

REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.42 del 09/06/2000 e successive varianti di cui alle D.C.C. n.20 del 09/05/2001; n.5 del 17/01/2002; n.80 del 06/10/2005; n.49 del 26/09/2007; n.68 del 28/08/2009; n.4 del 12/03/2010; n.33 del 01/06/2012.

AREA TECNICA - URBANISTICA



Capitolo I

NATURA, OGGETTO E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 1 - Natura del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento, redatto ai sensi dell'art. 33 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, è atto normativo le cui prescrizioni hanno il carattere della generalità e dell'astrattezza finalizzate alla disciplina, all'interno dell'intero territorio comunale, di ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia e contiene disposizioni per la tutela dei valori ambientali e architettonici, per il decoro e la qualità urbana ed edilizia, per l'igiene e la sicurezza cittadina.

Art. 2 - Oggetto del Regolamento Edilizio

Oggetto del presente Regolamento è la disciplina delle materie specificate all'art. 33 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, delle altre materie demandate al Regolamento Edilizio da disposizioni con forza di legge nonché delle ulteriori materie che, anche con carattere eminentemente locale, abbiano attinenza con l'attività edilizia, con il decoro e l'igiene cittadina, con la tutela dei valori ambientali ed architettonici del territorio comunale.

Art. 3 - Contenuto del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento contiene:

- a) disposizioni di carattere obbligatorio desunte da norme di livello nazionale o regionale esplicitamente prevalenti su quelle di livello comunale nonché riferimenti e rimandi a dette norme prevalenti;
- b) disposizioni desunte da norme di livello nazionale o regionale che non prevalgono direttamente sulle norme locali;
- c) riferimenti e rimandi a norme di livello nazionale o regionale che non prevalgono direttamente sulle norme locali;
- d) disposizioni obbligatorie di natura ed interesse eminentemente locali, legate alle problematiche urbanistiche ed edilizie proprie del territorio comunale ed alla loro ordinata organizzazione e gestione.



Capitolo II

CONCESSIONE EDILIZIA ED ATTI SOSTITUTIVI DELLA MEDESIMA

Art. 4 - Tipologia degli atti

Sono soggette a concessione edilizia del Comune, con le procedure di cui al successivo art. 10, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie così come definite all'art. 5.

Sono soggette ad attestazione di conformità con le vigenti norme urbanistiche edilizie e di tutela le opere e gli interventi di cui all'art. 6. L'attestazione di conformità è effettuata:

- a) mediante il rilascio dell'autorizzazione del Comune con il procedimento di cui all'art. 11;
- b) mediante la denuncia di inizio dell'attività disciplinata dall'art. 12.

Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie è di competenza del Funzionario Responsabile dell'Ufficio.

I progetti da allegare agli atti di cui al primo e secondo comma debbono essere costituiti dai documenti prescritti dal presente Regolamento in funzione del tipo di intervento che si intende eseguire.

Art. 5 - Trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a concessione edilizia

Sono considerate trasformazioni urbanistiche soggette a concessione edilizia, in quanto incidono sulle risorse essenziali del territorio:

- a) gli interventi di nuova edificazione;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d) la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- e) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme



REGOLAMENTO EDILIZIO

sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

- f) le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia.

Per le opere pubbliche, l'atto comunale, con il quale il progetto esecutivo è approvato o l'opera autorizzata secondo le modalità previste dalla legge 11 febbraio 1994, n. 109 (legge quadro in materia di lavori pubblici) e successive modificazioni ha i medesimi effetti della concessione edilizia. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

Art. 6 - Opere ed interventi sottoposti ad attestazione di conformità

Sono sottoposti ad attestazione di conformità con le vigenti norme degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi comunali, delle salvaguardie regionali, provinciali e comunali:

- a) gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 5, qualora siano specificamente disciplinati dal regolamento urbanistico di cui all'articolo 28 della legge regionale 16 gennaio 1995, n. 5 (Norme per il governo del territorio), dai programmi integrati di intervento di cui all'art. 29 della stessa legge regionale, dai piani attuativi, laddove tali strumenti contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata in base al successivo comma 3;
- b) le opere di reinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- c) le recinzioni con fondazioni continue ed i muri di cinta;
- d) le opere pertinenziali, ivi compresi i parcheggi all'aperto o interrati;
- e) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi previsti dalla legge regionale 23 maggio 1994, n. 39;
- f) le demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;
- g) le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso.



REGOLAMENTO EDILIZIO

Sono inoltre oggetto di attestazione di conformità i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:

- a) interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quegli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, per l'edilizia rurale ante 1940 è ammessa la riorganizzazione distributiva e funzionale dell'edificio esistente con mantenimento del sistema distributivo principale (accessi, sale, cucina), (ristrutturazione edilizia di tipo "A"); tali interventi comprendono altresì:
 - 1) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro planivolumetrico nella stessa localizzazione dell'edificio originario, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; saranno utilizzati "identici materiali" laddove questi siano di pregio, tipici della zona e comunque reperibili (Ristrutturazione Edilizia di tipo "B");
 - 2) la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza (Ristrutturazione Edilizia di tipo "C");
 - 3) le addizioni, anche in deroga agli indici di fabbricabilità per realizzare i



REGOLAMENTO EDILIZIO

servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali, il rialzamento del sottotetto, ove ciò non sia escluso dagli strumenti urbanistici, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari (Ristrutturazione Edilizia di tipo "D");

e) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.

La sussistenza della specifica disciplina degli strumenti urbanistici, di cui al comma 1, lettera a), deve risultare da una esplicita attestazione del consiglio comunale da rendersi in sede di approvazione dei nuovi strumenti o in sede di ricognizione di quelli vigenti previo parere dell'ufficio competente in materia.

Le opere e gli interventi di cui ai commi 1 e 2 sono subordinati alla denuncia di inizio dell'attività, salvo quanto previsto al comma 5.

Le opere e gli interventi di cui al presente articolo sono subordinati alla autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune ove sussista anche una sola delle seguenti condizioni:

- a) gli immobili interessati siano assoggettati a vincolo ai sensi del titolo I del D.Lgs 29.10.1999 n. 490 (Beni Culturali);
- b) per l'esecuzione delle opere sia prescritto anche il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 151 del titolo II del D. Lgs. 29.10.1999 n. 490 (Beni Paesaggistici ed Ambientali);
- c) gli immobili interessati siano assoggettati alla disciplina di cui alla legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette);
- d) gli immobili interessati siano assoggettati a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art. 1bis del decreto legge 27 giugno 1985, n. 312 convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431 o alle prescrizioni o alle misure di salvaguardia dei piani di bacino di cui al Titolo II Capo II della legge 18 maggio 1989, n. 183 (Norme per l'assetto funzionale e organizzativo della difesa del suolo);
- e) gli immobili interessati siano compresi nelle zone A di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e le opere e gli interventi comportino modifiche della sagoma e dei prospetti o modifichino la destinazione d'uso;
- f) gli edifici siano censiti negli Elenchi redatti ai sensi delle Leggi Regionali 59/80 e 10/79 con categoria di intervento limitata al restauro e risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia D.1.



