



**COMUNE DI  
PALAGIANELLO  
PROVINCIA DI TARANTO**

**PIANO URBANISTICO GENERALE  
P.U.G.**

(Titolo V art.9 L.R. 27/07/2001 N. 20)

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

Modificato con D.C.C. n° 25 del 01/10/2014

**FEBBRAIO 2004**

**STUDIO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA  
PROGETTAZIONE AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**  
Via Trieste e Trento n. 100 - Tel. 080/432.19.26 - 70011 ALBEROBELLO  
**FRANCESCO RUGGIERI INGEGNERE**  
e-mail: studiambiente@libero.it

## **Parte Prima**

**Norme generali, attività edilizie; procedure; commissione edilizia comunale; opere provvisorie.**

### **Art. 1 – Oggetto del regolamento edilizio – Norme generali**

**1.1-** Il presente Regolamento edilizio comunale (d'ora in avanti RE) ha per oggetto la disciplina delle trasformazioni fisiche e funzionali da osservare in tutte le attività edilizie consentite sul territorio comunale, intese come azioni dell'uomo volte a modificare, a tutelare o a riqualificare sia l'ambiente fisico costruito sia quello naturale da salvaguardare.

**1.2-** Il RE, in conformità delle prescrizioni dell'art. 4 del TU delle "Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", approvato con DPR 06.06.2001 n. 380 (d'ora in avanti TU), così come modificato dalla LN n. 443/21.12.2001, disciplina le attività costruttive, con particolare riguardo alle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, nonché delle prescrizioni dell'art. 9 comma 3 della LR 27.07.2001 n. 20, e delle norme nazionali e regionali, inerenti le attività edilizie, la sicurezza delle costruzioni e dell'abitato, l'igiene urbana e del territori, l'antiquamento, la salvaguardia dell'ambiente edificato e di quello del residuale ambiente naturale, la tutela delle risorse del territorio comunale.

**1.3-** Il RE integra le norme del Codice Civile e contiene disposizioni congruenti con le norme tecniche di attuazione (d'ora in avanti NTA) del Piano Urbanistico Generale (d'ora in avanti PUG) del Comune. Le NTA, ove contrastino con quelle del presente RE, prevalgono.

**1.4-** Il RE è coerente con i principi di efficienza, celerità e semplificazione delle procedure autorizzative, e con il principio della responsabilità delle figure tecniche dei professionisti incaricati della progettazione, direzione e collaudo dei lavori, delle autocertificazioni di conformità e degli adempimenti per l'agibilità degli edifici, in quanto considerati soggetti operanti in funzione del pubblico interesse; esso è finalizzato alla chiarezza e tempestività della fase istruttoria e di quella delle determinazioni della pubblica amministrazione, nell'intento di conseguire la migliore qualità dei progetti e dei prodotti edilizi, nel quadro di una permanente ricerca della riqualificazione urbana e della tutela ambientale.

**1.5-** Il RE disciplina:

**1.5.1-** i procedimenti amministrativi, riguardanti gli atti preordinati e conseguenti alle attività edilizie, secondo i principi dell'interesse generale, della trasparenza e della efficienza della pubblica amministrazione, da osservarsi da parte del Comune e dei soggetti pubblici e privati interessati;

**1.5.2-** la composizione, la costituzione, il funzionamento ed i compiti della Commissione Edilizia Comunale (d'ora in avanti CEC), nonché l'individuazione dei casi in cui il relativo parere è obbligatorio, oppure facoltativo, oppure non dovuto in quanto sostituito da quello dell'Ufficio Tecnico Comunale (d'ora in avanti UTC) in sede istruttoria;

**1.5.3-** le modalità di richiesta, di istruttoria e di rilascio dei permessi di costruire (d'ora in avanti PdC); o l'inoltro e la documentazione prescritta per le denunce di inizio attività (d'ora in avanti DIA); le procedure inerenti le richieste d'intervento concernenti i PUE di iniziativa privata in conformità con le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione (d'ora in avanti NTA) del Piano Urbanistico Generale (d'ora in avanti PUG);

**1.5.4-** le modalità di compilazione e di accettabilità dei progetti edilizi, in relazione alla completezza degli elaborati grafici e descrittivi indispensabili, nonché le modalità di presentazione delle istanze e della documentazione tecnica allo Sportello Unico dell'edilizia (d'ora in avanti SUE);

**1.5.5-** le caratteristiche di qualità costruttiva dei fabbricati, il loro decoro edilizio e architettonico, nonché il loro corretto inserimento nell'ambiente urbano;

**1.5.6-** i requisiti igienico-sanitari e di accessibilità, indispensabili per la legittima fruibilità delle costruzioni, nonché le misure di antinquinamento ambientale da osservare per la salvaguardia del suolo, del sottosuolo e dell'atmosfera;

**1.5.7-** i requisiti di sicurezza costruttiva e impiantistica delle costruzioni; il libretto dei fabbricati; le garanzie di sicurezza da assicurare nelle fasi costruttive delle opere; la cautela da osservare a garanzia della privata e pubblica incolumità in fase esecutiva e di utilizzazione dei manufatti in generale;

**1.5.8-** le modalità costruttive, manutentorie e d'uso di: recinzioni; spazi interposti tra edifici e spazi pubblici; parchi e giardini; numeri civici; strade e aree pubbliche e di uso pubblico; alberature stradali, arredo urbano; monumenti e aree storiche; decoro delle facciate e quant'altro costituente ambiente urbano e naturale del territorio comunale;

**1.5.9-** il necessario raccordo tra le norme costruttivo-edilizie del presente RE e quelle costruttivo-urbanistiche del PUG e del PUE.

## **Art. 2- Le attività edilizie**

### **2.1- Gli interventi**

le opere sottoposte alla disciplina del presente RE sono costituite dagli interventi costruttivi tesi a trasformare o a riqualificare lo stato dei luoghi intendendosi:

**2.1.1-** per *interventi costruttivi*, le opere edilizie realizzate, entro e/o fuori terra, che risultino ancorate al terreno e non rientrino nella categoria delle cose mobili secondo il codice della strada, riguardanti costruzioni aggiuntive o sostitutive, rispetto all'originario

stato del suolo e dei luoghi, quali edifici, costruzioni in genere, nonché quant'altro comporti la realizzazione di manufatti;

**2.1.2-** per *trasformazioni*, le azioni costruttive per realizzare nuova edificazione di manufatti edilizi, infrastrutturali e di opere in generale, per cui l'ambiente fisico viene ad essere modificato rispetto a quello preesistente;

**2.1.3-** per *riqualificazione*, le azioni atte a conservare con adeguamenti funzionali, strutturali e morfologici gli elementi costruiti e quelli ambientali esistenti.

Le definizioni degli interventi edilizi sono quelle riportate nel successivo art. 3.

**Art. 2.2 – Ai fini edilizi si definiscono:**

**2.2.1-** *Indici riferiti agli abitanti*

a) Superficie lorda abitabile = mq 30 per abitante di cui mq 25 destinati alla abitazione e mq 5 destinati ai servizi di prima necessità.

b) Volume lordo abitabile = mc 100 per abitante di cui mc 80 destinati all'abitazione e mc 20 destinati ai servizi di prima necessità.

**2.2.2-** *St = Superficie territoriale*

La superficie territoriale è misurata al lordo della metà delle strade di PRG e di quelle esistenti che contornano la maglia di intervento, ed al lordo delle fasce di rispetto stradale e della viabilità prevista in progetto all'interno della maglia stessa.

**2.2.3-** *Sf = Superficie fondiaria*

La superficie fondiaria è pari alla superficie dell'area interessata dalla costruzione al lordo delle eventuali stradi esistenti e a costruirsi, ancora di proprietà privata, sempre che queste ultime non siano state già utilizzate, oggetto di prescrizioni e/o condizionamenti per il rilascio di licenze edilizie e/o concessioni e/o PdC, intese a renderle pubbliche o di uso pubblico. In tali ultimi casi la Sf sarà computata al netto delle strade;

**2.2.4-** *It = Indice di fabbricabilità territoriale*

E' il rapporto tra il volume massimo costruibile (espresso in mc) e la superficie territoriale St (espressa in mq);

**2.2.5-** *If = Indice di fabbricabilità fondiaria*

E' il rapporto tra il volume massimo costruibile (espresso in mc) e la superficie fondiaria Sf (espressa in mq);

**2.2.6-** *Ds = Densità territoriale*

E' data dal rapporto tra il numero di abitanti e la superficie territoriale espressa in ettari;

**2.2.7-** *Sm = Superficie minima di intervento*

E' data dal rapporto tra il numero di abitanti e la superficie territoriale espressa in ettari;

**2.2.8-** *Sc = Superficie coperta*

E' rappresentata dalla proiezione verticale di tutte le superfici chiuse perimetralmente

costituenti l'edificio, compresi, ai soli fini del calcolo del rapporto di copertura, gli eventuali spazi interni completamente perimetrati;

**2.2.9-  $S_u$  = Superficie utile**

E' la superficie in mq di pavimento dell'unità immobiliare, al netto delle strutture murarie, degli ingombri delle tramezzature e dei vani porte e finestre;

**2.2.10-  $S_a$  = Superficie accessoria**

E' la superficie in mq destinata a servizi e accessori, per attività diverse da quelle residenziali;

**2.2.11-  $S_{nr}$  = Superficie non residenziale**

E' la superficie in mq destinata a servizi e accessori al servizio dell'abitazione, quali balconi, logge, cantinole, locali di deposito, terrazzi, ballatoi, (misurati tutti al netto delle murature, tramezzi e vani porte e finestre), tettoie, scale e ascensori, locali per impianti tecnologici, vani e androni di ingresso, spazi per riunioni, parcheggi e autorimesse entro e fuori terra, compresi i relativi spazi di manovra;

**2.2.12-  $S_c$  = Superficie complessiva**

E' la superficie in mq formata dall'insieme della superficie utile ( $S_u$ ) più il 60% della ( $S_{nr}$ ) e della ( $S_a$ ), da ridurre, quest'ultima, al 40% per l'edilizia a destinazione produttiva prevalente;

**2.2.13-  $H_p$  = Altezza lorda dei piani**

E' rappresentata dalla differenza delle quote dei rispettivi piani di calpestio.

**Art. 2.2.14  $H_n$  = Altezza netta dei piani**

**E' rappresentata dalla differenza tra la quota del pavimento di calpestio e quella dell'intradosso del soffitto. Nel caso di solaio a travetti intradossati o cassettoni, l'altezza si misurerà dal lembo inferiore delle nervature; nel caso di ambienti con plafoni chiusi, l'altezza si misura all'intradosso dello stesso. Per le costruzioni a volta, a trullo, a converse, o similari, l'altezza si misura come differenza tra la quota del piano di calpestio e la quota della monta valutata a 2/3 dalla quota di imposta.**

Per i locali sottotetto a copertura inclinata l'altezza media deve essere di m. 2,70 con minimo di gronda di m. 2,00. Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere considerato l'uso esclusivamente come ripostiglio, guardaroba, spogliatoio, deposito.

**2.2.15-  $H$  = Altezza**

**2.2.15.a-  $H_{max}$** , l'altezza massima del fabbricato è la maggiore delle altezze sui vari prospetti;

**2.2.15.b-** per gli edifici coperti a terrazzo, l'altezza del prospetto si misura a partire dal

punto medio dell'intersezione della sistemazione esterna (approvata contestualmente al progetto) con la parete verticale da misurare, fino all'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano.

**2.2.15.c-** Per gli edifici coperti a falda, a volta, a conversa ed a frullo, l'altezza, misurata con le stesse modalità di cui sopra, è riferita al lembo superiore del bordo esterno del canale di gronda, oppure all'intersezione tra l'intradosso della falda aggettante ed il piano verticale del prospetto.

**2.2.15.d-** Nel caso di prospetti che presentino arretramenti, l'altezza della parete, con le modalità di cui sopra, è misurata fino al piano di arretramento, sempre che l'arretramento stesso sia in rapporto di almeno 1 a 1 con l'altezza del corpo arretrato. L'arretramento può essere utilizzato una volta sola.

**2.2.15.c-** Nel computo delle altezze non sono considerate le parti di fabbricato costituenti alloggiamento dell'impianto ascensori, gabbie di scale, canne di aerazione o simili, la cui costruzione in eccedenza è tollerata, purché non sia giudicata sconveniente in linea estetica. Tali volumi devono essere comunque dislocati verso l'interno del fabbricato ed hanno la minima dimensione funzionale.

**2.2.15.f-** Quando un edificio è costruito all'angolo di due strade di diversa larghezza, oppure quando un edificio prospetti due tratti di strada contigui e di diversa larghezza e il prospetto corrispondente allo spazio più largo abbia un'estensione di almeno in 12, l'altezza competente a tale spazio, può essere mantenuta anche lungo quello più stretto, fino ad uno sviluppo massimo di m 12.

**2.2.15.g-** L'estensione lungo lo spazio più stretto si misura, in caso di smusso dello spigolo dell'edificio, dal vertice dell'angolo formato dai due allineamenti stradali concorrenti.

**2.2.16-** Il volume dei manufatti edilizi o dei manufatti edilizi è quello che emerge dal terreno sistemato conformemente al progetto approvato; sono esclusi dal computo i porticati soltanto se destinati ad uso collettivo; sono compresi i parcheggi, se coperti e chiusi su più di 2 lati.

**2.2.16.a-** il volume complessivo, in mc, è quello risultante dalla somma dei volumi di ciascun piano, costituiti dallo spazio compreso tra gli estradossi di due solai orizzontali conseguenti, relativamente alla superficie coperta di piano; nel caso del solaio superiore inclinato l'altezza da considerare è quella media.

**2.2.16.b-** Nel volume complessivo non vanno computati: 1) i volumi entroterra sottostanti il fabbricato e le sistemazioni esterne se in aderenza al perimetro del fabbricato, 2) i volumi tecnici, 3) le camere d'aria di estradosso, i sottotetti non praticabili, e la parte dei vani scala sovrastante la linea di gronda o la copertura piana, 4) le variazioni di volume conseguenti all'adeguamento alle norme di sicurezza e igieniche, ed all'eliminazione delle barriere architettoniche.

**2.2.16.c-** *i volumi tecnici*, sono quelli destinati ad ospitare impianti tecnologici aventi un rapporto di strumentalità necessaria per l'utilizzazione dell'edificio, quali vani ascensori (vano corsa e sala macchinari), locali per impianti termici e quadri elettrici, impianti idrici di accumulo (serbatoi) e di pressurizzazione (autoclavi), parti dei vani scala (torrini) ricadenti al di sopra della linea di gronda o del piano terrazzo. Essi sono commisurati alle esigenze funzionali ed alla consistenza degli edifici di riferimento. Non sono volumi tecnici quelli svolgenti mere finzioni complementari all'abitazione, quali soffitte, locali di sgombero, stenditoi chiusi. Per edifici e costruzioni destinate ad attività produttive (industriali, artigianali e commerciali), i volumi tecnici, se non distinguibili dai volumi tecnologici, sono considerati nella misura del 5% dei volumi esclusivamente tecnologici;

**2.2.16.d-** il volume delle sopraelevazioni, per le sole sopraelevazioni su manufatti edilizi esistenti con il solo piano terra prima dell'adozione del PUG (o PRG), il volume totale si ottiene sommando al volume nuovo previsto dal progetto, il prodotto della superficie lorda complessiva di piano terra per un'altezza teorica di m 3,20 sempre che quella reale non ecceda i m 5,00 misurati con le modalità di cui al presente articolo.

**2.2.16.e-** Le verande, (per verande si intendono vani siti sul perimetro esterno dell'edificio, a primo piano o piani superiori, coperti e chiusi con muri per almeno il 75% del loro perimetro totale, non costituiscono volume se la loro superficie non eccede il 15% della superficie chiusa del piano di riferimento (esclusa la superficie della veranda stessa). La parte eccedente il 15% è da considerarsi volume a tutti gli effetti;

**2.2.16.f-** Il volume delle costruzioni coperte con volte e/o con pseudovolte (trulli cannucciati, plafoni chiusi ecc.) il volume è dato dal prodotto della superficie, al netto delle murature, per l'altezza interna misurata dal piano di calpestio fino all'imposta della volta/pseudovolta; nel caso di imposta a quota inferiore a m 1,50 dal pavimento, il volume è dato dal prodotto della superficie, al netto delle murature, per l'altezza pari ai 2/3 di quella interna misurata dal piano di calpestio fino all'intradosso della chiave della volta/pseudovolta.

**2.2.17-**  $Q =$  Rapporto massimo di copertura

E' dato dal rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, riferito a tutte le opere edificate sul terreno; è espresso in percentuale.

**2.2.18-** Distanze

**2.2.18.1-**  $D_c =$  Distanze dai confini.

E' rappresentata dal minimo distacco tra i vari prospetti del fabbricato ed i confini del lotto stesso.

**2.2.18.2-**  $D_f =$  Distacco tra fabbricati.

E' la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati misurata nei punti di massima sporgenza.

**2.2.18.3-** I balconi sporgenti, anche se delimitati da parapetti pieni, non vengono computati ai fini delle distanze; vengono invece computati i bow-windows e le verande chiuse.

Le norme relative ai distacchi tra gli edifici non si applicano alle pareti di un edificio prospicienti un suo spazio interno.

**2.2.19- pareti fine.strate**

Sono le pareti esterne dell'edificio, con presenza di finestre di stanze abitabili o costituenti vedute; comprendono i fronti degli sbalzi strutturali prospicienti suoli privati, connessi all'utilizzazione dell'edificio.

**2.2.20- spazi interni scoperti**

**2.2.20.1-** Si intendono per spazi interni scoperti le aree circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. Sono classificati i seguenti tipi:

a) Ampio cortile. Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m.25,00;

b) Patio. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m.6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m.4,00;

c) Cortile. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m.8,00 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.

d) 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 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m.3,00.

**2.2.20.2- Affacci sugli spazi interni:**

a- Negli spazi interni definiti come "ampio cortile" e "patio" si possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

b- 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.

c- Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volumi 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. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o traslucidi, e per l'altezza del solo piano terreno.

d- Negli spazi interni definiti come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni

verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere nè sporgenze nè rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

e- Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

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

**Art. 2.2.21 - Pensilina**

**Struttura composta di elementi verticali in legno, ferro od altro metallo e da una copertura in tela, vetro o metallo (con l'esclusione dell'utilizzo, di alluminio anodizzato), con la funzione di proteggere il percorso dal marciapiede pubblico all'ingresso del fabbricato: L'altezza al colmo non deve essere superiore a 3,00 ml; la larghezza non deve essere superiore a 2,00 ml. e i lati devono essere privi di qualsiasi elemento di chiusura, anche trasparente. L'altezza minima deve essere non inferiore a m. 2,40.**

**Art. 2.2.21 bis - Gazebo**

**Manufatto ubicato su area di pertinenza di edifici a carattere residenziale o su terrazzi , giardini o per copertura di spazi esterni a pubblici esercizi, ove consentito, costituito da struttura verticale astiforme in metallo o legno, con copertura in tela, vetro, canniccio, legno, ferro, completamente aperta sui lati ed avente:**

- 1) altezza al colmo non superiore a 3,00 m;**
- 2) superficie coperta non superiore a 30% della superficie coperta del piano di riferimento;**
- 3) l'altezza minima deve essere non inferiore a m. 2,40 se con copertura piana, altrimenti l'altezza media deve essere non inferiore a 2,40 con un minimo di m. 2,00.**

**Art. 2.2.21 ter - Pergolato**

**Struttura di pertinenza di unità a carattere residenziale composta di elementi verticali e sovrastanti elementi orizzontali, in legno o metallo, atta a consentire il sostegno del verde rampicante. Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 e non essere impostati a quota superiore a ml. 3,00. La superficie occupata dal pergolato non può eccedere il 50% della superficie libera.**

**E' consentito più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare, nei limiti complessivi di superficie occupata sopra indicati. E' comunque obbligatoria la piantumazione di**

rampicanti che siano sostenuti dal pergolato; l'assenza della previsione fin dal progetto di verde rampicante esclude la struttura di definizione e non ne consente l'autorizzazione.

L'altezza minima deve essere non inferiore a m. 2,00.

#### **Art. 2.2.21 quater - Tettoia**

Per Tettoia si intende una struttura stabilmente ancorata, poggiante su pilastri in metallo o legno opportunamente ancorati, e con almeno un lato sul muro di fabbrica dell'unità immobiliare cui sarà legato da rapporto di pertinenzialità.

La superficie coperta non dovrà essere superiore a 30% della superficie coperta dell'unità immobiliare di riferimento; dette tettoie se hanno la totale copertura costituita da pannelli fotovoltaici, potranno essere incrementate come superficie del 50%.

Le stesse dovranno inoltre osservare le seguenti prescrizioni:

- dovranno avere superficie nei limiti sopra indicati;
- non dovranno avere altezza media all'intradosso superiore a mt. 3,00;
- l'altezza minima deve essere non inferiore a m. 2,00;
- dovranno essere realizzate sul confine o a distanza di almeno mt. 3,00 dal confine, salvo autorizzazione del vicino per distanze minori
- non sono consentite se chiuse su tre lati. Non costituisce chiusura il parapetto di confine se di altezza inferiore o uguale a mt. 2,50 se a piano di campagna e mt. 2,00 se ai piani superiori;
- i parapetti di confine siano di altezza massima non superiore ai 2/3 dell'altezza minima;
- non dovranno nuocere al decoro urbano o turbare l'estetica, alterare gli elementi architettonici.
- non potranno essere successivamente tamponate con nessun tipo di materiale.
- dovranno avere struttura (verticale ed orizzontale) in legno o ferro
- dovranno essere realizzate su aree pertinenziale di uso esclusivo
- non sono consentite di tipo condominiale, cioè a servizio dei condomini
- le acque piovane provenienti dalle falde della tettoia dovranno essere convogliate in apposite gronde e relativi pluviali, di materiale consono alla tipologia della zona.
- il tipo di materiale della copertura dovrà essere consono alle caratteristiche tipologiche della zona e della costruzione esistente

**2.2.22- chiostro**

Manufatto provvisorio, di superficie, altezza e volume modesto, senza servizi igienici, per vendite al minuto, per finzioni di biglietterie, di custodia e di altre attività complementari e compatibili;

**2.2.23- vano**

E' lo spazio coperto delimitato da pareti su ogni lato, anche se non tutte raggiungenti il soffitto del vano;

**2.2.24- stanza**

E' il vano destinato ad abitazione (letto, pranzo, studio, soggiorno, etc.) avente luce ed aria diretta, con altezza tra pavimento e soffitto di valore non inferiore al minimo prescritto per essere abitabile;

**2.2.25- vani accessori**

Sono i vani destinati a funzioni accessorie dell'abitazione, quali bagni, anticamere, corridoi, ingressi, ripostigli, etc.;

**2.2.26- altri vani**

Sono i vani che, pur appartenendo allo stesso edificio, non sono nè stanze nè vani accessori, quali botteghe, magazzini, soffitti etc.;

**2.2.27- alloggio**

E' l'insieme di uno o più vani destinati ad abitazione;

**2.2.28- fabbricato**

E' qualunque costruzione coperta, delimitata da muri per l'intera altezza, dalle fondazioni alla copertura, con uno o più accessi da vie o spazi aperti; è residenziale se adibito, in modo prevalente, ad uso abitativo.

**2.2.29- sagoma,**

La sagoma di un edificio è definita in termini geometrici e urbanistici. In termini geometrici la sagoma di un edificio è costituita dal minimo involucro spaziale che comprende ogni e qualsiasi suo punto esterno, fuori ten-a ed entro terra. Ne fanno parte, pertanto, gli elementi edilizi di contorno quali: tetti; balconi (in aggetto e incassati); porticati; logge a qualsiasi livello; aggetti e modanature; cornicioni e gronde; collegamenti verticali coperti e scoperti; volumi tecnici ubicati entro terra, sulle superfici verticali o subverticali, sulle coperture. In termini urbanistici la sagoma di un edificio è costituita dalla somma delle superfici lorde abitabili presenti nello stesso a qualsiasi livello e comunque utilizzate, sia per la residenza sia per qualsiasi attività.

**2.2.30- comparto edilizio**

E' un'area delimitata, con o senza presenza di edifici, nella quale gli interventi di edificazione o di riqualificazione, comportano progetti planovolumetrici unitari o di PUE estesi all'intera area, con l'utilizzo del principio della perequazione, regolati da patti

convenzionali pubblico-privati;

**2.2.31-** *SUP = Superficie per opere di urbanizzazione*

**2.2.31.1-** *SUP = Superficie per opere di urbanizzazione primaria*

Comprende le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria di cui alla tabella C della legge regionale n.6/79 e sue integrazioni e modifiche (4),

**2.2.31.2-** *SUS = Superficie per opere di urbanizzazioni secondarie*

Comprende le aree destinate alle urbanizzazioni secondarie definite dalla tabella C della legge regionale n. 6/79 e sue integrazioni e modifiche (4).

**2.2.32-** *Aree a bosco, area a macchia e/o olivastro, area con elementi vegetazionali diffusi.*

**2.2.32.1-** L'area "a bosco, a macchia e/o olivastro, con elementi vegetazionali diffusi", è costituita dalla "area di pertinenza" (il sedime) e dalla "area annessa" (di rispetto).

**2.2.32.2-** Si considerano altresì boschi i terreni su cui predomina la vegetazione di specie legnose in associazioni spontanee o di origine artificiale la cui area di incidenza (proiezione sul terreno della chioma degli alberi, degli arbusti e dei cespugli) non sia inferiore al 20%, e si considerano macchie gli arbusteti e le macchie risultanti sia da situazioni naturalmente equilibrate sia da degradazione dei boschi. Si considerano boschi e/o macchie anche le radure, le soluzioni di continuità aree agricole di superficie inferiore a 10 ettari ad essi interne e negli stessi marginalmente comprese con almeno i 3/4 del loro perimetro.

**2.2.32.3-** Non si considerano come bosco o macchia: gli appezzamenti di terreni che, pur con i requisiti di cui sopra, hanno superficie inferiore a 2.000 mq e distanza da altri appezzamenti a bosco o a macchia di almeno 300 m, misurati fra i margini più vicini; le piantagioni di arboricoltura da legno di origine artificiale su terreni precedentemente non boscati.

**2.2.32.4-** L'area annessa, contigua sul perimetro dell'area di pertinenza, è quella che risulta connessa in finzione della natura e significatività del rapporto esistente tra il bosco o la macchia ed il suo intorno espresso in termini prevalentemente ambientali (vulnerabilità sia da insediamento sia da dissesto idrogeologico sia ecologico in senso generale).

**2.2.32.5-** La estensione dell'area boscata è definita nell'elaborato del PUG rappresentativo della zonizzazione. La estensione dell'area annessa è definita, salvo specifica indicazione negli elaborati della zonizzazione del PUG, nelle NTA.

**2.2.33-** *Aree protette*

**2.2.33.1-** Le aree naturali protette (LN n.394/1991, LR n.19/1997) sono costituite dalle formazioni fisiche, geologiche, geomorfologiche, biologiche, che hanno un rilevante valore naturalistico e ambientale. Sono individuate e tutelate con specifica disciplina di

livello comunitario, nazionale e locale. Tali sono anche le zone faunistiche definite dalla LR 10/1984 come oasi di protezione, zone di ripopolamento e cattura, zone umide, e le zone di riserva orientata, integrale, biogenetica e forestale di protezione.

**2.2.33.2-** Le aree protette, in quanto "zone archeologiche", sono i beni culturali archeologici sottoposti a protezione ai sensi della legge 1089/1939 e quelli segnalati, di riconosciuto interesse scientifico, ai sensi della legge 431/1985.

**2.2.33.3-** Le aree protette, in quanto "beni architettonici extraurbani", sono gli immobili sottoposti a protezione ai sensi della legge 1089/1939 e quelli segnalati in quanto di riconosciuto valore storico-monumentale, ai sensi della legge 431/85.

**2.2.33.4-** Le aree protette sono individuate nell'elaborato del PUG rappresentativo della zonizzazione.

**2.2.33.5-** La "area di pertinenza" delle aree protette coincide con il sedime del bene sottoposto a protezione; la "area annessa", salvo specifica indicazione negli elaborati della zonizzazione del PUG, è definita dalle NTA.

**2.2.34-** *Area carsica*

**2.2.34.1-** Le manifestazioni morfologiche di natura carsica (grotta, caverna, grave, gravaglione, gurgo, pulo, pulicchio, inghiottitoio, voragine, foiba, capovento, ecc.), in quanto riconosciute come "aree di rilevanza paesaggistica", sono sottoposte a tutela.

**2.2.34.2-** Le "aree carsiche" sono individuate nell'elaborato di PUG rappresentativo della zonizzazione.

**2.2.34.3-** La "area di pertinenza" delle aree carsiche coincide con il sedime del bene sottoposto a protezione; la "area annessa", formata dalla fascia contigua al perimetro dell'area di pertinenza, salvo specifica indicazione negli elaborati della zonizzazione del PUG, è definita nelle NTA.

**2.2.35-** *Aree a versante*

**2.2.35.1-** Il PRG definisce "versante" le aree delimitate a monte da un "ciglio di scarpata" (orlatura del pianoro soprastante) ed a valle da un "piede di scarpata" (orlatura del pianoro sottostante); definisce, altresì, "crinale o dorsale spartiacque" la linea di spartiacque di bacini idrografici, e "pianoro" l'area con una pendenza assoluta inferiore al 10%.

**2.2.35.2-** La "area di pertinenza" coincide con il versante ed è rappresentata nella tavola della zonizzazione del PRG; la "area annessa", salvo specifica indicazione negli elaborati della zonizzazione del PUG, è definita nelle NTA.

### **2.3- Applicazione degli indici edilizi**

**2.3.1-** L'indice di fabbricabilità territoriale (Ift) si applica nei PUE (PP, PL, PR, ed ogni tipo di strumento urbanistico esecutivo previsto dall'ordinamento vigente).

**2.3.2-** L'indice di fabbricabilità fondiario (Iff) si applica per l'edificazione dei singoli lotti

sia nel caso di attuazione di PUE sia nel caso di edificazione in zone che non richiedano il PUE.

**2.3.3-** I distacchi tra gli edifici e i confini di proprietà sono inedificabili, ancorché esprimenti volume e compresi nel calcolo della Sc.

**2.3.4-** Nel caso di edifici a muro cieco sul confine, le nuove costruzioni possono essere edificate in aderenza allo stesso.

**2.3.5-** Nel caso di due o più lotti contigui, la costruzione in aderenza è concessa a condizione che esista un accordo tra i proprietari.

**2.3.6-** Per il distacco degli edifici dai confini di zona di PUG sono applicate le stesse norme fissate dal PUG per i distacchi dai confini di proprietà, salvo disposizioni diverse rivinienti da specifico PUE corredato da convenzione tra le parti.

## **2.4- Destinazioni d'uso**

**2.4.1-** La destinazione d'uso di complessi edilizi, di opere infrastrutturali, di manufatti costruiti sul suolo e nel sottosuolo, è determinata dall'insieme delle attività prevalenti che in essi vengono svolte o siano previste, compatibilmente con le caratteristiche costruttive delle opere.

Le destinazioni d'uso ammissibili, in rapporto alle prescrizioni urbanistiche, sono dei seguenti tipi:

**2.4.1-** "residenziale", con prevalenza della funzione abitativa rispetto alle funzioni complementari di attività professionali private, di attività commerciali al dettaglio e di quelle artigiane compatibili;

**2.4.2-** "direzionale" con prevalenza delle attività connesse con gli uffici pubblici e privati, con il commercio, con i servizi alle imprese e alla produzione;

**2.4.3-** "produttive" per attività artigianali e industriali, "commerciali" compreso il commercio all'ingrosso, "turistiche e alberghiere";

**2.4.4-** "di servizio pubblico o privato",

**2.4.5-** "di tempo libero", "per impianti sportivi", "per verde attrezzato";

**2.4.6-** "di sosta e parcheggio", "di mobilità sul territorio", "per infrastrutture e impianti connessi con la mobilità";

**2.4.7-** "di servizi territoriali" per impianti e attrezzature a livello sovracomunale;

**2.4.8-** "di difesa attiva dell'ambiente",

**2.4.9-** "di tipo misto e polifunzionale".

## **2.5- Legittimazione degli interventi**

**2.5.1-** Per la legittimazione delle attività edilizie si verifica la coerenza tra le previsioni progettuali dell'intervento proposto con la destinazione di zona del PUG o del PUE, con le prescrizioni delle NTA, e con il presente RE.

## **Art. 3 - Gli interventi edilizi**

**3.1-** Gli interventi edilizi si articolano in due categorie: interventi di nuova costruzione e interventi sul patrimonio edilizio esistente.

**3.2-** Le tipologie degli *Interventi di nuova edilizia* sono:

**3.2.1-** la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati, oppure l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;

**3.2.2-** gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

**3.2.3-** la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

**3.2.4-** l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i

servizi di telecomunicazione;

**3.2.5-** l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo;

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

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

**3.2.8-** Si intende per:

**3.2.8.a-** "costruzione parziale", l'esecuzione di una parte di un definito complesso di opere;

**3.2.8.b-** "ampliamento", l'estensione di spazio occupato con ampliamento di volumi all'esterno della sagoma esistente;

**3.2.8.c-** "sopraelevazione", un accrescimento di volumi costruiti in verticale, con aumento dell'altezza del fabbricato ed eventuale aumento del numero dei piani;

**3.2.8.d-** Non è da intendersi come nuova edilizia la ricostruzione, previa demolizione, di fabbricati identici a quelli preesistenti, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e tipologia costruttiva, fatte salve le sole innovazioni per l'adeguamento alla normativa antisismica, alla eliminazione delle barriere architettoniche ed alle norme di sicurezza e di igiene. Ove tali requisiti manchino, in tutto o in parti significative, le ricostruzioni precedute da demolizioni, vanno considerate nuove costruzioni.

**3.3-** Le tipologie degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono:

**3.3.a- "Manutenzione ordinaria"**

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli riguardanti le opere atte a conservare o a rinnovare l'efficienza funzionale degli elementi di finitura, degli impianti e dei manufatti edilizi in genere.

Rientrano in tale tipologia: i trattamenti superficiali sui paramenti interni, quali riparazioni, sostituzione e rifacimento di intonaci, di pitture, di infissi, di rivestimenti, di pavimenti, di controsoffittature; la impermeabilizzazione delle murature e dei terrazzi; il rifacimento dei manti di copertura dei tetti; la riparazione e sostituzione degli impianti idrici: di carico e scarico, di smaltimento dei residui solidi e liquidi non speciali, di sollevamento (ascensori e montacarichi), di riscaldamento, di distribuzione dei gas degli impianti telefonici ed elettrici, nonché di altri impianti tecnici, non comportanti

variazioni della consistenza dei vani con rilevanza catastale delle unità immobiliari, né formazione di nuovi locali anche nelle parti condominiali, né alterazione di elementi di valore architettonici. Inoltre, rientrano in tale tipologia: la riparazione delle pavimentazioni e delle finiture superficiali delle aree pedonali e carrabili, pubbliche e private, e relativi sottoservizi a rete; gli interventi di conservazione e riqualificazione del verde costruito e/o naturalistico privato.