Art. 7 - Caratteristiche dei progetti per gli interventi su immobili di particolare valore

In base ai contenuti del vigente P.R.G. sono da considerarsi immobili di particolare valore:

- gli edifici compresi nelle zone "A" - centro storico;
- gli edifici inseriti negli elenchi di cui alla L.R. 59/80 con categoria di interventi limitata al restauro e risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia D1;
- gli edifici costruiti prima del 1940 e ricadenti in area extraurbana;
- gli edifici ricompresi in zone soggette a Piano di Recupero.

I progetti degli interventi relativi ad immobili classificati di particolare valore, devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili stessi, e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.

Gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a), e quelli di manutenzione straordinaria relativi a immobili od a parti di immobili sottoposti alla disciplina del D. Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e 6 dicembre 1991 n. 394, o classificati di particolare valore, sono realizzati nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Art. 8 - Progetti di opere edilizie: modalità e documentazione

PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Le domande di concessione e di autorizzazione edilizia vengono redatte sugli appositi moduli a stampa gratuitamente forniti dall'Amministrazione Comunale. Le domande devono essere corredata dal progetto, costituito dagli elaborati prescritti dal presente Regolamento in funzione di ciascun tipo di intervento.

Gli atti di cui sopra devono essere firmati, sin dal momento della presentazione, da chi ha titolo a richiedere la concessione edilizia e da un tecnico abilitato alla progettazione del tipo di intervento ricorrente, il quale assume ogni responsabilità relativa.

Il direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, quando non indicati sin dal momento della richiesta, devono essere nominati prima dell'inizio dei lavori. Le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore dei lavori devono essere immediatamente comunicate per iscritto al soggetto di cui all'art. 4 comma 3, contestualmente, dal titolare della concessione edilizia e dagli interessati.

I progetti devono contenere tutte le indicazioni necessarie per poterne valutare la



REGOLAMENTO EDILIZIO

conformità al P.R.G., al presente Regolamento ed alla restante normativa in materia edilizia ed urbanistica.

La documentazione minima costituente il progetto è determinata dal presente Regolamento in funzione del tipo di intervento ed è precisata di massima in appositi modelli riepilogativi allegati al presente Regolamento Edilizio (Allegato A).

I singoli elaborati, atti o documenti costituenti il progetto devono avere le caratteristiche di cui ai commi che seguono.

CERTIFICAZIONI, DICHIARAZIONI, NN.OO. E SIMILI

Devono essere allegate al progetto, quando necessarie in funzione dell'intervento progettato, le seguenti certificazioni, dichiarazioni, nulla osta od atti:

- a.1) Certificazione di proprietà o atto equipollente, e/o certificazione storico-catastale, nei casi in cui detti elementi assumano rilevanza al fine di accertare l'ammissibilità dell'intervento progettato.
- a.2) Documentazione sulla destinazione d'uso, in atto o passata, nei casi in cui detto elemento assuma rilevanza al fine di accertare l'ammissibilità dell'intervento progettato.
- a.3) Programma di miglioramento ambientale di cui all'art. 4 della L.R. 64/95, così come modificato dalla L.R. 25/97, in tutti i casi in cui il medesimo sia prescritto dalla norma regionale.
- a.4) nulla osta rilasciato dalla competente Soprintendenza, nel caso di interventi su immobili vincolati ai sensi del Titolo I del D.Lgs. 29.10.1999 n. 490;
- a.5) Dichiarazione del proprietario o avente titolo che attesti che l'intervento rientra o non rientra negli obblighi previsti dal decreto legislativo 14.08.1996 n. 494, concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei e mobili.

RELAZIONI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Il progetto deve sempre essere corredato dalla seguente documentazione:

- b.1) Relazione tecnico-illustrativa contenente l'identificazione dell'immobile, l'illustrazione del progetto, la dimostrazione di conformità del medesimo al presente Regolamento, alle prescrizioni del P.R.G. e delle altre norme in materia edilizio-urbanistica, gli ulteriori elementi idonei ad illustrare il progetto anche per quanto attiene i suoi valori formali e di inserimento nel contesto. La stessa relazione dovrà inoltre contenere le caratteristiche dei materiali da costruzione utilizzati nell'intervento.
- b.2) Documentazione fotografica generale e di dettaglio dell'immobile, proporzionata alla natura e complessità del medesimo. Per gli interventi di nuova costruzione o che comunque comportino modificazioni nel rapporto tra l'edificio e l'intorno, la



REGOLAMENTO EDILIZIO

documentazione fotografica dovrà essere estesa all'ambiente circostante in modo tale da consentire una corretta valutazione del progetto in rapporto al contesto. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, la documentazione fotografica di dettaglio dovrà essere estesa a tutti gli elementi significativi ai fini della valutazione della qualità del progetto.

b.3) Estratto di P.R.G. con indicata la zona di intervento.

Quando necessario in funzione dell'intervento progettato, il progetto deve inoltre essere corredato dalle seguenti ulteriori relazioni :

b.4) Relazione illustrante la conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, corredata della relativa documentazione illustrativa e di esplicita dichiarazione di conformità, in tutti i casi in cui l'intervento, per sua natura o per l'uso dei locali, sia soggetto alla normativa in questione.

b.5) Analisi storica per gli edifici di particolare pregio architettonico e/o storico.

b.6) Relazione di carattere geologico e/o geotecnico, nei casi in cui sia prescritta dallo strumento urbanistico vigente e/o dalla normativa vigente in materia, redatta nelle forme e con i contenuti precisati dalla normativa medesima.

b.7) Verifica dello standard relativo ai parcheggi privati.

ELABORATI RELATIVI ALLO STATO ATTUALE

La rappresentazione grafica dello stato attuale deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati:

c.1) Estratto di mappa catastale con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento.

c.2) Planimetria in scala 1:200 con indicazione:

- delle quote planimetriche ed altimetriche sia del lotto interessato che degli spazi pubblici prospicienti, riferite a punti fissi facilmente identificabili e stabili nel tempo.

- delle strade, dei parcheggi, delle linee ferroviarie e di tutti gli altri elementi che possono condizionare la progettazione ai fini del rispetto delle distanze e delle altezze (altezze edifici adiacenti, pareti finestrate, cigli stradali e ferroviari, servitù pubbliche, ecc.);

- delle aree a giardino;

c.3) Profili dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti (nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica della sagoma dell'edificio).

c.4) Pianta di ogni piano dell'edificio (o dell'unità immobiliare interessata dal progetto) nella scala minima 1:100, complete di:



REGOLAMENTO EDILIZIO

- quote atte ad indicare le dimensioni e l'altezza utile interna di ciascun vano e delle aperture di facciata,

- indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori,
- indicazione della superficie di ciascun vano abitabile.

c.5) Sezioni nella scala minima 1:100, in numero e posizione sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio, o dell'unità immobiliare interessata dal progetto, con indicazione dell'altezza dell'edificio, della altezza interna netta di ciascun piano nonché delle altezze minima e massima di eventuali porzioni con copertura inclinata.

c.6) Prospetti dell'edificio nella scala minima 1:100, con indicazione dettagliata dei materiali previsti dal progetto. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, potrà omettersi la rappresentazione dei prospetti che non siano interessati da modifiche. Sempre per detti interventi, quando i medesimi siano di modesta entità e riferiti a singole unità immobiliari, potrà ammettersi che la rappresentazione sia limitata alla porzione di prospetto interessata dall'intervento, fermo restando, in ogni caso, l'obbligo di fornire una idonea rappresentazione delle facciate mediante la documentazione fotografica.

c.7) Eventuali particolari architettonici e decorativi nella scala più idonea alla loro rappresentazione.

ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI PROGETTO

La rappresentazione grafica dello stato di progetto deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati:

d.1) Planimetria in scala 1:200, come già indicato al punto c.2 ed inoltre con perimetrazione dell'opera progettata ed indicazione delle distanze della medesima dagli edifici adiacenti, dai confini, dalla viabilità, ecc.

d.2) Profili, come già indicato al punto c.3;

d.3) Tavola dei valori urbanistici contenente:

- rappresentazione schematica del terreno, dell'edificio, degli spazi per parcheggi nonché di ogni altro elemento la cui estensione sia rilevante ai fini dell'ammissibilità dell'intervento, scomposti in figure geometriche elementari debitamente quotate;

- esplicazione analitica dei calcoli per la determinazione dei valori e parametri urbanistici previsti dal P.R.G o da altre norme vigenti;

- esplicazione delle superfici utili nette di ogni ambiente;

- comparazione dei valori di progetto con quelli ammessi dal P.R.G., dal presente Regolamento o dalle altre norme di riferimento.

d.4) Pianta di ogni piano, come già indicato al punto c.4;



REGOLAMENTO EDILIZIO

- d.5) Sezioni, come già indicato al punto c.5;
- d.6) Prospetti, come già indicato al punto c.6;
- d.7) Eventuali particolari architettonici e decorativi, come già indicato al punto c.7;
- d.8) Progetti delle opere di urbanizzazione primaria, nei casi in cui le medesime siano mancanti o quando ciò sia prescritto dalle N.T.A. del P.R.G.;
- d.9) Elaborati atti a dimostrare l'assenza delle condizioni di rischio legati a fenomeni di esondazione o ristagno così come previsto dalla D.C.R. 21/6/1994 n. 230, ivi comprese successive prescrizioni o modificazioni apportate dalle Autorità di Bacino in tutti i casi in cui l'intervento ricada in zona soggetta a detta tutela.

LA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLO STATO DI SOVRAPPOSIZIONE DEVE AVVENIRE, DI NORMA, MEDIANTE I SEGUENTI ELABORATI:

- e.1) Planimetria in scala 1:200 derivante dalla sovrapposizione degli ingombri di cui ai punti c.2 e d.1, con colorazione convenzionale in giallo e rosso (nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica dell'ingombro planimetrico dell'edificio).
- e.2) Profili derivanti dalla sovrapposizione di quelli di cui ai punti c.3 e d.2, con colorazione convenzionale in giallo e rosso (nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica del profilo altimetrico dell'edificio).
- e.3) Pianta di ogni piano, derivante dalla sovrapposizione tra quelle di cui ai punti c.4 e d.4, con colorazione convenzionale in giallo e rosso.
- e.4) Sezioni, derivante dalla sovrapposizione tra quelle di cui ai punti c.5 e d.5, con colorazione convenzionale in giallo e rosso.
- e.5) Prospetti, derivanti dalla sovrapposizione tra quelli di cui ai punti c.6 e d.6, con colorazione convenzionale in giallo e rosso.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN MERITO AL PROGETTO

Gli elaborati costituenti il progetto devono essere tavole ridotte mediante piegatura nel formato da cm. 21x29,7 a cm. 21x31. Essi devono essere prodotti in duplice copia, ad eccezione di quelli di cui ai punti da a.1 a a.4 nonchè della documentazione fotografica di cui al punto b.2, per i quali sarà sufficiente produrre una sola copia.

Nel caso di interventi per i quali è prescritto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 151 del titolo II del D.Lgs. 490/99 dovranno essere prodotte ulteriori due copie sia degli elaborati grafici che della documentazione fotografica.

Ai fini dell'accertamento di conformità per il rilascio delle concessioni e autorizzazioni in sanatoria di cui all'art. 37 della L.R. 52/99, gli adempimenti previsti dalle leggi 1086/1971 e 64/1974, si intendono assolti tramite il deposito della certificazione, da parte del progettista, del rispetto di tutte le prescrizioni recate dalle



REGOLAMENTO EDILIZIO

leggi suddette, nonché dal certificato di collaudo ove richiesto ai sensi della normativa vigente.

PROGETTI INCOMPLETI

Qualora il responsabile del procedimento accerti che la documentazione è incompleta o comunque che la stessa non è sufficiente ai fini dell'esame del progetto, provvederà a richiedere all'interessato, una ed una sola volta, gli atti o elaborati mancanti.

Nel caso in cui l'interessato non provveda alla integrazione del progetto entro 120 giorni dal ricevimento della richiesta, si procederà all'archiviazione della pratica. Qualora la natura o complessità degli atti richiesti ad integrazione lo giustificino, su motivata richiesta dell'interessato potranno essere assegnati termini temporali maggiori.



Capitolo III

DISCIPLINA DEI PROCEDIMENTI

Art. 9 - Ambito di applicazione

Ai fini della concessione edilizia o dell'attestazione di conformità, in allegato al Presente Regolamento (Allegato A) è inserito l'elenco per ogni tipo di opera e di intervento, della documentazione e degli elaborati progettuali da produrre in materia urbanistica, ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro nei cantieri previsti dalla legislazione vigente.

Non può essere prescritta all'interessato la preventiva acquisizione di autorizzazioni, documentazioni e certificazioni di competenza del Comune stesso.

La completezza formale della domanda di concessione o di autorizzazione ovvero della denuncia di inizio dell'attività è verificata dal responsabile del procedimento entro il termine perentorio di quindici giorni dalla presentazione; qualora la domanda o la denuncia risulti incompleta o non conforme alle norme di cui al primo comma, entro lo stesso termine ne viene data motivata comunicazione all'interessato, invitandolo a presentare le integrazioni necessarie ai fini istruttori o della conformità.

L'acquisizione di tutti i pareri, nullaosta o atti di assenso comunque denominati essenziali per la valutazione del progetto, è a carico del Comune nei termini temporali del procedimento anche mediante la convocazione di apposita conferenza dei servizi.

Sono fatte salve le procedure indicate dal D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447 (regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'art. 20, comma 8, della L. 15 marzo 1997, n. 59) per le opere dallo stesso disciplinate.

Art. 10 - Procedure per il rilascio della concessione e dell'autorizzazione edilizia

La domanda di concessione edilizia deve essere proposta dal proprietario o da chiunque ne abbia titolo ed indirizzata tramite il protocollo generale dell'Ente al



REGOLAMENTO EDILIZIO

Sindaco del Comune.