### **3.3.b- "Manutenzione straordinaria"**

Sono opere di manutenzione straordinaria gli interventi volti a sostituire e a rinnovare gli elementi costruttivi ammalorati o deteriorati, nonché gli elementi tecnologici a servizio delle unità immobiliari e degli edifici, necessari a ripristinare le caratteristiche tecniche dei manufatti per la loro piena utilizzazione, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Rientrano in tale tipologia: i rifacimenti di intonaci e di rivestimenti; le tinteggiature di pareti esterne; la riparazione e il rifacimento di tramezzi, di tompagnature, dei manti e degli elementi strutturali dei tetti, degli strati di pendenza e delle impermeabilizzazioni dei terrazzi; il consolidamento delle fondazioni, delle strutture portanti orizzontali e verticali di qualunque natura; l'integrazione e il rifacimento dei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici con relative opere murarie e volumi tecnici necessari; l'adeguamento della rete di convogliamento e trattamento delle acque reflue; l'installazione di impianti di sollevamento, di ascensori e montacarichi con relative opere civili secondo le norme; le sistemazioni di spazi esterni non comportanti consistenti scavi e movimenti di terra; il rifacimento e il consolidamento di manufatti, di recinzioni, di pavimentazioni, di elementi di arredo esterno compreso il sistema del verde ed opere minime complementari, quali tettoie/pergolati, gazebi, spalliere, etc.; la realizzazione di cabine e di quadri elettrici; la sostituzione di vetrine, mostre, tende e insegne per attività commerciali e artigianali; il rifacimento di pavimentazioni stradali, pedonali e carrabili, pubbliche e private e dei relativi sottoservizi.

Sono altresì interventi di manutenzione straordinaria la trasformazione in garage e posti macchina di locali interrati e seminterrati degli edifici, nonché la formazione di parcheggi su spazi esterni liberi, purché pertinenti e non comportanti incrementi dei volumi complessivi, né distruzione di essenze arboree.

Non sono interventi di manutenzione straordinaria: variazioni dei prospetti e del volume complessivo dell'edifici, il frazionamento delle unità immobiliari (essendole invece l'accorpamento), la variazione di destinazione d'uso degli immobili, con eccezione delle variazioni conseguenti ad esigenze di natura igienico-sanitaria e di sicurezza.

### **3.3.c- "Restauro e Risanamento conservativo"**

In tale categoria d'interventi rientrano quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso.

Il restauro e il risanamento conservativo consistono quindi in opere volte alla conservazione e alla tutela dei manufatti, attraverso interventi di consolidamento, ripristino e rinnovamento degli elementi costruttivi, di loro integrazione con elementi funzionali accessori e con impianti necessari per le esigenze di utilizzazione compatibile; di demolizione di elementi costruttivi con caratteristiche estranee all'organismo edilizio.

Tali opere possono riguardare: tutti gli elementi costruttivi e le caratteristiche distributive dell'edificio (muri, solai, scale, coperture, collegamenti verticali, androni); la demolizione di elementi non strutturali; la sostituzione parziale anche di elementi strutturali; l'inserimento di impianti igienico-sanitari, tecnologici e di sicurezza secondo le norme relative; la ricostruzione di parti di edifici crollati o pericolanti; la sostituzione, ove non risulti praticabile il ripristino, degli elementi di finitura e decorativi interni ed esterni, da progettarsi in modo organico e con particolare cura per le aree di valore storico-ambientale, al fine di ripristinare la qualità formale dell'organismo edilizio, senza modificazione delle quote e delle caratteristiche planovolumetriche degli edifici su cui s'interviene, consentendosi l'accorpamento di due o più unità immobiliari.

Per il restauro e il risanamento conservativo degli spazi esterni, costruiti e naturali, degli impianti a verde e dei parchi, gli interventi ammissibili consistono in: opere di ripristino dello stato dei luoghi con materiali corrispondenti alle caratteristiche qualitative dei siti (pavimentazioni, impianti pubblici e privati, recinzioni etc.); inserimento di elementi decorativi e di impianti tecnologici adeguati all'ambiente urbano (alberature di idonee essenze, fontane, panchine, monumenti, chioschi, illuminazione di viali e percorsi, etc.), in luogo delle parti alterate ove non restaurabili con i caratteri originari.

### **3.3.d- "Ristrutturazione edilizia"**

Rientrano in tale tipologia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente, fermi restando la sagoma (caratteristiche planimetriche e volumetriche) dell'edificio e il suo volume complessivo.

Sono tali: le opere di consolidamento; di sostituzione parziale o totale di elementi costruttivi; di rifacimento parziale delle strutture sia verticali che orizzontali, anche con variazioni relative di quote; di rifacimento delle facciate comportanti anche variazioni posizionali delle aperture esterne; di trasformazione distributiva delle unità immobiliari, ivi compresi i volumi tecnici e quelli pertinenziali.

Non rientrano negli interventi di ristrutturazione edilizia quelli di demolizione e ricostruzione dell'intero o di parti consistenti dell'edificio, non aventi le caratteristiche

della fedele ricostruzione dei manufatti preesistenti.

### **3.3.e- "Interventi di nuova costruzione"**

Sono da considerarsi interventi di nuova costruzione quelli già scritti nel punto 3.2 che precede.

### **3.4- Ristrutturazione urbanistica**

Gli interventi sui tessuti edificati che rientrano nella "Ristrutturazione urbanistica", sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, per i quali sono necessari o progetti unitari o piani urbanistici esecutivi che comportano interventi edilizi rientranti nella tipologia delle nuove costruzioni, tra le quali le demolizioni e le ricostruzioni.

## **Art. 4 - Forme autorizzative**

**4.1-** Le attività costruttive comportanti trasformazioni urbanistico-edilizie del territorio comunale sono subordinate al "permesso di costruire" (PdC); sono, di contro, realizzabili mediante "denuncia di inizio attività" (DIA), equivalente ad autorizzazione tacita, gli interventi edilizi non subordinati al preventivo rilascio del PdC, , tra i quali quelli riportati, a scopo dimostrativo nel punto 4.B che segue; sono "interventi edilizi liberi" (IEL), eseguibili senza atti autorizzativi formali ed assenso tacito da parte del Comune, quelli elencati nel successivo punto 4.C.

### **4.A- Il "permesso di costruire" (PdC)**

**4.A.1-** Il PdC è l'atto amministrativo comunale, a titolo oneroso, che consente di eseguire legittimamente gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio nel Comune, nel rispetto delle leggi, delle norme urbanistiche e del presente RE.

**4.A.2-** Sono soggetti a PdC:

**4.A.2.a-** gli interventi di nuova costruzione;

**4.A.2.b-** gli interventi di totale demolizione con ricostruzione di manufatto edilizio diverso da quello preesistente;

**4.A.2.c-** gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

**4.A.2.d-** le ristrutturazioni edilizie comportanti aumento di unità immobiliari, e variazioni dei volumi, della sagoma, delle caratteristiche formali dei prospetti e delle dimensioni superficiali, nonché, limitatamente agli immobili ricadenti in zona omogenea A, mutamenti delle destinazioni d'uso dei corpi di fabbrica esistenti;

**4.A.2.e-** le opere connesse all'apertura e coltivazione di cave, nonché le trivellazioni per lo sfruttamento delle acque di falda per usi generali;

**4.A.2.f-** gli impianti e i servizi di livello territoriale, ivi compresi le installazioni di

elettrodotti, gasdotti, linee telefoniche e impianti a servizio della telefonia mobile, aventi le caratteristiche di servizi generali.

**4.A.3-** Il PdC è rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, nel rispetto delle leggi, degli strumenti urbanistici e del RE.

**4.A.3.1-** Il rilascio del PdC è a titolo oneroso, ad esclusione dei casi in cui il permesso è previsto a titolo gratuito o dovuto in forma ridotta, riguardanti, fra l'altro, gli interventi in zona agricola, l'edilizia convenzionata e la prima casa con le modalità disciplinate dalla convenzione tipo o con le modalità regolate dalle relative norme; regionali. Il contributo concessorio per opere e impianti non destinati a residenza è disciplinato dalla specifica norma regionale.

**4.A.4-** Gli oneri concessori sono commisurati all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione dell'intervento, secondo le tabelle parametriche stabilite e aggiornate con deliberazione del Consiglio comunale in base a quelle definite dalla Regione.

**4.A.4.1-** L'aggiornamento è operato autonomamente dal Comune, in caso d'inerzia dall'Assessorato all'urbanistica della Regione.

**4.A.4.2-** Nel caso di PUE e di esplicita richiesta di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, ove concretamente eseguibili da parte dei soggetti richiedenti il PdC, gli oneri di urbanizzazione vanno compresi negli obblighi sottoscritti in appositi atti convenzionali con il Comune, dai quali risulta che detti oneri, nella misura dovuta, sono stati compresi nel costo di cessione delle aree dei predetti PUE agli aventi diritto, oppure sono equivalenti al costo delle urbanizzazioni individuale dal Comune per l'esecuzione diretta da parte del richiedente il PdC.

**4.A.4.3-** In ogni caso l'onere commisurato al costo di costruzione è dovuto.

**4.A.5-** I PdC sono a titolo gratuito per i seguenti interventi

**4.A.5.a-** le opere da realizzare in zone agricole in funzione della conduzione dei fondi e delle esigenze dell'imprenditore agricolo;

**4.A.5.b-** le opere di ristrutturazione e ampliamento, in misura non superiore al 20% della consistenza, per edifici unifamiliari;

**4.A.5.c-** gli interventi relativi a impianti, ad attrezzature e a opere pubbliche e di interesse generale realizzati dagli enti pubblici, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

**4.A.5.d-** gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

**4.A.5.e-** per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela artistico storica e ambientale.

**4.A.5.f-** Sono altresì a titolo non oneroso gli interventi eseguibili senza PdC, indicati nei successi punti 4.B e 4.C, relativi alle DIA e agli IEL.

**4.A.6-** Il PdC è personale, con validità esclusiva per il soggetto privato o la persona giuridica cui è intestato.

**4.A.6.1-** Esso può essere trasferito ad altri soggetti, quali gli acquirenti del titolo autorizzativo, gli eredi o gli aventi causa del titolare della concessione, a favore dei quali sia intervenuto il trasferimento dei diritti reali sull'area interessata dall'intervento concesso. Il trasferimento della titolarità del permesso non ne modifica i termini di validità e di decadenza.

**4.A.7-** La validità dei PdC è non superiore a tre anni, dall'inizio effettivo dei lavori, che vanno intrapresi non oltre un anno dal rilascio dello stesso permesso.

**4.A.7.1-** Per inizio effettivo dei lavori s'intende l'inizio delle opere quali, ad esempio, gli scavi in fondazione e non la sola recinzione di cantiere.

**4.A.7.2-** Si ha la decadenza del permesso di costruire quando:

**4.A.7.2.1-** il PdC non sia ritirato dal richiedente entro 90 giorni dalla comunicazione del suo rilascio da parte dello sportello unico per l'edilizia, se costituito;

**4.A.7.2.2-** i lavori non siano iniziati entro un anno dalla comunicazione del rilascio, senza che il titolare del permesso abbia richiesto il rinnovo;

**4.A.7.2.3-** i lavori non siano ultimati entro tre anni dall'inizio degli stessi, dove per ultimazione si intende il completamento delle opere in modo tale da potere conseguire utilmente la certificazione dell'agibilità dei manufatti edilizi concessi;

**4.A.7.2.4-** in mancanza delle condizioni di inizio o di compimento dei lavori, siano intervenute nuove prescrizioni urbanistiche contrastanti con il permesso.

**4.A.8-** Il rinnovo del PdC, per un periodo non superiore ad un anno, su istanza motivata del titolare del permesso, può essere autorizzato, prima delle scadenze utili di inizio o di compimento dei lavori.

**4.A.9-** Il provvedimento di annullamento del PdC è adottato quando si accerti che il rilascio dello stesso è avvenuto in violazione di legge, di norme urbanistiche e dei RE, nonché in presenza di gravi vizi nei procedimenti istruttori e di rilascio dello stesso permesso.

**4.A.9.1-** Gli effetti dell'annullamento si hanno dal momento del rilascio del PdC di costruire, per cui tutte le opere realizzate nel frattempo sono da considerarsi illegittime.

**4.A.9.2-** Nei casi non dolosi di errata rappresentazione dello stato dei luoghi o di erronee valutazioni in sede istruttoria o di rilascio del PdC, si può procedere alla revoca del permesso, con effetti dal momento del provvedimento.

**4.A.10-** Nel corso della validità del PdC possono essere richieste varianti modificative o integrative del progetto delle opere originariamente permesse, che, se sostanziali,

comportano varianti del permesso in corso d'opera, purché compatibili con eventuali nuove prescrizioni urbanistiche ed edilizie subentrate nel frattempo.

**4.A.10.1-** Il nuovo termine utile per l'ultimazione dei lavori, di anni tre, decorre dal rilascio della variante.

**4.A.11-** Possono essere rilasciati PdC in deroga alla disciplina del PUG e del RE, esclusivamente per edifici e impianti pubblici e d'interesse pubblico.

**4.A.12-** I PdC in sanatoria sono inammissibili. Essi sono consentiti solo nei casi previsti da leggi nazionali o regionali, con le procedure e le modalità prescritte nelle stesse.

**4.A.13-** I permessi di costruire urbanistici (PdCU), sono quelli relativi a progetti unitari di ristrutturazione urbanistica o connessi con piani urbanistici esecutivi, oppure con intese o accordi di programma e sono rilasciati, nell'osservanza delle norme del PUG e del RE, se preceduti da convenzione tra Comune e soggetti proponenti, contenenti la specificazione dei rispettivi obblighi tecnici, amministrativi e finanziari, con relative garanzie fideiussorie. I PdCU sono equivalenti ai permessi edilizi convenzionati.

**4.A.13.1-** I soggetti proponenti possono essere privati, singoli o associati, pubblici e pubblico-privati,

**4.A.13.2-** I PdCU possono essere concessi in variante degli strumenti urbanistici, se le intese di programma sono state approvate all'unanimità attraverso conferenze di servizio, con la partecipazione dei legittimi rappresentanti del Comune, della Regione e/o Provincia competente all'approvazione degli strumenti urbanistici o loro varianti, nonché degli enti abilitati ad esprimere i pareri prescritti.

**4.A.13.3-** Per le attività edilizie della pubblica amministrazione si procede ai sensi dell'art.7 del TU (5)

#### **4.B- Denuncia di Inizio Attività (DIA)**

**4.B.1-** La denuncia d'inizio attività (DIA) equivale ad autorizzazione tacita degli interventi edilizi, con salvezza di controllo da parte dei competenti uffici comunali.

**4.B.2-** Sono eseguibili, previa DIA, tutti gli interventi edilizi non assoggettati a preventivo rilascio di PdC, nonché:

**4.B.2.1-** gli interventi edilizi minori;

**4.B.2.2-** le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma. Ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

**4.B.2.3-** gli interventi già sottoposti a PdC o alla pregressa concessione edilizia, se specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui esistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi

piani oppure in sede di ricognizione di quelli vigenti;

**4.B.2.4-** i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di progetti urbani e comunque di idonei strumenti urbanistici, contenenti previsioni urbanistico-edilizie di dettaglio.

**4.B.3-** Fermo restando quanto nel precedente punto 4.B.2, a scopo esemplificativo, sono eseguibili con DIA:

**4.B.3.1-** le opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza mutazioni dei volumi e trasformazioni delle facciate, con o senza mutazioni d'uso, purché compatibili con le vigenti destinazioni urbanistiche;

**4.B.3.2-** le opere necessarie per l'eliminazione delle barriere architettoniche, comportanti alterazioni della sagoma dell'edificio;

**4.B.3.3-** l'adeguamento normativo degli impianti tecnologici e delle reti idriche e fognanti interne;

**4.B.3.4-** la realizzazione di parcheggi pertinenziali;

**4.B.3.5-** le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;

**4.B.3.6-** le sistemazioni di impianti sportivi d'interesse comune, senza incrementi di volume;

**4.B.3.7-** le varianti in corso d'opera per interventi già autorizzati con PdC o con la pregressa concessione edilizia, non comportanti variazioni dei parametri urbanistici ed edilizi dell'opera concessa;

**4.B.3.8-** costruzioni e installazione di infrastrutture impiantistiche a rete, sia da parte di privati che di società esercenti pubblici esercizi;

**4.B.3.9-** opere di demolizione, di scavi e di rinterri per la sistemazione di aree esterne, non comportanti coperture di aree e realizzazione di volumi;

**4.B.3.10-** ricostruzione di cappelle, edicole e monumenti funerari;

**4.B.3.11-** costruzione di campeggi, parcheggi a suolo ed aree di sosta;

**4.B.3.12-** passi carrabili con rampe d'accesso a spazi pubblici;

**4.B.3.13-** abbattimenti di alberi d'alto fusto;

**4.B.3.14-** escavazione di pozzi per l'emungimento idrico, impianti fissi per serre;

**4.B.3.15-** altri interventi analoghi o assimilabili a quelli del presente elenco.

**4.B.4-** Le varianti in corso d'opera di interventi realizzati con DIA comportano una nuova DIA con le medesime modalità della precedente, sempre che anche le opere oggetto di varianti rientrino nelle categorie di opere eseguibili con tale forma autorizzativa tacita. Parimenti per le varianti in corso d'opera dei PdC, se di modesta entità, può essere utilizzata la DIA.

**4.B.5-** I termini di validità e di decadenza della DIA sono gli stessi prescritti per i PdC in

applicazione. L'annullamento della DIA, con provvedimento motivato del competente Responsabile comunale, è adottato nella ricorrenza dei casi previsti al riguardo per il PdC.

#### **4.C- Interventi liberi**

**4.C.1-** Sono liberamente eseguibili, senza PdC e senza DIA: gli interventi di manutenzione ordinaria; quelli in edifici privati volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, che non comportino realizzazioni di rampe, di ascensori esterni ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio; opere di ricerca nel sottosuolo a carattere geognostico in aree esterne al centro edificato; le opere interni riguardanti interventi funzionali di finitura e di ripristino degli impianti.

**4.C.2-** Sono liberi, i mutamenti di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito di attività compatibili con le singole zone territoriali omogenee definite dallo strumento urbanistico.

#### **Art. 5- Richiesta per esecuzione di interventi edilizi**

**5.1-** Le domande per il rilascio dei PdC e delle DIA, da inoltrare, in bollo, al Comune, sono effettuate secondo le modalità contemplate nei successivi punti 5A e 5B.

**5.2-** Gli elaborati progettuali, allegati alle domande sono redatti e sottoscritti da professionisti abilitati e iscritti ai rispettivi albi professionali, quali: architetti, ingegneri, geologi, dottori in agraria, geometri, periti edili, periti, in rapporto alle prestazioni tecniche loro consentite.

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

##### **5.A- Permesso di costruire (PdC)**

**5.A.1-** Può chiedere il rilascio del PdC: a) il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per richiederlo, b) il titolare del diritto di superficie c) il proprietario di diritti reali sul bene, d) il titolare di diritti derivati da provvedimenti autorizzativi (es. ordine del giudice), e) le aziende erogatrici di pubblici servizi, anche se non proprietaria delle aree d'intervento.

**5.A.1.1-** Può sostituire il titolare nella domanda: il delegato, il procuratore o mandatario del proprietario, il curatore fallimentare, il commissario giudiziale, l'aggiudicatario di vendite fallimentari,

**5.A.1.2-** Il titolo di legittimazione alla domanda è attestato: con certificazione della conservatoria dei registri immobiliari, con copia autenticata del contratto d'acquisto; nelle more del rilascio del PdC, tale documentazione può essere sostituita da autocertificazione, nelle forme di legge, fermo restando l'obbligo di produrre i predetti titoli prima del rilascio del PdC, ove chiesti dal competente ufficio comunale.

**5.A.2-** La domanda di rilascio del PdC, è inoltrata, in duplice copia, di cui una in bollo, all'Ufficio comunale dello sportello unico per l'edilizia, da parte del soggetto avente titolo, ai sensi del precedente punto. Essa è controfirmata anche dai professionisti incaricati della progettazione e della direzione dei lavori. Nella domanda dovrà essere dichiarato l'oggetto del PdC, la condizione di legittimazione a produrre la richiesta, la destinazione d'uso dell'opera da realizzare, con l'impegno a non modificarla se non nelle forme prescritte.

**5.A.3-** Alla domanda, contenente l'elenco e la specificazione del numero e del tipo di elaborato, è allegata la seguente documentazione progettuale:

**5.A.3.1-** Per le nuove costruzioni:

a) estratto del vigente PUG e destinazione urbanistica relativa all'area dell'intervento, con l'indicazione di eventuali vincoli; b) planimetria catastale; c) planimetria generale quotata dello stato dei luoghi in scala non inferiore a 1:500; d) planimetria di progetto con relative sistemazioni esterne, comprese quelle destinate a verde ed a parcheggio, in scala non inferiore a 1:200, da cui risulti l'orientamento e il posizionamento dell'edificio, le quote delle sistemazioni del terreno (prima e dopo l'intervento), nonché la rappresentazione quotata degli edifici e delle urbanizzazioni al contorno; e) fotocomposizione prospettica dell'intervento nel contesto dell'ambiente urbano; f) piante quotate di ciascun piano con relative destinazioni d'uso; sezioni quotate da cui risulti l'altezza dell'edificio, l'altezza netta dei piani, delle intercapedini e di altri elementi costruttivi; prospetti quotati di tutte le facciate; tali elaborati vanno redatti in scala 1:100; g) piante quotate con rappresentazione schematica degli impianti igienico-sanitari e tecnologici, in scala 1:100; h) eventuali altri elaborati progettuali, in opportuna scala, necessari per completezza di rappresentazione dell'intervento; i) tabella sinottica dei parametri urbanistici ed edilizi dell'intervento rapportati a quelli prescritti dal PUG/PUE, dal RE e da altre norme, se riguardanti lo stesso; j) relazione tecnica sulle caratteristiche architettoniche e costruttive edilizie, con riferimento ai parametri urbanistici ed edilizi e all'inserimento dell'intervento nell'ambiente urbano, ai materiali da impiegarsi, ai sistemi costruttivi e agli impianti; k) autodichiarazione del progettista abilitato di conformità delle opere alle prescrizioni del POG/PUE e del RE, nonché alle norme in materia igienico-sanitario-ambientale, di sicurezza di superamento delle barriere architettoniche, di consumi energetici; l) relazione geotecnica relativa alle caratteristiche delle fondazioni; m) pareri o nulla osta, ove necessari, degli enti e uffici esterni competenti, non comunali; n) indicazione completa delle generalità dei soggetti tecnici incaricati della redazione del progetto strutturale, della direzione dei lavori e del coordinamento della sicurezza, nonché dell'impresa esecutrice dei lavori; o) ricevuta di pagamento per oneri istruttori, prefissati dal Comune.

**5.A.3.1.1-** La completezza della domanda, e della documentazione tecnica e amministrativa allegata, è verificata, in via breve, preventivamente dall'ufficio comunale ricevente; la data di presentazione della domanda per il rilascio del PdC è quella di acquisizione della stessa al protocollo del comune.

**Art. 5.A.3.1.2**

**Ai fini del rilascio del permesso di costruire, gli edifici di nuova costruzione devono essere dotati di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 KW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati la produzione energetica minima è di 5 KW.**

**5.A.3.2-** Per interventi sull'edilizia esistente.

a) per gli interventi di demolizione e ricostruzione, con variazione della volumetria e sagoma del fabbricato demolito, in aggiunta alla documentazione prevista per le nuove costruzioni, il progetto è integrato con elaborati dimostrativi dei sistemi costruttivi previsti, con schede prestazionali sui materiali da impiegare, con verifiche grafiche e descrittive della compatibilità della qualità formale dell'intervento edilizio con i caratteri architettonici del contesto urbano; tali elaborati sono integrati con elaborazioni fotografiche se gli interventi ricadono in zone omogenee A;

b) per gli interventi di ristrutturazione totale e comunque sottoposte al PdC, in quanto ricadenti in aree sottoposte a tutela o vincolo, la documentazione è identica a quella del precedente punto a), con l'integrazione di elaborati grafici e descrittivi sulla idoneità del sistema costruttivo previsto per assicurare sia la sicurezza statica del fabbricato che la non alterazione della sua preesistente qualità formale complessiva.

**5.A.3.3-** Per interventi di infrastrutture:

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

**5.13- Permessi di costruire urbanistici (PdCU)**

**5.B.1-** i privati, singoli o consociati, le società private o miste pubblico-private, le società di riqualificazione urbana, se aventi i titoli previsti dalla legge inerenti alla disponibilità dei beni, che intendono procedere alla progettazione ed alla esecuzione o solo alla esecuzione di progetti urbanistici relativi a piani integrati d'intervento, piani di recupero e riqualificazione di parti urbane, di piani di lottizzazione e più in generale di PUE, con salvezza delle norme di legge e delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, possono presentare domanda per il rilascio di PdC o/e di PdCU, dichiarando la disponibilità alla sottoscrizione di patto convenzionale tra Comune e soggetto richiedente.

5.B.2- Alla domanda sono allegati:

- a) la relazione generale sulle caratteristiche urbanistico-edilizie e sulla fattibilità dell'intervento;
- b) la relazione sui costi delle opere con piano finanziario dell'intervento;
- c) lo schema di convenzione contenente gli obblighi e le condizioni del permesso urbanistico;
- d) il progetto dell'intervento, costituito dai seguenti elaborati minimi:
  - d.1- estratto del PRO dell'area d'intervento,
  - d.2- planimetria catastale ed elenco delle ditte proprietarie, con eventuali diritti sui beni degli istanti,
  - d.3- stato di consistenza planovolumetrica dell'area,
  - d.4- indagini di compatibilità geologica, con sezioni quotate,
  - d.5- progetto planovolumetrico dell'intervento, dell'edificato di progetto e di quello al contorno,
  - d.6- planimetrie dell'intervento, da cui risultino le quote esistenti e quelle di progetto, le superfici dei lotti, le superfici coperte, i volumi di progetto, le sistemazioni delle opere di urbanizzazione, dei parcheggi e del verde, profili, prospetti e sezioni d'insieme dell'edificato esistente e di progetto, con rappresentazione delle eventuali demolizioni e dei movimenti di terra necessari,
  - d.7- progetto di massima delle opere infrastrutturali e dei relativi servizi a rete, nonché dei raccordi e degli allacciamenti con la viabilità di contesto,
  - d.8- tipologie costruttive e destinazioni d'uso,
  - d.9- fotomontaggi d'inquadramento dell'intervento nel contesto urbano, con eventuale plastico,
  - d.10- verifica dei parametri urbanistici e impatto di tipo qualitativo sull'ambiente urbano.

### **5.C- Denuncia di inizio attività (DIA)**

**5.C.1-** Può trasmettere al Comune la DIA: a) il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per richiederlo, b) il proprietario di diritti reali sul bene, c) il titolare di diritti derivati da provvedimenti autorizzativi (es. ordine del giudice), d) le aziende erogatrici di pubblici servizi, anche se non proprietarie dell'immobile d'intervento.

**5.C.1.1-** Può sostituire il titolare nella domanda: il delegato, il procuratore o mandatario del proprietario, il curatore fallimentare, il commissario giudiziale, l'aggiudicatario di vendite fallimentari.

**5.C.2-** La DIA, è inoltrata, in duplice copia, di cui una con il bollo dei diritti di segreteria, all'Ufficio comunale dello sportello unico per l'edilizia, da parte del soggetto avente titolo, ai sensi del precedente punto. Essa è controfirmata anche dai professionisti

incaricati della progettazione e della direzione dei lavori, e dal legale rappresentante dell'impresa assuntrice della esecuzione dei lavori. Nella denuncia dovrà essere dichiarato l'oggetto delle attività e la condizione di legittimazione a produrre la denuncia.

**5.C.3-** Alla denuncia è allegata in duplice copia, con relativo elenco, la documentazione tecnica rappresentante compiutamente i lavori da eseguire, con:

- a- relazione di asseveramento del tecnico;
- b- relazione tecnica descrittiva dell'intervento;
- c- estratto di mappa catastale con individuazione dell'immobile;
- d- elaborati tecnici (pianta, sezione, prospetto, prima e dopo i lavori);
- e- documentazione fotografica con riferimento alla zona d'intervento;
- f- copia dell'attestazione di versamento oneri concessori (se dovuti);
- g- copia dell'avvenuto deposito del progetto degli impianti (se dovuto);
- h- nulla osta (se necessari),

**5.C.4-** La completezza della denuncia e della documentazione allegata, se consegnate direttamente, è verificata preventivamente, in via breve, dall'ufficio comunale ricevente; la data della sua presentazione è quella di acquisizione della stessa al protocollo del Comune.

## **Art. 6- Istruttorie, conferenze di servizi, pareri e sportello unico**

**6.1-** I procedimenti istruttori delle domande di PdC e della DIA, che decorrono dalla data di acquisizione dell'istanza al protocollo comunale dell'ufficio dello sportello unico sono descritti nei punti che seguono.

### **6.2- Permesso di costruire (PdC)**

**6.2.1-** Il procedimento istruttorio per il rilascio del PdC inizia con il controllo, se richiesto dall'interessato, della completezza della documentazione da parte dell'ufficio comunale dello sportello unico per l'edilizia al momento dell'accettazione della domanda e prosegue, con decorrenza dalla data di acquisizione al protocollo, da parte del responsabile del procedimento nominato dal dirigente comunale competente per mansioni nel settore edilizio. Il nominativo del responsabile del procedimento è comunicato al richiedente, a cura del predetto ufficio dello sportello unico entro 10 giorni dalla presentazione della domanda.

**6.2.2-** Il responsabile del procedimento procede quindi all'istruttoria di merito, secondo l'ordine cronologico di presentazione delle domande, iniziando dalla verifica della completezza degli elaborati, per i quali può, qualora sia necessario, chiedere integrazioni entro il 60° giorno; sulle integrazioni l'interessato si pronuncia nei 10 giorni dalla richiesta d'integrazione documentale e, ove concordi, provvede nei 15 giorni

successivi. Ciò produce la sospensione del termine, fino al relativo esito, della decorrenza dei 60 giorni.

**6.2.3-** L'istruttoria deve essere conclusa, entro 60 giorni decorrenti dalla data di protocollo della domanda (ovvero 120 per i Comuni con popolazione superiore a 100 mila abitanti) e, nel caso di progetti particolarmente complessi oppure di richiesta di documentazione integrativa, dalla data del ricevimento di tale documentazione; l'atto di formale conclusione è costituito dalla relazione motivata sulla conformità del progetto alla strumentazione urbanistica ed edilizia del Comune, oltre che alle norme nazionali e regionali in materia di sicurezza ed igiene, con la quantificazione, altresì, degli oneri di urbanizzazione e di costruzione dovuti.

**6.2.4-** Il termine utile dei 60 (120) giorni può essere interrotto, per una sola volta in caso di richiesta di documentazione integrativa che non risulti già nella disponibilità del Comune e non sia acquisibile autonomamente dallo stesso, e nel caso occorra acquisire per mezzo dell'ufficio comunale dello sportello unico eventuali pareri prescritti di competenza di altri uffici esterni.

**6.2.5-** L'istruttoria deve essere condotta secondo i principi di trasparenza e di sollecitudine, ed i pareri degli altri enti possono acquisirsi indicando apposite conferenze di servizio, ai sensi dell'art.14, 14.bis, 14.ter e 14.quater della legge n.241/1990 e successive integrazioni, fermo restando che nel termine utile dei 60 giorni vada acquisito anche il parere della CEC, nei casi in cui tale parere sia prescritto dal RE.

**6.2.6-** Il dirigente tecnico responsabile, una volta ricevuta la citata relazione motivata del responsabile del procedimento, entro i successivi 15(30) giorni, emette il provvedimento, consistente nel rilascio o diniego del PdC, fermo restando gli obblighi in ordine agli oneri concessori dovuti.

### **6.3- Permesso di costruire urbanistico (PdCU)**

**6.3.1-** Il Comune svolge le necessarie istruttorie sulla documentazione di accompagnamento dell'istanza per l'ottenimento del PdCU, per mezzo di riunioni con i soggetti proponenti e conferenze di servizio nei 60 giorni, successivi alla presentazione della domanda, e comunica, nei successivi 10 giorni al soggetto richiedente dell'ammissibilità o meno dell'intervento urbanistico-edilizio, economico finanziario, della congruità o meno delle condizioni offerte nello schema di convenzione proposto, e dell'idoneità tecnica, funzionale e qualitativa del progetto urbanistico presentato. Nel caso di ammissibilità della proposta, il Comune fornisce le direttive per l'adeguamento degli atti tecnici e del patto convenzionale, in modo tale da pervenire alla redazione definitiva degli atti assegnando un tempo utile entro il quale il richiedente dovrà provvedere.

**6.3.2-** Nel termine assegnato dal Comune il richiedente provvederà a redigere, in forma definitiva. Lo schema di convenzione e il piano economico finanziario e, in forma esecutiva, il progetto urbanistico-edilizio dell'intervento da riproporre al Comune che provvederà nei successivi 30 giorni a indire apposita conferenza dei servizi in sede deliberante.

#### **6.4- Denuncia inizio attività (DIA)**

**6.4.1-** Le procedure istruttorie relative all'accettazione e alla verifica d'ufficio della DIA consistono nell'accertamento, entro e non oltre 30 giorni dalla denuncia della completezza della documentazione prescritta e nella verifica: della ricorrenza delle condizioni per cui l'intervento è ammissibile con la DIA, dell'esistenza dei pareri e nulla osta di altri uffici, eventualmente necessari, della rispondenza delle opere alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali, nonché delle norme in materia di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale.

**6.4.2-** Ove l'accertamento dia esito negativo, entro il medesimo termine, il Comune comunica all'interessato il divieto a dare corso ai lavori, con salvezza di accertamenti. Accertamento dell'avvenuto inizio dei lavori produce, ai sensi del successivo art.9, la disposizione di sospensione dei lavori e la rimozione dei suoi effetti, salvo che, ove ciò sia possibile, lo stesso interessato non abbia provveduto a conformare l'attività alla normativa vigente, nei termini assegnati dallo stesso Comune.

**6.4.3-** Qualora l'intervento oggetto della DIA sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete ad uffici esterni oppure, in via di delega, allo stesso Comune, il termine di 20 giorni per l'utile inizio dei lavori decorre dal rilascio del relativo provvedimento favorevole. In caso di esito non favorevole dell'acquisizione del parere prescritto, secondo i procedimenti indicati dai commi 8, 9 e 10 dell'art. 1 della legge n.443/2001, la denuncia è priva di effetti.

**6.4.-** Con salvezza di quanto prescritto al precedente punto, ove nei 30 giorni successivi all'acquisizione al protocollo comunale della DIA, non pervenga alcuna richiesta di integrazione o di chiarimenti, l'interessato può procedere utilmente all'inizio dei lavori; diversamente, tale inizio può avvenire solo dopo avere fornito, con esito positivo, la documentazione integrativa richiesta.

#### **6.5- Sportello unico per le attività produttive**

**6.5.1-** Il procedimento istruttorio sulle istanze di realizzazione, ampliamento, riattivazione, localizzazione e rilocalizzazione di impianti e complessi produttivi, comportanti anche il rilascio di permessi di costruire, è effettuato in modo unitario dalla struttura operativa comunale, denominata sportello unico, e per esso dal dirigente individuato quale responsabile del procedimento, ai sensi dell'art.24 del DLgs n.i 12/1998, odi equivalente norma regionale.

**6.5.2-** I tempi istruttori e quelli utili per il rilascio di PdC per impianti produttivi sono, con salvezza di diversa normativa regionale, quelli previsti in generale, dal RE per tali atti autorizzativi e, comunque, nel rispetto delle norme del DPR n. 447/1998.

**6.5.3-** Decorsi, senza esito, i tempi utili previsti per il compimento del procedimento, di cui al punto precedente, il richiedente ha facoltà di realizzare l'opera, ove essa risulti, anche attraverso autocertificazioni ai sensi dell'art.6 del DPR n. 447/1998, conforme agli strumenti urbanistici ed edilizi e leggi vigenti, previa valutazione favorevole di impatto ambientale.

**6.5.4-** Ove non sussista conformità dell'intervento con le previsioni degli strumenti urbanistici, il Comune, quale ente procedente, sempre attraverso lo sportello unico, indirà apposita conferenza dei servizi; se la conferenza dei servizi registra l'accordo sulla variazione dello strumento urbanistico, la determinazione costituisce variante di tale strumento, con salvezza della ratifica da parte dell'organo (regione o provincia) che, in precedenza, lo aveva approvato. Di conseguenza si procederà per il rilascio dei PdC per gli interventi.

#### **6.6- Sportello unico per l'edilizia**

**6.6.1-** L'ufficio comunale dello sportello unico per l'edilizia è deputato a:

**6.6.2-** svolgere le funzioni di: ricezione delle domande di concessione e delle DIA; fornire informazioni su procedimenti e svolgimento delle procedure delle pratiche edilizie; provvedere in ordine all'accesso ai documenti; rilasciare certificazioni attestative in materia urbanistico-edilizia; rapporti tra amministrazioni pubbliche e rapporti pubblico-privati;

**6.6.3-** acquisire, anche con la promozione di conferenze di servizio, autorizzazioni, certificazioni e nulla osta di enti esterni, necessari ai fini della realizzazione degli interventi edilizi e della utilizzazione dei manufatti edilizi.

#### **6.7- Registro "atti autorizzativi" delle attività edilizie**

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

**6.7.2-** Per avere un permanente governo delle azioni di trasformazione del territorio comunale, gli atti autorizzativi delle attività edilizie comportanti variazioni planovolumetriche e infrastrutturali, sono graficizzati, con supporti informatici, con particolare campitura, sulle planimetrie, in scala 1:1000 - 1:2000, rappresentative dello stato dei luoghi nonché della distribuzione e consistenza dell'edificato. Tale planimetria,

con aggiornamento almeno semestrale, è di libera consultazione.

## **Art. 7-Atti autorizzativi delle attività edilizie**

### **7.1- Permesso di costruire (PdC)**

**7.1.1-** Il PdC, conclusa la fase istruttoria di cui al precedente articolo 6, previo pagamento degli oneri concessori nella misura e con le modalità prescritte, è emesso dal Dirigente tecnico competente nel rispetto dei tempi.

**7.1.2-** Il PdC contiene le seguenti indicazioni:

- a) l'oggetto e il numero del PdC, corrispondente al numero progressivo di protocollo dei permessi edilizi rilasciati dall'ufficio per ciascun anno;
- b) la data della richiesta, le generalità e il codice fiscale del titolare del PdC, gli estremi del titolo di legittimazione dell'intervento;
- c) gli estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento, l'indicazione sintetica delle opere, la destinazione d'uso prevista, l'elenco degli elaborati tecnici e amministrativi costituenti parte integrante del PdC;
- d) l'indicazione sintetica delle norme urbanistiche legittimanti l'intervento;
- e) gli estremi della ricevuta di pagamento degli oneri urbanizzativi e di costruzione, nella misura prevista per l'utile rilascio del PdC e le modalità degli eventuali successivi pagamenti dovuti ai sensi dell'apposito provvedimento comunale in materia;
- f) gli estremi dei pareri e nulla osta di altri uffici del Comune, della CEC ove previsto, di altri uffici o enti esterni, ove prescritti;
- g) le eventuali prescrizioni costruttive;
- h) i termini entro i quali vanno iniziati e ultimati i lavori, a pena di decadenza del PdC;
- i) gli obblighi da assolversi, ove ne ricorrano gli estremi, da parte del titolare del permesso in ordine ai seguenti adempimenti:
  - i.1- richiesta, ove indispensabile per le lavorazioni, dell'occupazione temporanea di suolo pubblico,
  - i.2- deposito del progetto esecutivo delle opere in adempimento delle leggi sulle costruzioni in calcestruzzo armato, approvazione del progetto strutturale delle costruzioni se il Comune è dichiarato sismico, nonché della documentazione prescritta dalle norme per il contenimento dei consumi energetici prima dell'inizio dei lavori;
  - i.3- comunicazione dell'inizio dei lavori, delle generalità complete di codice fiscale, dei soggetti tecnici abilitati incaricati della direzione dei lavori, del responsabile del coordinamento della sicurezza per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori, in applicazione delle norme vigenti;
  - i.4- apposizione, in modo visibile e leggibile, in cantiere, di una tabella con gli estremi del permesso di costruire, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici,

secondo la circolare del Ministero LL.PP. 1.6.1990, n.1729/UL;

i.5- conservazione in cantiere di copia del PdC e del progetto grafico allegato;

i.6- richieste di autorizzazioni, ove necessarie agli enti competenti per gli allacciamenti ai pubblici servizi;

i.7- comunicazione, entro il termine utile per il compimento dell'intervento permesso, della data di ultimazione, sottoscritta anche dal direttore dei lavori.

**7.1.3-** Al PdC vanno allegati, ove previsti, formandone parte integrante, convenzioni o atti d'obbligo del concessionario.

## **7.2- Permesso di costruire urbanistico (PdCU)**

**7.2.1-** Costituisce PdCU l'atto, rilasciato dal responsabile del procedimento di avvenuta registrazione della convenzione, approvata dall'organo comunale competente, per l'esecuzione di interventi unitari di ristrutturazione e riqualificazione urbanistica, di progetti urbani connessi con PUE comprese le lottizzazioni, stipulate tra concessionari/o proponenti/e ed il Comune, che statuisca le condizioni, gli obblighi, le garanzie tecniche e finanziarie del soggetto concessionario in ordine alla realizzazione delle opere oggetto della convenzione, in conformità del progetto esecutivo assentito dal Comune, e alla cessione di aree, di infrastrutture pubbliche e di attrezzature destinate a servizi comuni, fermi restando il rispetto delle norme prescritte per la trasparenza e la pubblicità degli atti:

**7.2.2-** il progetto esecutivo allegato alla convenzione, di cui costituisce parte integrante, deve contenere almeno gli elaborati specificati al precedente art. 5.

**7.2.3-** Il PdCU può costituire PdC unico o prevedere l'obbligo di rilascio da parte del Comune contraente, di successivi permessi edilizi, secondo il programma degli adempimenti stabilito esplicitamente in convenzione.

**7.2.4-** ove per la presenza di più soggetti pubblici alla convenzione segua un accordo di programma tra i soggetti contraenti sottoscritto dalle parti, previa approvazione all'unanimità degli atti progettuali in sede di conferenze di servizio convocate e svolte nelle forme di legge, la pubblicazione di tale accordo equivale a PdCU

## **7.3- Denuncia di inizio attività (DIA)**

**7.3.1-** Costituisce DIA la copia della denuncia da cui risulti la data di ricevimento della stessa da parte del Comune, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, il parere favorevole sull'intervento nel caso che questo riguardi immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale, da acquisire preventivamente nelle forme previste dai commi 8, 9 e 10 dell'art.1 della legge n.443/2001, nonché dell'attestazione del progettista abilitato nelle forme di legge, rilasciata per accettazione dal competente ufficio comunale, oppure l'avviso di ricevimento della raccomandata AR di trasmissione della DIA, al Comune, ufficio dello sportello unico,

non seguita da comunicazioni sospensive del Comune entro e non oltre i 30 giorni dal ricevimento.

#### **7.4- Atti equiparati al PdC**

Sono equiparati, a tutti gli effetti di legge, al PdC con salvezza della norma regionale disciplinante la materia, i seguenti artt:

**7.4.1-** la pubblicazione di accordi di programma sottoscritti in applicazione dell'art.27 della legge n.142/1990, conseguenti o meno alle intese di programmazione negoziata di cui alla legge n.662/1996, ove i progetti acclusi all'accordo abbiano il livello di definizione tecnica previsto dal RE per il rilascio dei PdC, e gli interventi siano compatibili con gli strumenti urbanistici comunali,

**7.4.2-** la pubblicazione degli accordi di programma, sopra richiamati, riguardanti interventi, parzialmente o totalmente non conformi agli strumenti urbanistici, per i quali sia intervenuta determinazione unanime favorevole in sede di conferenza di servizio con la presenza dell'ente, provincia o/e regione, preordinato all'approvazione di tali strumenti, in quanto legittimante la conseguente variante urbanistica,

**7.4.3-** l'approvazione con delibere consiliari di progetti di opere pubbliche comunali,

**7.4.4-** l'approvazione di opere pubbliche e di interesse statale, per le quali sia intervenuta l'intesa Stato-Regione.

#### **Art. 8- Fase attuativa degli interventi**

**8.1-** Gli adempimenti nella fase attuativa da parte dei soggetti titolari degli atti autorizzativi dell'attività edilizia riguardano tutti gli interventi formalmente autorizzati con PdC o PdCU, ovvero assentiti con DIA, nonché quelli autorizzati con determinazioni equivalenti a PdC o PdCU secondo le prescrizioni del precedente punto 7.C.

**8.2-** Il soggetto titolare dell'atto autorizzativo da comunicazione al Comune, con raccomandata AR o con recapito diretto al protocollo comunale, della data di inizio dei lavori almeno 10 giorni prima dell'effettivo inizio degli stessi. La comunicazione è sottoscritta anche dal tecnico abilitato incaricato della direzione dei lavori.

**8.3-** La comunicazione d'inizio dei lavori deve contenere:

**8.3.a-** gli estremi del deposito del progetto strutturale, sottoscritto dal progettista e vistato dal direttore dei lavori per accettazione, nel caso di opere in ca, cap o in acciaio, oppure gli estremi dell'approvazione da parte del competente ufficio regionale del progetto strutturale delle opere ricadenti in zone dichiarate a rischio sismico, secondo quanto già prescritto dalle leggi n.1086/1971 e n.64/1974 e dalle leggi applicative regionali;

**8.3.b-** la documentazione concernente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'art. 125 del TU, ove non trasmessa con l'istanza di concessione;

**8.3.c-** gli estremi del/i soggetto/i tecnico/i incaricato/i del coordinamento della sicurezza per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori ai sensi del DLgs n.494/1996, nonché della responsabilità della sicurezza degli impianti, ai sensi della legge n. 46/1990;

**8.3.d-** i dati personali o la convalida di quelli già trasmessi con l'istanza del PdC, del direttore dei lavori e dell'impresa appaltatrice, abilitata nelle forme di legge, cui è stata affidata l'esecuzione dei lavori; precisando, nel caso di non affidamento a terzi, che le opere siano eseguite in economia direttamente dal titolare dell'atto autorizzativo;

**8.3.e-** autorizzazioni comunali per occupazione di suolo pubblico e per allacciamenti fognari, e nulla osta degli enti esercenti pubblici servizi, se interessanti i lavori;

**8.3.f-** planimetria quotata in scala 1:100, se non compresa negli elaborati progettuali allegati all'atto autorizzativo, da cui risultino: le linee di confine con le aree pubbliche e di uso pubblico, i punti di linea e di livello dei costruendi manufatti rispetto alle quote degli spazi pubblici, o di campagna se le aree di intervento non sono urbanizzate, nonché le quote d'immissione nelle fogne pubbliche e di allacciamento all'acquedotto pubblico,

**8.4-** Il Comune, entro 10 giorni dal ricevimento della comunicazione, di cui al punto precedente, ha facoltà di chiedere la verifica sul terreno dei punti fissi altimetrici e planimetrici e degli allineamenti, da effettuarsi o direttamente da tecnici comunali, o sotto la direzione di questi da personale tecnico dell'impresa esecutrice, o da professionisti all'uopo incaricati dal titolare del PdC, redigendo regolare verbalizzazione, in contraddittorio, delle operazioni e del loro esito.

**8.5-** Ove il Comune non provveda a quanto e nel tempo prescritti nel precedente punto 8.4, i lavori autorizzati possono avere regolare inizio, obbligandosi il direttore dei lavori a trasmettere esauriente relazione, sottoscritta anche dall'impresa esecutrice, sulle operazioni effettuate in ordine alla determinazione sul terreno dei punti fissi e delle quote d'imposta dei manufatti edilizi riferiti a capisaldi o alle quote degli spazi pubblici al contorno.

**8.6-** Il titolare dell'atto autorizzativo dell'intervento, il direttore dei lavori e il costruttore sono, ognuno per le proprie competenze, responsabili dell'andamento dei lavori, della conformità delle opere al progetto autorizzato, anche ai fini di lesioni di danni soggettivi prodotti a terzi. Gli stessi devono porre in essere tutti gli accorgimenti per assicurare l'incolumità e le condizioni igieniche delle maestranze ai sensi delle norme prescritte dai DLgs n.626/1994 e n.494/1996 e dalla legge n.46/1990 relativamente alle norme di sicurezza.

**8.7-** I cantieri sono gestiti, recintati e tenuti sgombri da materiali pericolosi e dannosi per la salubrità dell'ambiente di lavoro, con piena responsabilità dell'appaltatore. Le

recinzioni devono essere solide e di altezza non inferiore a 2 m e comunque idonee a garantire l'incolumità delle persone e delle cose che ricadono nelle adiacenze, adottando le varie forme di segnaletica prescritta.

**8.7.1-** Nel caso di interventi in zone storiche o di particolare pregio ambientale, le recinzioni sono eseguite secondo un progetto definito per materiali, forma e dimensioni delle pannellature, da presentare e concordare con i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori ai fini della compatibilità con il contesto urbano.

**8.8-** Nel caso di demolizioni, da eseguirsi sempre con criteri selettivi, i materiali di risulta devono essere allontanati e, previa bagnatura, portati a stoccaggio e/o a rifiuto con tutti gli accorgimenti atti a non immettere polvere nell'ambiente; il trasporto é effettuato secondo le modalità e le prescrizioni previste, in rapporto alla loro classificazione di rifiuti urbani, speciali, tossici e nocivi, dalle norme vigenti in materia. Ove le demolizioni riguardino aree urbanizzate o adiacenti a spazi pubblici, le zone di cantiere sono protette con idonee schermature per evitare la dispersione di polveri all'esterno. Nel corso di eventuali sospensioni dei lavori, il cantiere deve conservare le condizioni di sicurezza e d'igiene all'interno e lungo il perimetro di recinzione dello stesso prescritte dalle norme in materia. Sono vietati depositi o accatastamenti di materiali, anche temporanei, su suolo pubblico, se non specificamente autorizzati dal Comune. Gli spazi pubblici adiacenti al cantiere sono tenuti, per tutta la durata dei lavori, costantemente puliti. E' vietato buttare da ponteggi di servizio e da ambienti interni di cantiere su spazi d'uso collettivo materiali di qualsiasi genere.

**8.9-** Se nel corso dei lavori di scavo o di demolizione si rinvenissero materiali o tracce di opere, clic possano far ritenere trattarsi di cose d'interesse storico, artistico e archeologico, il direttore dei lavori e il titolare del permesso di costruire devono far sospendere i lavori senza alterare lo stato dei luoghi e dare immediata comunicazione dei ritrovamenti al Comune, che ne da sollecita informazione alle competenti soprintendenze cui competono, ai sensi del DLgs n.490/1999, il nulla osta sul prosieguo ovvero le determinazioni sugli adempimenti necessari per il compimento delle opere.

#### **Art. 9- Vigilanza sugli interventi, violazioni, sanzioni**

**9.1-** Il Comune esercita il controllo su tutte le attività edilizie e sulle azioni di trasformazione del territorio comunale, comportanti atti autorizzativi espliciti, impliciti e ad essi assimilati, attraverso i propri uffici all'uopo delegati e abilitati all'accesso sui cantieri.

**9.2-** I controlli sono effettuati con criteri sistematici in modo da prevenire e contrastare ogni forma di abusivismo edilizio.

**9.3-** Le verifiche sono effettuate per constatare:

**9.3.1-** la tenuta in cantiere dell'atto autorizzativo edilizio dell'intervento (PdC, PdCU, DIA, provvedimento equivalente) e degli allegati grafici di progetto, delle autorizzazioni connesse con i lavori, l'installazione a nonna della tabella indicante il numero del permesso e i nominativi del progettista, del direttore dei lavori e dell'appaltatore dei lavori;

**9.3.2-** l'esecuzione delle opere in conformità del progetto grafico allegato al PdC e le eventuali difformità.

Dell'esito delle verifiche è redatto processo verbale, sottoscritto in contraddittorio dai tecnici comunali verificatori, dalla direzione dei lavori, dall'impresa appaltatrice e, se del caso, dal progettista dell'opera.

**9.4-** Se la verifica ha esito non positivo, il verbale è trasmesso al dirigente tecnico responsabile del Comune che adotterà, ove le difformità non siano sanabili con atti autorizzativi in sanatoria, in rapporto alla natura delle difformità, i provvedimenti consequenziali di competenza in applicazione delle norme previste in materia di sanzioni (equivalenti alle norme già prescritte dall'abrogata legge n.47/1985), o da norme regionali, a cominciare dalla sospensione dei lavori. Ove le difformità riguardino l'esecuzione di opere, manufatti o impianti il cui controllo compete ad altri enti ed uffici, il dirigente tecnico comunale responsabile provvede, sollecitamente, ad informarli trasmettendo loro il richiamato processo verbale.

**9.5-** Nell'ipotesi di opere realizzate in difformità non sanabile, in difformità essenziale o in difformità totale o di interventi edilizi eseguiti in mancanza di atti autorizzativi espressi o taciti, ovvero in presenza di opere comunque illegittime, il dirigente tecnico responsabile comunale da comunicazione dell'illecito all'autorità giudiziaria; nel caso di opere abusive si procederà alle sanzioni prescritte.

**9.6-** Per il frazionamento di terreni in lotti, seguiti o meno da vendita, se non derivante da divisione successoria, ove prefigurante la fattispecie di lottizzazione abusiva, si applicano le disposizioni dell'art.44 del TU, o di equivalente norma regionale, con relative sanzioni amministrative, civili e penali.

## **Art. 10- Conclusione dei lavori**

**10.1-** Per ultimazione dei lavori s'intende:

**10.1.1-** per gli interventi di nuove costruzioni, per le ricostruzioni edilizie, con diversa sagoma e volume del preesistente edificio e, in generale, per i progetti autorizzati con PdC l'esecuzione delle opere in modo utile per potere conseguire la certificazione di agibilità delle stesse;

**10.1.2-** per gli interventi eseguiti a seguito di DIA, l'esecuzione di tutte le opere autorizzate o denunciate;

**10.1.3-** per le opere infrastrutturali, il collaudo delle opere e il verbale di ultimazione senza prescrizioni, sottoscritto dal committente, dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice, che consentano la dichiarazione, da parte dell'ente competente, della piena utilizzazione dell'opera.

**10.2-** Nei dieci giorni successivi alla data utile per il compimento dei lavori, il titolare dell'atto autorizzativo dell'intervento edilizio, deve dare comunicazione al Comune dell'avvenuta ultimazione, oppure dello stato di avanzamento delle opere. In entrambi i casi, l'Ufficio comunale competente verificherà, per mezzo di sopralluoghi, lo stato delle opere eseguite e di quelle ancora da eseguire comportanti eventuale nuovo atto autorizzativo (PdC o DIA), redigendo apposito verbale in contraddittorio con il titolare dell'atto autorizzativo o suo legale rappresentante e il direttore dei lavori.

**10.3-** L'ultimazione dei lavori comporta la redazione di un verbale di compimento delle opere, sottoscritto dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice, attestante che l'intervento edilizio è stato ultimato nel termine utile dei tre anni decorrenti dalla data di effettivo inizio dei lavori, che è inviato allo sportello unico per l'edilizia del Comune in uno con la predetta comunicazione di ultimazione lavori da parte del titolare del PdC dell'intervento, comunque prima della richiesta di agibilità.

**10.4-** Ai soli fini della sicurezza privata e pubblica, con salvezza degli altri adempimenti documentali necessari per ottenere l'autorizzazione all'utilizzo delle opere, per gli interventi comportanti il rilascio del PdC, prima della richiesta di agibilità il concessionario, per mezzo di tecnici abilitati, provvede:

**10.4.1-** al collaudo statico (ex lege n. 1086/1971), per le opere con elementi strutturali in conglomerato cementizio armato o in acciaio;

**10.4.2-** al certificato di conformità, da rilasciarsi dall'ufficio tecnico della Regione, per le opere ricadenti nei Comuni dichiarati sismici;

**10.4.3-** al collaudo delle opere eseguite ovvero alla redazione del verbale di regolare esecuzione, negli altri casi di interventi edilizi autorizzati con DIA;

**10.4.4-** al certificato di collaudo o alla dichiarazione di conformità per quanto attiene la sicurezza degli impianti.

#### **Art. 11- Opere di pronto intervento per la sicurezza pubblica**

**11.1-** Le opere di pronto intervento sono quelle di natura provvisoria e precauzionale necessarie per rimuovere situazioni di pericolo imminente per la pubblica e privata incolumità e per eliminare imprevisti impedimenti ostativi all'agibilità di spazi di preminente interesse pubblico.

**11.2-** Le situazioni di pericolo sono quelle derivanti da crolli, pericoli di crollo di manufatti o di parti di esso, da timori di cedimenti strutturali di fabbricati e di manufatti

in generale, da voragini o instabilità superficiali e profonde di terreni e di sovrastanti sistemazioni, da eventi calamitosi naturali quali alluvioni, frane e terremoti, da gravi situazioni di emergenza igienico sanitarie e ambientali, e comunque da eventi improvvisi e imprevedibili costituenti condizioni compromettenti la sicurezza di persone e beni.

**11.3-** Lo stato di pericolo per la pubblica incolumità è accertato, di norma, da personale pubblico incaricato della vigilanza sulle condizioni di sicurezza dell'abitato e del territorio comunale e, in caso di pericolo grave, anche da soggetto rivestente la veste di pubblico ufficiale, che dispone, a vista, il provvedimento d'allontanamento delle persone e l'impraticabilità dell'area a rischio, informando contestualmente, il dirigente tecnico comunale responsabile, il corpo dei vigili urbani e dei vigili del fuoco e, se del caso, la forza pubblica e la protezione civile competenti per territorio, per gli ulteriori provvedimenti da assumere, nell'ambito delle rispettive competenze nell'ipotesi che lo stato di pericolo riguardi beni sottoposti a vincolo ai sensi dei DLgs n.490/1999, l'informativa è trasmessa anche alla competente Soprintendenza.

**11.4-** Il dirigente comunale responsabile, previo sopralluogo, di concetto, ove necessario, con gli uffici citati nel precedente punto, dispone l'esecuzione delle opere strettamente necessarie all'eliminazione del pericolo per la pubblica e privata incolumità e alla conseguente eventuale esecuzione delle opere di messa in sicurezza e di ripristino, ove queste ultime siano indispensabili per la riattivazione dell'agibilità degli spazi pubblici adiacenti a quelli interessati dall'evento, assegnando al proprietario del bene un termine per la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza necessari.

**11.4.1-** In caso d'inerzia del destinatario della disposizione, previa diffida e riassegnazione di nuovi termini, ove perduri senza giustificati motivi il comportamento omissivo, da accertarsi con sopralluogo e conseguente verbalizzazione, il Comune interverrà d'ufficio con oneri a carico del soggetto inadempiente, fermo restando le responsabilità civili e penali dello stesso per il mancato intervento. L'interessato deve rimettere al Comune, entro trenta giorni dalla data utile intimata nella disposizione comunale di eliminazione dello stato di pericolo, relazione a firma di tecnico abilitato, attestante la cessazione dello stesso e del ripristino delle condizioni di sicurezza.

**11.5-** L'esecuzione delle opere connesse all'eliminazione del pericolo per la pubblica e privata incolumità nonché di quelle di messa in sicurezza disposte dal Comune, ai sensi del precedente punto, è legittimata dalla disposizione dirigenziale a provvedere, per cui non è dovuto alcun ulteriore atto formale di autorizzazione agli interventi; mentre per la realizzazione delle opere consequenziali di ripristino, va prodotta, nelle forme prescritte, la relativa DIA.

**11.6-** Le opere assolutamente indispensabili all'eliminazione del pericolo per la

pubblica e privata incolumità sono:

**11.6.1-** transennamento delle aree su cui incombe pericolo grave e imminente per la pubblica e privata incolumità;

**11.6.2-** puntellature provvisoriale degli elementi costruttivi pericolanti, interni o esterni ai corpi di fabbrica;

**11.6.3-** spicconature di intonaci, rimozione di elementi di facciata e di copertura pericolanti (cornicioni, ornate e aggetti dei balconi, davanzali, opere in ferro, insegne, mensole etc.);

**11.6.4-** tompagnature di vani interni ed esterni;

**11.6.5-** ripristino della funzionalità idraulica degli impianti idrici e fognanti;

**11.6.6-** demolizione di muri e solai, in condizioni di imminente pericolo di crollo, la cui caduta rovinosa possa provocare ulteriori danni e instabilità a costruzioni e manufatti adiacenti.

**11.7-** Ove il pericolo per la pubblica e privata incolumità e i conseguenti interventi di messa in sicurezza disposti riguardino beni sottoposti a vincolo, ai sensi dei DLgs n.490/1999, la disposizione è trasmessa per conoscenza alla Soprintendenza competente, ove la stessa non abbia già assunto autonomi provvedimenti. Nell'ipotesi che le opere in questione debbano avere caratteristiche particolari per non compromettere la conservazione assoluta dello stato dei luoghi, compresa quella di eventuali materiali crollati, il provvedimento comunale è preventivamente concordato con la predetta Soprintendenza.

**11.8-** Alle opere di ripristino dello stato dei luoghi, l'interessato procede con l'invio della DIA, secondo le modalità prescritte dal RE.

## **Art 12- Attività provvisorie o continuative**

**12.1-** Le attività provvisorie e/o continuative quali: campeggi liberi occasionali; sosta continuata di veicoli per il pernottamento su suolo pubblico; installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili; depositi di materiali su aree scoperte; occupazione temporanea o definitiva di suolo pubblico; esposizioni a cielo aperto di veicoli e merci in genere; accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami; taglio di boschi; impianti di captazione di energia alternativa; sistemazione di antenne ricetrasmittenti radiotelevisivi e telefonici; impianti a rete di società esercenti pubblici servizi, ed altre attività assimilabili alle precedenti, non comportanti opere edilizie, non sono sottoposte a DIA ma, non aventi le caratteristiche di attività edilizie libere di cui all'art.6 dei TU, sono ammissibili con autorizzazioni comunali di natura amministrativa, per le quali l'aspetto tecnico riguarda solo la verifica di compatibilità con norme di legge e con quelle urbanistico-edilizie.

**12.2-** Le attività, richiamate al precedente punto 12.1, sono autorizzabili, con modalità di rilascio analoghe a quelle delle autorizzazioni amministrative, su aree pubbliche se non incompatibili con altri usi di interesse generale, su aree private per le quali si ha pieno titolo a disporre, ove il richiedente accetta le prescrizioni tecniche e le condizioni economiche determinate dal Comune, e le attività si svolgano nel rispetto delle norme di sicurezza e d'igiene ambientale prescritte dal presente RE.

**12.3-** In particolare le seguenti attività sono così regolate:

**12.3.1-** i *campeggi* liberi e occasionali per un limitato numero di presenze, sono localizzati in località salubri e lontani da alvei di corsi d'acqua, in zone geologicamente stabili e con configurazione superficiale tale che il deflusso delle acque meteoriche avvenga senza ostacoli di sorta;

**12.3.2-** la *sosta continuata* per periodi superiori a sette giorni consecutivi di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve avvenire su aree appositamente attrezzate, oppure su aree private autorizzate allo scopo;

**12.3.3-** la *installazione di manufatti trasferibili*, precari e mobili, quali chioschi per mostre, tendoni per spettacoli o similari, su spazi prescelti dal Comune, che non intralcino altre funzioni urbane di carattere permanente, da rimuovere a cura e spesa del titolare dell'autorizzazione, su richiesta del Comune. Detti manufatti non sono collocabili su aree prossime ad incroci stradali, o in posizione che ostacoli la visibilità della circolazione nonché della segnaletica e toponomastica stradale; nel caso che essi siano posizionati su marciapiedi non devono compromettere il soleggiamento e l'aerazione dei locali abitati e devono consentire il libero passaggio pedonale sugli stessi marciapiedi. La superficie coperta dei chioschi non deve superare i 6 mq e l'altezza è contenuta nei 3 m.

**12.3.4-** L'*installazione di tendoni e strutture gonfiabili* è consentita su aree non superiori ad un terzo di quelle disponibili, con un posizionamento che:

a- non arrechi danno al normale svolgimento del traffico;

b- consenta adeguate zone di parcheggio in rapporto al tipo di attività;

e- non arrechi disturbo e inquinamento igienico e acustico per le abitazioni adiacenti;

d- l'accesso e l'uscita avvengano in modo da non intralciare il traffico e rispondano alle norme di sicurezza in materia;

**12.3.5-** i *depositi di materiali*, accatastati o alla rinfusa, visibili da strade e spazi pubblici non sono consentiti nelle zone residenziali; essi sono consentiti in aree produttive per materiali non nocivi o costituenti pericolo per l'igiene pubblica e ambientale, previa nulla osta dell'autorità sanitaria competente. In aree agricole sono vietati impianti di demolizione di macchine e loro depositi; tali impianti possono essere ubicati, con le necessarie garanzie dell'igiene ambientale, in aree industriali e artigianali, o in appositi

siti destinati a discariche, secondo piani comunali o consortili

**12.3.6-** *l'esposizione a cielo libero* di veicoli e merci in genere, è consentita su aree indicate dal Comune, con l'osservanza di prescrizioni riguardanti le condizioni di traffico veicolare e pedonale da preservare, nonché la tutela delle norme d'igiene e della sicurezza per la pubblica incolumità;

**12.3.7-** *le occupazioni di suolo e sottosuolo pubblico*, di tipo temporaneo, quali quelle connesse ad esigenze di cantiere e simili, o di tipo permanente quali bocche di lupo e intercapedini necessarie per il passaggio di luce ed aria in ambienti interrati, sono consentite quando non contrastino con il decoro urbano e non comportino danno per l'agibilità di spazi aperti al traffico e al transito pedonale, nonché per l'igiene e l'incolumità pubbliche, secondo le modalità previste al successivo art. 16, relative ai requisiti della qualità urbana;

**12.3.8-** *la formazione, anche temporanea, di accumuli su suolo pubblico o privato* nel territorio comunale, per il deposito di rifiuti solidi, quali cascami, relitti, rottami etc., e di discariche è vietata. Le autorizzazioni per le discariche dei materiali di risulta dei cantieri edili sono disciplinate dal successivo art. 16, relativo ai requisiti della qualità urbana e ambientale;

**12.3.9-** *gli impianti di capi azione di energia solare* sono ammissibili in rapporto alla compatibilità degli effetti derivanti dall'inserimento dell'impianto con le caratteristiche formali dell'edificato. I pannelli sono sistemati in copertura, e nel caso di tetti a falde, sono disposti quanto più possibile secondo l'inclinata delle stesse;

**12.3.10-** *la sistemazione degli impianti a rete*, elettrici, telefonici, di distribuzione del gas metano e degli altri impianti in aree urbane, è consentita solo se interrati a norma, consentendosi le linee aeree solo in aree extraurbane, se compatibili con la qualità ambientale dei siti;

**12.11-** *la trivellazione di pozzi* per lo sfruttamento delle falde acquifere; il taglio di boschi e di essenze arboree tipiche della flora locale; l'installazione di antenne ricetrasmittenti, con esclusione di quelle commerciali e degli impianti fissi per trasmissioni radiotelevisive o per telefonia mobile, per le quali è prescritto il rilascio di PdC, nel rispetto dell'art.5 della legge n.36/2001 sull'inquinamento elettromagnetico e del regolamento applicativo, sono autorizzabili da parte del Comune a condizione che le richieste siano accompagnate dal benestare degli uffici o agenzie regionali competenti in ordine all'ammissibilità e al rispetto delle norme vigenti in materia per simili interventi. Ove i suddetti manufatti comportassero opere edilizie, seppur modeste e provvisorie, ma trasformative dello stato dei luoghi, sono eseguibili, in ogni caso previa DIA.

## **Art 13- Commissione edilizia comunale (CEC)**

### **13.1- Funzioni della Commissione edilizia (CEC)**

**13.1.1-** Il Comune si avvale nel governo delle attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio della Commissione edilizia comunale (CEC)

**13.1.2-** La CEC è l'organismo consultivo del Comune in materia edilizia e urbanistica. Essa esprime pareri sulle materie specificate nei punti successivi, Il parere della Commissione edilizia ha efficacia meramente consultiva.

### **13.2- Attribuzioni della Commissione edilizia**

**13.2.1-** Il parere della CEC è dovuto per:

- a- i progetti comportanti il rilascio del PdC;
- b- i progetti che si attuano per meno di PdCU e di loro varianti;
- c- gli atti di annullamento di PdC o PdCU, se esplicitamente richiesti dal dirigente o dal responsabile comunale del provvedimento;
- d- progetti di opere pubbliche o d'interesse pubblico, ancorché autorizzati con determinazioni equivalenti a PdC o PdCU;
- f- il nuovo RE e sue varianti generali e parziali;
- g- il PUG ed i PUE, e le loro varianti.

**13.2.2-** Il parere della CEC è facoltativo per:

- a- i PdC di varianti in corso d'opera incidenti sui parametri urbanistici ed edilizi non legittimabili con DIA;
- b- eventuali interpretazioni delle norme del presente RE, delle NTA del PRG e dei regolamenti attuativi di piani urbanistici esecutivi e di riqualificazione urbano-ambientale,
- c- valutazioni della compatibilità con il PUG ed i PUE o con programmi di riqualificazione e recupero urbano e ambientale, di piani sovracomunali territoriali e di settore, di patti o intese di programma, su richiesta facoltativa dell'Amministrazione o del dirigente dell'UTC.

### **13.3- Composizione della CEC**

**13.3.1-** I componenti effettivi della CEC, e tra questi il Presidente, sono nominati dal Sindaco con provvedimento sindacale. Alle riunioni della CEC partecipano anche, quali membri consultivi, senza diritto di voto, il dirigente tecnico comunale del settore edilizio e cinque esperti, nominati dal Sindaco, in materia di impatto ambientale, geotecnica, agraria, di sicurezza e igiene ambientale, di qualità edilizio-urbanistica, se convocati, di volta in volta, dal presidente della stessa commissione, singolarmente o congiuntamente, su temi specialistici.

**13.3.2-** La Commissione edilizia ha la seguente composizione:

- a- un avvocato, esperto in diritto edilizio-urbanistico,

- b- un architetto, esperto di progettazione edilizia e/o urbanistica,
- c- un ingegnere, esperto di progettazione edilizia e/o urbanistica,
- d- un architetto o ingegnere edile, esperto di recupero edilizio o urbanistico,
- e- un geologo, esperto di stabilità dei suoli, un geometra o perito edile.