L'esame delle domande risultate formalmente complete si svolge secondo l'ordine di presentazione, fatte salve quelle relative alle varianti in corso d'opera e quelle relative alle opere di pubblico interesse quali:

opere pubbliche di competenza di enti pubblici od istituzionalmente competenti;
opere di interesse pubblico o generale da realizzarsi anche a cura dei privati.

Entro i sessanta giorni successivi alla presentazione della domanda o della documentazione integrativa ai sensi dell'art. 9, comma 3, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i pareri necessari, redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico – giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e di conseguenza formula una motivata proposta all'autorità all'emanazione del provvedimento conclusivo.

Qualora i pareri necessari non siano stati resi entro il termine di cui al comma 4, si prescinde da essi.

Il provvedimento definitivo è rilasciato entro i quindici giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 4.

Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso inutilmente anche il termine di cui il comma 7, l'interessato può inoltrare istanza al difensore civico comunale, il quale nomina, entro i quindici giorni successivi, un commissario "ad acta" che nel termine di sessanta giorni adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia.

Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente articolo sono a carico del comune.

Alle varianti alle concessioni edilizie si applicano le medesime disposizioni previste per il rilascio delle concessioni. Per le varianti in corso d'opera conformi allo strumento urbanistico ed al regolamento edilizio che non comportano modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modificano la destinazioni d'uso delle costruzioni



REGOLAMENTO EDILIZIO

e delle singole unità immobiliari nonché il numero di quest'ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 29.10.1999 n. 490 e successive modificazioni ed integrazioni, sussiste esclusivamente l'obbligo del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata contestualmente agli adempimenti di cui agli artt. 14 e 63 del presente Regolamento.

Per le opere ricadenti nell'ambito d'applicazione del decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 494 (Attuazione della Direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute nei cantieri temporanei o mobili), l'efficacia della concessione edilizia è sospesa fino alla trasmissione all' AUSL competente della notifica preliminare, ai sensi dell'art. 11 dello stesso decreto legislativo. La notifica, oltre a contenere quanto disposto dall'Allegato III al D.Lgs. 494/1996, dà atto dell'avvenuta redazione del piano di sicurezza e di coordinamento, e, nei casi previsti, del piano generale di sicurezza, ai sensi degli artt. 12 e 13 dello stesso decreto legislativo.

All'autorizzazione si applicano le procedure previste per la concessione edilizia di cui ai precedenti commi.

Art. 11 - Procedura per la Denuncia di Inizio dell'Attività

Almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, il proprietario, o chi ne abbia titolo, deve presentare la denuncia dell'inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie. In caso di richiesta di integrazioni documentali ai sensi dell'art. 9, comma 3, il termine di cui al presente comma decorre nuovamente per intero a partire dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

Per le opere ricadenti nell'ambito d'applicazione del D.Lgs. 494/1996, nella denuncia è contenuto l'impegno a comunicare al comune l'avvenuta trasmissione all'AUSL della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso decreto legislativo, attestante anche la redazione del piano di sicurezza e di coordinamento, e, nei casi previsti, del piano generale di sicurezza, ai sensi degli artt. 12 e 13 del D.Lgs. 494/1996. L'inosservanza di detti obblighi impedisce l'inizio dei lavori.

Nel caso di varianti in corso d'opera la denuncia è integrata a cura



REGOLAMENTO EDILIZIO

dell'interessato con la descrizione delle variazioni apportate al progetto depositato; all'integrazione della denuncia si applicano le medesime disposizioni previste per la stessa denuncia. Per le varianti in corso d'opera conformi allo strumento urbanistico ed al regolamento edilizio che non comportano modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari nonché il numero di quest'ultime, sussiste esclusivamente l'obbligo di cui agli artt. 14 e 63 del presente Regolamento.

La denuncia di inizio dell'attività consente l'esecuzione dei relativi lavori entro il termine massimo di tre anni.

Ai fini della dichiarazione asseverata di cui al comma 1 e delle integrazioni di cui al comma 3, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del codice penale. Il soggetto di cui all'art. 4, comma 3, qualora entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non attuare le trasformazioni previste e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza.

L'esecuzione delle opere subordinate a denuncia di inizio dell'attività è sottoposta, ove non disposto diversamente, alla disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio della concessione o della autorizzazione edilizia.

Art. 12 - Nomina Responsabile del Procedimento

Al richiedente la concessione edilizia, l'autorizzazione edilizia e al titolare della denuncia di inizio dell'attività sarà comunicato tempestivamente il nominativo del Responsabile del Procedimento.

Art. 13 - Caratteristiche della concessione

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio ed ultimazione dei lavori, rispettivamente pari ad un anno e tre anni. Ai sensi dell'art. 4 della L. 10/77, un periodo più lungo per l'esecuzione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle particolari caratteristiche tecnico-costruttive ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Ogni parere, autorizzazione o nulla-osta necessario per l'esecuzione delle



REGOLAMENTO EDILIZIO

opere progettate può essere acquisito separatamente e non costituisce condizione per il rilascio della concessione, fatto salvo il caso di cui all'art. 103 – Parcheggi interrati – parere Vigili del Fuoco, quando ricorre l'obbligo per la prevenzione incendi. In ordine a detti pareri, autorizzazioni o nulla-osta si applica quanto disposto dall'art. 58 (deposito atti obbligatori all'inizio lavori).

Il decorso del termine temporale per l'esercizio del potere di annullamento delle autorizzazioni rilasciate ai sensi dell'art. 151 del D.Lgs. 29.10.1999 n. 490, (potere attribuito al Ministro dei Beni Culturali dall'art. 82, comma 9, ultimo comma, del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, come modificato dall'art. 1 della legge 8 agosto 1985, n. 431) non costituisce condizione per il rilascio della concessione edilizia. Nel caso in cui la concessione venga rilasciata prima che sia decorso il termine prescritto per l'esercizio di detto potere di annullamento, il fatto deve essere debitamente evidenziato nella concessione medesima. In tal caso l'onere di accertare l'esito definitivo della procedura in corso fa carico al concessionario. Qualora l'autorizzazione rilasciata ai sensi dell'art. 151 del D.Lgs. 490/1999 venisse annullata, i lavori che richiedevano la medesima non possono essere iniziati o, qualora già in corso, debbono essere immediatamente sospesi.

DECADENZA DELLA CONCESSIONE PER MANCATO INIZIO DEI LAVORI

Ove il concessionario non dia inizio ai lavori entro il termine di un anno dal rilascio della concessione, il soggetto di cui all'articolo 4 comma 3, ne pronuncia la decadenza. Con la notifica al concessionario dell'avvenuta decadenza, la concessione viene a perdere ogni validità e per l'esecuzione delle medesime opere deve essere richiesta una nuova concessione.

All'eventuale nuova richiesta di concessione si applicheranno le norme generali in materia di concessioni edilizie, ivi compresa la verifica di conformità alla normativa edilizio-urbanistica vigente al momento del rilascio della nuova concessione.

OPERE NON ESEGUITE NEI TERMINI DI VALIDITÀ DELLA CONCESSIONE

Quando i lavori regolarmente iniziati non siano ultimati entro il termine di validità della concessione, a secondo del caso ricorrente, può procedersi alla proroga del termine di ultimazione, oppure al rilascio di una nuova concessione.