**13.3.2.1-** I componenti (avvocato, ingegnere, architetto, geologo, geometra o perito edile) sono scelti in tema di professionisti indicati dai rispettivi ordini o collegi, entro trenta giorni dalla richiesta del Comune, decorsi i quali il Sindaco provvede autonomamente.

**13.3.2.2-** Può essere nominato anche un vicepresidente vicario, che sostituisce il Presidente in caso di impedimento temporaneo di questi.

**13.3.2.3-** I componenti della CEC restano in carica per la durata del Consiglio comunale e fino all'insediamento del nuovo Consiglio comunale o del Commissario straordinario, in caso di scioglimento del Consiglio. Essi sono nominabili per non più di due volte consecutive, decadono dopo cinque assenze consecutive non giustificate, e sono surrogati non oltre 15 giorni dalla dichiarazione di decadenza. Pari condizioni si prevedono per i componenti subentranti, nominati con il medesimo criterio di quelli sostituiti. Per le incompatibilità valgono le disposizioni dello statuto comunale in materia di nomine.

**13.3.3-** L'atto sindacale di nomina della Commissione va improntato a criteri di trasparenza ed ha la stessa pubblicità delle deliberazioni comunali.

#### **13.4- Modalità di funzionamento della CEC**

**13.4.1-** La CEC, previa convocazione da parte del suo Presidente, si riunisce presso la sede del Comune mediamente per due sedute al mese, per l'esame e l'espressione di pareri sulle domande di PdC, già istruite dall'UTC, nonché sugli atti di natura edilizia e urbanistica rientranti nelle sue competenze.

Il parere è espresso e trasmesso sollecitamente agli uffici comunali competenti per consentire loro il rispetto del periodo utile per il rilascio del PdC prescritto dal presente RE.

**13.4.2-** Svolge funzioni di Segretario della CEC un funzionario comunale, designato dal Dirigente dell'UTC, che cura:

- a- le convocazioni della Commissione disposte dal Presidente,
- b- la redazione dei verbali e la loro tenuta e custodia,
- c- l'elenco delle pratiche edilizie da sottoporre al parere della CEC in ordine cronologico, secondo il numero di protocollo di trasmissione delle stesse da parte dell'ufficio dello sportello unico per l'edilizia,
- d- la vidimazione degli atti amministrativi e tecnici trasmessi alla Commissione,
- e- la sollecita trasmissione dei pareri della Commissione all'ufficio dello sportello unico

per l'edilizia o al Dirigente dell'UTC preposto al rilascio dei permessi di costruire, ovvero ad altri uffici comunali che abbiano richiesti pareri su atti programmatici in materie di competenza della Commissione,

f- la sollecita trasmissione all'ufficio dello sportello unico per l'edilizia di richieste d'integrazione documentali o di chiarimenti da parte della CEC,

g- la verbalizzazione dei sopralluoghi che la CEC decida di effettuare per l'acquisizione di elementi indispensabili per l'espressione di pareri.

Per un razionale svolgimento di tali adempimenti, la CEC può stabilire, nel rispetto del presente RE e delle norme processuali amministrative, un proprio protocollo di operatività che, se produce effetti con rilevanza esterna, va opportunamente pubblicizzato.

**13.4.3-** Per la validità delle riunioni della CEC è necessaria la presenza della metà più uno dei componenti la Commissione e che gli stessi siano venuti a conoscenza dell'indispensabile convocazione da parte del Presidente, anche in via breve. Le riunioni sono preventivamente concordate con cadenza temporale costante, in sede d'approvazione del citato protocollo di operatività.

**13.4.4-** L'esame dei progetti è preceduto da una sintetica illustrazione del Presidente o del componente relatore dallo stesso prescelto, sulla scorta delle relazioni istruttorie trasmesse dal responsabile del procedimento. L'espressione del parere è assunta a maggioranza dei presenti, con prevalenza, in caso di parità, di quello del Presidente. Eventuali valutazioni contrarie al parere preso a maggioranza sono, se richieste dagli interessati, riportate nel processo verbale della seduta.

**13.4.5-** Non devono essere presenti all'esame e alla formulazione di parere su progetti i componenti della CEC che ne hanno curato la redazione o abbiano interessi soggettivi alla realizzazione delle opere relative.

**13.4.6-** Gli autori dei progetti possono, su richiesta loro o della CEC, essere ascoltati per fornire eventuali chiarimenti, se necessario.

Per progetti edilizi e urbanistici di particolare complessità e rilevanza., la CEC può avvalersi della consulenza degli esperti di cui al precedente punto.

**13.4.7-** Il compenso dei componenti della CEC, per ogni seduta, è commisurato al gettone di presenza dei consiglieri comunali; quello del Presidente e quello degli esperti, ove consultati in Commissione, è pari al doppio di quello spettante ai componenti della stessa.

#### **Art. 14- Commissione edilizia integrata (CECI)**

**14.1-** Si può procedere alla formazione, della CEC Integrata (CECI) con componenti particolarmente esperti nelle materie storiche, artistiche, ambientali, sia in forza di prescrizioni di leggi urbanistiche regionali, contenenti o attribuzioni o deleghe di funzioni

nelle predette materie, sia in forza delle leggi regionali di decentramento delle attribuzioni e delle funzioni agli enti locali, quale organo di consulenza tecnico specialistica del Comune, nei casi in cui le istanze del PdC e PdCU riguardino opere e interventi ricadenti in zone del territorio comunale dichiarate d'interesse storico, culturale e ambientale ai sensi dei DLgs. n.490/1999, e di piani e/o leggi regionali in materia paesaggistica e ambientale.

**14.2-** La natura consultiva dei pareri espressi dalla CECl è equivalente a quella della CEC. Circa gli effetti dei pareri di tale Commissione, questi corrispondono a quelli richiesti dalla legge regionale.

**14.3-** La CECl è costituita dalla CEC di cui al precedente art. 13 e da tre ulteriori componenti, di nomina del Sindaco, particolarmente esperti in:

**14.3.1-** beni storici, artistici e ambientali;

**14.3.2-** verifiche di impatto ambientale;

**14.3.3-** riqualificazione urbana e territoriale.

**14.4-** Le funzioni di Presidente e segretario della CECl sono svolte dal Presidente e dal segretario della CEC.

**14.5-** Le disposizioni per l'incompatibilità alla nomina degli esperti, per la convocazione e la validità e lo svolgimento delle sedute, per la decadenza dei componenti esperti, per la maggioranza necessaria per l'espressione dei pareri, per il funzionamento della CECl integrata, per le modalità di pagamento degli stessi, sono identiche a quelle previste per la CEC.

**14.6-** Le sedute e la verbalizzazione della CECl e della CEC sono tenute separate e svolte in giorni diversi.

## **Art 15- Trasparenza e pubblicità degli atti autorizzativi**

**15.1-** Il procedimento istruttorio ed il rilascio degli atti autorizzativi delle attività edilizie sono improntati alla più assoluta trasparenza, a semplificazione delle procedure, alla pubblicità degli atti nel rispetto delle norme vigenti, consentendo l'accessibilità agli stessi, oltre che nel rispetto delle norme di semplificazione dei procedimenti autorizzativi in materia edilizia,

**15.2-** Per la formazione, il rilascio, la tenuta e la conservazione, la gestione, la trasmissione di documenti e atti di organi della pubblica amministrazione, si applicano i criteri di semplificazione prescritti dal TU in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. n.445/2000, con particolare riferimento a: autenticazioni, invio e sottoscrizione delle dichiarazioni da presentare, certificazioni contestuali, dichiarazioni sostitutive, accertamenti d'ufficio e modalità di controllo,

**15.3-** Gli atti autorizzativi relativi ai PdC, ed ai provvedimenti inerenti le attività

disciplinate dal precedente art. 12, sono resi pubblici per mezzo dell'affissione all'albo pretorio comunale per quindici giorni, in modo che risulti facilmente intellegibile il nominativo del titolare, l'oggetto e il luogo dell'intervento.

**15.3.1-** L'affissione, che non fa decorrere il termine per eventuali impugnative del provvedimento da parte di terzi, deve avvenire nei tre giorni successivi alla sottoscrizione dell'atto autorizzativo ad opera del dirigente tecnico comunale competente.

**15.4-** Il registro su cui sono trascritti, con criteri progressivi, gli estremi degli atti autorizzativi delle attività edilizie e la cartografia del territorio comunale aggiornata con gli interventi concessi, secondo le modalità prescritte, sono accessibili alla pubblica consultazione.

**15.5-** Compatibilmente con il sistema d'informatizzazione della struttura comunale, le comunicazioni d'ufficio per richieste di documentazione integrativa, gli adempimenti di competenza dell'ufficio dello sportello unico, in ordine a chiarimenti sulle istanze prodotte, e a quant'altro necessario per l'istruttoria delle istanze, possono avvenire anche attraverso fax o posta elettronica con l'utilizzo di protocollo telematico; ove l'istante richieda di usufruire di simile sistema di comunicazione, fornisce per le risposte il proprio codice personale o quello dei tecnici da lui incaricati.

**15.5.1-** Gli elementi conoscitivi del predetto registro degli atti autorizzativi concessi e della cartografia aggiornata, possono essere consultabili con strumentazione informatica o via internet, se disponibili, per i quali è fornita la necessaria informativa e accessibilità.

## **Parte Seconda**

### **Qualità edilizia e urbanistico-ambientale delle opere e degli interventi**

**Art. 16-** Requisiti di qualità dell'ambiente urbano e di quello naturale

#### **16.1 - Finalità e obiettivi**

**16.1.1-** Le attività edilizie disciplinate dal presente RE si concretano, nell'ambito della strumentazione urbanistica e ambientale, al fine di conseguire obiettivi di riqualificazione dell'ambiente urbano costruito e di quello di nuova edificazione nella salvaguardia del contesto naturalistico, attraverso coerenti azioni di tutela dei valori storico-artistici dell'edificato consolidato, di ricerca della qualità dell'edilizia, della salvaguardia delle risorse ambientali, del perseguimento di modelli di sviluppo compatibili con le componenti dell'ecosistema.

#### **16.A- Requisiti di qualità urbanistico-edilizia dell'ambiente urbano**

**16.A.1-** Gli interventi attuativi connessi a nuove urbanizzazioni, con o senza nuova edificazione, ad opere di riqualificazione e recupero urbano, di ristrutturazione urbanistica, sono progettati e realizzati secondo criteri improntati a una visione di sistema delle loro funzioni di destinazione, e di integrazione con le preesistenze di contesto, in modo che l'intera area, formata sia da quella interessata direttamente dall'intervento che da quella d'influenza del contesto urbano o territoriale, consegua una nuova o rinnovata qualità, dal punto di vista formale, funzionale, infrastrutturale, ambientale e di relazioni.

Tali interventi, pertanto, sono impostati nel rispetto delle previsioni degli strumenti urbanistici, non secondo logiche interne connesse alle sole esigenze funzionali degli interventi, ma secondo le ricadute che essi possono produrre, in rapporto alla natura e alla dimensione degli stessi, sul contesto urbano interessato.

**16.A.2-** Per *contesto urbano degli interventi* da considerare s'intende l'insieme dei volumi e degli spazi privati e pubblici che, per stratificazione temporale, caratteristiche formali e tipologiche, destinazioni d'uso ed attività prevalenti, per integrazione delle funzioni urbane e dei rapporti di relazioni materiali e immateriali, presentano caratteri di organicità e di omogeneità; ciò nel caso in cui tali contesti omogenei non risultino già preventivamente definiti, attraverso comparti o distretti urbani unitari o aree individuate per progetti urbani d'intervento unitario, dagli strumenti urbanistici comunali.

**16.A.3-** Per *qualità urbanistico-edilizia degli interventi* è inteso: l'equilibrato rapporto tra volumi edificati e spazi liberi; la ricchezza morfologica e il criterio distributivo delle costruzioni; il livello d'integrazione tra residenze, attrezzature e servizi; le urbanizzazioni primarie organizzate in modo che risultino ben dotate e che siano funzionalmente ripartite le funzioni della mobilità veicolare e pedonale oltre a quella dei parcheggi;

l'organizzazione a sistema delle attrezzature del verde e del tempo libero; la presenza di luoghi centrali per armonici rapporti di relazioni sociali; l'integrazione delle funzioni urbane con le aree di contesto; la valorizzazione delle emergenze architettoniche storiche artistiche e delle singolarità ambientali. Ciascuna di queste funzioni urbane può essere anche prevalente rispetto alle altre in rapporto alle caratteristiche intrinseche delle aree interessate dagli interventi programmati in modo unitario.

**16.A.3.1-** Nella qualità urbanistico-edilizia dell'ambiente urbano compresi anche i requisiti di sicurezza per le zone interessate da stabilimenti a rischio d'incidenti rilevanti, ai sensi del DM LLPP 9.5.2001 e relativo allegato.

**16.A.4-** Sono fondamentali, nella progettazione degli interventi ai fini della loro qualità urbanistico-edilizia, l'organizzazione spaziale e distributiva dei volumi edilizi e la configurazione degli stessi in relazione alle aree sistemate o destinate a urbanizzazioni pubbliche e di uso pubblico, con particolare riferimento:

**16.4.4.1-** alla cura da osservare nella sistemazione superficiale delle aree di distacco, derivanti da prescrizioni urbanistiche, dei manufatti dalle sedi stradali e dagli spazi pubblici, destinabili a parcheggi privati, a verde o spazi pedonali, in rapporto alle esigenze funzionali e alle qualità formali del contesto urbano;

**16.A.4.2-** agli effetti prospettici e cromatici che gli interventi edilizi producono sui fronti edificati prospicienti spazi pubblici e di interesse pubblico;

**16.A.4.3-** alla razionalità degli accessi rispetto al ruolo delle strade e degli spazi pubblici prospicienti, senza compromettere il sistema di viabilità veicolare e pedonale;

**16.A.4.4-** alla cura degli aspetti formali e delle modalità costruttive delle opere di recinzione, delle facciate, dei cortili, delle coperture e degli elementi di finitura delle costruzioni

**16.A.4.5-** all'arredo delle strade, con riferimento: alle tipologie e ai materiali della pavimentazione ed alle caratteristiche degli impianti a rete, da ubicare comunque in sottosuolo; alla sistemazione della segnaletica e degli spazi di affissione; alla toponomastica; alla ubicazione delle edicole e delle bacheche; ai percorsi per il superamento delle barriere architettoniche; alle attrezzature e sistemazione degli spazi di parcheggio nei luoghi a forte polarizzazione derivante dalla presenza di servizi e attrezzature di rilievo primario; ai luoghi con caratteri di intermodalità dei sistemi di trasporto e, più in generale, ai sistemi costruttivi di opere e di impianti di rilievo urbano e di interesse comune per la fruizione ottimale degli stessi da parte della comunità dei cittadini.

**16.A.5-** Il Comune, attraverso le sue strutture tecniche, con la consulenza di esperti e sentita la CEC, predispone apposite schede analitiche con grafici dimostrativi, da aggiornarsi almeno con cadenza biennale, aventi valenza regolamentare pari al

presente RE, di cui costituiscono allegati attuativi, in ordine a: le caratteristiche tecniche, tipologiche e prestazionali da perseguire nelle diverse zone urbane, dalle tipologie delle sedi stradali in rapporto alla loro funzione per il traffico veicolare (urbano, interquartiere, di quartiere e locale), pedonale, promiscuo, ciclabile; dimensione dei marciapiedi in rapporto alle larghezze stradali; sistemi e materiali di pavimentazione per strade, isole spartitraffico, piazze, porticati di uso pubblico, gradinate, rampe e marciapiedi; tipologie e materiali per chiusini, caditoie; segnaletica; recinzioni, cancellate; caratteristiche e materiali di manufatti per l'arredo urbano, quali panchine, tettoie, gazebi, bacheche, edicole, pali e mensole per l'illuminazione, etc.; le caratteristiche tipologiche degli infissi, delle ringhiere, dei manti di copertura, delle vetrine e delle insegne dei negozi, delle canne fumane e dei comignoli; le indicazioni dei cromatismi delle facciate delle cortine di edifici dei luoghi centrali e dei percorsi urbani più significativi; nonché le caratteristiche tipologiche e prestazionali di altri elementi che incidono sulla scena urbana.

**16.A.6-** Le aree di parcheggio pubblico e di uso pubblico, nel rispetto delle norme urbanistiche di PUG e di eventuali piani urbani di settore relativi al traffico e ai parcheggi o ai soli parcheggi se esistenti, oltre alle norme prescritte dal codice della strada e a quelle di sicurezza, possono essere del tipo in superficie o del tipo a più livelli entro e fuori terra.

**16.A.6.1-** I parcheggi in superficie sono sistemati con accessi e uscite in modo che non compromettano la regolarità del traffico veicolare e pedonale delle strade e degli spazi pubblici adiacenti; sono delimitati con recinzioni alberate, per superfici attrezzate, con idonea segnaletica a nonna, non superiori a 2500 mq, prevedendosi che per superfici superiori a tale valore, il parcheggio va realizzato in più aree attrezzate e separate da aiuole o fasce alberate. Parimenti la ripartizione in più aree a parcheggio deve avvenire per quelli realizzati su superfici in pendenza, comportanti terrazzamenti; ammissibili, questi ultimi, ove le sistemazioni delle opere di contenimento e le rampe d'accesso non compromettano la qualità morfologica del contesto urbano di appartenenza.

**16.A.6.2-** Detti parcheggi sono inseriti nell'ambiente urbano di contesto, utilizzando tipologie costruttive e materiali per recinzioni, pavimentazioni, cordonature, eventuali pensiline, sistemi di raccolta delle acque superficiali, sistemazioni a verde per frangisole e ombreggiamento etc., simili a quelle esistenti nell'ambito urbano di contorno e comunque in osservanza delle caratteristiche prestazionali di cui alle schede richiamate al precedente punto se predisposte dal Comune.

**16.A.6.3-** Per i parcheggi pubblici e di uso pubblico da realizzarsi nel sottosuolo, previa verifica della loro compatibilità con la previsione degli strumenti urbanistici e di quelli di

eventuali di settore, sono ai fini della loro fattibilità, accertate a mezzo di saggi le condizioni geologiche e idrogeologiche, nonché la presenza di cavità e la stabilità dei terreni interessati dai manufatti, per accertare la possibile insorgenza di instabilità strutturali delle costruzioni al contorno e valutare o le controindicazioni o i più adeguati sistemi costruttivi per farvi fronte in sicurezza. Analoga verifica va operata per ingombri derivanti dalla presenza di manufatti e canalizzazione dei servizi a rete primari, ai fini della praticabilità della loro ricollocazione in condizioni di perfetta funzionalità.

**16.A.6.4-** I parcheggi in sottosuolo possono svilupparsi per non oltre quattro piani interrati, di altezza netta non inferiore a m 2,40, con numero di posti auto non superiore a 120 e con superficie complessiva utile dell'intero impianto, comprese le rampe di collegamento per le discese e risalite dei mezzi, non superiore a 3500 mq. I varchi di accesso e di uscita sono sistemati in modo compatibile con il regolare svolgimento del traffico veicolare e pedonale sulla viabilità e spazi pubblici al contorno, oltre che con caratteristiche costruttive e formali compatibili con la qualità del contesto urbano edificato. Le coperture delle aree a parcheggi in sottosuolo, ove non interessate da sovrastanti costruzioni, sono ricoperte con terrapieni idonei per la sistemazione di verde prato e cespugliato, con bocche di ventilazione, adeguatamente mascherate nel verde, con altezze delle canne fuori terra non superiori a 1 m di altezza.

**16.A.6.5-** Per tali parcheggi sono osservate tutte le norme di sicurezza in materia di sistemi edilizi, di impianti elettrici, di condizionamento, di uscite di sicurezza, di allarme e antincendio, prescritti dalle norme vigenti in materia.

**16.A.7-** Per i parcheggi fuori terra con più livelli e per quelli pertinenziali, si applicano le stesse disposizioni previste dal precedente punto.

**16.A.8-** Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, gli adempimenti previsti al precedente punto 16.A.3 riguardano sia l'organizzazione spaziale e distributiva dei volumi edilizi che la configurazione delle opere infrastrutturali, da operare, comunque, in modo da rifunzionalizzare organicamente la nuova trama urbana senza alterarne le preesistenze significative, relativamente ai valori architettonici e ambientali, all'organizzazione pianovolumetrica e urbanizzativa del contesto interessato dagli stessi interventi.

**16.A.9-** Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, ove consentiti dagli strumenti urbanistici, è necessario avere cura di ripristinare gli allineamenti delle facciate prospicienti gli spazi pubblici, con corpi a sbalzo di oggetto non superiore a quello medio esistente su tali spazi, di attenersi alle tipologie edilizie significative del contesto urbano di appartenenza, di uniformare o migliorare le caratteristiche formali dei fronti stradali interessati, anche sotto il profilo altimetrico e l'uso dei materiali per i paramenti a vista.

**16.A.10-** Per gli interventi di recupero e riqualificazione, riguardanti complessi edilizi, progetti urbani, ricadenti o meno in aree o zone di recupero, ma ubicati in aree di particolare pregio storico, artistico, architettonico, paesaggistico e ambientale, così individuate e disciplinate dagli strumenti urbanistici, sono rigorosamente conservate le caratteristiche morfologiche, architettoniche, tipologiche e costruttive, senza alterazione degli allineamenti dei fronti edificati, delle facciate, delle coperture, dei particolari costruttivi e degli elementi di valore ambientale, sia costruito che naturale, ovunque le preesistenze siano meritevoli di tutela.

**16.A.11-** laddove gli interventi riguardino beni per i quali sussista la dichiarazione di vincolo ai sensi dei DLgs n°490/1999, l'ammissibilità di interventi, anche di natura manutentiva, è sottoposta al nulla osta delle soprintendenze competenti ovvero degli uffici regionali responsabili, nel caso che gli interventi ricadano in aree protette o rientrino in aree disciplinate da piani paesistici e da piani territoriali ad essi equivalenti, oppure dalle autorità dei parchi ove gli interventi rientrino in essi

Per questi ultimi interventi, la qualità morfologica dell'edificato urbano, i sistemi costruttivi e le caratteristiche dei materiali hanno rilevanza di qualità ambientale.

**16.B-** *Requisiti di qualità urbanistica dell'ambiente naturale*

**16.B.1-** L'ambiente naturale, oggetto di disciplina del presente RE, è rappresentato dalle aree non edificate nel territorio comunale esterne al "territorio costruito", come delimitato ai sensi dell'art.1.03.5 delle NTA del PUTT/Paesaggio, e da quelle urbane sistemate o destinate dagli strumenti urbanistici: a parchi urbani e di quartiere; al sistema del verde pubblico; ad aree pubbliche e private aventi rilievo per la presenza di vegetazione e di manufatti artificiali di pregio; agli spazi pubblici e di uso pubblico rilevanti per la morfologia del suolo, la geologia e idrogeologia del sottosuolo, la regimentazione delle acque, il sistema dei corsi e degli specchi d'acqua naturali, la vegetazione e relativo habitat biologico, la flora e la fauna dei siti. Il predetto ambiente naturale costituisce risorsa essenziale del territorio comunale.

**16.B.1.1-** Il presente RE fa salve le prescrizioni derivanti da norme nazionali e regionali in materia di difesa del suolo e di salvaguardia ambientale, nonché le prescrizioni di piani paesistici o territoriali con valenza paesistica, riguardanti il territorio comunale.

**16.B.2-** Le aree naturali, inedificate e non modificate da significative alterazioni antropiche del suolo, sono tutelate con idonei interventi conservativi o di riqualificazione geomorfologica, di soppressione di azioni e fattori inquinanti senza alterazione delle tipicità floro-faunistiche, delle caratteristiche geopedologiche, delle emergenze ambientali e della qualità paesistica.

**16.8.2.1-** Gli interventi consentiti su tali aree, individuati dagli strumenti urbanistici, secondo le prescrizioni degli stessi e delle leggi in materia di tutela ambientale, sono

sottoposti a preventiva verifica positiva per gli impatti ambientali.

**16.B.3-** Per gli interventi esterni al territorio costruito sono preventivamente verificati gli impatti degli interventi su:

**16.B.3.1-** l'equilibrio geologico e idrogeologico del territorio, che è assicurato, previa conoscenza dello stato del sottosuolo a mezzo di saggi geognostici, con azioni sistematiche di consolidamento secondo modalità approvate dalle competenti autorità di bacino, intese a conservare o ripristinare la stabilità delle masse rocciose senza alterazione delle falde, delle sorgenti naturali e dell'humus superficiale vitale per la flora tipica dei luoghi;

**16.B.3.2-** le condizioni di stabilità del suolo, che sono garantite per le masse terrose superficiali destinate a coltivazione o interessate da manufatti artificiali, attraverso interventi che non alterino il paesaggio agrario e la pedologia dei siti, con accumuli di materiali impropri o discariche, e prevengono frane, scoscendimenti, formazioni di piani di scivolamento di masse geologiche, depressioni e fenomeni d'instabilità, secondo le norme della legge n. 183/89 e successive integrazioni. nonché le prescrizioni delle norme regionali in materia e le disposizioni dell'autorità di bacino, ove esistenti;

**16.B.3.3-** la regimentazione delle acque superficiali, che è assicurata in modo da conservare la capacità drenante naturale dei terreni e della loro sistemazione a terrazzamenti nei tratti scoscesi collinari e montani, in modo da garantire, con adeguata manutenzione, il libero deflusso negli alvei naturali dei corsi d'acqua. Ma perenni o torrentizi per tutto il loro percorso dalle sorgenti alle foci o ai coni di deiezione, e tutelare in modo permanente la sicurezza e l'incolumità di beni, persone e cose. L'utilizzo delle risorse idriche, superficiali e profonde deve avvenire nel rispetto dei TU sulle acque di cui ai DLgs n.152/1999 e DLgs n. 285/2000, oltre che delle norme regionali in materia

**16.B.3.4-** il sistema agro-silvo-pastorale del territorio costituisce, nel suo insieme, bene di valenza ambientale salvaguardare sia dal punto di vista dei valori naturalistici che sotto l'aspetto della valorizzazione dei presidi socio-economici presenti sul territorio, per meno degli interventi consentiti dalle legge regionali in materia;

**16.B.3.5-** le emergenze ambientali naturalistiche, ove ricadenti, in parchi nazionali e regionali, in riserve naturali protette o in piani paesistici territoriali, o se all'uopo individuate dal PUG sono tutelate con azioni ed interventi di mera conservazione dello stato naturale dei siti, utilizzabili per attività agricole e culturali compatibili;

**16.B.3.6-** il sistema infrastrutturale di nuova formazione o di profonda ristrutturazione di quello esistente, di qualunque natura e tipologia, è previsto e realizzato senza provocare grave alterazione del valore paesistico dei siti interessati dalle opere, con salvezza dei casi previsti dalla legge, oltre che nel rispetto della zonazione acustica del

territorio comunale. Per tali opere, la loro approvazione, qualunque sia il loro procedimento autorizzativo, va preceduto dal parere della CECl.

**16.B.4-** Per gli interventi ricadenti nel centro urbano, sono preventivamente verificati i loro impatti all'interno di:

**16.B.4.1-** parchi e giardini storici, pubblici e di uso pubblico, dove le essenze arboree e vegetali sono inframmezzate da viali con fontane ed elementi scultorei di significato figurativo, con recinzioni metalliche o murarie di particolari fatture significative del passato, che sono tutelati come memoria della cultura ambientale di epoche passate e pertanto conservati nella loro integrità formale con interventi di manutenzione; pertanto, l'inserimento di piccoli manufatti costruiti per servizi del parco, di natura provvisoria o permanente sono previsti e realizzati con inserimento armonioso, previa approvazione dei progetti, sentita la CECl e previo parere favorevole della competente soprintendenza, se trattasi di beni sottoposti a vincolo ambientale o storico-artistico;

**16.B.4.2-** parchi e giardini di nuovo impianto, realizzati e/o da realizzarsi sia nelle aree urbane di nuova urbanizzazione, sia nelle zone di riqualificazione urbana, la qualità urbanistica è determinata dal disegno unitario degli spazi destinati a verde prato ed arborato, con viali pavimentati e cordature delle aiuole in pietra locale o solo terra battuta, degli elementi costruiti per i servizi essenziali del parco, dotati di particolari caratteristiche formali; dalla loro accessibilità e funzionalità per l'utenza di ogni età;

**16.B.4.3-** l'arredo a verde degli spazi pubblici, che riguarda: tutte le strade urbane con marciapiedi di larghezza non inferiore a m 1,5, con aiuole spartitraffico centrali, o di delimitazione di controstrade; delle piazze degli slarghi, degli spazi pubblici con e senza aiuole a prato e cespugliate; delle zone perimetrali dei parcheggi pubblici in superficie; gli spazi antistanti monumenti e palazzi per uffici e servizi pubblici arredati con alberature di essenze preferibilmente sempre verdi di medio e alto fusto opportunamente distanziate e allineate in relazione alla larghezza degli spazi disponibili e alla dimensione potenziale delle fronde degli alberi, posti a dimora lasciando al contorno del fusto aree non impermeabilizzate di lato o diametro non inferiore ad 1 mt. Le aiuole disposte con disegni gradevoli e funzionali con il transito pedonale sono sistemate a prato con cespugli e giochi floreali, contornati da cordature in pietra o protette da recinzioni basse in ferro lavorato. E' curato il sistema di scorrimento e di raccolta delle acque meteoriche in modo da evitare accumuli o dilavamenti dei terreni vegetali al contorno degli alberi. L'arredo del verde urbano nei luoghi di minore ampiezza può essere realizzato con piante invasate, con vasi di fiori o con pergolati di rampicanti nei percorsi pedonali o con altri sistemi di verde ornamentale;

**16.B.4.4-** le pavimentazioni e le cordature delle strade, degli spazi pubblici e di uso

pubblico, nei luoghi centrali e di particolare pregio urbano, nelle zone destinate a percorsi pedonali piani o gradonati sono costruite con materiale lapideo locale, se idoneo per l'usura di opportuna dimensione e configurazione in opera, con cura per il colore e il disegno, ammettendosi per tutte le altre strade e spazi pavimentazioni con manti bituminosi, lapidei e cementizi. In ogni caso, la sistemazione superficiale delle strade deve con opportune sagome trasversali e pendenze longitudinali, il regolare deflusso e raccolta delle acque meteoriche in caditoie semplici o multiple, con griglie di materiale ferroso o alle portate da smaltire consentendosi anche il sistema delle bocche di lupo, ove esistenti. Per quanto non definito nel presente articolo sulle prestazioni dei materiali da impiegarsi si rinvia alle schede, se predisposte dal Comune.

#### **Art 17- Requisiti di qualità architettonica**

**17.1-** Il presente RE disciplina, fra l'altro, le modalità costruttive degli edifici con particolare riferimento al rispetto delle normative tecnico-estetiche e cioè ai requisiti di qualità architettonica.

Per qualità architettonica di opere di nuova edilizia o di ricostruzioni e di manufatti costruiti in generale, s'intendono le caratteristiche formali e distributive, la particolare articolazione tra spazi pieni e vuoti, gli effetti prospettici e visivi dei paramenti esterni, la sapiente composizione dei sistemi costruttivi e dei particolari costruttivi adottati, il corretto inserimento nell'ambiente urbano e naturale di contesto.

Per gli interventi di riqualificazione e di ristrutturazione di edilizia esistente, la qualità architettonica consiste nel recupero formale, strutturale, costruttivo e distributivo delle caratteristiche originarie dei manufatti che, ancorché rifunzionalizzati, devono conservare, al meglio, i caratteri e l'impianto edilizio tipici dell'epoca di costruzione, mentre per gli interventi su beni sottoposti a vincolo, ai sensi del TU n.490/1999, la loro qualità è intrinseca e si tutela con l'utilizzo delle più idonee tecniche di recupero e/o restauro.

**17.2-** Ai fini della verifica della qualità architettonica dei manufatti oggetto di interventi edilizi, gli elementi più significativi da considerare nei progetti allegati alle istanze di PdC, sono: le vedute prospettiche dei manufatti nel contesto dell'ambiente, urbano o naturale di riferimento; i prospetti; le coperture; la sistemazione degli spazi interni; gli effetti cromatici dei paramenti a vista; le opere e i materiali di finitura; il posizionamento degli impianti esterni e dei volumi tecnici, e quant'altro necessario per la più compiuta rappresentazione delle caratteristiche architettoniche delle opere.

**17.3-** Le vedute prospettiche dei manufatti, elaborate con qualsiasi tecnica grafica tradizionale o computerizzata, devono essere sufficientemente rappresentative dell'inquadratura spaziale delle opere nel contesto urbano adiacente, per la verifica

di compatibilità con i tessuti edilizi e con l'ambiente esistenti al contorno dei realizzandi manufatti.

**17.3.1-** In tale contesto sono considerati gli allineamenti dei fronti edificati prospicienti strade, piazze o spazi pubblici che, nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici in materia di distacchi dalle aree pubbliche, sono di norma mantenuti e rispettati nelle zone omogenee storiche e nelle zone urbane dove l'edificio si presenta continuo, mentre nelle altre zone urbane il posizionamento dei manufatti edilizi rispetto ai confini degli spazi pubblici, derivanti o meno dalle NTA del PUG, può avvenire anche in arretramento o con soluzioni scaturenti da esigenze funzionali e architettoniche, a condizione che nel caso di allineamenti su fronti pubblici consolidati, questi siano realizzati per meno di recinzioni con caratteristiche formali e costruttive analoghe alle altre esistenti sul contorno.

**17.4-** I prospetti degli edifici, per il loro impatto visivo diretto sugli spazi circostanti con i riflessi sulla più complessiva qualità dell'ambiente urbano, sono curati nel loro aspetto architettonico. Ciò vale per la configurazione dei paramenti esterni, per la dislocazione di finestre, balconi, rientranze e aggetti, per il numero di piani, per eventuali elementi decorativi e particolari costruttivi, per gli elementi e i materiali di finitura a vista e per i cromatismi.

**17.4.1-** Gli sbalzi dei balconi a servizio dei piani superiori al piano terra, non possono superare il valore di  $\frac{2}{3}$  la larghezza dei sottostanti marciapiedi e vanno comunque contenuti in m 1,80 se sovrastanti piazze o spazi pubblici aperti, mentre per strade di larghezza inferiore a m 12 gli sbalzi sono contenuti in 1 m, e per strade di larghezza inferiore a m 6 non sono consentiti sbalzi sulle aree pubbliche

**17.4.2-** Ove i piani terra siano sistemati in tutto aperti, questi devono avere un'altezza utile all'intradosso, non inferiore a m 3,50.

**17.4.3-** Per vetrine di esposizione dei negozi, gli ingombri per mensole, cornici e specchiature d'arredo possono sporgere sui marciapiedi e spazi pubblici per valori non superiori ad  $\frac{1}{10}$  della larghezza dei marciapiedi e comunque non oltre 30 cm. Nelle zone storiche e lungo le strade di ampiezza ridotta e prive di marciapiedi, le vetrine dei negozi sono sistemate nei vani interni non oltre il limite dei paramenti di facciata al piano terra, al netto di ornate e comici dei vani d'accesso agli stessi negozi.

**17.4.4-** Non sono consentite, per decoro dell'ambiente urbano, canne fumarie e di ventilazione, sistemazioni di tubazioni fecali, idriche e di alimentazioni dei gas metano, all'esterno dei prospetti su strade e spazi pubblici. Quando tali impianti non possono essere sistemati in cavedi ventilati, sono sistemati o su pareti di cortili interni oppure, in mancanza, su pareti non visibili da spazi pubblici. Le antenne di qualsiasi tipo, non producenti inquinamento elettromagnetico pericoloso, sono sistemate esclusivamente

in copertura degli edifici.