Fatto salvo quanto previsto dal comma 1 del presente articolo, il termine di ultimazione dei lavori indicato nella concessione edilizia può essere prorogato solo per fatti estranei alla volontà del concessionario. Sono tali (e danno quindi diritto alla proroga del termine di ultimazione) i seguenti fatti:

- a) il sequestro penale del cantiere e la successiva necessità di negoziare ex novo le condizioni dell'appalto;
- b) il provvedimento di sospensione dei lavori;



REGOLAMENTO EDILIZIO

- c) la dichiarazione di fallimento dell'originario concessionario in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
- d) impedimenti derivanti da eventi naturali;
- e) situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile già al momento della richiesta della concessione;
- f) ogni qualvolta si sono verificate comprovate esigenze obiettive per fatti estranei alla volontà del Concessionario.

Ricorrendo uno dei casi di cui al comma precedente, il concessionario può avanzare, entro i termini di validità della concessione, apposita istanza di proroga, cui dovranno essere allegati i documenti attestanti la natura del fatto che ha provocato il ritardo e la sua estraneità alla volontà del concessionario. La proroga viene accordata senza tener conto della conformità della concessione alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della proroga medesima.

La concessione edilizia è inoltre prorogabile, anche non ricorrendo alcuno dei casi di cui al comma 7, quando le opere ancora da eseguire abbiano la consistenza quantitativa e qualitativa della manutenzione straordinaria. In tale eventualità i termini temporali di validità della concessione non possono essere prorogati oltre sei mesi dalla originaria scadenza.

In ogni altro caso (oppure quando non sia avanzata l'apposita istanza di cui al comma 8) per l'esecuzione delle opere non ultimate nei termini di validità della medesima occorre procedere al rilascio di nuova concessione.

Quando la concessione non risulti prorogabile (o comunque quando non risulti avanzata alcuna istanza di proroga), il soggetto di cui all'art. 4 comma 3, pronuncia l'avvenuta decadenza della concessione a suo tempo rilasciata.

Con la notifica al concessionario dell'avvenuta decadenza, la concessione originaria viene a perdere ogni validità e le opere non potranno essere ultimate se non dopo che sia stata chiesta ed ottenuta nuova ed apposita concessione edilizia in conformità alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento del rilascio, se necessario previa conformazione delle opere non ultimate alla normativa medesima.

NOVAZIONE SOGGETTIVA

Nei casi di richiesta di novazione soggettiva l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di approvare il trasferimento della titolarità dell'atto amministrativo, potendo sottoporre lo stesso a condizioni di garanzie a carico del cedente e/o del cessionario.



Art. 14 - Certificato di conformità. Certificato di abitabilità o agibilità.

Inizio di esercizio di attività produttive

Ad ultimazione dei lavori, un professionista abilitato certifica la conformità dell'opera al progetto presentato fermo restando quanto previsto dall'art. 16, quarto comma della L.R. 14.10.1999 n. 52.

La certificazione di abitabilità o di agibilità delle unità immobiliari è necessaria, oltre che per le nuove costruzioni, anche:

- a) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia o di ampliamento e che riguardino parti strutturali degli edifici;
- b) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuali a mutamento di destinazione d'uso.

Una volta ultimati i lavori, nei casi previsti dal precedente comma 2, l'agibilità o abitabilità dei locali é attestata da un professionista abilitato unitamente alla conformità con il progetto e con le norme igienico – sanitarie fermo restando quanto previsto dall'articolo 16, quarto comma, della L.R. 14.10.1999 n. 52. L'abitabilità o l'agibilità decorrono dalla data in cui perviene al comune l'attestazione.

Entro 180 giorni dalla comunicazione di cui al comma 2, il Comune, tramite l'AUSL, può disporre ispezioni, anche a campione, al fine di verificare i requisiti di abitabilità e agibilità delle costruzioni; a tal fine le amministrazioni comunali attivano un sistema di informazione periodica che consenta all'AUSL di svolgere compiutamente le proprie competenze.

Per l'inizio di esercizio di un'attività produttiva resta fermo quanto previsto dall'articolo 48 del DPR n. 303 del 1956 e dall'art. 216 del Testo Unico delle leggi sanitarie, nel rispetto delle procedure disciplinate dal DPR 447/1998.

L'interessato, attraverso gli uffici comunali, ovvero, se istituito, attraverso lo sportello unico di cui all'articolo 24 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della L. 15 marzo 1997, n. 59), può richiedere alle strutture tecniche competenti in materia sanitaria ed ambientale pareri preventivi sugli eventuali lavori edilizi all'avvio dei procedimenti di cui al presente titolo.

Art. 15 - Opere da eseguirsi con procedura di urgenza

Potranno essere iniziate in assenza di concessione o accertamento di conformità:

- le opere da eseguirsi su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità;
- le opere che presentino documentabile carattere di necessità ed urgenza previa



ordinanza del Responsabile dell'Ufficio.

La richiesta deve essere motivata e corredata di una relazione tecnica di parte.

Art. 16 - Responsabilità del titolare della concessione, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori

Il titolare della concessione, dell'autorizzazione o della denuncia di inizio dell'attività, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente titolo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché – unitamente al direttore dei lavori – alla concessione, all'autorizzazione o alla denuncia di inizio dell'attività. Essi sono inoltre tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il Direttore dei Lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la mancata conformità, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'art. 39, fornendo al Comune contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto alla concessione, il direttore dei Lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Comune. In caso contrario il Sindaco segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il Direttore dei Lavori.



Capitolo IV CONTRIBUTI

Art. 17 - Contributo relativo alle concessioni edilizie, alle autorizzazioni edilizie ed alle denunce di inizio dell'attività

La concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

Fatto salvo quanto previsto all'art. 19 l'autorizzazione o la denuncia di inizio dell'attività comportano la corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza delle spese di urbanizzazione, ad eccezione degli interventi di cui all'art. 6, comma 1, lett. a) (nuova costruzione) e di cui all'art. 6 comma 2 lettera d) (ristrutturazione edilizia), per i quali è dovuto anche il contributo relativo al costo di costruzione.

Art. 18 - Determinazione degli oneri di urbanizzazione

Fatti salvi i casi di gratuità previsti dal presente articolo, gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi, soggetti a concessione, o ad autorizzazione, o a denuncia di inizio dell'attività, che comportano nuova edificazione o determinano un incremento dei carichi urbanistici in funzione di:

- a) aumento delle superfici utili degli edifici (S.U.L.);
- b) mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili;
- c) aumento del numero di unità immobiliari.

Gli oneri di urbanizzazione devono intendersi riferiti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite dall'articolo 4 della legge 29 febbraio 1964 n. 847, modificato dall'art. 44 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, alle opere necessarie al superamento delle barriere architettoniche negli spazi pubblici nonché alle opere di infrastrutturazione generale comunque a carico del Comune.

Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, si applicano le tabelle allegate alla L.R. 52/99 come deliberate dal Comune.

La Giunta regionale provvede ad aggiornare ogni cinque anni dette tabelle.

Ai costi medi regionali, fino agli aggiornamenti ai quali provvede la Giunta Regionale ogni cinque anni, si applicano annualmente le variazioni percentuali



dell'indice dei prezzi al consumo, determinate dall' ISTAT, per il mese di novembre sul corrispondente mese dell'anno precedente.

Gli aggiornamenti si applicano senza ulteriori atti alle richieste ed alle dichiarazioni presentate successivamente al 1 gennaio dell'anno seguente.

Art. 19 - Determinazione del costo di costruzione

Il costo di costruzione di cui all'art. 18, comma 1, per i nuovi edifici è determinato ogni cinque anni dalla Giunta regionale con riferimenti ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale).

Con provvedimento regionale sono determinate maggiorazioni di detto costo di costruzione in misura non superiore al 50% per classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata.

Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni di cui al comma 1, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT).

Il contributo afferente alla concessione comprende una quota del costo di costruzione, variabile dal 5% al 10%, determinata in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione, sulla base di quanto indicato nell'apposita tabella allegata alla L.R.T. 52/99 e deliberata dal Comune.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia su edifici esistenti possono essere determinati con apposito atto del Comune costi di costruzione come quota percentuale di quello delle nuove costruzioni, in relazione all'entità degli interventi stessi, come individuati in base ai progetti presentati. E' facoltà del richiedente la concessione, nei casi di cui al presente comma, produrre una stima analitica del costo delle opere sottoscritta da tecnico abilitato alla progettazione redatta con criterio a misura, applicando alle quantità delle singole opere previste dal progetto, i prezzi unitari delle medesime, con le modalità stabilite all'attualità con la delibera di Giunta Comunale n. 110 del 01.09.1999.

Art. 20 - Edilizia convenzionata

Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo relativo alle concessioni edilizie, alle autorizzazioni edilizie ed alle denunce di inizio dell'attività, è ridotto alla sola quota di cui al punto 2 del presente



REGOLAMENTO EDILIZIO

articolo, qualora il concessionario si impegni, a mezzo di una convenzione stipulata con il Comune ai sensi dell'articolo 7 della L. 10/1977, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati nel rispetto della convenzione tipo prevista dall'art. 22 della L.R. 52/99.

Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota di cui al primo comma; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

Le convenzioni previste dal presente articolo sono stipulate in conformità ad uno schema di convenzione tipo, deliberato dal Consiglio Comunale, contenente gli elementi di cui all'art. 22 della Legge Regionale 52/99.

Può tenere luogo ad una convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione tipo ed a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse.

La convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo sono trascritti nei registri immobiliari a cura del comune e a spese del concessionario.

Art. 21 - Concessione, autorizzazione e denuncia di inizio dell'attività a titolo gratuito

Il contributo di cui al primo punto dell'art. 17 non è dovuto nei casi previsti dall'art. 9 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Ai sensi dell'art. 9, lett. a), della legge 10/1977 l'esonero dal contributo è applicato a tutti gli imprenditori agricoli professionali iscritti alla prima sezione degli albi provinciali di cui alla legge regionale 12 gennaio 1994, n. 6, ancorchè diversi dalle persone fisiche.

Il contributo di cui all'art. 17 non è dovuto per la realizzazione di opere direttamente finalizzate al superamento o all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, come individuate dall'art. 7 della Legge 9 gennaio 1989, n. 13 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati), per le esigenze dei disabili, a seguito di certificazione sanitaria in carta libera.

Art. 22 - Contributi relativi ad opere o impianti non destinati alla residenza

La realizzazione di interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla presentazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo



REGOLAMENTO EDILIZIO

smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

La incidenza di tali opere è stabilita in base a parametri che la regione definisce in relazione ai tipi di attività produttiva, con le tabelle allegate alla delibera del Comune.

La concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinato ai sensi dell'art. 18, nonché una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione stabilito, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio Comunale.

Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi 1 e 2, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 9 della legge 10/1977, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Art. 23 - Versamento del contributo

La quota di contributo di cui all'articolo 18 è corrisposta al Comune all'atto del ritiro della concessione o dell'autorizzazione.

La quota di contributo di cui all'articolo 19 è determinata all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e, comunque, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione delle opere.

Il contributo dovuto in relazione alla denuncia di inizio dell'attività, calcolato dal progettista abilitato, o la prima rata di esso, è corrisposto al Comune entro i venti giorni successivi alla data della denuncia stessa. Qualora il pagamento non avvenga nei termini saranno applicate le sanzioni di cui al successivo articolo.

I contributi di cui ai commi 1 - 2 e 3 possono essere rateizzati in non più di sei rate semestrali. Gli obbligati sono tenuti a prestare al Comune idonee garanzie fideiussorie.

L'Amministrazione Comunale può con successivo atto prevedere l'estensione delle modalità di pagamento degli oneri di urbanizzazione al contributo relativo al costo di costruzione.

Art. 24 - Sanzioni per il ritardato o omesso versamento del contributo

Il mancato versamento, nei termini di legge, del contributo di cui agli artt. 18 e 19 comporta:



REGOLAMENTO EDILIZIO

l'aumento del contributo in misura pari al 20% qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;

l'aumento del contributo in misura pari al 50% quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;

l'aumento del contributo in misura pari al 100% quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

Le misure di cui al primo comma non si cumulano.

Nel caso di pagamento rateizzato gli aumenti di cui al primo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del comma 1, il Funzionario Responsabile dell'Ufficio provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito.



Capitolo V **COLLEGIO DI ESPERTI E DEROGHE**

Art. 25 - Collegio di esperti

E' istituito ai sensi dell'art. 10, comma 2, della Legge regionale 14.10.1999 n. 52, un Collegio di Esperti, competente per le funzioni di cui alla Legge Regionale 02.11.1979 n. 52 (sub-delega ai Comuni delle funzioni amministrative riguardanti la protezione delle bellezze naturali), già esercitate dalla Commissione Edilizia Integrata.

Tale collegio è composto da tre membri nominati dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 5 comma 1 della Legge Regionale 52/79.

Il parere del Collegio, espresso a maggioranza, deve recare menzioni dei voti espressi e delle relative motivazioni.

Possono essere nominati in qualità di esperti in materia paesistica ed ambientale:

architetti, ingegneri, agronomi e forestali, geologi iscritti da almeno cinque anni agli albi dei relativi ordini professionali oppure in possesso di diploma post-universitario di specializzazione in materia paesaggistico-ambientale;

professori e ricercatori universitari di ruolo nelle materie storiche, artistiche, architettoniche, ambientali, paesaggistiche e urbanistiche;

dipendenti dello Stato e degli Enti Pubblici, anche in quiescenza, iscritti agli albi professionali di cui alla lettera a) o in possesso dei titoli di studio richiesti per l'accesso agli stessi, che siano stati responsabili, per un periodo non inferiore a tre anni, di una struttura organizzativa dell'Amministrazione pubblica con competenze in materia paesaggistica ed ambientale.

I membri nominati ai sensi del secondo comma restano in carica tre anni e possono essere rieletti una sola volta.