**17.5-** I volumi tecnici, intesi secondo la definizione di cui al precedente art.2, sono sistemati o all'interno della massa volumetrica del fabbricato o concentrati nel sottotetto ovvero, in mancanza, sul piano di copertura dell'edificio, con accorpamento in volumi congruamente arretrati rispetto ai prospetti su spazi pubblici.

**17.5.1-** Non sono consentite trasformazioni di balconi e di terrazzi aperti in verande chiuse realizzate con qualsiasi materiale, anche trasparente.

**17.6-** Per i paramenti dei prospetti, a seconda che trattasi di fabbricati di pregio architettonico o ricadenti in zone di conservazione dei tessuti urbanistico-edilizi e ambientali, di edilizia recente o di nuova edilizia, gli interventi consentiti sono:

**17.6.1-** per i fabbricati di pregio architettonico e ambientale:

a- la manutenzione e il ripristino dei prospetti, degli elementi di decoro, delle comici, dei marciapiedi, dei fregi, dei portali e di tutti gli elementi decorativi caratteristici, sono operati con tecniche di natura conservativa delle caratteristiche architettoniche esistenti, con l'uso di malta idraulica e modesta aggiunta di cemento, stucchi con polvere di marmo;

b-. il restauro degli elementi lapidei, degli infissi e delle parti in ferro lavorato per ringhiere, cancelli, balaustre etc., è previsto con il ripristino parziale o totale delle parti ammalorate o pericolanti. e con modalità d'intervento idonee a ripristinare le caratteristiche morfologiche e cromatiche originarie;

**17.6.2-** per il rifacimento di intonaci e degli elementi di facciate, nonché per le trasformazioni parziali o totali dei prospetti di edilizia recente: le tecniche costruttive e le caratteristiche dei materiali da utilizzare devono essere tali da risultare migliorative e non stravolgenti la qualità edilizia e architettonica dell'edificato e dell'ambiente urbano di contesto;

**17.6.3-** per i nuovi fabbricati non sussiste alcun limite nell'utilizzo di tecniche e di materiali per la costruzione dei prospetti, purché durevoli e resistenti agli agenti atmosferici, e tali evidenziare le qualità spaziali e l'articolazione planovolumetrica dell'opera edilizia nel contesto urbano di nuova formazione.

**17.7-** Per gli spazi interni destinati a cortili, a porticati, a parcheggi, a giardini, a verde, sono curati: il sistema di pavimentazione, di raccolta e di convogliamento delle acque, delle rampe di accesso ai garage, delle recinzioni, dei percorsi carrabili e pedonali, degli elementi di arredo e del verde ornamentale.

**17.7.1-** In particolare, per i complessi edilizi di valore architettonico e ambientale, le pavimentazioni, le recinzioni, gli elementi d'arredo e il sistema del verde, sono tutelati con interventi conservativi e di recupero funzionale, mentre per gli interventi su manufatti di edilizia recente o di nuova edilizia, le tecniche costruttive e i materiali

devono avere caratteristiche di razionalità per i percorsi interni, con rivestimenti resistenti e antisdrucciolevoli, con sistemi di raccolta delle acque pluviali e promiscue, con comodi accessi separati, senza barriere architettoniche, agli edifici e alle eventuali aree attrezzate e ai parcheggi, con salvezza degli altri requisiti d'igiene e di sicurezza prescritti nelle successive parti del presente RE, oltre a quelli di qualità edilizia riportati nel seguente articolo.

**17.8-** Per gli edifici pubblici e per le attrezzature pubbliche e private di uso pubblico, si applicano le disposizioni del presente articolo.

#### **Art. 18- Requisiti di qualità edilizia**

**18.1-** Per *qualità edilizia* s'intende la razionale e funzionale composizione e organizzazione dei volumi, degli spazi, delle superfici e degli impianti costituenti un'opera edilizia, al fine di realizzare un organismo compiuto per un elevato soddisfacimento delle esigenze materiali e immateriali dell'uomo, e che consenta l'uso e lo svolgimento ottimale di tutte le attività cui esso è destinato, in condizioni di sicurezza, d'igiene e di comfort, con ogni possibile minimizzazione dei consumi di energia e dei reflui inquinanti.

**18.1.1-** A tale criterio di qualità edilizia devono essere improntate tutte le costruzioni, sia quelle destinate ad abitazioni, sia quelle per usi direzionali, produttivi, sia quelle per i servizi comuni in generale.

##### **18.A- Requisiti di qualità dell'edilizia residenziale**

**18.A.1-** Per l'edilizia di nuovo impianto, gli ambienti destinati ad abitazioni variano per dimensioni in rapporto agli utenti ed all'uso secondo i seguenti parametri che rappresentano i requisiti sia igienico-sanitari, sia di qualità edilizia:

**18.A.1.1-** per ogni abitante è assicurata una superficie utile abitabile non inferiore a 14 mq per i primi 4 abitanti e non inferiore a 10 per ciascuno dei successivi;

**18.A.1.2-** le stanze per abitazione devono avere superficie non inferiore a 9 mq e, se destinate a stanze da letto, non inferiore a 14 mq;

**18.A.1.3-** ogni alloggio deve essere dotato di una stanza soggiorno di almeno 14 mq, di una cucina con cubatura non inferiore a 15 mq dotata di finestra apribile di superficie minima pari a 1,5 mq, o di uno spazio cottura di almeno 10 mq dotato di aerazione diretta, o di adeguata aspirazione forzata sui fornelli;

**18.A.1.4-** l'alloggio monostanza deve avere una superficie utile minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a 28 mq, se per una persona, e non inferiore a 38 mq se per due persone;

**18.A.1.5-** tutti i locali degli alloggi, ivi compresi quelli destinati al primo servizio igienico, a disimpegno, corridoi, e ripostigli, devono fruire di aerazione e di illuminazione naturale

diretta adeguata all'uso;

**18.A.1.6-** per ciascun locale di abitazione, l'ampiezza delle aperture sull'esterno deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie di pavimento;

**18.A.1.7-** l'altezza minima interna dei locali adibiti ad abitazione, compreso l'ambiente cucina, non deve essere inferiore a m 2,70; mentre l'ambiente bagno o gabinetto deve avere un'ampiezza interna non inferiore a m 2,40; ove l'alloggio sia dotato di due ambienti bagno, uno deve essere aerato e ventilato, mentre per l'altro il ricambio dell'aria può essere assicurato con aspirazione meccanica e in esso non possono essere installati apparecchi a fiamma libera;

**18.A.1.8-** le stanze da letto, e quelle destinate a soggiorno continuativo di persone, devono essere dotate di finestre o balconi all'aperto;

**18.A.1.9-** i vani scala per edifici pluripiani devono, in linea preferenziale, essere dotati di aerazione e illuminazione diretta;

**18.A.1.10-** l'altezza minima interna di corridoi, disimpegni in genere e di ripostigli, è di m 2,40; non possono essere considerati ripostigli, gli ambienti muniti di aperture verso l'esterno con superficie utile superiore a 4 mq.

Il numero degli ambienti, con salvezza dei valori parametrici da osservare per l'edilizia residenziale pubblica, è condizionato solo dalla qualità compositiva della volumetria edificabile consentita, nelle varie zone dalle prescrizioni del PIJG.

**18.A.2-** I sotterranei ad uso di cucine, di magazzini, di lavatoi e simili, devono sporgere dal suolo almeno per 1/4 della loro altezza interna ed essere ben aerati e illuminati in modo diretto.

**18.A.3-** I locali seminterrati destinati ad uso residenziale devono possedere i seguenti requisiti:

**18.A.3.1-** altezza minima tra pavimento e soffitto non inferiore m 2,70, con la quota dell'intradosso del soffitto, rispetto a quella del piano sistemato dell'esterno, posta ad almeno + 1,30 m;

**18.A.3.2-** intercapedine ventilata e fognata, larga almeno 50 cm, al contorno dei muri esterni contro terra, e vespaio ventilato sotto il pavimento, dello spessore minimo di cm 30;

**18.A.3.3-** larghezza degli spazi liberi da costruzioni antistanti le pareti finestrate dell'edificio, di almeno 10 m.

**18.A.4-** I locali al piano terreno di edifici residenziali e non, destinati ad uso botteghe, negozi, laboratori e pubblici esercizi devono avere:

#### **Art. 18.A.4.1**

**Altezza netta minima, misurata secondo le modalità di cui all'art. 2.2.14, deve essere pari a m 3.**

**18.A.4.2-** sottostante piano interrato, oppure camere d'aria ventilate e/o vespai ventilati per tutta la superficie del pavimento;

**18.A.4.3-** aperture all'esterno di superficie complessiva pari a 1/8 della superficie in pianta degli ambienti;

**18.A.4.4-** disponibilità di un gabinetto per ciascuna unità funzionale.

Tali locali possono essere destinati anche ad uso abitativo, se sopraelevati rispetto al piano delle sistemazioni esterne di almeno 20 cm, con sottostanti piani intenti o vespai ben ventilati.

**18.A.5-** I sottotetti sono considerati abitabili e volumi utili, se hanno una cubatura di almeno 25 mc, misurata sulla superficie avente l'altezza minima di m 1,80; hanno la copertura coibentata o dotata di camera d'aria ventilata, sono dotati di aperture diretta sull'esterno; hanno l'altezza media tra pavimento e soffitto pari a m 2,50.

**18.A.6-** Le coperture dei fabbricati possono essere del tipo piano orizzontale, oppure a falde piane inclinate, oppure del tipo misto, in funzione di esigenze architettoniche oppure derivanti dalle qualità morfologiche del contesto urbano. Esse devono assicurare, in ogni caso, il regolare deflusso delle acque meteoriche ed una loro efficiente raccolta.

**18.A.7-** Per la nuova edilizia, benchè dal punto di vista tipologico e compositivo sia di libera progettazione, devono essere salvaguardate le regole della buona architettura e il sapiente inserimento planovolumetrico nell'ambiente urbano costruito o da costruire, sia per edifici isolati che per complessi edilizi, per i quali va assicurata, altresì, un'organizzazione spaziale con caratteri di organicità e di integrazione plurifunzionale.

**18.A.8-** Le prescrizioni dei precedenti punti si applicano per la nuova edilizia e per gli interventi di ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica, relativamente alle zone urbane per le quali non sono previsti dagli strumenti urbanistici comunali sole operazioni edilizie di tipo conservativo e di recupero.

#### **Art. 18.A.8.1**

**Nelle zone destinate a recupero ed a riqualificazione urbana, gli interventi sull'edilizia esistente, compatibili con gli strumenti urbanistici e le prescrizioni di eventuali vincoli ex Dlgs. n.490/1999, vanno improntati alla salvaguardia, alla conservazione o al ripristino delle caratteristiche tipologiche, costruttive, morfologiche e architettoniche dei fabbricati e dei complessi edificati esistenti, nel rispetto della specifica valenza ambientale del contesto urbano di appartenenza.**

#### **Art. 18.A.8.2**

Limitatamente alle zone A, A1, A2, in deroga al Regolamento edilizio, è ammessa un'altezza minima di m. 2,50 per i locali destinati ad uso botteghe, negozi, esercizi pubblici e laboratori artigianali adibiti ad attività non insalubri.

Per le zone B, E1 ed E2, in deroga all'altezza prevista dal T.U.LL.SS. per i locali destinati ad uso botteghe, negozi, esercizi pubblici e laboratori artigianali, adibiti ad attività non insalubri (m. 3,00), è ammessa un'altezza minima pari a m. 2,70. Per i locali al piano seminterrato non sono ammesse ulteriori deroghe.

#### **Art. 18.A.8.3**

Limitatamente alle zone A, A1, A2, B, E1 e E2 nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente ad uso residenziale e non, può essere un' autorizzata un'altezza di m. 2,40 per i bagni, gli spogliatoi e le autorimesse, di m. 2,10 per i disimpegni, ed un'altezza diversa da quelle indicate negli artt. Precedenti per i locali non destinati alla permanenza di persone (cantine, soffitte, magazzini e simili).

#### **Art. 18.A.8.4**

Limitatamente alle zone A, A1, A2, B, E1 e E2 nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente dei soli locali al piano terra e seminterrato è ammessa una superficie aeroilluminante inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento, purché siano realizzati impianti di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale, previo rilascio di parere igienico sanitario da parte del Dipartimento di Prevenzione.

#### **18.B- Requisiti di qualità dell'edilizia non residenziale**

**18.13.1-** Per l'edilizia non residenziale, quale quella per attività commerciali, direzionali, artigianali, produttive e miste, la distribuzione, delle superfici e dei volumi utili, l'altezza dei corpi di fabbrica, sono quelli consentiti dal PUG o dal PUE; l'altezza degli ambienti interni, le aperture per l'accesso, l'aerazione e l'illuminazione, sono proporzionate in rapporto all'esigenza dell'utenza potenziale massima, secondo i valori prescritti dalle norme specifiche per le singole attività e comunque per valori parametrici non inferiori a quelli disposti per l'edilizia residenziale. Per attività direzionali e per il commercio all'ingrosso, in luogo della ventilazione e illuminazione naturale sono consentite quelle artificiali, per mezzo di impianti e di sistemi di condizionamento, con ricambi dell'aria interna idonei a garantire condizioni di salubrità.

**18.B.2-** Tutte le costruzioni a destinazione non residenziale, organizzate con distribuzione razionale degli ambienti in rapporto alle destinazioni d'uso consentite, sono dotate di: accessi agevoli e in numero sufficiente, accessi a nonna per il superamento delle barriere architettoniche, uscite di sicurezza, ambienti igienici separati e in numero adeguato all'utenza, pavimenti antisdrucciolevoli, spazi per i parcheggi, percorsi e

collegamenti verticali e orizzontali separati per gli addetti e per l'utenza.

**18.B.2.1-** Le caratteristiche funzionali e costruttive degli edifici a destinazione non residenziale devono avere una loro riconoscibilità rispetto a quelle degli edifici destinati a residenza e, nel caso di ristrutturazione e riconversione d'uso di manufatti edilizi preesistenti, devono armonizzarsi con le tipologie costruttive del contesto urbano d'appartenenza.

#### **Art.19- Requisiti di qualità costruttiva**

**19.1-** La qualità costruttiva delle opere edilizie è connessa con le caratteristiche tecnico-prestazionali dei sistemi costruttivi, strutturali, murari, delle finiture e degli impianti, in relazione ai materiali impiegati e alle lavorazioni di cantiere.

Tali caratteristiche devono essere esplicitate, in modo esauriente, negli atti tecnici allegati alle domande di PdC ed alle DIA.

**19.2-** I sistemi costruttivi, da scegliersi tra quelli più congrui rispetto allo stato dei luoghi e alle destinazioni d'uso delle opere, devono essere conformi alle norme tecniche prescritte in rapporto alla tipologia della stessa opera. La loro scelta va adeguatamente motivata nella relazione tecnica illustrativa del progetto dell'intervento.

**19.2.1-** Il progetto strutturale, da elaborare secondo i principi della scienza e della tecnica delle costruzioni, deve tenere conto di tutte le masse reagenti nel caso di edifici costruiti in continuità o in aderenza ad altri.

**19.2.3-** Per i nuovi edifici costruiti in aderenza si applicano, in ogni caso, le prescrizioni dei giunti d'isolamento prescritti dalle norme per i comuni sismici; ad eccezione dei complessi edilizi sottoposti a vincolo ai sensi del TU di cui al D.Lgs. n.490/1999.

**19.2.4-** I paramenti esterni devono essere realizzati con materiali e rivestimenti di qualità idonei a resistere alle intemperie e agli agenti corrosivi connessi all'inquinamento atmosferico.

**19.3-** Per qualunque tipologia di nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti di manufatti edilizi esistenti, oltre all'osservanza delle norme riguardanti le singole modalità costruttive, agli elaborati progettuali allegati alle domande va annessa una dichiarazione del progettista con la quale si attesta che gli interventi sono idonei a garantire la stabilità dei terreni di posa, delle fondazioni, dei manufatti strutturali, delle opere murarie, degli impianti e degli altri elementi costruttivi, per cui è scongiurata ogni eventuale crisi parziale o totale del manufatto, se non derivante da evento assolutamente imprevedibile. Per le opere di ristrutturazione e di consolidamento di manufatti edilizi esistenti, la predetta dichiarazione deve attestare che le stesse producono effetti migliorativi rispetto al pregresso stato di fatto e sono tali da garantire

la stabilità della costruzione e la sicurezza per persone e cose.

**19.4-** In generale, per la progettazione e l'esecuzione delle opere edilizie devono essere osservate, oltre alla "normativa tecnica per l'edilizia" di cui al TU, le prescrizioni delle seguenti norme e loro integrazioni e variazioni:

**19.4.1-** per i carichi d'esercizio e per i carichi limite di resistenza e per i coefficienti di sicurezza: il DM.LL.PP 16.1.96; la Circ.Min. LL.PP4.7.96,n.156AA.GGJSTC

**19.4.2-** per le verifiche in fondazione: il DM.LL.PP 11.3.1988; la Circ. LL.PP 24.9.1988, n. 30843

**19.4.3-** per le murature: il D.M. LL.PP20.11.97 laCirc.LL.PP4.I.1989, n. 30787

**19.4.4-** per le opere in ca, c.a.p e acciaio: le norme di cui al capo I della Parte II del TU (legge 5.11.71, n.1086); il DM.LL.PP 9.3.88; il D.M. LL.PP 9.1.96;

**19.4.5-** per le opere in zone sismiche: le norme di cui al capo III della Parte II del TU (riproducente la legge 22.1974, n.64); la Circ. LL.PP 2.11.1981, n.895; il D.M. LL.PP 16.1.1996; la Circ. LL.PP 10.4.1997, n.65/AA.GG, nonché le norme regionali applicative;

**19.4.6-** per le strutture prefabbricate: il D.M. LL.PP 12.12.1987; la Circ.LL.PP 16.3.1989, n.31 104

**19.4.7-** per l'accettazione dei materiali e la certificazione di qualità: la Dir.89/106/CEE; le norme di cui al capo V della Parte II del TU (riproducente la legge n 10/1991); le Norme UNI, CEI, ISOCEN;

**19.4.8-** per le prove sui materiali e su elementi strutturali: il DPR 21.4.1993. n.246;

**19.4.9-** per i materiali di rivestimento: le norme UNI EN ISO 9000

**19.4.10-** per la sicurezza dei cantieri: il D.Lgs. n.494.96 e il D.Lgs. 19.11.99, n.528;

**19.4.11-** per i collaudi statici e per i collaudi finali: il D.M. LL.PP 9.1.1996; la legge. 11.2.1994, n.109 modif. dalla legge 18.11.1998, n. 415.

**19.5-** Le norme da osservare per la sicurezza d'esercizio degli impianti e per l'igiene ambientale sono riportate negli articoli dei successivi capitoli.

**19.6-** La esecuzione delle opere deve avvenire secondo le migliori regole dell'arte costruttiva con l'accorto uso delle tecniche più avanzate disponibili nel settore edilizio.

**19.6.1-** In corso d'opera devono essere operati tutti i controlli necessari per l'accettazione dei materiali e dei componenti edilizi, nonché tutte le verifiche necessarie su parti e sull'insieme dei manufatti, preordinate alla collaudazione finale delle opere edilizie e degli impianti.

**19.7-** Tutti gli elementi tecnici, progettuali ed esecutivi, le certificazioni di qualità dei materiali impiegati e degli operatori intervenuti nel processo costruttivo, i sistemi e le tipologie impiegate, l'esito delle verifiche in corso d'opera e del collaudo finale devono essere, insieme con la documentazione relativa all'autorizzazione amministrativa delle opere, riportati nel "*Libretto dei fabbricato e delle opere*" che va

tenuto agli atti dell'UTC, che deve curarne gli aggiornamenti. I proprietari degli immobili, sono tenuti, a pena di sanzioni, a comunicare al Comune, tutti gli interventi effettuati e le trasformazioni operate, nel tempo, sui manufatti edilizi, che non risultino da PdC e da DIA e che possono produrre conseguenze sulla stabilità e la sicurezza degli immobili.

**19.8-** La qualità costruttiva delle opere di recupero e degli interventi sull'edilizia esistente è perseguita con l'uso delle più appropriate tecniche costruttive e l'impiego dei materiali più idonei in relazione alla natura delle opere da riattare, oltre che con l'uso di materiali di certificata qualità e di particolare perizia nell'esecuzione.

**19.9-** La manutenzione dei manufatti edilizi è regola generale da osservare in via ordinaria da parte dei proprietari o loro aventi causa.

**19.9.1-** La manutenzione straordinaria degli edifici è assicurata dai proprietari, di norma con cadenza temporale di almeno 10 anni ed attestata da tecnici abilitati incaricati dallo stesso proprietario, sia in ordine all'esito della stessa, sia nel caso di non occorrenza della stessa.

**19.9.2-** Dette manutenzioni sono obbligatorie e rivestono carattere di attività d'interesse generale finalizzate alla sicurezza pubblica ed alla conservazione dei beni edilizi della comunità dei cittadini.

**19.10-** Il Comune promuove, con ogni meno, anche in forma di concessione di benefici fiscali, nell'ambito della fiscalità locale, gli interventi manutentivi dei manufatti edilizi.

## **Parte Terza**

### **Requisiti di sicurezza degli edifici**

**Art. 20-** Caratteristiche di sicurezza dei materiali costruttivi

**20.1-** I materiali impiegati nelle costruzioni, impiegati allo stato naturale o risultanti da processi di trasformazione artigianali o industriali, devono avere caratteristiche chimico-fisiche e meccaniche idonee a resistere alle sollecitazioni derivanti dall'azione dei carichi statici e dinamici d'esercizio connessi all'uso, senza che si verifichino, nei limiti dei coefficienti di sicurezza prefissati con i criteri della scienza e la tecnica delle costruzioni, condizioni di crisi tali da compromettere la stabilità e l'uso, anche parziale, degli edifici.

**20.1.1-** I valori delle sollecitazioni ammissibili dei materiali impiegati sono quelli risultanti da certificazioni e verifiche condotte in laboratori ufficialmente riconosciuti, o riportati in certificati di qualità che accompagnano la loro fornitura.

**20.2-** I materiali interessati dai vari sistemi costruttivi devono avere le seguenti caratteristiche:

**20.2.1-** I terreni di fondazione devono avere caratteristiche geomeccaniche tali da consentire la stabilità dei manufatti in fondazione, sia superficiali che profondi, in rapporto ai carichi di qualsiasi natura riguardanti l'opera edilizia; l'approfondimento degli scavi di fondazione per ottenere locali interrati sono consentiti se non provocano condizioni di instabilità dei terreni interessati e delle masse geologiche circostanti, né alterano l'equilibrio idrogeologico del sottosuolo.

**20.2.2-** I manufatti edilizi non possono essere fondati su terrapieni di riporto.

**20.2.3-** I materiali di fondazione, sia se costituiti con pietra naturale o artificiale e malta, sia se costituiti da manufatti di calcestruzzo cementizio armato (cca) con adeguati spessori di copriferro, non devono essere porosi né assorbenti l'umidità dei terrapieni, la cui trasmissione ai manufatti in fondazione va impedita con opportuni trattamenti superficiali impermeabilizzanti.

**20.2.4-** I materiali strutturali, quali: blocchi laterizi per murature, cca, cca precompresso, acciaio, acciai speciali, legno, possono essere posti in opera se compatti e omogenei, senza difetti palesi e occulti, con caratteristiche di resistenza alle sollecitazioni, risultanti da certificazioni di qualità a nonna o da prove di laboratorio, e devono assicurare una continuità strutturale idonea a garantire la stabilità dell'intero sistema costruttivo.

**20.2.5-** Oli intonaci e i materiali di rivestimento delle facciate devono avere caratteristiche di idrorepellenza tali da non consentire penetrazioni liquide e intrusioni di sorta negli ambienti interni e nel corpo delle strutture.

**20.2.6-** Le pavimentazioni esterne e interne, d'uso privato e pubblico, di qualsiasi

natura, costruite in opera o realizzate per assemblaggio di elementi prefabbricati, devono avere buona resistenza all'usura superficiale ed essere resistenti agli urti, antigelive, antisdrucchiolevoli e tali da risultare consone all'uso e alle funzioni di destinazione delle superfici pavimentate.

**20.2.7-** Le coperture delle costruzioni, di qualunque forma, piane, inclinate, voltate, etc., vanno rivestite con materiali idonei ad assicurare la perfetta impermeabilizzazione delle superfici e il regolare deflusso e convogliamento delle acque meteoriche.

**20.2.8-** I materiali utilizzati per qualsiasi tipo d'impianto, sia per l'edilizia residenziale (idrico-sanitario, elettrico, termico, etc.), sia per l'edilizia non residenziale (tipo quella direzionale, commerciale, produttiva in generale etc.), devono possedere caratteristiche di qualità certificata nelle forme prescritte, idonee a sopportare le pressioni e le sollecitazioni d'esercizio connesse alle tipologie degli impianti, in grado di garantire il regolare funzionamento e il loro esercizio in condizioni di sicurezza per le persone e le cose, secondo i parametri di legge.

**20.3-** A meno degli interventi di restauro di beni vincolati ai sensi del TU di cui al D.Lgs n.490/1999 per particolare pregio architettonico, la scelta dei materiali costruttivi resta nella libera sensibilità creativa del progettista, fermo restando il rispetto dei requisiti di sicurezza e di qualità edilizia e la coerenza con le caratteristiche morfologiche del contesto edificato.

## **Art 21- Requisiti di sicurezza statica e sismica degli edifici**

**2 1.1-** Per sicurezza statica delle opere edilizie è intesa la stabilità e l'integrità delle masse e dei volumi costruiti in relazione ai carichi d'esercizio e alle sollecitazioni interne ed esterne di qualsiasi natura, in modo che eventuali dissesti siano scongiurati dalla permanenza degli opportuni e necessari coefficienti di sicurezza tra i valori delle sollecitazioni ammissibili e quelli di crisi degli elementi strutturali e dei materiali costituenti.

**21.1.1-** Per le costruzioni in muratura, integralmente in muratura, con solai a volte o in legno, per il proporzionamento dimensionale e le verifiche si opera con il metodo delle tensioni ammissibili.

**20.1.2-** Per le costruzioni miste, con muri in materiali lapidei e solai piani con struttura m.c.a., c.a.p. e metallica, il proporzionamento e le verifiche si effettuano con il sistema delle tensioni ammissibili.

**20.1.3-** Per le costruzioni in c.c.a., c.c.a.p. e a struttura metallica il proporzionamento e le verifiche si effettuano nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 64 del TU.

**20.1.4-** Per le costruzioni in muratura, in c.a., c.a.p. e a struttura metallica, di opere edilizie ricadenti in zone classificate a rischio sismico, il dimensionamento strutturale, in

rapporto alla tipologia delle strutture ed al coefficiente sismico della zona interessata, e le verifiche di resistenza alle sollecitazioni verticali e orizzontali, sono effettuate nel rispetto dell'art.83 e ss del TU.

**21.2-** La sicurezza statica é da garantita con il progetto strutturale esecutivo dei manufatti edilizi ed è verificata, in corso d'opera, sia per parti e componenti strutturali sia per l'opera edilizia nel suo complesso, intesa come un unico organismo resistente alle sollecitazioni d'esercizio, compresi terreni di sottofondazione, fondazioni, strutture in elevazione, verticali e orizzontali, di qualsiasi natura, opere murarie di rifinitura, impianti, sistemazioni esterne al contorno dell'opera.

**21.3-** Per gli interventi di nuova edilizia, di ristrutturazione e di consolidamento statico, ai fini della sicurezza statica sono necessari:

**21.3.1-** adeguate indagini geognostiche sui sottosuoli delle aree d'intervento per la scelta del più idoneo sistema di fondazione e per la verifica di quelle esistenti;

**21.3.2-** per il progetto strutturale, qualunque sia il sistema costruttivo e le caratteristiche dei materiali prescelti, il metodo di calcolo è operato secondo i criteri scientifici più avanzati della scienza e della tecnica delle costruzioni, in ottemperanza delle vigenti norme in materia di valutazione dei carichi fissi e accidentali, di proporzionamento delle sezioni resistenti, di verifica delle sollecitazioni ammissibili in relazione ai coefficienti di sicurezza da osservare;

**21.3.3-** l'esecuzione delle opere deve avvenire secondo le migliori regole dell'arte del costruire, assicurando, con adeguate tecniche, il collegamento tra gli elementi strutturali portanti e tra questi e gli elementi murari non strutturali;

**21.3.4-** l'idoneità tecnica dei manufatti strutturali è controllata in corso d'opera con prove di carico in cantiere e con verifiche di laboratorio, da disporsi da parte del direttore dei lavori e di eventuali collaudatori in corso d'opera, in rapporto alla consistenza, alla particolare destinazione d'uso dell'opera edilizia e della sismicità della zona;

**21.3.5-** le opere vanno collaudate nelle forme di legge o certificate con verbali di regolare esecuzione.

**21.4-** Per gli interventi edilizi e costruttivi, in generale, ricadenti in zona a rischio sismico, oltre al rispetto integrale della normativa statale vigente, vanno condotte tutte le verifiche puntuali conseguenti alle prescrizioni per la zona sismica.

**21.4.1-** Analoghe verifiche puntuali sono operate, ove necessano, a fini di sicurezza statica, in rapporto alle risultanze delle analisi geologiche, idrogeologiche e della stabilità del territorio, con particolare riferimento ai piani di recupero di aree urbane degradate, per le quali gli interventi di ristrutturazione e di consolidamento vanno commisurati al livello di rischio potenziale.

**21.5-** I progetti strutturali in cc semplice, armato e precompresso, sono depositati, nelle forme prescritte, prima dell'inizio dei lavori, comunicando al Comune l'avvenuto deposito; mentre i progetti strutturali delle opere ricadenti in zone classificate sismiche devono essere approvati dal competente ufficio regionale.

**21.6-** condizioni delle opere strutturali dei manufatti edilizi sono controllate in modo continuativo, per l'adozione di tempestivi interventi di consolidamento, in caso di insorgenza di pericolosi fenomeni fessurativi e di degrado.

## **Art 22 - Verifiche di sicurezza e fascicolo del fabbricato**

**22.1-** Gradualmente, con tempistica articolata dal Comune, dopo l'entrata in vigore del presente RE, tutti i manufatti edilizi con epoca di costruzione, intesa come ultimazione delle opere, superiore a 20 anni, e quelli che nell'ultimo ventennio siano stati interessati da ordinanze di sgombero, anche parziale, per ragioni di pericolo per la pubblica incolumità, devono essere sottoposti a verifica di sicurezza da parte di tecnici abilitati incaricati dai proprietari degli immobili. Nelle risultanze va attestato, in modo esplicito, che la costruzione possiede ancora tutti i requisiti per l'uso di destinazione, in sicurezza per le persone e le cose ovvero vanno indicati gli interventi, eventualmente necessari, per conseguire o ripristinare tale condizione di sicurezza.

**22.2-** Le verifiche di cui al precedente punto, di natura statica, prestazionale e funzionale devono riguardare:

**22.2.1-** La stabilità dei terrapieni di sottofondazione, con riferimento alle caratteristiche geologiche dei terreni, all'eventuale presenza di cavità e di fattori di crisi delle masse terrose, in relazione ai carichi soprastanti.

**22.2.2-** L'integrità costruttiva delle opere in fondazione, delle strutture verticali ed orizzontali, dei manufatti in muratura, interni ed esterni, e la capacità di resistenza delle sezioni reagenti alle sollecitazioni da carichi fissi, mobili e di natura sismica, nel rispetto dei coefficienti di sicurezza prescritti.

**22.2.3-** L'integrità degli elementi murari di finitura il cui crollo può arrecare danno e pericolo per la pubblica e privata incolumità.

**22.2.4-** La funzionalità a norma degli impianti in dotazione degli immobili.

**22.2.5-** La stabilità complessiva dell'edificio e dei complessi edilizi, nel caso di costruzioni in aderenza o strutturalmente interconnesse.

**22.2.6-** Le verifiche sono condotte con criteri tecnico-scientifici, per mezzo di analisi a vista, di utilizzo di moderni mezzi strumentali, di saggi, di prove di carico, di analisi di laboratorio su campioni di manufatti, da operarsi in modo sistematico o mirato sull'intero organismo edilizio.

**22.3-** Qualora un manufatto edilizio o parte di esso minacci pericolo, il proprietario, i

conduttori e gli inquilini sono obbligati a darne immediata comunicazione al Comune e al più vicino comando dei V.F. e, nei casi di manifesta gravità, a non praticare i luoghi potenzialmente interessati a possibili cedimenti e crolli.

**22.3.1-** Il Comune, attraverso proprio personale tecnico provvede con la necessaria urgenza, alla verifica dello stato dei luoghi, e se del caso a disporre diffida al proprietario di provvedere a vista agli interventi indifferibili e urgenti per la messa in sicurezza e per la tutela e la pubblica incolumità, compreso i necessari sgomberi.

**22.3.2-** Il dirigente tecnico del Comune, acquisita la relazione tecnica di sopralluogo e assunti i provvedimenti di somma urgenza, provvede, con sua determinazione, a confermare o meno lo sgombero e ad intimare al soggetto proprietario l'esecuzione delle opere di ripristino o di demolizione dei manufatti ammalorati o pericolanti, assegnandogli un termine per gli interventi.

**22.4-** A ogni edificio ed a ogni manufatto edilizio, in generale, ricadente nel territorio comunale, deve corrispondere il "fascicolo" dell'edificio o di opera edilizia dal quale risulti la relativa storia tecnico-costruttiva e amministrativa, ed in particolare:

**22.4.1-** l'epoca di costruzione dell'opera, ove risultino indisponibili atti formali autorizzativi;

**22.4.2-** le caratteristiche tecnico-costruttive originarie dell'opera, dedotte da documentazione in possesso del Comune o dei proprietari;

**22.4.3-** i dati planovolumetrici dei manufatti;

**22.4.4-** i valori caratteristici di resistenza dei materiali e le tipologie strutturali e costruttive dell'edificio; le variazioni introdotte in corso d'opera;

**22.4.5-** gli esiti di verifiche, di analisi sui materiali, di prove di carico, di saggi, di collaudi parziali e finali, operati sulle opere murarie e sugli impianti;

**22.4.6-** le variazioni planovolumetriche, strutturali e costruttive, funzionali, tipologiche, impiantistiche, nonché le mutazioni di destinazione dell'edificio intervenute dal momento della ultimazione dei lavori, e le mutazioni delle condizioni delle sistemazioni al contorno;

**22.4.7-** lo stato locativo delle opere murarie e degli impianti;

**22.4.8-** gli eventi destabilizzanti eccezionali intervenuti nel corso della esistenza del manufatto;

**22.4.9-** i dati di natura amministrativa, quali: rilascio di permessi di costruire, eventuali varianti o sanatorie, inizio e compimento dei lavori, nulla osta e certificazioni di deposito di progetti strutturali, verbali e attestati di conformità. certificazione di idoneità all'uso dell'opera; estremi dei soggetti intervenuti e responsabilità (committente, progettista architettonico, progettista strutturale e degli impianti, direttore dei lavori, coordinatore della sicurezza, collaudatore statico. collaudatore degli impianti, collaudatore, impresa

esecutrice e imprese subappaltatrici di lavori specialistici).