In merito alle ulteriori incombenze del Collegio di Esperti ed alle modalità del suo funzionamento si dovrà fare riferimento alle disposizioni regionali di sub-delega.

Art. 26 - Progetti da sottoporre al parere del Collegio di Esperti

Sono sottoposti al parere del Collegio di Esperti i progetti ricadenti in zona sottoposte a vincolo ai sensi del Titolo II del D.Lgs. 29.10.1999 n. 490 quando incidenti sui valori paesaggistici ed ambientali oggetto di tutela, così come individuati nei decreti ministeriali istitutivi del vincolo medesimo.

Non è richiesta l'autorizzazione prescritta dall'art. 151 del D.Lgs. 490/1999:



REGOLAMENTO EDILIZIO

- a) per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- b) per gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- c) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati alla lettera g) dell'art. 146 del citato D.Lgs. 490/1999 purchè previsti ed autorizzati in base alle norme vigenti in materia.

Art. 26/Bis - Collegio Interno

Al fine di garantire la uniforme ed univoca applicazione delle norme del presente Regolamento, delle previsioni dello strumento urbanistico e di ogni altra norma che incida sull'attività edilizia, è istituito un Collegio Interno al quale il Responsabile del procedimento sottopone i progetti prima di formulare la proposta di accoglimento o diniego dell'istanza.

Il Collegio Interno è formato dal Responsabile dell'Area Tecnica, dal Responsabile del procedimento dell'Ufficio Edilizia, dal Responsabile del procedimento dell'Ufficio Urbanistica e dal Sindaco o suo delegato.

Il Collegio Interno si riunisce di norma con cadenza mensile od ogniqualvolta il Responsabile dell'Area Tecnica ne ravvisi la necessità. Le riunioni del Collegio interno sono valide con la presenza del Responsabile dell'Area Tecnica ed altri due componenti.

Il Collegio Interno è presieduto dal Responsabile dell'Area Tecnica e procede all'esame di tutti i progetti rimessi al suo parere dal Responsabile del procedimento, senza vincoli di procedura.

Sono obbligatoriamente sottoposti al Collegio Interno i seguenti tipi di intervento:

- a) Restauro-risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di edifici classificati di particolare valore e/o edifici con una superficie utile lorda superiore a ca. 80 mq;
- a) Sostituzione edilizia;
- b) Ristrutturazione urbanistica;
- c) Nuova costruzione di edifici con una volumetria superiore a ca. 80 mc;
- d) Nuove opere di urbanizzazione;



REGOLAMENTO EDILIZIO

- e) Nuovo impianto di infrastrutture;
- f) Progetti in deroga;
- g) Annullamenti di concessioni già rilasciate.

Il ricorso al Collegio Interno non deve, in nessun caso, comportare appesantimento del procedimento.

Quando si tratti di progetti complessi o risulti difficile inquadrarne la categoria di intervento fra quelle definite al Capitolo VIII del presente Regolamento o ogni qualvolta sia ritenuto particolarmente opportuno, il Collegio Interno può chiedere che venga acquisito il parere del Collegio di Esperti. In tale eventualità il Collegio di Esperti si esprime nella prima seduta utile.

Art. 27 - Deroghe

La deroga, ai sensi dell'art. 41 quater, Legge 17.08.1942 n. 1150, dell'art. 3 Legge 21.12.1955 n. 1357 e dell'art. 35/bis L.R. 16.01.1995 n. 5, può essere concessa per interventi pubblici o di interesse pubblico o generale da realizzarsi anche a cura dei privati, purchè gli interventi in questione siano previsti in zone già destinate dal PRG a funzioni pubbliche, o di interesse pubblico o generale.

La deroga può essere concessa esclusivamente per il superamento dei parametri dimensionali dell'intervento (altezze, superfici, volumi e distanze).

L'autorizzazione alla deroga è accordata dal Responsabile dell'Ufficio previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Ai sensi dell'art. 3 della Legge 09.01.1989 n. 13 le opere finalizzate a favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze (relativamente anche a chiostrine a cavedi) previste dal presente regolamento edilizio anche per gli edifici privati.

Sono da intendersi, ai sensi dei precedenti commi, per edifici e impianti pubblici quelli appartenenti ad enti pubblici e destinati a finalità di carattere pubblico (ad esempio le sede dei Ministeri, le caserme, le scuole, gli ospedali, i musei, le chiese, i mercati, le università, ecc.), per edifici ed impianti di interesse pubblico quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li utilizzano – enti pubblici o privati – siano destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso, ecc. (conventi, poliambulatori, alberghi, impianti turistici, biblioteche, teatri, silos portuali, ecc.).



Capitolo VI

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI.

COMMISSIONE URBANISTICA

Art. 28 - Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.)

I Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) sono lo strumento esecutivo degli interventi di nuovo impianto previsti nel P.R.G. nonché degli interventi di ristrutturazione urbanistica quando ciò sia prescritto dalle N.T.A. del P.R.G.

I P.U.A. possono essere sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata. Il loro contenuto e le loro modalità di formazione sono definiti dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia nonché dalle N.T.A. del P.R.G. e dal presente Regolamento.

I P.U.A. di iniziativa pubblica o privata comprendono:

- a) Piani particolareggiati di iniziativa pubblica di cui all'articolo 13 della L. 1150/42.
- b) Piani particolareggiati di iniziativa privata (lottizzazioni convenzionate) di cui all'articolo 28 della L. 1150/42.
- c) Piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla L. 167/62.
- d) Piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'articolo 27 della L. 865/71.
- e) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 28 della L. 457/78 ed al Titolo II della L.R. 59/80;
- f) ogni altro strumento di iniziativa pubblica o privata che abbia valore di piano attuativo ai sensi e per gli effetti della L.R. 5/95 o della legislazione nazionale vigente in materia, o delle N.T.A. del P.R.G..

Per gli strumenti che assumono la qualificazione di P.U.A., valgono le specifiche disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente in materia e per i Piani Particolareggiati ed i Piani di Recupero di iniziativa privata valgono inoltre le norme generali del presente Regolamento, nonché quelle previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Art. 29 - Piani particolareggiati di iniziativa privata

I piani particolareggiati di iniziativa privata sono obbligatori per i nuovi insediamenti nelle aree specificatamente indicate nelle planimetrie di P.R.G.



La durata del Piano è espressa in 10 anni dal momento della registrazione della Convenzione Urbanistica o in subordine dalla data della delibera Comunale di approvazione.

La cessione e la realizzazione delle aree a standard di urbanizzazione primaria o secondaria interessate, deve effettuarsi entro i primi tre anni dalla data di registrazione della convenzione, eventualmente prorogabile in accordo con l'Amministrazione Comunale.

Il rilascio delle Concessioni Edilizie può essere contestuale alla Delibera di cui al comma 3.

Art. 30 - Piani di Recupero di iniziativa privata

I Piani di Recupero di iniziativa privata sono ammessi nelle zone di recupero di cui all'art. 27 della L. 457/78, in tutti i casi in cui il Piano medesimo sia prescritto o ammesso dalle N.T.A. del P.R.G., nonché in aree da individuare con apposita variante ai sensi dell'art. 40, commi 2 e 7 della L.R. 16.01.1995, n. 5.