**22.5-** Il controllo periodico sull'aggiornamento del fascicolo dell'edificio è di competenza dell'UTC comunale.

### **Art 23 - Requisiti di sicurezza degli impianti tecnologici**

#### **23.A-** Prevenzione Incendi

La prevenzione incendi, intesa a ridurre le probabilità dell'insorgenza d'incendi ed a limitarne le conseguenze, consiste nelle misure tecniche utilizzate nel progettare e realizzare manufatti edilizi che, per caratteristiche dei materiali, dei sistemi strutturali e di quelli distributivi, oltre che per dotazione di appositi impianti, assicurino nel caso d'incendio:

a- l'integrità delle strutture portanti per un certo periodo utile all'attivazione dei soccorsi;

b- la limitazione dello sviluppo e la propagazione del fuoco e dei fumi all'interno e all'esterno delle costruzioni;

c- la rapida evacuazione delle persone e la sollecita attivabilità dei soccorsi, in condizioni di sicurezza sia per gli occupanti che per gli addetti alle operazioni di soccorso.

L'obbligo di adottare misure di prevenzione incendi riguarda, oltre ai manufatti edilizi, gli spazi di uso pubblico e aperti al pubblico, nonché l'ambiente urbano e naturalistico dell'intero territorio comunale.

**23.A.I-** Gli adempimenti relativi alla valutazione del rischio e alla prevenzione incendi riguardano:

**23.A.1.1-** Criteri di valutazione del rischio: identificazione del pericolo (materiali combustibili e infiammabili, sorgenti d'ignizione, lavorazioni pericolose, requisiti costruttivi e impiantistici, requisiti organizzativo-gestionali); identificazione delle persone esposte al rischio, utenti e addetti abituali, utenti occasionali e neo assunti, portatori di handicap, etc.); eliminazione o riduzione del rischio (leggi, decreti, regolamenti e circolari vigenti in materia); stima del livello di rischio; finalità della valutazione del rischio d'incendio: predisposizione di vie d'esodo segnalate, libere e sicure, stabilità dell'edificio per un tempo determinato; compartimentazione degli ambienti in rapporto alla loro destinazione d'uso; limitazione della presenza e dell'uso di sostanze altamente infiammabili; realizzazione a regola d'arte degli impianti e loro manutenzione a norma; predisposizione di apparecchiature e impianti di spegnimento; segnaletica di sicurezza e informativa all'utenza; predisposizione e aggiornamento di piani di evacuazione; corretta tenuta degli ambienti.

**23.A.1.2-** Organizzazione e gestione della sicurezza antincendio:

a- misure di prevenzione (deposito e manipolazione di materiali infiammabili, accumulo di rifiuti e scarti combustibili, sistemazione di apparecchi generatori di fiamme libere e generatori di calore, sicurezza ed uso degli impianti elettrici, fruibilità delle vie di fuga, funzionalità delle porte resistenti al fuoco, etc.);

b- controllo e manutenzione dei presidi antincendio (attrezzature mobili di estinzione, impianti di spegnimento, manuale d'impiego degli idranti, segnalatori e allarmi antincendio, impianti di illuminazione d'emergenza, impianti di evacuazione dei fumi, in conformità delle norme in materia ed in mancanza, delle istruzioni dei costruttori e installatori);

c- obblighi di informazione, formazione, istruzione ed esercitazione del personale addetto, ai sensi degli artt. 21 e 22 del Dlgs. n. 626/1994

d- procedure da attivare in caso d'incendio (predisposizione e aggiornamento del piano d'emergenza dettagliato che, in rapporto alla dimensione dei complessi edilizi e alle loro particolari destinazioni d'uso, può essere più o meno articolato, dai più semplici avvisi scritti e procedure di chiamata dei VF, a piani coordinati fra i diversi soggetti pubblici e privati interessati; detti piani devono includere i dati ubicazionali, planovolumetrici dei manufatti da proteggere, gli elementi di individuazione degli impianti di spegnimento, degli interruttori generali delle linee di alimentazione idrica, dei gas etc.; le procedure di tempestiva informazione ai vigili del fuoco e il tipo di assistenza da fornire loro in casi d'intervento).

**23.A.2-** Tutti gli edifici ed i manufatti edilizi con destinazione residenziale, commerciale, direzionale, ricettiva, ricreativa, produttiva, industriale e mista, sia privati che pubblici e di uso pubblico, nonché tutti gli spazi aperti o chiusi interessati dalla presenza e movimentazione di persone e cose, devono essere progettati, costruiti e mantenuti, secondo le norme prescritte per la prevenzione e la difesa da incendi, per scongiurare o contenere al massimo i conseguenti effetti distruttivi.

**23.A.3-** In particolare per la prevenzione del rischio incendi, occorre provvedere a:

**23.A.3.1-** utilizzare nelle costruzioni materiali non infiammabili, e resistenti al fuoco, aventi comunque qualità termiche e proprietà non aggravanti per lo sviluppo dell'incendio, e la produzione di fumi tossici e nocivi;

**23.A.3.2-** proteggere gli elementi strutturali portanti, orizzontali e verticali, con particolare riferimento a quelli in acciaio, a meno di emulsioni coibentanti di spessore tale da impedire o ritardare la trasmissione del calore di combustione ai materiali ferrosi, evitando l'effetto della dilatazione e dello snervamento con perdita della loro funzione resistente;

**23.A.3.3-** vietare scale di edificio e/o condomini, di uso collettivo e/o pubblico, e strutture portanti in materiale ligneo. Le scale, da proporzionare in funzione del numero

di piani e nella misura di una per superficie di piano non superiore a 320 mq, devono essere dotate di porte tagliafuoco, a nonna, per edifici con piani superiori a 3;

**23.A.3.4-** compartimentare la distribuzione degli ambienti in modo da ridurre i tempi di propagazione delle fiamme e del fumo di combustione, con particolare riferimento agli ambienti costituenti, per la loro destinazione d'uso, punti di rischio;

**23.A.3.5-** predisporre vie di fuga, attraverso percorsi brevi collegati all'esterno con scale di sicurezza idonee a consentire, nei tempi utili programmati, uno sfollamento rapido e ordinato;

**23.A.3.6-** dotare i manufatti edilizi di impianti antincendio, a nonna, in rapporto ai piani e alla loro superficie utilizzata;

**23.A.3.7-** collegare i cortili chiusi, all'esterno, con gli spazi pubblici attraverso androni con passi carrabili; prevedere la realizzazione di condotti di fumo con canne fumarie di sufficiente sezione, di facile pulitura e di sufficiente coibenza, sopraelevate di almeno 1 m rispetto all'estradosso delle coperture, collocate a non meno di 50 cm da elementi lignei, provviste di bocchetta d'ispezione alla base, non attraversanti ambienti di deposito di materiali infiammabili; tali condoni sono sistemati solo all'esterno su pareti non prospicienti spazi pubblici.

**23.A.3.8-** gli ingombri delle canne fumarie sono ininfluenti a fini del computo dei distacchi fra fabbricati.

**23.A.3.9-** costruire i condotti di fumo per attività artigianali e produttive in generale interamente con materiali resistenti al fuoco;

**23.A.3.10-** adempiere a tutte le prescrizioni degli Uffici dei VF in sede di rilascio di nulla osta;

**23.A.3.11-** osservare, nella fase progettuale e in quella esecutiva, tutte le prescrizioni normative in materia di prevenzione incendi.

**23.A.4-** Nella fase di organizzazione e gestione della sicurezza antincendio, occorre provvedere a:

**23.A.4.1-** verificare periodicamente l'efficienza dei materiali di isolamento al calore prodotto da eventuali incendi dei materiali ferrosi e infiammabili;

**23.A.4.2-** controllare l'efficienza del sistema di partizione degli ambienti per rallentare la propagazione del fuoco e dei fumi;

**23.A.4.3-** ispezionare l'efficienza delle barriere tagliafuoco e delle vie di fuga predisposte;

**23.A.4.4-** rimuovere gli accumuli di rifiuti e di materiali infiammabili;

**23.A.4.5-** verificare la tenuta a nonna degli impianti elettrici, e il corretto uso degli ambienti;

**23.A.4.6-** controllare la perdurante visibilità della segnaletica antincendio e l'efficienza

della strumentazione d'allarme per l'insorgenza di incendi nonché la praticabilità degli accessi ai mezzi di soccorso;

**23.A.4.7-** verificare l'efficienza dell'impianto di spegnimento di focolai d'incendi;

**23.A.4.8-** verificare che tutti i provvedimenti di prevenzione, richiamati al precedente punto, risultino efficienti e adeguati alle norme di sicurezza sopravvenute o solo aggiornate.

**23.A.5-** Per le opere edilizie destinate ad operazioni ed attività sottoposte, per disposizioni normative (DPR n.689/1959, DPR n.577/1982 e DPR n.218/1998) al controllo del competente Comando dei VF, le verifiche sull'idoneità delle misure di prevenzione incendi e dell'efficienza in sede operativa delle stesse spettano a detto Comando, che all'uopo rilascia o nega il certificato di prevenzione incendi, cui sono subordinati rispettivamente il rilascio del PdC e la certificazione di utilizzazione (agibilità) della costruzione.

**23.A.6-** Per le opere edilizie non sottoposte per legge al predetto controllo, la verifica relativa alla corretta previsione delle misure di prevenzione incendi compete al progettista degli impianti, mentre la verifica sull'efficienza di tali misure compete al collaudatore o allo specialista verificatore abilitato al rilascio della certificazione di conformità tecnica e di idoneità all'uso degli impianti, equivalente a certificazione di prevenzioni incendi, nell'osservanza di quanto prescritto dall'art 20, co.1, del DPR n.445/2000 in materia di autocertificazioni.

**23.A.7-** Nell'adozione delle misure di prevenzione e di verifica sulla reale presenza delle stesse, sono osservate tutte le disposizioni normative in materia, fra cui: DPR 29.7.1982, n.577 (regolamento servizi prevenzione e vigilanza antincendio); DM Min.Int.26.6.1984, Circ. Min Int. n.91 del 14.9.1961, DM Min. Int. 26.3.1985, norme UNI 9502/3/4 (combustibilità materiali e componenti edilizi, protezione contro il fuoco di fabbricati con strutture in acciaio); DM Min. Int. 16.5.1987, n.246 (norme sicurezza antincendio edifici civili); D.M. Min.Int. 1.2.1986 (norme sicurezza per autorimesse e simili); Norma UNI 9494 (sistemi evacuazione fumi); DLgs. 19.9.1994, n.626 (sicurezza sul lavoro); Circolari Min. Int. dell' 11.12.85, n.36, del 17.12.1986, n.42, del 26.1.93, n.24, del 29.8.1995, n.P1564/4146 (chiarimenti su adempimenti di prevenzione e protezione incendi, impianti di protezione attiva antincendio); DPR 12.1.1998, n.37 (Regolamento dei procedimenti antincendio, a norma dell'art.20, co.8, della legge n.59/1997).

**23.B-** Impianti termici

**23.B.1-** Sono impianti termici gli impianti di riscaldamento, di condizionamento e di climatizzazione, predisposti per la produzione di microclimi artificiali in ambienti interni e progettati in modo che questi risultino ottimali per il benessere delle persone occupanti e lo svolgimento delle attività previste in essi, in uno con il minore consumo di energia

connesso alla loro utilizzazione, secondo le prescrizioni in materia di contenimento dei consumi energetici e di sicurezza.

**23.B.1.1-** il contenimento dei consumi energetici a norma comporta che la progettazione dell'edificio, con particolare riguardo alle tipologie costruttive, alle aperture verso l'esterno e alle caratteristiche isolanti termiche dei materiali costituenti le pareti e le superfici esterne, in relazione alle condizioni climatiche dei luoghi, avvenga in modo da contenere il consumo energetico relativo all'opera edilizia in fase di esercizio.

**23.B.1.2-** Sono consentiti impianti utilizzando fonti rinnovabili d'energia.

**23.B.2-** Gli impianti di riscaldamento, costituiti da gruppo termico generatore di calore, da rete di distribuzione del fluido termovettore e da corpi scaldanti (radiatori, termoconvettori, ventilconvettori) con sistema di termoregolazione anche telegestita, sono, in rapporto allo stato fisico del fluido evolvente, del tipo ad acqua calda, ad acqua surriscaldata, a vapore e ad aria calda, possono essere centralizzati se a servizio di interi edifici o di complessi edilizi o a servizio di singoli alloggi.

**23.B.3-** Per le opere relative a nuove costruzioni, ed ampliamenti, ricostruzioni e ristrutturazioni di edifici, ai sensi della legge n.10/1991, e del regolamento attuativo di cui al DPR 26.8.1993, n.412, va inoltrata al Comune prima dell'inizio dei lavori apposita denuncia con la relazione tecnica e il progetto dell'impianto termico, sottoscritto da tecnico abilitato, contenenti:

**23.B.3.1-** Informazioni generali (dati amministrativi e tecnici del permesso di costruire, individuazione della categoria della costruzione tra quelle previste dall'arti del DPR n.412/93).

**23.B.3.2-** Elementi tipologici dell'opera edilizia (piante con orientamento, prospetti, sezioni, destinazione d'uso prevalente, individuazione di sistemi solari passivi).

**23.B.3.3-** Parametri climatici della località (gradi giorno determinati come da regolamento, temperatura minima di progetto della zona esterna come da norma UNI 5364 e successivi aggiornamenti).

**23.B.3.4-** Dati tecnico-costruttivi dell'opera edilizia (volumi degli ambienti climatizzati al lordo in mc, superfici di contorno esterne in mq, massa efficace dell'involucro edilizio in kg/mq, classe di permeabilità all'aria dei serramenti esterni secondo norma UNI 7979, valori di progetto della temperatura e dell'umidità interna).

**23.B.3.5-** Dati relativi agli impianti termici (sistemi di generazione, di termoregolazione, di contabilizzazione dell'energia termica, di distribuzione del vettore termico, di ventilazione forzata, di tipologia di accumulo termico, di produzione e distribuzione dell'acqua calda sanitaria, durezza dell'acqua di alimentazione dei generatori di calore).

**23.B.3.6-** Schema funzionale dell'impianto: tabella riassuntiva con i dati descrittivi e

prestazionali delle apparecchiature e di tutti i componenti rilevanti ai fini energetici, quali: fluido termovettore, valore nominale della potenza utile, combustibile utilizzato, potenza termica utile, eventuale presenza di generatori di calore diversi da quelli tradizionali, tipi di conduzione continuativa o intermittente, sistema di telegestione dell'impianto e di regolazione climatica in centrale, regolazione climatica di singole unità immobiliari o ambienti, regolatori di temperatura nei singoli ambienti, dispositivi di contabilizzazione del calore per impianti centralizzati, tipi e potenza termica dei terminali di erogazione del calore, descrizione e caratteristiche dei condoni di evacuazione dei prodotti di combustione, sistemi di trattamento dell'acqua di alimentazione, eventuali altre apparecchiature e sistemi previsti.

**23.B.3.7-** Valori caratteristici risultanti dal calcolo termico: caratteristiche termiche e idrometriche dei componenti opachi e finestrati dell'involucro dell'edificio, trasmittanza termica degli elementi divisorii orizzontali e verticali tra alloggi e ambienti a funzioni diverse, coefficiente volumico di dispersione termica per trasmissione, numeri di volumi d'aria ricambiati in un'ora, portata dell'aria circolante e di ricambio, valori di rendimenti medi e globali, fabbisogno energetico normalizzato per la climatizzazione invernale.

**23.B.3.8-** Elementi specifici giustificativi di eventuali deroghe alle norme; illustrazioni delle tecnologie utilizzate per eventuali impieghi di fonti rinnovabili d'energia.

**23.B.3.9-** Attestazione del progettista di rispondenza del progetto dell'impianto termico alle norme di legge e del regolamento attuativo. La verifica degli impianti e le relative modalità d'esecuzione sono quelle prescritte dal DM 1.12.1982 (R.4 ANCC, ora ISPELS, ed. 1982) e dalla legge n.10/1991.

**23.B.4-** La temperatura dell'aria interna espressa in °C, negli ambienti utilizzati per le attività, durante il periodo invernale, come definito dal DM 7.10.1991 per le varie zone climatiche, va compresa tra i 18°C e i 22°C per gli spazi adibiti ad attività principali, non inferiore a 4°C per locali deposito, non inferiore a 7°C per quelli destinati a circolazione e collegamenti tra ambienti.

**23.B.4.1-** La temperatura dell'aria interna deve risultare uniforme negli ambienti e va valutata, ai fini della presenza delle condizioni di benessere, in uno con la velocità dell'aria, la temperatura radiante e l'umidità relativa, con prove nella parte centrale di ciascun ambiente, a distanza di almeno 60 cm dalle pareti e ad un'altezza di almeno m 1,80 dal pavimento. Ai fini della distribuzione uniforme della temperatura, essa va misurata anche a 25 cm dagli elementi di chiusura presenti, ad 1 m dalle fonti di calore e a 2 m di altezza sopra il pavimento.

**23.B.5-** La temperatura superficiale delle pareti interne, sia quelle relative alle facciate

esterne che quelle di partizione, per esigenze connesse alle esigenze igrotermiche, di limitazione della convettività dell'aria e di non alterazione della sensazione di contatto con esse, è verificata al fine del contenimento della stessa in valori prefissati. La temperatura relativa alle parti interne è contenuta nei seguenti valori:

**23.B.5.1-** oscillazione di più o meno 3°C rispetto alla temperatura ambiente per pareti interne prossime a quelle perimetrali,

**23.B.5.2-** minore o uguale a 25°C nei locali soggiorno e letto,

**23.B.5.3-** minore o uguale a 28°C nei locali igienici,

**23.B.5.4-** minore di 65°C per corpi scaldanti,

**23.B.5.5-** minore di 70°C per tutte le parti calde con cui l'utenza può venire in contatto,

**23.B.5.6-** valori ottimali per evitare condensa su superfici vetrate, in rapporto alla loro dimensione.

**23.B.5.7-** Ove la temperatura ambiente d'esercizio nella stagione fredda risultasse, per esigenze specifiche, diversa rispetto all'intervallo 18°C - 22°C, dovrà osservarsi lo stesso rapporto variativo surriportato tra temperatura ambiente e temperature superficiali.

**23.B.6-** Gli impianti termici sono tenuti in esercizio e mantenuti, in via ordinaria e straordinaria, dal responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto, con tutti gli adempimenti prescritti dal DM n.412/93, che ne affida la manutenzione a impresa abilitata ai sensi dell'art.129 del TU in materia edilizia;

**23.B.7-** Per gli impianti di climatizzazione, per il condizionamento dell'aria estate-inverno utilizzati per mantenere in condizione di temperatura, umidità, purezza, composizione e movimento dell'aria degli ambienti, sia nella stagione calda che fredda, si applicano le norme prescritte per gli impianti termici.

**23.B.8-** Le canne dei camini e dei termovettori, attraversanti pareti murarie, sono rivestite con idoneo materiale isolante termico, e collocate a distanza di almeno 15 cm da travi ed elementi lignei.

**23.B.8.1-** Le condutture convettrici di aria per gli impianti di condizionamento e di climatizzazione sono saldamente ancorate alle pareti e ai soffitti, utilizzando ambienti destinati a corridoi e disimpegni, da schermare, per gli edifici residenziali e direzionali, con controsoffittature il cui intradosso non può essere ad altezza inferiore a m 2,40 dal calpestio del sottostante pavimento.

**23.B.9-** I volumi destinati a locali per la sistemazione di generatori di calore, anche se ubicati all'interno dell'edificio, costituiscono volumi tecnici.

**23.B.10-** Per gli impianti termotecnici sono obbligatori la certificazione delle opere e il collaudo, nonché la certificazione energetica dell'edificio.

**23.C-** Impianti elettrici

**23.C.1-** La progettazione degli impianti elettrici, ai sensi della legge n.46/1990 e

dell'art.6 del DPR. n.447/1991, è obbligatoria per gli interventi relativi a nuovi impianti, trasformazione e ampliamento di quelli esistenti, quando si verificano determinate condizioni e si superino i parametri limite, di seguito così individuati:

**23.C.1.1-** quando la potenza impegnata per gli impianti elettrici utilizzatori nelle parti condominiali di uso comune risulta superiore a 6 kW;

**23.C.1.2-** quando la superficie delle singole unità immobiliari, ad uso residenziale, servite da impianti elettrici utilizzatori, sia superiore ai 400 mq;

**23.C.1.3-** quando la superficie edilizia, ad uso produttivo e terziario, servita da impianti elettrici, sia superiore a 200 mq;

**23.C.1.4-** quando la singola unità immobiliare, con potenza impegnata di 1,5 kW, contenga locali adibiti ad attività professionali comportanti pericoli d'esplosione e maggiori rischi d'incendio,

**23.C.1.5-** qualora la potenza resa dagli alimentatori sia complessivamente maggiore di 120 VA,

**23.C.1.6-** quando gli impianti elettronici in generale, installati negli edifici residenziali, coesistano con impianti elettrici per i quali sia obbligatorio il progetto,

**23.C.1.7-** nel caso degli impianti di protezione dalle scariche atmosferiche installati in edifici di volume superiore a 2000 mc e l'altezza dell'edificio superi i 5 m.

**23.C.1.8-** Negli altri casi vige solo l'obbligo, per il proprietario dell'immobile, di fare realizzare dall'installatore gli impianti elettrici a norma.

**23.C.2-** Per gli impianti elettrici, la progettazione, che deve garantire il più elevato grado di sicurezza, l'installazione a meno di materiali e apparecchiature con caratteristiche di qualità attestate da marchi o da autocertificazioni del produttore, la manutenzione per conservarne l'efficienza e la sicurezza nell'esercizio e le verifiche per il controllo della protezione dai contatti diretti e indiretti, dai sovraccarichi e dai cortocircuiti, del rispetto delle distanze minime da apparecchi e condotte idriche e di fluidi e gas infiammabili, sono operate secondo le leggi n.ri 791/1977, 186/1968 e n.46/1990, i decreti DPR n.447/1991, DPRn.547/1955 e le norme UNI e CEI vigenti.

**23.C.3-** La scelta e l'installazione dei componenti elettrici negli impianti civili riguardano:

**23.C.3.1-** il quadro elettrico contenente le apparecchiature di sezionamento e comando, quelle di protezione dei circuiti contro le sovracorrenti e di protezione differenziali, a mezzo di interruttori magnetotermici e interruttori differenziali, secondo le caratteristiche elettriche prescritte dalla norma CEI 23-SI e tenendo conto dei valori dei coefficienti di contemporaneità in funzione del numero dei circuiti principali:

**23.C.3.2-** la suddivisione dell'impianto in diversi circuiti in modo da evitare inconvenienti in casi di guasto e facilitare le ispezioni, le prove e la manutenzione in condizioni di sicurezza

**23.C.3.3-** la scelta dei conduttori, con riferimento al tipo d'isolamento e alla massima temperatura d'esercizio, in funzione della tipologia di posa in opera dei cavi, per i quali deve assicurarsi il grado di protezione IP da fonti di calore, da ingresso dell'acqua e dei corpi solidi, dal contatto da sostanze corrosive o inquinanti, da urti, da vibrazioni e da altre sollecitazioni meccaniche, in modo da evitare danni alle guaine, agli isolamenti e alle loro terminazioni;

**23.C.3.4-** la previsione di interruttori automatici e fusibili per interrompere, dopo un certo periodo, un sovraccarico prima che le sovracorrenti possano produrre un riscaldamento nocivo all'isolamento, ai collegamenti e ai terminali dei cavi oltre che all'ambiente che circonda gli stessi e per disinserire, in tempi brevissimi, le correnti di cono circuito;

**23.C.3.5-** la messa a terra degli impianti, nelle forme tecniche più idonee suggerite dalle apposite norme CEI in rapporto alle tipologie costruttive degli edifici, è proporzionata in modo da proteggere i manufatti e le persone dalle scariche atmosferiche, che per effetto di surriscaldamenti dell'isolante possano provocare principi d'incendio e che possano fare assumere alle masse metalliche dell'edificio potenziali elevati e tali da diventare pericolosi per l'integrità degli utenti.

**23.C.4-** I quadri elettrici per edifici residenziali condominiali e per quelli a destinazione, non residenziale sono sistemati in apposito ambiente unico sistemato ai piani terra o seminterrati, facilmente accessibili, la cui ubicazione va concordata con l'ente fornitore di corrente a bassa tensione.

**23.C.5-** Tale ambiente costituisce volume tecnico, non computabile nei volumi edilizi utili.

**23.C.6-** La tenuta degli impianti elettrici a norma di sicurezza costituisce interesse di carattere generale, oltre che d'interesse dei privati utenti. Essa è garantita dai proprietari degli immobili attraverso soggetti aventi i requisiti tecnico-professionali prescritti.

**23.D-** Altri impianti

**23.D.a-** Impianti radiotelevisivi e di telefonia cellulare.

**23.D.a.1-** Gli impianti destinati a distribuire i segnali radiofonici e televisivi a servizio di edifici con più di dieci appartamenti, di quelli a destinazione direzionale ed alberghiera, di quelli pubblici e di quelli ricadenti nel centro storico devono essere del tipo centralizzato, per evitare fenomeni di interferenza e per ragioni connesse all'estetica urbana.

**23.D.a.2-** In relazione all'altezza e all'ampiezza dell'edificio verrà scelto, in alternativa, il più adeguato sistema di distribuzione, del tipo a cascata o a derivazione, adoperando per i collegamenti cavidotti non a vista e comunque utilizzando il vano scala o pareti di

cortili interni e, in mancanza, pareti non prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico, con salvezza del divieto di sistemare antenne o parabole sulle coperture di edifici vincolati ai sensi del TU di cui al DLgs.

n.490/1 999.

**23.D.a.3-** Gli impianti a servizio della telefonia cellulare non sono consentiti all'interno del perimetro del centro abitato né all'esterno di tale perimetro, sulle coperture e in adiacenza d'edifici.

**23.D.a.4-** Ove ammissibili gli impianti vanno realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici ed in particolare della legge n.36/2001, per campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici con frequenze comprese tra 0 Hz e 300 0Hz.

**23.D.b- Impianti di protezione da scariche atmosferiche.**

**23.D.b.1-** Oli impianti di protezione dalle scariche atmosferiche sono obbligatori per edifici, complessi edilizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico allorché sussista il pericolo di perdita di vite umane, di servizi pubblici essenziali e di patrimonio culturale insostituibile, in rapporto alla cui entità va commisurato il livello di protezione e la corrispondente efficienza dell'impianto.

**23.D.b.2-** La tipologia dell'impianto, da prevedersi in base alla Norma CEI SI-I (secondo i tipi denominati: dell'angolo di protezione, della sfera rotolante, a maglia) è scelta in rapporto alla zona, alla caratteristica della scarica, rilevabile da dati statistici, alla dimensione e configurazione dell'edificio, al tipo di danno che s'intende evitare, e alle misure necessarie per evitare e limitare: tensioni di contatto e passo, sviluppo e propagazioni d'incendio, effetti del campo elettromagnetico del fulmine sui corpi metallici dell'edificio, sovratensioni sugli impianti elettrici interni e quelle trasmesse alla struttura dell'edificio dagli impianti elettrici esterni.

**23.D.b.3-** Gli impianti in questione sono progettati a nonna da tecnici abilitati, sono eseguiti con materiali e apparecchiature con caratteristiche di qualità attestate con marchio o dichiarate dal produttore con autocertificazione, sono verificati e mantenuti ai fini della loro perfetta efficienza, nel rispetto delle norme di sicurezza degli impianti.

**23.D.c-** Ascensori, montacarichi, scale mobili.

**23.D.c.1-** Gli ascensori (intesi come apparecchi adibiti al trasporto di persone, di persone e cose o di sole cose, che collegano piani ad altezze relative definite mediante una cabina che si sposta lungo guide rigide verticali o con inclinazione superiore a 150) devono essere previsti negli edifici residenziali con numero di piani superiore a tre, compreso il piano terra, negli edifici pubblici e aperti al pubblico, negli edifici destinati a servizi collettivi e, in generale, in tutti gli edifici che per destinazioni d'uso comportano frequenti e permanenti movimentazioni verticali di persone e cose o

la necessità del superamento di barriere architettoniche; il loro numero e dimensioni sono rapportate ai piani dell'edificio e all'utenza.

**23.D.c.2-** La progettazione e l'installazione, il collaudo, le verifiche periodiche, la manutenzione e la gestione, secondo il libretto d'uso dell'ascensore, da parte dei soggetti abilitati, per assicurare l'esistenza dei requisiti essenziali di sicurezza e di salvaguardia dell'impianto, devono tassativamente eseguirsi secondo le norme dei DM 9.12.1987, n.587, DPR 30.4.1999, n.162 e DPR n.369/2000 relativo al regime transitorio, nonché della direttiva n. 95.16.CE, con relativi allegati riguardanti, fra l'altro, la marcatura CE di conformità, la garanzia di qualità dei prodotti e della qualità totale etc., nonché le prescrizioni disposte dai soggetti abilitati per legge ai controlli.

**23.D.c.3-** Poiché alcuni elementi costitutivi degli impianti d'ascensori (quali il vano corsa, chiuso da pareti, pavimento e soffitto, e aperto solo in corrispondenza delle porte di piano, la posizione e l'apertura delle porte di piano, gli spazi liberi della fossa e dell'extracorsa, la soletta di sostegno dei macchinari per gli ascensori sospesi con contrappeso, i locali dei macchinari da sistemare in sommità o alla base dell'impianto, a seconda che esso sia del tipo elettrico o oleodinamico, etc.) interferiscono, con i loro valori dimensionali obbligati con gli elementi costruttivi dell'edificio e il relativo proporzionamento planimetrico, mentre altri elementi dell'impianto (quali ventilazione, temperatura e illuminazione dei vani corsa e sala macchine, resistenza meccanica e al fuoco di telai e porte, velocità di corsa, messa a terra dell'impianto, etc.) incidono sulle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio, è necessario che il progetto edilizio e architettonico dell'edificio, tenga conto di tutti i citati condizionamenti connessi con i requisiti e parametri di sicurezza impiantistica dell'edificio da osservare.

**23.D.c.4-** In tale senso, particolare cura deve essere posta nel posizionamento dei vani ascensori rispetto all'accesso del fabbricato e alla configurazione dei pianerottoli di piano a servizio degli appartamenti, per conseguire, allo stesso tempo, razionalità di percorsi, rapidità di movimentazione di persone e cose in condizioni di sicurezza.

**23.D.c.5-** Analoghe esigenze valgono per gli impianti montacarichi e per gli ascensori per persone portatrici di handicap, per i quali devono essere osservate le relative norme di sicurezza.

**23.D.c.6-** Le scale mobili, destinate all'utenza di pubblici servizi per risalita e discesa tra piani a diverso livello, con lo scopo di integrare percorsi pedonali costituiti da scale o rampe, possono essere sistemate in ambienti chiusi o all'aperto con protezione di tettoie, purché siano previsti spazi liberi in corrispondenza dell'accesso e dell'arrivo dell'impianto mobile.

**23.D.c.7-** Per la progettazione, la costruzione, il collaudo e l'esercizio degli ascensori, dei montacarichi e delle scale mobili deve essere osservata la disciplina

contenuta nelle norme e relativi provvedimenti attuativi per la sicurezza degli impianti.

**23.D.d-** Impianti per l'utilizzazione di gas allo stato liquido e aeriforme.

**23.D.d.1-** Gli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas, allo stato liquido o aeriforme, all'interno degli edifici a partire dal punto di fornitura del combustibile gassoso da parte dell'ente distributore, con pressioni massime d'esercizio inferiori o uguali a 5 bar, devono essere progettati, costruiti, collaudati e mantenuti secondo i criteri prescritti dalle disposizioni UNI-CIG 9860, approvate con DM Min Int. 8.8.1995, tenendo conto delle norme antincendio per l'uso dei gas naturali di cui al DM Min. Int. del 24.11.1984 integrato dal DM 21.12.1991 e successive modificazioni.

**23.D.d.2-** I materiali da utilizzare per le tubazioni delle diverse specie d'impianti (acciaio, ghisa sferoidale, ghisa grigia, polietilene, rame) devono avere le caratteristiche prescritte dalla norma UNI 9034.

**23.D.d.3-** Le tubazioni principali dell'impianto a m 1 -2,5 da terra, sono collegate alla tubazione di alimentazione per mezzo di valvole d'intercettazione generale. I gruppi di misura sono installati all'esterno dell'abitazione in posizione accessibile solo all'utente.

**23.D.d.4-** Le tubazioni dell'impianto sono collocate in vista, consentendosi la posa in opera sotto traccia con le modalità esecutive prescritte dalle norme UNI-CIG al riguardo che, in particolare, prevedono:

a- nell'attraversamento di murature e di solette, le tubazioni non devono presentare giunzioni e, ove a vista, vanno protette con guaina passante, murata con malta cementizia;

b- nell'attraversamento di intercapedini chiuse, con ventilazione impedita o limitata, le tubazioni sono collocate all'interno di una guaina passante, in acciaio o in polietilene ad alta densità, che deve aprirsi ad una delle estremità verso ambienti aerati, mentre l'intercapedine tra tubo e guaina è sigillata con materiali plastici;

c- le tubazioni dei gas non sono mai posizionate a contatto con quelle delle reti idriche e non vanno assolutamente utilizzate per la messa a terra delle apparecchiature elettriche;

d- le tubazioni del gas non sono posate all'interno di autorimesse, locali caldaie, depositi di combustibile o di materiali infiammabili, vani corsa degli ascensori, canne fumane, cavedi destinati ad ospitare cavi elettrici e telefonici.

**23.D.d.5-** Il collaudo e le verifiche dell'impianto devono essere operate a nonna, mediante il controllo dell'integrità del rivestimento e della tenuta a pressione.

**23.D.d.6-** I requisiti di sicurezza e di conformità degli apparecchi e dispositivi utilizzatori, d'idoneità dei locali e dei condotti di evacuazione dei prodotti della combustione sono quelli disposti dal DPR 15.11.1996, n.661, costituente il regolamento applicativo della direttiva 90.396.CE.

## **Art. 24- Requisiti di sicurezza per gli edifici con destinazione non residenziale**

**24.1-** Per gli edifici destinati a funzioni diverse da quelle residenziali, quali alberghi, autorimesse, grandi magazzini, impianti sportivi, locali di pubblico spettacolo, musei, biblioteche e archivi, edifici direzionali pubblici e privati, ospedali e case di cura, scuole etc., i requisiti di sicurezza prescritti sono, oltre a quelli richiamati nei precedenti articoli 20, 21, 22 e 23 per l'edilizia residenziale, ove applicabili, anche quelli specificamente previsti da norme commisurate alle particolari attività e sollecitazioni connesse con le rispettive destinazioni d'uso collettivo e con i conseguenti gradi e natura di rischio che ne possono derivare nell'esercizio delle stesse.

**24.2-** Pertanto ai fini della sicurezza: quella statico-costruttiva è commisurata ai carichi e ai sovraccarichi (folla compatta, carichi concentrati per attrezzature ed arredi specifici etc.) d'esercizio; quella connessa alla funzionalità dell'opera all'adeguato proporzionamento degli ambienti interni, esterni e di connettivo, degli accessi, dei collegamenti verticali, delle vie di fuga, del superamento delle barriere architettoniche è verificata, in rapporto alle attività e al numero di utenti.

**24.3-** Per la sicurezza relativa alle varie tipologie di impianti ordinari (elettrico e relativa messa a terra, telefonico e audiovisivi, tecnico, di condizionamento, idrico-sanitario, antincendio, di utilizzazione dei gas, di ascensori e montacarichi, di scale mobili interne ed esterne, di protezione dalle scariche atmosferiche), e di quelli speciali strettamente connessi alle particolari esigenze e destinazioni non residenziali (laboratori, sale di spettacolo, sale operatorie, teatri, depositi di materiali speciali, etc.). devono essere osservate le specifiche norme in vigore per la progettazione, costruzione, collaudo, verifiche, funzionamento e gestione.

**24.4-** Per la sicurezza degli impianti devono essere osservate le specifiche norme della legge 46/1990 e, in particolare, per i criteri antincendio sono da osservare per alcune opere edilizie non residenziali, d'interesse comune e generale, le norme:

**23.4.1-** Per le attività ricettive turistico-alberghiere: DM Min.Int. 9.4.1994, Circ.n. 1226.4122.1 del 20.5.1994, n.P554.4,122.1 del 18.3,1995, n.PI. 177,4122.1, n.P22 15.4 122;

**23.4.2-** Per le autorimesse: DM Min.Int. 1.2.1986, Circ.n,1800.4108. 1.2.1988, n.1563 del 29.8,1995;

**23.4.3-** Per i grandi magazzini: Circ.Min.Int. n.75 del 3.7.1967, Circ.Min.Int. n.5210.4118.4.75 del 17.2.1975;

**23.4.4-** Per gli impianti sportivi: Circ.Min.Int. n.68 del 2,7,3962, Circ.Min.Int. n.4625.4109 del 3.3,1976, DM Min.Int. 18.3.1996;

**23.4.5-** Per locali di pubblico spettacolo: Circ.Min.Int. n.53 del 20.4.1949, n.16 del 15.2.1951, n.12721 del 22.7.1989,art.153.4109 del 7.1.1991, art.22110 del 14.12.1992, DM

Min.Int. 22.2.1996, n.261, DM Min.Int. 19.8.1996;

**23.4.6-** Per musei, biblioteche e archivi RD7.11.1942, n. 1564, Circ.Min.Int. n.54 del 15.3.1967, Circ.Min.Int. n.19917.416 del 24.9.1985, DM Min. Beni Cult. e Amb, 20.5.3992, n.569, DPR 30.6.1995, n.418;

**23.4.7-** Per scuole: DM Min.Int. 26.8.1992;

**23.4.8-** Per metropolitane: DM Min.Int. 11.1.1988;

**23.4.9-** Per case di riposo per anziani: Circ. Min.Int. n. 1829.4101 del 3.8.1994.

**24.4-** Anche per i manufatti edilizi con destinazione diversa da quella non residenziale è formato, a cura del proprietario, il libretto del fabbricato e delle opere, di cui al precedente art.22, con tenuta dello stesso, da parte del comune, oppure dell'Amministrazione pubblica proprietaria del bene.

#### **Art 25- Requisiti di sicurezza per attrezzature e spazi aperti pubblici**

**25.1-** Per tutti gli spazi urbani aperti, pubblici e di uso pubblico, quali strade per transito carrabile e pedonale, piazze, slarghi, piste ciclabili etc., e per gli impianti destinati a servizi urbani e comuni quali parchi, giardini pubblici, impianti per il gioco, lo sport e il tempo libero etc., devono essere assicurate le condizioni di sicurezza per la circolazione di persone e cose, per la fruibilità integrale delle attrezzature, per scongiurare pericoli di cadute e di danni.

**25.2-** Le predette condizioni di sicurezza da assicurare comunque consistono:

**25.2.1-** nel realizzare e conservare le pavimentazioni con materiali idonei a garantire un coefficiente di attrito dinamico, nei limiti prescritti, per evitare scivolamenti involontari dei pedoni e precarietà di aderenza dei mezzi gommati;

**25.2.2-** nel costruire e mantenere le superfici aperte al pubblico transito ben livellate e senza incassi e sconessioni di sorta;

**25.2.3-** nella predisposizione, a norma, di adeguata segnaletica stradale e di segnali visibili, anche in ore notturne, di condizioni di pericolo per la pubblica incolumità;

**25.2.4-** nel predisporre idonea semaforizzazione e strisce pedonali in corrispondenza di incroci e di accessi ad edifici e luoghi destinati a servizi pubblici e di uso pubblico;

**25.2.5-** nella formazione di passi e di percorsi atti garantire il superamento delle barriere architettoniche e la normale circolazione sugli spazi pubblici da parte dei portatori di handicap, ai sensi dell'art.76 del TU;

**25.2.6-** nell'assicurare il transito e l'accessibilità, nelle forme più idonee, ai mezzi di pronto soccorso, dei VF e di quelli preposti ai servizi primari e all'igiene ambientale;

**25.2.1-** nel garantire la resistenza all'urto e alle spinte derivanti da folla compatta per tutti i parapetti e ringhiere, che vanno proporzionate, contro il rischio di cadute, per altezza e per resistenza strutturale alle possibili spinte orizzontali;

**25.2.8-** nel mantenere libere e disponibili le aree di opportuna ampiezza, prospicienti gli spazi di fuga e le uscite di sicurezza di locali di spettacolo e impianti per manifestazioni, per assicurare il deflusso in sicurezza delle persone;

**25.2.9-** nel verificare periodicamente la stabilità di opere di sostegno, di manufatti pensili, di recinzioni e di qualsiasi altro ingombro sovrastante spazi pubblici, che possono, per effetto di crolli totali o parziali, produrre pericolo per l'incolumità di persone e cose;

**25.2.10-** nel garantire il funzionamento, a norma, di scale mobili e di ascensori di uso pubblico;

**25.2.11-** nell'assicurare, con opportuni accorgimenti, che le persone non vengano a contatto con apparecchi, impianti e macchinari dal cui contatto possano derivare rischi di elettrizzazione, di ustioni e di urti comunque pericolosi.

#### **Art. 26- Requisiti di sicurezza per opere e impianti provvisori**

**26.1-** Per opere e impianti provvisori s'intendono: campeggi liberi occasionali, installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, depositi di materiali su aree scoperte, sosta continuata di veicoli per il pernottamento su suolo pubblico, occupazione temporanea o permanente di suolo e sottosuolo pubblico, esposizione a cielo aperto di veicoli e merce in genere, mostre e spettacoli su suolo pubblico, accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami, sfruttamento di falde acquifere, impianti balneari, lacuali e fluviali, tagli di boschi ed altre opere e impianti similari.

**26.1.1-** Per tali interventi è prescritto il rilascio di autorizzazione amministrativa da parte del Comune, previo ottenimento di nulla osta e benestare di altri uffici ove necessario, e presentazione della DIA quando gli interventi comportano opere edilizie; la loro attuazione è subordinata a specifiche condizioni e modalità da osservare e a requisiti di sicurezza da rispettare, sia di natura generale che particolare.

**26.2-** I requisiti di sicurezza necessari, di natura generale, ricorrenti in tali tipi di opere e impianti provvisori riguardano:

**26.2.1-** la sicurezza antincendio (per campeggi, mostre e spettacoli all'aperto, tendoni di circhi equestri, parcheggi e simili),

**26.2.2-** la sicurezza connessa con gli impianti elettrici, con fornitura di corrente da rete pubblica o da gruppo elettrogeno (per campeggi, mostre, esposizioni, spettacoli all'aperto, impianti balneari, parcheggi e simili),

**26.2.3-** quella conseguente alla utilizzazione di bombole di gas liquido per la preparazione di cibi (per campeggi, impianti balneari, festival all'aperto con ristoro e simili),

**26.2.4-** quella relativa alla idoneità statica di palchi e manufatti in genere, predisposti in

occasione di manifestazioni pubbliche, concerti, etc.

Detti requisiti vanno attestati con dichiarazione di conformità e di idoneità all'uso da parte di tecnico abilitato.

**26.3-** Per i campeggi stagionali attrezzati è necessario, ai fini della sicurezza geologica e idrogeologica dei luoghi, oltre ai precedenti requisiti, il nulla osta della competente autorità di bacino.

**26.4-** I requisiti di sicurezza particolare, da osservare per le opere e gli impianti provvisori, sono quelli connessi con le loro specifiche caratteristiche funzionali e di durata d'uso, dell'ubicazione e delle dimensioni dei manufatti e della loro interferenza e compatibilità con altre funzioni urbane e territoriali, quali il regolare svolgimento del traffico, il normale scolo delle acque di superficie, la non insorgenza di problemi di natura igienico sanitaria, non nocività dei materiali da depositare in discariche provvisorie autorizzate etc..

**26.4.1-** La sussistenza di tali requisiti di sicurezza, per la privata e pubblica incolumità, è attestata da tecnici abilitati, incaricati dal richiedente, con certificato di agibilità, e verificata, se necessario, dal Comune o da altri Enti competenti per materia (ASL, VF, etc.).

## **Parte Quarta**

### **Requisiti igienico-sanitari degli edifici e degli spazi aperti di uso pubblico**

#### **Art. 27- Classificazione e requisiti d'uso degli ambienti edilizi**

**27.1-** Gli edifici e i manufatti edilizi sono classificati, in relazione alla destinazione delle unità immobiliari, ai sensi dei DPR 23.3.1998, n. 138, Allegato B, in:

**27.1.1-** unità immobiliari ordinarie, cui appartengono le unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e i locali destinati a funzioni complementari, in unità immobiliari a destinazione pubblica e di uso collettivo;

**27.1.2-** unità immobiliari a destinazione terziaria;

**27.1.3-** unità immobiliari a destinazione speciale, cui appartengono le unità immobiliari speciali per funzione pubbliche e di interesse collettivo e le unità immobiliari speciali a destinazione terziaria, produttiva e diversa, dove i gruppi sono suddivisi in sottogruppi.

**27.2-** Pertanto gli edifici a prevalente destinazione abitativa, con presenza di studi professionali e negozi o magazzini ai piani terra o inferiori, rientrano nelle categorie edilizie del punto 27.1.1, dove ogni unità immobiliare comprende, in genere, ambienti per ingressi, soggiorni, sala da pranzo, stanze da letto, studio privato, servizi igienici, ambienti ripostigli e disimpegni, garage o posti macchina, in numero proporzionato alla consistenza e alle esigenze del nucleo fruitore.

**27.3-** I requisiti minimi inderogabili planoaltimetrici e planovolumetrici ai fini dell'idoneità all'uso degli ambienti sopra richiamati sono quelli riferiti alla qualità edilizia delle opere, prescritti nel precedente art.18, mentre gli altri requisiti di natura igienico-sanitaria e di igiene ambientale sono quelli riportati nei successivi articoli del RE

#### **Art 28- Requisiti per l'accessibilità e la fruibilità degli edifici**

**28.1-** La comoda accessibilità e la completa fruibilità degli edifici residenziali e con altre destinazioni d'uso, costituiscono elementi essenziali per la qualità edilizia connessa al godimento ed alla utilizzazione dei beni e allo stabilirsi dei rapporti sociali e interpersonali caratterizzanti la qualità degli spazi di relazioni urbane, che occorre perseguire organizzando idoneamente gli spazi prospicienti gli accessi, gli accessi agli edifici, i sistemi di collegamenti orizzontali e verticali, gli spazi interni destinati all'abitazione e all'attività delle persone, senza barriere e ostacoli di sorta, anche per persone anziane e per persone con ridotta o impedita capacità motoria e sensoriale.

**28.2-** Per conseguire la piena utilizzazione degli spazi progettati e costruiti il Comune predispone le condizioni per attivare gli interventi conseguenti agli obblighi per il superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati e in quelli pubblici, facenti riferimento alla legge 9.1.1989 n.13 e relativo DM applicativo n.239.89 ed alla

legge 5.2.1992, n.104, per mezzo di:

**28.2.1-** accorgimenti, con l'istallazione di idonei meccanismi, per l'accesso ai piani superiori,

**28.2.2-** accessi idonei alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari,

**28.2.3-** almeno un accesso in piano, con rampe prive di gradini e pendenza non superiore all' 8%, oppure, in alternativa, idonei meni di sollevamento,

**28.2.4-** installazione nel caso di immobili con più di tre piani, di ascensori per ogni scala principale, raggiungibili attraverso rampe piane, da perseguirsi, in attesa di più adeguate soluzioni definitive, anche per meno di manufatti provvisori.

**Art. 29- Salubrità degli ambienti: temperatura, umidità, aria, illuminazione naturale, ventilazione, oscurabilità, intrusioni, rumori**

**29.A-** Temperatura dell'aria Interna

**29.A.1-** L'aria interna degli ambienti edilizi per uso prevalente di abitazione e pertinenze con relativi spazi di connessione, e degli ambienti chiusi destinati alla permanenza e alle molteplici attività dell'uomo, deve essere mantenuta, nella stagione fredda e in quella calda, a temperatura idonea a garantire il benessere igrometrico degli utenti e degli operatori.

**29.A.2-** La temperatura ottimale dell'aria interna e quella superficiale delle pareti deve essere tenuta entro i valori parametrici prescritti, riportati nel precedente articolo 23.B, relativo agli impianti termici e a quelli di condizionamento, in rapporto alle caratteristiche costruttive, all'ubicazione del fabbricato e alla temperatura esterna minima per la regione climatica di appartenenza.

**29.A.3-** Il progetto degli impianti termici e di condizionamento per la nuova edilizia, da redigersi e da denunciare nelle forme prescritte, relativi alle norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici prima dell'inizio dei lavori, deve essere sviluppato in modo organico e compatibile con i sistemi costruttivi, con particolare attenzione alle caratteristiche termiche e coibentanti dei materiali, per contenere, nei parametri prescritti, i consumi energetici dell'opera edilizia.

**29.B-** Umidità dell'aria e tenuta all'acqua

**29.B.1-** Per garantire la condizione di benessere igrotermico degli utenti gli ambienti edilizi chiusi destinati ad abitazione ed attività assimilabili, e per assicurare la salubrità di tutti gli ambienti costruiti chiusi destinati ad utilizzazione, deve essere assicurato:

**29.B.1.1-** il mantenimento dell'umidità relativa dell'aria interna in valori tollerabili e non nocivi per la salute,

**29.B.1.2-** l'assenza di penetrazioni di liquidi e di fonti produttrici di umidità sulle pareti e all'interno delle murature, che ingenerino l'alterazione dell'equilibrio igrotermico dell'aria e compromettano lo stato conservativo di materiale asciutto e sterile dei paramenti costruiti, con conseguente insorgere di problemi igienici per gli utenti, derivanti da contatti e da respirazione di elementi patogeni generati da muffe e altri processi degenerativi dei componenti edilizi.

**29.B.2-** Il grado di umidità relativa dell'aria interna espressa in percentuale deve essere contenuta, o con ventilazione naturale, o con sistemi aspiranti e di ventilazione artificiale, o con sistemi di condizionamento, nel periodo invernale, entro i limiti di 30%-70%, superabili temporaneamente solo in ambienti, come cucine, bagni etc., dove si formano vapori derivanti dagli usi ad essi connessi. Tale umidità relativa è misurata con idonea apparecchiatura, proteggendo il relativo elemento sensibile da radiazioni solari

e da altre fonti radianti, all'altezza di m 1,50 da pavimento dell'ambiente, e comunque nelle effettive condizioni d'uso degli ambienti.

**29.13.3-** Le opere strutturali, le murature, le coperture di qualsiasi tipo delle opere edilizie, le tubazioni degli impianti di trasporto liquidi devono essere realizzate con materiali con ridotte caratteristiche di imbibizione e rivestite con materiali aventi superfici interne ed esterne impermeabili, che inibiscano le penetrazioni liquide, l'accumulo di acque e di condensazione di umidità esterna, per le quali vanno predisposte idonee opere di convogliamento.

**29.B.4-** Per le opere in fondazione e per quelle controterra, i manufatti devono essere protetti dalle infiltrazioni umide e dalla diffusione e risalita capillare dell'umidità naturale dei terreni, con materiali di rivestimento idrorepellenti, assicurandone, con opportuni drenaggi e volumi vuoti, la permanente ventilazione oltre che l'impermeabilizzazione delle sistemazioni esterne adiacenti e a contatto con i manufatti.

**29.13.5-** La tenuta all'acqua degli elementi di chiusura verticali, paramenti e superfici esterne dei fabbricati e superiori di copertura, va operata, a mezzo di controllo delle caratteristiche certificate di impermeabilità dei componenti edilizi utilizzati, a mezzo di verifiche a norma, verificando:

**29.B.5.1-** le infiltrazioni, le impregnazioni e l'assorbimento dell'acqua;

**29.B.5.2-** la corrispondenza delle caratteristiche impermeabili dei materiali in opera a quelle certificate sulla base di prove di laboratorio;

**29.B.5.3-** la perfetta esecuzione e tenuta dei giunti, delle protezioni delle connessioni, delle testate e degli elementi costruttivi quali: ornie, parapetti, raccordi delle strutture con le tompagnature,

**29.B.5.4-** l'aderenza dei rivestimenti, l'adesione degli intonaci, la tenuta degli infissi, la sigillatura di vetrate e materiali trasparenti etc., vanno verificate in rapporto alle relative classi di prestazioni e all'effettiva idoneità impermeabilizzante.

**29.B.6-** La salvaguardia delle condizioni di tenuta all'acqua e di deumidificazione sopra richiamate costituiscono elementi essenziali per la valutazione di salubrità dei manufatti edilizi.

**29.C-** Illuminazione naturale

**29.C.1-** Per gli ambienti edilizi utilizzati per abitazioni, in funzione delle esigenze connesse con le attività che in essi sono svolte (soggiorno, studio, attività di lavoro e simili, con esclusione di ripostigli, disimpegni, spazi chiusi destinati ad attività secondarie), devono essere assicurate condizioni di illuminazione naturale diretta per meno di aperture all'esterno che consentano un adeguato fattore medio di luce diurna (mm), espresso in % e inteso come rapporto tra l'illuminamento medio degli spazi utilizzati e quello interessante una superficie orizzontale all'aperto proveniente dal cielo, senza effetti

d'irraggiamento del sole (con esposizione nord), e dal rapporto di illuminazione ( $R_i$ ), valutato computando la superficie finestrata, compresi i telai, al netto di quella ricadente al di sotto di 60 cm di altezza del pavimento in relazione alla superficie netta del vano oggetto di misurazione.

**29.C.2-** Per tali ambienti deve essere assicurato altresì una superficie finestrata non inferiore ad  $1/8$  della superficie di pavimento.

**29.C.3-** Per gli ambienti abitati e destinati alle attività principali, i requisiti minimi di illuminazione naturale sono rispettati se il fattore medio di luce diurna ( $T_{nm}$ ) risulta non inferiore al 2% e il rapporto di illuminamento è inferiore al valore di  $1/8$ .

**29.C.4-** Per gli ambienti con altre destinazioni d'uso i requisiti prescritti sono da rapportarsi alle superfici utili ( $S_u$ ) degli spazi per attività principali; i requisiti d'illuminazione naturale si intendono soddisfatti se:  $R_i$  risulta non inferiore a  $1/8$  per  $S_u$  non superiori a 1000 mq, ed  $R_i$  non inferiore a  $1/10$  per  $S_u$  non inferiore a 1000 mq, con valore di  $T_{nm}$  comunque superiore al 2%.

**29.C.5-** Le superfici finestrate, collocate in funzione delle soluzioni funzionali e distributive prescelte, devono garantire un tipo d'illuminazione uniforme degli ambienti interni con valore di  $I_{nni}$  non inferiore al 2%, che può essere derogato solo per particolari manufatti edilizi, quali centri commerciali, gallerie e simili, purché nei luoghi preordinati a soste fisse e a frequentazioni continuative all'interno di detti ambienti, sia rispettato il predetto valore di fattore medio di luce diurna. Per interventi su manufatti edilizi preesistenti, per i quali i vincoli di natura architettonica e funzionale non consentono che tale valore sia rispettato, sono precisati i valori esistenti e le opere necessarie per migliorarli.

**29.C.5.1-** Per opere edilizie con destinazione speciale, quali ospedali, impianti sportivi, teatri, edifici scolastici, biblioteche etc., si applicano i parametri d'illuminazione prescritti dalle norme specificamente contemplate per la funzione di destinazione.

**29.C.6-** I requisiti d'illuminazione naturale devono essere verificati, inoltre, in ordine al rispetto delle seguenti condizioni:

**29.C.6.1-** superfici vetrate con coefficienti di trasparenza superiore o uguale a 0,7;

**29.C.6.2-** profondità dei vani, nel senso ortogonale alla parete finestrata, non superiore a 2,5 dell'altezza utile del vano;

**29.C.6.3-** per aperture esterne su porticati il rapporto d'illuminamento è calcolato tenendo conto anche dell'altezza del porticato;

**29.C.6.4-** per aperture esterne interessate da sovrastanti corpi a sbalzo di oggetto superiore a 1 m, la dimensione della superficie illuminante, valutata nel rapporto maggiore o uguale a  $1/8$ , è incrementata di 0,05 mq per ogni 5 cm di maggiore oggetto;

**29.C.6.5-** le superfici illuminanti sono computate al netto di onde, velette o altri elementi costruttivi che ne riducano l'ampiezza illuminante effettiva.

#### **29.D- Oscurabilità degli ambienti**

**29.D.1-** Negli ambienti edilizi destinati ad abitazioni e ad attività principali, per i quali è necessario attenuare l'illuminazione naturale per favorire il sonno ed il riposo, e ridurre la penetrazione della luce solare in periodo estivo per conseguire microclimi e stati di benessere igrotermico più consoni al benessere delle persone, oppure per evitare intollerabili apporti di calore solare incompatibili per la salute degli utenti o la conservazione di derrate e cose), sono predisposti opportuni sistemi per oscurare, in tutto e in parte, ove necessario o opportuno, tali ambienti, anche al fine di contenere il consumo termico dell'edificio.

**29.D.2-** Il livello di oscurabilità degli ambienti è rapportato alle necessità dell'utenza e alle condizioni di oscuramento necessarie per il regolare svolgimento delle attività connesse alle particolari destinazioni d'uso degli stessi.

**29.D.3-** Il grado d'illuminamento degli ambienti chiusi per attività principali, per conseguire una loro oscurabilità accettabile, in rapporto all'esigenza dell'utenza, è contenuto in valori non superiori a 0,2 lux, oltre alla completa eliminazione della penetrazione di raggi luminosi concentrati, in ambienti destinati al riposo e al sonno, ovvero a specifiche attività.

Tale valore, per ambienti chiusi di pertinenza e di connettivo, è contenuto entro i 0,5 lux

**29.D.4-** Le operazioni di verifica sono operate sull'idoneità di sistemi di oscurabilità serrande, tende, frangisole orientabili, vetrate rifrangenti, veneziane, sistemi a tecnologia avanzata, etc.) e sull'efficienza dell'oscuramento conseguito, valutato in l in.

#### **29.E- Ventilazione degli ambienti**

**291.1-** Per assicurare la salubrità degli ambienti chiusi è indispensabile che in essi sia assicurata un'adeguata ventilazione, al fine di:

**29.E.1.1-** contenere il grado di umidità relativa dell'aria interna onde assicurare un adeguato benessere igrotermico alle persone utenti,

**291.1.2-** garantire il ricambio dell'aria interna per ridurre la concentrazione di vapore acqueo, di aria calda, di impurità nell'aria, di aeriformi nocivi, di creazione di fiore batteriche, di aria viziata incompatibile e dannosa per le funzioni olfattive e respiratorie degli esseri viventi.

**29.E.2-** Il ricambio dell'aria interna per tutti gli ambienti deve essere assicurata per mezzo di aperture verso l'esterno di dimensioni tali da assicurare per ciascuno di essi un certo numero di ricambi d'aria per ora, in rapporto alle necessità d'uso e all'attività che negli stessi si svolgono.

**29.E.3-** li numero di ricambi d'aria per ora continui ( $n=mc/h:mc$ ), costituito dal rapporto tra il volume d'aria ricambiato in un'ora in un ambiente chiuso e il volume del medesimo ambiente, da raggiungere attraverso l'apertura e la permeabilità degli infissi, bocche d'aria, eventuale ventilazione meccanica, deve avere i seguenti valori:

**29.E.3.1-** per ambienti abitativi: superfici apribili non inferiore a 1/8 della superfide di pavimento:  $n$  non inferiore a 0,5 mc/h:mc (1 se con riciclo); per cucina, il valore di  $n$  deve essere non inferiore a 3 mc/h:mc, a mezzo di aspiratori sistemati sui punti cottura con tubazioni di esalazione all'esterno; per bagni privi di aerazione diretta, il valore di  $n$  deve essere non inferiore a 5 mc/h:mc, a mezzo di aspiratori a tempo collegati all'esterno; per ambienti d'uso comune: il valore di  $n$  deve essere non inferiore a 20 mc/h mc, o pari 30 mc/h mc per persona;

**29.E.3.2-** per ambienti di circolazione e di connettivo di spazi di uso comune, il valore di  $n$  deve essere non inferiore a 0,5 mc/h mc;

**29.E.3.3-** per ambienti ad uso terziario e servizi, il valore di  $a$  deve essere compreso nell'intervallo 2,5-5 mc/h per mc;

**29.E.3.4-** per ambienti con altre destinazioni d'uso: ogni locale va dotato di superficie apribile, con distribuzione uniforme delle aperture, non inferiore a 1/20 di quella del pavimento, di cui almeno il 50% sistemato a parete, mentre quella sistemata a soffitto deve essere apribile dal piano di calpestio inferiore.

**29.E.4-** Per edifici e ambienti con destinazione d'uso particolare, quali ospedali, case di cura, pubblici spettacoli, scuole etc., i valori del numero di ricambi d'aria sono quelli prescritti dalle relative norme specifiche.

**29.E.5-** I sistemi di climatizzazione, condizionamento e di ventilazione o aspirazione forzata, non sono sostitutivi della ventilazione naturale, a meno che questa, per particolari esigenze connesse con le attività, quali caveau di banche, teatri, sale operatorie e simili, non possa essere attivabile.

**29.E.6-** Le norme tecniche da osservare nella progettazione, costruzione, verifica e gestione di tali impianti sono quelle prescritte per gli impianti termici, richiamate nel precedente art. 23.8.

#### **29.F- Difesa dalle intrusioni**

**29.F.1-** Tutti gli ambienti chiusi destinati ad abitazione, e relativi spazi pertinenziali o utilizzati per attività principali e secondarie, devono essere idoneamente protetti da intrusioni provenienti dall'esterno, di natura inquinante e pericolosa, costituite da gas e vapori, composti liquidi e aeriformi contenenti zolfo, azoto, carbonio, alogeni, idrocarburi gassosi etc., nonché da organismi viventi, tipo insetti etc., penetrabili in essi anche attraverso finestre e porte chiuse.

**29.F.2-** Per la difesa da intrusioni di organismi animali è necessario che:

**29.F.2.1-** i fori di aerazione delle intercapedini siano protetti con reti a orditura fitta;

**29.F.2.2-** le sezioni terminali di canne di aerazione e ventilazione siano dotate di reti a orditura fitta;

**293.2.3-** le condutture di scarico siano a perfetta tenuta, senza lacerazioni di sorta;

**29.F.24-** i cavi degli impianti, sistemabili a norma sottotraccia, devono essere alloggiati in canalizzazioni stagne.

**29.F.3-** Per la difesa da intrusioni di fattori inquinanti liquidi, solidi e aeriformi, derivanti da anomale condizioni ambientali al contorno dei manufatti edilizi, sia ordinarie che straordinarie, è necessario proteggere i fori di aerazione naturale e forzata, comunque presenti nell'edificio per meno di idonei filtri rinnovabili.

**29.F.4-** I locali dove sono impiantati apparecchi di cottura di cibi per ristoranti, friggitorie e simili, situate ai piani inferiori di edifici residenziali, direzionali e commerciali, devono essere dotati di cappe aspiranti munite di filtri, collegate con canne con deflusso a quota più elevata rispetto alle coperture, analogamente a quanto prescritto per le canne fumane degli impianti termici.

#### **29.G- Difesa da rumori**

**29.G.1-** La difesa dai rumori si persegue contenendo in valori tollerabili l'impatto acustico esterno a livello urbano ambientale e interno agli edifici, sia di provenienza da fonti sonore esterne che interne ai fabbricati.

**29.G.1.1-** L'impatto acustico esterno, in rapporto ai valori-limite di attenzione, immissione e qualità delle sorgenti sonore, costituente elemento essenziale della qualità urbana, va perseguito contenendo tali valori in quelli prescritti dal DPCM 14.11.1997, Tab.A, in relazione alle ore diurne o notturne, per le sei possibili tipologie di aree urbane, in cui va suddiviso il territorio comunale in materia di impatto acustico.

**29.G.1.2-** Per l'impatto acustico relativo agli ambienti interni dell'edificio, il contenimento dei rumori nei limiti tollerabili è perseguito attraverso la progettazione e l'uso di appropriati materiali e sistemi costruttivi in modo che i rumori, ai quali possono essere sottoposte le persone utenti, restino a livelli tali da non nuocere alla loro salute, e da non disturbare le condizioni di sonno, di riposo e di lavoro per chi sosta o svolge attività in tali ambienti.

**29.G.2-** La protezione dai rumori riguarda, quindi, sia la trasmissione dei rumori esterni urbani, quantificati nel piano acustico urbano (DPCM 1.3.1991), all'interno degli edifici, sia la trasmissione di rumori, prodotti all'interno degli edifici, nel circostante ambiente urbano. Ne deriva che tale protezione deve essere, in rapporto alla destinazione d'uso degli ambienti interni, a quelle dell'edificato circostante, ed alle funzioni urbane di contesto, di tipo sia passivo che attivo, in modo che l'isolamento acustico del fabbricato costituisca un efficace filtro alla trasmissione delle onde sonore in entrambi i

sensi; dall'esterno verso l'interno (rumore indotto) e viceversa, dall'interno verso l'esterno con l'attenuare gli effetti acustici delle fonti sonore interne, trasmissibili tra gli ambienti dello stesso fabbricato attraverso pareti, intradossi ed estradossi di solai, soffitti e sovrastanti pavimenti (rumore di calpestio).

**29.G.3-** Il rumore indotto, misurato dal livello continuo equivalente della pressione sonora, valutato in dB(A) va contenuto nei seguenti valori:

**29.G.3.1-** spazi per attività principali e secondarie: 40 dB(A) nelle ore diurne (6-22) e 30 dB(A) nelle ore notturne (22-6);

**29.G.3.2-** ambienti e vani tecnici: 75 dB(A) sia nelle ore diurne che notturne.

In ambienti particolari, come biblioteche, case di cura, scuole e simili i valori ammissibili sono quelli prescritti dalle relative specifiche.

**29.G.4-** Le verifiche del valore equivalente delle pressioni sonore vanno operate in condizioni ambientali sfavorevoli, in modo da conseguire risultati più aderenti alle reali condizioni ambientali, secondo il sistema prescritto dal citato DPCM del 1991, e tenendo conto della zonazione acustica del territorio comunale.

### **Art.30 - Impianti idrosanitari, di trasporto, di trattamento, uso, accumulo e distribuzione acqua**

**30.1-** Le acque destinate al consumo umano devono essere salubri e pulite. Non devono contenere microrganismi e parassiti in concentrazioni tali da rappresentare un potenziale pericolo per la salute umana. Esse devono soddisfare i requisiti di cui alle parti A e B dell'allegato I del Dlgs. n.2.2.2001, n.31; sono verificate con controlli interni effettuati nei punti di prelievo delle acque superficiali e sotterranee, negli impianti di adduzione, di accumulo e di potabilizzazione, nelle reti di distribuzione, nonché con controlli esterni da svolgersi a cura dell'ASL territorialmente competente, secondo quanto prescritto dagli artt.6,7 e 8 del citato decreto legislativo.

**30.1.1-** Nessuna sostanza o materiale o componente utilizzato per la realizzazione di nuovi impianti o per l'adeguamento di quelli esistenti, per la preparazione o la distribuzione di tali acque, deve contenere impurità derivanti da delle sostanze o materiali che, invece, devono essere completamente assenti in acque destinate al consumo umano.

**30.1.2-** In caso di non conformità ai valori dei parametri o alle specifiche di cui alla parte C dell'allegato I del predetto decreto, l'autorità d'ambito, sentita l'ASL competente, dispone provvedimenti intesi a ripristinare la qualità delle acque. Nel frattempo, è interrotta l'erogazione.

**30.2-** Tutti gli edifici destinati ad abitazione e ad attività devono essere dotati di impianto idrosanitario in grado di assicurare, in qualsiasi momento e, anche

contestualmente in ogni punto di consumo, la fornitura d'acqua potabile, prelevata dalla rete idrica urbana o direttamente da corpi idrici, secondo le esigenze dell'utenza e con la necessaria pressione.

**30.3-** Gli impianti idrosanitari devono essere collegati alla rete pubblica con idonee tubazioni di qualità certificata, con sistema di somministrazione a contatore e con rete di distribuzione a ramificazione o ad anello, con saracinesca generale manovrabile solo da tecnici dell'ente erogatore, prevedendovi altresì saracinesche intermedie, in modo da consentire interventi di riparazione senza interruzione di tutte le utenze. L'impianto di distribuzione è costituito dai seguenti componenti essenziali:

**30.3.1-** Condotta d'alimentazione dal punto di allacciamento alla rete cittadina al contatore generale.

**30.3.2-** Contatore generale, da installare in un locale adiacente alla strada principale d'accesso, se lo sviluppo della condotta di alimentazione è inferiore ai 15 m, oppure in un pozzetto in prossimità dell'edificio servito, se tale lunghezza è superiore ai 15 m.

**30.3.3-** Condotte di distribuzione che partono dal contatore e dall'autoclave e raggiungono, a seconda del sistema di distribuzione, l'anello di base o le colonne montanti.

**30.3.4-** Gli eventuali anelli di distribuzione che, in relazione alla configurazione e alla dimensione dell'edificio, sono realizzati solo in basso o per ciascun piano.

**30.3.5-** Le tubazioni di diramazione dalle montanti che adducono l'acqua ai rubinetti erogatori delle utenze.

**30.3.6-** Le saracinesche d'intercettazione poste ai piedi di ciascuna montante e prima dei contatori.

**30.3.7-** Le valvole di ritegno da porre a monte dei contatori, per impedire all'acqua di ritornare nella rete, in occasione d'eventuali svuotamenti della stessa.

**30.3.8-** L'autoclave o altro impianto di sollevamento per assicurare la necessaria pressione idrica alle utenze dei piani superiori, nel caso che quella della rete pubblica risulti insufficiente.

**30.3.9-** I rubinetti erogatori per l'efflusso dell'acqua convogliata agli utilizzatori, per ciascuno dei quali è assicurata una pressione idrica non superiore ad 1 atmosfera.

**30.4-** In zone urbane dove il funzionamento della rete può risultare intermittente, possono essere installati serbatoi di riserva, con capacità non superiore al consumo di tre giorni, computato, per gli edifici residenziali, pari a un fabbisogno di 800-1200 litri/giorno per ciascun appartamento,

**30.4.1-** Tali serbatoi, sistemabili nei piani bassi o in copertura, qualunque sia il materiale dell'involucro, devono essere a tenuta stagna, muniti di coperchio metallico e scarico

di fondo per le operazioni d'ispezione e manutenzione, con valvole di ritegno e troppo pieno.

**30.5-** Le portate minime espresse in Ps, per apparecchio d'erogazione comune per abitazioni sono. 0,10 per lavabo, bidet, vaso con cassetta, doccia; 0,15 per lavandino d'appartamento; 0,20 per vasca da bagno, lavatoio privato; 0,30 per lavandini di ristorante e albergo; mentre per gli idranti i valori sono (0,30-0,60) - (0,6-1,5) -(3-8), rispettivamente per gli idranti per uso lavaggio dei pavimenti di autorimessa, per innaffiamento, per antincendio.

**30.6-** Per il calcolo delle portate e dei diametri dei vari tronchi degli impianti idrici degli edifici civili si fa riferimento a diametri normali e rubinetti erogatori, con pressione a monte degli stessi di  $i = 1,5$  un di colonna d'acqua, tenendo conto dei coefficienti di contemporaneità, delle perdite di carico concentrate e distribuite lungo la linea, assumendo che la velocità dell'acqua nei tubi debba essere contenuta in 0,5 - 2,0 m/s, secondo i procedimenti propri delle costruzioni idrauliche e nel rispetto della norma UNI 9182.

**30.7-** Negli impianti idrici le tubazioni, realizzabili in acciaio zincato o in rame o in plastica termoindurente, con certificazione di qualità, devono essere a perfetta tenuta in modo da evitare sia contaminazioni per effetto di eventuali risucchi, sia perdite nelle murature, con giunti e pezzi speciali a vista e ispezionabili.

**30.8-** Per le nuove costruzioni le colonne montanti sono sistemate e opportunamente ancorate in appositi cavedi; per i fabbricati esistenti le tubazioni sottotraccia sono protette da guaine impermeabili e isolanti, mentre quelle a vista vanno rivestite per evitare fenomeni di condensa.

**30.9-** Ogni unità abitativa è dotata di contatore da sistemarsi in un unico locale per i nuovi fabbricati e in apposita nicchia protetta per tutti gli altri. Se sistemato all'esterno, il contatore deve essere del tipo antigelivo e certificato come tale.

**30.10-** La rispondenza dei materiali utilizzati alle vigenti normative, per le parti a contatto con l'acqua e le caratteristiche tecniche di funzionamento a norma, sono attestate con certificazioni di collaudo e con attestazioni di installatore autorizzato, ai sensi del DM Min.Sanità n.443/90, e delle norme in materia di sicurezza degli impianti.

**30.11-** Gli impianti per il trattamento domestico destinati alla correzione delle caratteristiche chimiche, fisiche o microbiologiche dell'acqua, al fine di tutelare la salute dell'utente, indicanti la specifica azione svolta e non la generica indicazione di depuratore, devono possedere i requisiti di carattere generale e peculiare prescritti dal DM Min.Sanità del 21.12.19%, n.443.

**30.11.1-** I requisiti peculiari, quali i dispositivi di rigenerazione e autodisinfezione automatica, riguardano, in particolare, gli addolcitori a scambio ionico, i dosatori di

reagenti chimici, gli apparecchi a osmosi inversa, i filtri meccanici con funzionamento completamente automatizzato, i sistemi fisici, i filtri a struttura composta le cui caratteristiche devono essere certificate dalla competente autorità sanitaria.

**30.12-** Ove, per gli edifici di nuova costruzione o sottoposti a ristrutturazione globale, si preveda anche l'uso esclusivo d'acque per servizi tecnologici e elettrodomestici, oltre che di acqua per uso potabile, devono essere eseguite due reti idriche distinte.

**30 13-** Per quanto riguarda la temperatura di esercizio dell'acqua calda per uso igienico-sanitario, si applicano le norme in materia prescritte dal DM Min.Sanità del 9.2.1991, n.10, e quelle relative agli impianti termici.

**30.14-** Per approvvigionamenti idrici autonomi, da falde artesiane e freatiche, in mancanza di acquedotto pubblico o privato, si applicano le norme del TU sulle acque di cui al Dlgs. n.152.1999 e n.25.8.2000, nel rispetto dei requisiti dell'acqua potabile prescritti dal Dlgs. n.31.2001.

### **Art.31- Caratteristiche igieniche, tecniche e funzionali degli impianti di scarico fognanti delle abitazioni**

**31.1-** Gli scarichi delle acque reflue dei fabbricati per abitazione devono essere assicurati da reti di evacuazione tecnicamente ben proporzionate in rapporto all'utenza, che soddisfino l'igiene dell'edificio, in uno con il benessere respiratorio e olfattivo, senza produrre contaminazioni del suolo e del sottosuolo delle aree limitrofe, nonché delle falde acquifere superficiali e profonde dell'area interessata dalla costruzione, nel rispetto delle norme prescritte dal TU sulle acque di cui al D.Lgs. n.152.1999, integrato dal Dlgs. n.258.2000.

**31.2-** Il corretto deflusso delle acque dagli apparecchi idrosanitari alla pubblica rete fognante o al recipiente di convogliamento si ottiene con l'istallazione di tubazioni bene proporzionate e con sufficienti pendenze per i vari tratti, mentre il blocco del passaggio dei cattivi odori dall'impianto agli ambienti abitati si ottiene mediante l'inserimento di sifoni a chiusura idraulica e condotti di ventilazione. Si applicano le prescrizioni della norma UNI 9183.

**31.3-** Per il dimensionamento dell'impianto fognante, in relazione alle portate, occorre tenere conto delle portate dello scarico totale degli apparecchi idrosanitari presenti, ridotte in funzione dell'applicazione del fattore di contemporaneità scegliendo, in rapporto alle esigenze tecniche dell'edificio da servire, il più idoneo sistema di ventilazione dell'impianto e le pendenze dei tratti di collettori per garantire le velocità di deflusso fluido ottimale idonee a favorire l'autopulizia delle condotte, in finzione delle caratteristiche di scabrezza dei materiali costitutivi delle tubazioni che vanno comprese entro i valori ottimali di 1,5% - 4,0%.

**31.4-** La ventilazione di un impianto deve impedire la formazione di pressioni e relative depressioni idrostatiche nelle condotte, evitando il riempimento totale di colonne e collettori, per mezzo di sistemi di scarico con ventilazione dei tipi primario o secondario, oppure parallelo diretto e indiretto.

**31.5-** Il sistema di smaltimento delle acque reflue domestiche deve avere:

**31.5.1-** collettori e montanti a perfetta tenuta idraulica e ispezionabili;

**31.5.2-** materiali per tubazioni, giunti e sigillature con caratteristiche tecniche di resistenza agli urti e di impermeabilità certificate a norma;

**31.5.3-** raccordo con la pubblica fognatura sifonato a perfetta tenuta idraulica;

**31.5.4-** pozzetto d'ispezione e prelievo, prima dello sbocco nella fogna pubblica, per il controllo sulla presenza di eventuali reflui inquinanti.

**31.6-** Il progetto del sistema di smaltimento, ai fini della conformità è validato da tecnico abilitato oppure approvato dal competente ufficio ASL; l'attestazione va verificata dal Comune al fine del rilascio della licenza all'uso, ed i suoi estremi devono risultare nel fascicolo del fabbricato.

**31.7-** E' vietata l'immissione, di acque reflue in rete fognante comunale non idonea. in fossi, in canali, in corsi d'acqua e scoline, in fosse assorbenti e cavità in sottosuolo, in condotte a cielo aperto.

**31.8-** Per costruzioni isolate o ricadenti in zone sprovviste di fogne pubbliche, il recapito è consentito in camere stagne, nelle forme ammissibili secondo le norme vigenti in materia all'epoca della realizzazione, e secondo le modalità e prescrizioni igieniche e costruttive della competente autorità sanitaria.

**31.8.1-** Per tali costruzioni, ove gli insediamenti residenziali superino i 5.000 mc o i 50 vani, per le reti fognanti autonome a loro servizio, è prescritto un impianto a norma di depurazione delle acque reflue.

#### **Art. 32- Distribuzione idrica e lo smaltimento dei reflui per attività industriali**

**32.1-** La distribuzione idrica per attività industriali e produttive con esigenze diverse dalle residenze, ferme restando le prescrizioni e le regole contenute nel precedente art.30, è garantita, ove si abbia la disponibilità anche di acqua non potabile, attraverso la formazione di reti distinte, l'una per l'utilizzazione di acqua potabile e l'altra per usi tecnologici.

**32.1.1-** La rete idrica, per usi tecnologici comportanti anche speciali pre-trattamenti, è proporzionata, eseguita e permanentemente verificata in rapporto alle specifiche esigenze tecniche e d'utilizzazione connesse alle particolari lavorazioni ed attività insediate, nonché al rispetto delle norme e delle prescrizioni dell'autorità sanitaria competente per territorio.

**32.2-** Per le attività industriali e produttive in generale, comportanti reflui inquinanti e insalubri, le acque derivanti da processi di lavorazione e di lavaggio sono sottoposte a processi di depurazione correlati alla natura dei fattori inquinanti, prima di essere immesse nelle reti e nei recapiti fognari pubblici.

**32.3-** Il rilascio del PdC è subordinato all'idoneità del sistema depurativo di progetto e l'agibilità delle attività industriali all'efficacia e al funzionamento degli impianti, da verificarsi, con cadenza almeno biennale, a cura dell'ufficio d'igiene ambientale della competente ASL, con l'esame dei prelievi delle acque di scarico a monte e a valle dell'impianto di depurazione.

**32.4-** Le reti di distribuzione idrica e lo smaltimento dei reflui industriali, **con** riferimento particolare alle misure da adottarsi per il risparmio idrico e per l'osservanza del regime degli scarichi, sono previste, realizzate, verificate e gestite secondo quanto disposto dall'art.25 e dall'art.27 e seguenti del TU sulle acque di cui al Dlgs n.152.1999 e al Dlgs n.258.2000.

32.5- Per le norme di sicurezza degli impianti devono essere osservate le specifiche prescrizioni.

### **Art.33- Emungimento, derivazione e distribuzione di acque per usi agricoli; smaltimento reflui e residui solidi**

**33.1-** L'emungimento, la derivazione e la distribuzione delle acque superficiali e sotterranee sono consentite e sono realizzati in conformità del piano regionale di tutela delle acque, ai sensi dell'art.44 del citato Dlgs n.152.1999 e del Dlgs n.258.2000 e di equivalenti leggi regionali.

**33.2-** L'emungimento e la derivazione di acque per l'irrigazione e altri usi agricoli, da sorgenti naturali, da corsi d'acqua e da canali di bonifica, possono avvenire solo nell'ambito e con le modalità previste dagli appositi regolamenti consortili.

**33.3-** L'approvvigionamento di acqua potabile per edifici agricoli destinati ad abitazione e ad allevamento può avvenire solo attraverso derivazione da acquedotti rurali o a mezzo di emungimento da poni freatici o artesiani di acque di falda, le cui caratteristiche di potabilità siano state certificate dalla competente autorità sanitaria.

**33.4-** E' proibito scaricare reflui umani e animali in corsi d'acqua, in alvei naturali, in cavità sotterranee, o con qualsiasi altro sistema non consentito dalle specifiche norme prescritte dal vigente TU sulle acque.

**33.5-** E' consentito depositare e spargere sui terreni solo materiali solidi di natura vegetale, concimi minerali e organici non inquinanti. con esclusione di ogni altro residuo solido, che va trasportato, previa raccolta differenziata, in aree e in impianti approssimativamente individuati dal Comune, e trattati in appositi impianti secondo le

modalità previste dalle leggi nazionali e regionali contro l'inquinamento, nonché secondo le tecniche e con le tecnologie più avanzate per ricavarne energia e materiali di riuso.

#### **Art. 34- Controlli sulla qualità delle acque**

**34.1-** Per l'uso potabile delle acque è necessario che queste, ai sensi del DLgs. n.152.1999, siano classificabili in una delle categorie:

**34.1.1-** A1, per la quale è sufficiente il trattamento fisico semplice e la disinfestazione

**34.1.2-** A2, per la quale va operato il trattamento fisico e chimico semplice e la disinfestazione

**34.1.3-** A3, per la quale è necessario il trattamento fisico e chimico spinto, l'affinazione e la disinfestazione.

**34.1.4-** Per ciascuna categoria di acque le caratteristiche di qualità per l'utilizzazione a scopo potabile per uso umano, devono rientrare nei parametri prescritti nell'Allegato I del DLgs. n.31.2001, richiamato al precedente art.30

**34.2-** I prelievi e le stazioni di prelievo sono ubicati in punti significativi, in rapporto alle particolari condizioni locali e ai possibili fattori di rischio d'inquinamento, del corpo idrico da utilizzare ed effettuati con una frequenza minima annua di 12 e 8 prelievi, per corpi idrici da classificare e per quelli già classificati, verificando ogni volta i valori dei tre gruppi di parametri qualitativi dell'acqua, e precisamente i valori di:

**34.2.1-** pH, materiali totali in sospensione, temperatura, conduttività, odore, nitrati, cloruri, fosfati, COD, ossigeno disciolto, ammoniaca (Parametri I gruppo);

**34.2.2-** ferro disciolto, manganese, rame, zinco, solfati, tensioattivi, fenoli, kjeldal, coliformi totali e coliformi fecali (Parametri II gruppo);

**34.2.3-** fluoruri, boro, arsenico, cromo totale, selenio, mercurio, bario, cianuro, idrocarburi disciolti o emulsionati, idrocarburi policiclici aromatici, sostanze estraibili cloroformio, streptococchi fecali e salmonella (Parametri III gruppo).

**34.3-** campioni devono essere, a cura della competente ASL, prelevati, conservati e trasportati in modo da evitare alterazioni che possano influenzare significativamente i risultati delle analisi.

**34.3.1-** I prelievi sono effettuati in contenitori sterili, in quantità idonea allo svolgimento delle analisi microbiologiche, trasportati in idonei contenitori frigoriferi (4 -10°C) al riparo dalla luce e sottoposti, entro e non oltre le 24 ore dal prelievo all'esame, utilizzando i metodi per la determinazione dei parametri chimici e chimico-fisici prescritti dalla Tabella 2/A e quelli relativi ai parametri microbiologici dalla Tabella 3/A, dove i parametri di qualità da verificare sono quelli riportati nella richiamata Tabella 1/A, tutte e tre riportate nell'Allegato II del citato DLgs. n.152.1999.

**34.4-** I controlli delle acque utilizzate per uso potabile riguardano tutte le forme di prelievo dai corpi idrici (sorgenti, specchi d'acqua, falde sotterranee, etc.), i sistemi di distribuzione (acquedotti pubblici o privati, reti con prelievi autonomi, etc.) e d'utilizzazione; ciò allo scopo di verificare che non intervengano fattori inquinanti (intrusioni nelle tubazioni di agenti patogeni, etc.) lungo la rete, che deve rimanere integra in tutte le sue componenti impiantistiche, ed assicurare, in permanenza, la fornitura in rapporto alle esigenze dell'utenza, evitando lo svuotamento delle tubazioni, da limitarsi ai casi di ripristino e di manutenzione assolutamente necessari.

**34.5-** Ove l'acqua fornita all'utenza non presenti i requisiti di potabilità prescritti, va interrotta immediatamente la fornitura idrica da parte dell'ente o del soggetto gestore dell'impianto dell'acquedotto.

**Art.35-** Controlli ambientali, inquinamento dell'aria, acustico, termico, luminoso, elettromagnetico

**35.1-** Al fine di tutelare la condizione di sicurezza dell'ambiente urbano esterno agli edifici e delle condizioni sanitarie degli spazi di relazioni pubbliche, e per la salvaguardia della salute dei cittadini, sono controllate, con idonei sistemi di rilevamento e di monitoraggio, le forme e l'intensità dei fattori inquinanti presenti o prodotti nell'atmosfera, per mantenerli entro i limiti di tollerabilità prescritti dalle norme in materia.

**35.2-** Nei punti critici della mobilità cittadina e di concentrazione di possibili fonti inquinanti aeree, è operata la misurazione continua dei valori di concentrazione dei composti dell'azoto, del carbonio; dell'ozono e di altri gas nocivi per la salute per valutare il livello d'inquinamento rispetto alla soglia dei valori limite disposti dai DPR 24.5.1988, n.203 e circolare del Ministero dell'Ambiente del 20.11.1991, dal DM Min.Ambiente del 27.3.1998 e dai conseguenti provvedimenti regionali in materia. La gestione del sistema di monitoraggio è affidata all'ASL competente per territorio.

**35.3-** Per contenere l'introduzione dei rumori nell'ambiente in misura tale da non provocare fastidio o disturbo al riposo e alle attività umane, pericolo per la salute umana, deterioramento degli ecosistemi, dei monumenti, interferenze con la regolare fruizione degli ambienti aperti alla libera frequentazione, è necessario ridurre con adeguati accorgimenti le fonti di emissione delle sorgenti sonore, in via preferenziale, entro il valore di qualità, oppure entro il valore d'attenzione, ma comunque non oltre il valore limite di tollerabilità dell'inquinamento acustico.

**35.4-** Ai sensi del DPCM 14.11.1997, i valori d'attenzione da osservare, in rapporto alle sei classi corrispondenti alle destinazioni d'uso del territorio comunale, per le fasce orarie diurne e serali (6-22) e notturne (22-6) rispettivamente, sono:

- Classe I: aree particolarmente protette, i valori sono 45 e 35 decibel;
- Classe II: aree destinate ad uso prevalentemente residenziale, i valori sono 50 e 40 decibel;
- Classe III: aree di tipo misto: i valori sono 55 e 45 decibel;
- Classe IV: aree interessate da attività umane, i valori sono 60 e 50 decibel;
- Classe V: aree prevalentemente industriali, i valori sono 65 e 55 decibel;
- Classe VI: aree esclusivamente industriali, il valore è pari a 65 decibel in entrambe le fasce d'orario.

**35.4.1-** Sono fatti salvi gli ulteriori requisiti prescritti da norme regionali in materia.

**35.5-** Le fonti di calore, quali cucine di ristoranti e alberghi, sbocco delle canalizzazioni degli impianti di condizionamento e di climatizzazione di locali seminterrati o entroterra e simili, alterativi della temperatura e del grado di umidità dell'ambiente urbano di relazione e degli spazi frequentati da persone non devono essere sistemate su aree e pareti prospicienti aree pubbliche e di uso pubblico, fermo restando le norme in materia di impianti termici e di condizionamento, oltre a quelle antincendio.

**35.6-** La proiezione di luce artificiale, di particolare intensità luminosa, è consentita se destinata alla speciale illuminazione di spazi e manufatti urbani particolari, quali monumenti, facciate architettoniche, viste di pregio ambientale, mostre, spazi per spettacoli, etc., altrimenti costituisce inquinamento luminoso e, pertanto, non è consentita.

**35.7-** Negli spazi urbani destinati a edilizia residenziale, servizi e attività collettivi e d'uso comune non sono insediabili impianti produttori di campi elettromagnetici, cui verrebbero esposti le persone per tempi molto prolungati, come impianti per telefonia mobile e altri, provocanti effetti negativi per la salute dell'uomo. I limiti di tollerabilità consentiti per l'esposizione a tali campi sono quelli prescritti dalla legge quadro n.36/2001 e relativi regolamenti applicativi.

### **Art 36- Dotazioni minime di Impianti di pubblica utilità**

**36.1-** Le aree urbane costituenti spazi pubblici e di uso collettivo sono dotate di impianti a rete con caratteristiche sia di essenzialità che di funzionalità per i servizi generali, per le esigenze di vita e per lo svolgimento delle attività lavorative e di tempo libero delle persone, secondo criteri di sicurezza e di perseguimento della qualità funzionale e ambientale degli spazi urbani.

**36.2-** Il territorio comunale, in rapporto alle esigenze e alla configurazione dei tessuti edificati e della qualità naturale delle varie zone, deve essere dotato dei seguenti impianti di uso pubblico essenziali:

**36.2.1-** impianto idrico per la fornitura d'acqua potabile in modo continuativo,

generalizzato e con pressione atta a garantire l'approvvigionamento idraulico a tutte le potenziali utenze private e pubbliche del Comune, la fornitura alle fontane pubbliche e alla rete antincendio stradale, l'alimentazione delle reti d'innaffiamento di parchi e giardini pubblici, etc.;

**36.2.2-** rete fognante pubblica a servizio delle acque meteoriche di scolo e di tutti i reflui privati e pubblici non inquinanti, dotata di caditoie, pozzetti di ispezione. etc., con impianto di depurazione a valle dei collettori terminali di sbocco alla foce; la rete va proporzionata in funzione dell'estensione e delle caratteristiche idrauliche dei bacini, edificati e non, del territorio comunale;

**36.2.3-** rete elettrica, con cabine di trasformazione per assicurare le forniture di corrente e di energia a tutte le utenze private e pubbliche; rete per la pubblica illuminazione di strade, piazze, di spazi e servizi pubblici, ivi compresa l'illuminazione con effetti speciali per monumenti, facciate di particolare qualità morfologica, di ville e verde ambientale etc., da sistemare con canalizzazioni interrato evitando la produzione di campi elettromagnetici in aree urbanizzate;

**36.2.4-** rete antincendio e relativa accessibilità dei luoghi per tutti i mezzi di soccorso per la pubblica e privata incolumità;

**36.2.5-** rete di distribuzione del gas metano, ramificata sul territorio comunale, in modo da consentire la fornitura a tutte le utenze private e pubbliche;

**36.2.6-** impianti per il superamento delle barriere architettoniche negli spazi pubblici destinati alla mobilità e ai servizi collettivi;

**36.2.7-** impianti di rilevamento continuativo dell'inquinamento ambientale;

**36.2.8-** altri impianti di rilievo e utilità generale.

**36.3-** Gli impianti di cui al precedente punto 36.2 sono progettati, realizzati, verificati, gestiti e tenuti in esercizio, in modo da assicurare la piena fruizione e funzionalità degli spazi pubblici in condizioni di sicurezza per l'utenza e per l'abitato, nel rispetto delle rispettive norme in materia.

**36.4-** Le tipologie costruttive e tecnologiche degli impianti devono armonizzarsi con le specificità delle zone urbane servite, sistemando entro terra le canalizzazioni e curando la qualità formale degli elementi a vista, con particolare riferimento alle zone storiche e di pregio ambientale.

## **Parte Quinta**

### **Agibilità degli edifici, idoneità all'uso degli spazi pubblici e aperti al pubblico**

#### **Art 37- Requisiti di agibilità degli edifici**

**37.1-** L'utilizzazione degli edifici è subordinata al rilascio da parte del Comune del certificato di agibilità, che attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti in essi installati, nonché delle condizioni qualitative dell'edificio, da valutarsi secondo quanto prescritto dal presente RE.

**37.1.1-** Il certificato di agibilità è rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale. E' è richiesto dal proprietario dell'edificio, pena di sanzione, per i seguenti interventi edilizi:

**37.1.1.1-** nuove costruzioni;

**37.1.1.2-** ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali, ampliamenti;

**37.1.1.3-** interventi sugli edifici esistenti che possono influire sulle condizioni richiamate al punto 37.1.

**37.2-** Per tali opere edilizie il soggetto titolare del PdC. o il soggetto che ha presentato la DIA, o i suoi successori o aventi causa, devono richiedere, entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'immobile, il certificato di agibilità all'ufficio comunale dello sportello unico, corredata dalla seguente documentazione tecnico amministrativa:

**37.2.1-** la richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dal soggetto richiedente, che l'ufficio dello sportello unico provvede a trasmettere al competente Ufficio dei Territorio del Ministero delle Finanze;

**37.2.2-** una propria dichiarazione di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine all'avvenuto prosciugamento dei muri, e alla salubrità degli ambienti;

**37.2.3-** la dichiarazione dell'impresa installatrice attestante la conformità degli impianti, installati negli edifici adibiti a civile abitazione, alle prescrizioni della legge 46/90, nonché all'art. 1 della legge n.10/1991, oppure certificato di collaudo degli stessi ove previsto, oppure ancora, certificazione di conformità degli impianti; **37.2.4-** la relazione descrittiva del direttore dei lavori contenente: gli estremi del provvedimento autorizzativo dell'opera edilizia e di eventuali varianti; gli estremi dell'inizio e del compimento dei lavori, comprese eventuali sospensioni e riprese; la dichiarazione di conformità dell'opera al progetto concesso con l'indicazione delle eventuali variazioni introdotte;

**37.2.5-** la certificazione di collaudo statico dell'opera, da parte di tecnico abilitato;

**37.2.6-** il certificato del competente ufficio tecnico della Regione, attestante la conformità alle norme in materia di opere in cemento armato;

**37.2.7-** la licenza di fognatura del Comune e di altre licenze per passi carrabili, occupazione di suolo pubblico, etc.;

**37.2.8-** il nulla osta di altri enti, ove non presenti negli atti allegati alla concessione;

**37.2.9-** l'attestato, per gli edifici aperti al pubblico, del superamento delle barriere architettoniche;

**37.2.10-** l'autoattestazione, se trattasi di edilizia residenziale, o certificazione dei VF per la sicurezza antincendio;

**37.2.11-** l'autoattestazione, se trattasi di edilizia residenziale, o certificazione dei requisiti igienico-sanitari dei manufatti edilizi da parte del competente ufficio ASL;

**37.2.12-** l'attestazione del direttore dei lavori dei requisiti di qualità tecnica e prestazionale dei componenti edilizi, prescritti dal presente RE nonché da altre disposizioni legislative e regolamentari.

**37.3-** Tale documentazione è presentata in tutto o in parte in rapporto alle effettive esigenze e alla natura dell'opera edilizia.

**37.4-** L'istruttoria della richiesta di agibilità e il rilascio del certificato di agibilità da parte del dirigente o responsabile del competente ufficio del Comune sono conclusi nel tempo perentorio di 30 giorni dal ricevimento della domanda, previa eventuale ispezione dell'edificio; diversamente l'agibilità s'intende acquisita se il parere sulla conformità alle norme igienico-sanitarie è certificato dall'ASL competente, altrimenti, in caso di autoattestazione, il termine di formazione del silenzio assenso è di 60 giorni.

**37.5-** I predetti termini possono essere interrotti una sola volta e comunque entro 15 giorni dall'istanza, per richiesta da parte del Comune, di documentazione integrativa che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tale caso i termini ricominciano a decorrere dalla data di ricevimento della documentazione integrativa.

**37.6-** In sede istruttoria devono essere verificati la conformità urbanistica e edilizia delle opere, la completezza delle certificazioni e attestazioni allegate all'istanza, con particolare riferimento alla idoneità e sicurezza statica e impiantistica dell'opera edilizia, in rapporto alle norme richiamate nel presente RE, oltre alle condizioni di salubrità dei manufatti e di conformità alle norme igienico-sanitarie degli ambienti.

**37.7-** E' comunque salva la potestà del Comune di dichiarare l'inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art.26 del TU citato, ai sensi dell'art.222 del RD n.1265.1934.

#### **Art. 38- Requisiti per l'agibilità per edifici ad uso diverso da quello abitativo**

**38.1-** L'agibilità degli edifici destinati ad uso diverso da quello abitativo, consistente

nell'autorizzazione del Comune a utilizzare i manufatti per le rispettive e specifiche funzioni cui l'opera è destinata, si consegue con le stesse modalità del precedente art.37, essendo il relativo certificato di agibilità sottoposto alla stessa disciplina.

**38.2-** La documentazione da accludere alla richiesta dell'autorizzazione all'agibilità è la medesima del precedente art.37, cui va aggiunta quella relativa all'osservanza di tutte le norme vigenti all'epoca del rilascio, relative alla pluralità di impianti particolari connessi alla destinazione d'uso, prescritte da leggi, regolamenti, norme UNI e CEI e simili, oltre che dalle prescrizioni delle autorità preposte alla verifica del dimensionamento, dell'esecuzione e della gestione secondo i requisiti di sicurezza per l'utenza e le maestranze (nulla osta, pareri favorevoli, collaudi e attestazioni di conformità di componenti costruttivi e impiantistici, certificazioni di qualità rilasciate da soggetti abilitati per legge).

Per gli edifici non residenziali non è consentita l'autoattestazione di conformità alle norme antincendio e igienico-sanitarie.

**38.3-** La verifica della completezza formale della documentazione spetta al competente ufficio comunale abilitato al rilascio della certificazione.

**38.4-** I tempi istruttori e le modalità di rilascio del certificato di agibilità sono gli stessi riportati nel precedente art.37.

### **Art. 39 - Rilascio, diniego, annullamento e revoca del certificato di agibilità**

**39.1-** Il rilascio o il diniego dell'agibilità da parte del competente ufficio tecnico comunale deve avvenire entro 30 giorni dalla presentazione dell'istanza, ritenendosi automaticamente accolta se il Comune non dà alcun esito entro gli stessi 30 giorni dall'innoltro dell'istanza, ai sensi del precedente art.37.

**39.1.1-** Anche con la formazione del silenzio assenso, il Comune può, tuttavia, procedere ad ispezionare lo stato dei luoghi e, sulla base dei controlli, può confermare ovvero annullare l'autorizzazione automaticamente assentita secondo il principio generale dell'autotutela.

Avverso il diniego, il soggetto interessato al provvedimento può ricorrere al giudice amministrativo.

**39.2-** L'autorizzazione comunale all'agibilità degli immobili resta valida fino al suo formale annullamento o revoca.

**39.2.1-** Il proprietario dell'immobile o il titolare di diritti reali sullo stesso, resta responsabile della conservazione globale di tutti i requisiti di sicurezza statica e impiantistica, nonché di quelli igienico-sanitari e ambientali, costituenti gli elementi essenziali per il rilascio del certificato di agibilità.

**39.3-** Nel caso di agibilità assentita per silenzio assenso ai sensi dell'art.25 del TU in

materia edilizia, ove, in sede di accertamento dell'ufficio comunale preposto, risultino inesistenti anche parzialmente i requisiti prescritti, il Comune procede al suo annullamento con provvedimento formale motivato.

**39.4-** Quando si accerti, in occasione di crolli o di verifiche scaturenti da potenziali stati di pericolo per la privata e pubblica incolumità, che sono sopravvenuti rilevanti trasformazioni strutturali o che sono in atto destinazioni d'uso incompatibili, ovvero pervengano al Comune comunicazioni degli enti competenti di gravi carenze della sicurezza impiantistica, da cui si deduce che sono venuti meno requisiti essenziali per l'agibilità dei manufatti edilizi, il Comune può revocare, previa diffida al proprietario o al titolare di diritti reali sull'immobile a ripristinare le condizioni di sicurezza e d'igiene prescritte dal presente RE per l'utilizzazione dei beni, nel caso di inottemperanza. Il certificato di agibilità per ragioni di sicurezza pubblica e privata, ai sensi dell'art.26 dei TU.

**39.5-** Nel fascicolo dell'edificio, di cui all'art.22 del presente RE, deve risultare, in modo esplicito, che la costruzione continua ad avere i requisiti di agibilità e di idoneità all'uso di destinazione, anche dopo significativi interventi strutturali e impiantistici, richiamando altresì le certificazioni di sicurezza richieste dalle nuove norme vigenti in materia.

#### **Art. 40- Idoneità all'uso delle attrezzature e delle infrastrutture**

**40.1-** L'idoneità all'utilizzazione di infrastrutture di uso pubblico, quali strade, piazze, linee ferrate, viadotti, cavalcavia, opere di sostegno, parcheggi pubblici, infrastrutture a verde, sport e tempo libero all'aperto, reti idriche e fognanti, impianti d'illuminazione, servizi a rete e infrastrutture similari, non assimilabili ai manufatti edilizi nè identificabili negli interventi di "nuova costruzione", consiste nel collaudo delle opere e nella formale dichiarazione di idoneità all'uso da parte dell'amministrazione e dell'ente pubblico proprietario dell'opera, da comunicarsi al Comune se l'opera infrastrutturale non è comunale.

**40.2-** Nella dichiarazione d'idoneità all'utilizzazione delle opere per l'uso previsto, sono riportati gli estremi delle approvazioni tecniche amministrative, delle caratteristiche strutturali e costruttive, dei pareri, del nulla osta, e dell'esito delle verifiche e dei collaudi parziali e finali degli elementi strutturali e impiantistici, del rispetto delle norme, specifiche e generali, per la stabilità, la sicurezza e la prevenzione dai sinistri prescritte dalle leggi e dalle norme specifiche in vigore, della cui osservanza resta responsabile l'ente proprietario delle stesse opere.

## **Parte Sesta**

### **Adeguamento della disciplina del RE a nuove norme, norme transitorie**

#### **Art. 41-Automatismi nell'adeguamento del RE per effetto di nuove norme in materie d'igiene, di sicurezza degli edifici e dell'abitato, nonché di adeguamento degli impianti tecnici**

**41.1-** Le norme relative ai requisiti degli elementi costruttivi e degli impianti ai fini della sicurezza e delle caratteristiche igienico-sanitarie degli edifici e dell'abitato, richiamati nella parti terza e quarta del presente RE, sono intese come vigenti all'atto del rilascio degli atti autorizzativi delle costruzioni, in via preventiva, e dell'autorizzazione all'agibilità delle opere, in via definitiva.

**41.2-** Per effetto di variazioni e integrazioni statali e regionali della normativa oggetto del presente RE, il Comune è tenuto ad adeguare, in modo automatico, il RE.

**41.2.1-** Alla formalizzazione dell'adeguamento ai nuovi riferimenti normativi provvede, con cadenza almeno biennale, direttamente l'ufficio tecnico comunale, sentiti la CEC, gli uffici dell'ASL e quelli dei VF, attraverso conferenza di servizio, predisponendo il testo aggiornato, che non costituisce variante del RE in vigore, da approvarsi con deliberazione di Giunta municipale.

**41.2.1-** Le variazioni del presente RE, non riguardanti solo riferimenti a subentrate norme legislative, costituiscono variante, da approvarsi con le medesime procedure adottate per il nuovo RE, e di sue varianti generali o parziali.

#### **Art. 42- Norme finali e transitorie**

**42.1-** Dalla normativa del DPR n.380.2001 (TU) e della legge n.443/2001 deriva la necessità dell'adeguamento dei regolamenti edilizi comunali esistenti, in quanto gli stessi sono stati formati con procedure ed hanno abrogati, per cui, nelle more di detto adeguamento, si applica la disciplina del TU, in quanto ai sensi del co.3 dell'art.2 di tale testo, le disposizioni, anche di dettaglio, attuative dei principi introdotti dal TU operano direttamente nelle regioni a statuto ordinario, fino a quando le stesse non si adeguano a tali principi.

**42.2-** Entro sei mesi dall'approvazione del presente RE, il Comune predispone schemi esemplificativi per la documentazione di rito da presentare da parte degli istanti, per le procedure istruttorie delle pratiche edilizie, per il rilascio di atti autorizzativi dell'attività edilizia, per l'utilizzo di sistemi informatici nel rapporto pubblico privato nelle materie disciplinate dal presente RE, nel rispetto delle norme per la semplificazione e la trasparenza degli atti amministrativi, dandone la necessaria pubblicità.

**42.3-** Il presente RE entra in vigore dopo la pubblicazione sul BURP. In sua assenza si applicano le norme del vigente RE sulle quali prevalgono quelle del DPR 380/2001 e della LN 443/2001.

**42.4-** Ai fini della "asseverazione di conformità" alle norme edilizie, di sicurezza e igienico-sanitarie delle opere da realizzare ai sensi dell'art.26 della legge n.47/1985, e da realizzare ai sensi dell'art.1, comma 6° della legge n.443/2001 con la DIA, il presente RE costituisce riferimento esaustivo. Non lo è per le NTA del PUG (PRG) vigente.