L'individuazione delle zone di recupero avviene con necessario riferimento alle categorie di degrado di cui all'art. 8 della L.R. 59/80. Quando detta individuazione non comporti elaborazioni particolarmente estese e complesse, la deliberazione può anche essere contestuale a quella di adozione del Piano di Recupero.

Ai sensi dell'art. 9 della L.R. 59/80, all'interno delle zone di recupero vengono individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione del Piano di Recupero. Detta deliberazione può anche essere contestuale a quella di adozione del Piano di Recupero.

I Piani di Recupero possono essere presentati dai proprietari di singoli immobili o complessi immobiliari, compresi nelle zone di recupero, rappresentanti in base all'imponibile catastale almeno il 75% degli immobili interessati.

Il progetto del Piano di Recupero, costituito dagli elaborati di cui all'art. 32, è istruito dai competenti Uffici Comunali e quindi sottoposto al parere della Commissione Urbanistica.

Successivamente la proposta di Piano di Recupero viene sottoposta, unitamente alla Convenzione, all'approvazione del Consiglio Comunale.

La durata del Piano è espressa in 10 anni dal momento della Delibera Comunale di approvazione, o dalla registrazione della convenzione urbanistica.

La cessione e la realizzazione delle aree a standard di urbanizzazione primaria o secondaria interessate, deve effettuarsi entro i primi tre anni da tale data, eventualmente prorogabile in accordo con l'Amministrazione Comunale.



REGOLAMENTO EDILIZIO

Nel caso di irreperibilità delle aree a standard per zone o fabbricati eseguiti in assenza di aree reperibili a tal uso, il Responsabile dell'Ufficio, può dichiarare che il piano non necessita di dotazione di standard aggiuntivi, o, in subordine, che gli standard sono reperiti altrove con apposita variante contestuale.

Il rilascio delle Concessioni Edilizie può essere contestuale alla Delibera di cui al comma 5.

Il Piano di Recupero definitivamente approvato trova poi attuazione mediante la presentazione dei progetti edilizi ed il rilascio delle relative concessioni edilizie.

Normative od interventi in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti possono essere previste dal Piano di Recupero solo attraverso contestuale adozione di apposita variante.

La necessità di contestuale variante allo strumento urbanistico deve essere debitamente evidenziata già in fase di richiesta preliminare.

Art. 31 - Elaborati dei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.)

I P.U.A., ad eccezione dei Piani di Recupero, sono costituiti dai seguenti elaborati:

- a) Planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000;
- b) Planimetria d'inquadramento estratta dal P.R.G. nel rapporto 1:2.000;
- c) Rilievo quotato del terreno e sezioni, nel rapporto 1:1.000 o 1:500, con le alberature ed i manufatti esistenti, nonché documentazione fotografica relativa;
- d) Progetto planivolumetrico, nel rapporto 1:500 o 1:200, costituito da planimetrie, sezioni, profili, con l'indicazione degli allineamenti, di eventuali zone di uso pubblico, delle destinazioni d'uso dei locali del piano terreno e dei piani superiori, corredato dal computo delle aree pubbliche e di uso pubblico, delle superfici coperte, delle superfici utili lorde, dei volumi suddivisi per usi e dai confronti dei dati suddetti con le prescrizioni del P.R.G. e dal presente Regolamento;
- e) Planimetria quotata nel rapporto 1:500 o 1:200 delle strade, delle piazze e degli altri spazi pubblici destinati alla mobilità ed alla sosta, nonché alle altre aree pubbliche e di uso pubblico, corredata dal computo delle superfici che dovranno essere cedute al Comune;
- f) Planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata dal P.U.A., con allegato elenco delle proprietà e superficie delle relative particelle o porzioni di esse. Su tale planimetria dovranno essere riportate le previsioni di cui alla precedente lettera "e";
- g) Progetti di minimizzazione delle superfici impermeabilizzate e sviluppo di opere che favoriscano l'evaporazione dell'acqua e l'assorbimento delle acque nel



sottosuolo;

- h) Relazione tecnica illustrativa;
- i) Norme tecniche di attuazione;
- l) Rappresentazione grafica in sovrapposizione del nuovo Piano Urbanistico su rilievo aerofotogrammetrico o su altro supporto cartografico equivalente con particolare riferimento alla cartografia del P.R.G.;
- m) Eventuale ulteriore documentazione necessaria in relazione allo specifico intervento;
- n) Schema della Convenzione di cui al successivo art. 33, con i progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e relativi computi metrici;
- o) Indagini geologico-tecniche del terreno redatte secondo le norme vigenti e certificazione di adeguatezza;
- p) Planimetria dei vincoli e servitù.

Il Piano Attuativo deve precisare:

- le aree da cedere per urbanizzazione primaria;
- le opere relative all'urbanizzazione primaria;
- le aree da cedere e le opere relative all'urbanizzazione secondaria, secondo le quantità indicate dal presente Regolamento e dallo strumento urbanistico.

Art. 32 - Elaborati dei Piani di Recupero

Il Piano di Recupero è costituito dai seguenti elaborati:

- a) Relazione generale contenente:
 - gli obiettivi del Piano e delle modalità di attuazione;
 - indicazione delle categorie di intervento previste;
 - individuazione dei soggetti operatori;
 - proposta degli impegni che gli attuatori assumeranno nei confronti del Comune (da definire nello schema di convenzione);
- b) Planimetria d'inquadrimento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti;
- c) Rilievo quotato degli edifici esistenti e dei terreni, con indicazione delle alberature e degli altri elementi significativi ai fini della valutazione della proposta di Piano, nella scala più idonea in relazione alla dimensione e natura e dell'intervento;
- d) Documentazione fotografica;
- e) Planimetria in scala 1:500, con eventuali approfondimenti in scala 1:200,



REGOLAMENTO EDILIZIO

indicante lo stato attuale delle funzioni e le carenze igienico-sanitarie, strutturali e tecnologiche;

f) Progetto planivolumetrico nel rapporto 1:200 costituito da planimetrie, sezioni e profili, con l'indicazione degli edifici di cui si prevede il mantenimento, di quelli di cui si prevede la demolizione e ricostruzione e l'eventuale indicazione di quelli di nuova costruzione. Il progetto comprenderà planimetrie in scala adeguata con l'indicazione delle unità minime di intervento, delle nuove unità abitative e funzionali, delle destinazioni d'uso, degli spazi pubblici e di uso pubblico. Lo stesso progetto dovrà inoltre essere corredato dal computo delle superfici coperte e delle superfici utili lorde e dei volumi, suddivisi per destinazioni d'uso, e dal confronto di detti dati con lo stato attuale e con le prescrizioni di P.R.G.;

g) Planimetria d'inquadramento nel rapporto 1:2.000 o 1:10.000 estratta dal P.R.G. vigente (nonché da quello adottato nel caso di varianti o strumenti urbanistici in itinere) con individuazione della zona di recupero cui il Piano si riferisce;

h) Descrizione storica, fisica, sociale e patrimoniale degli immobili assoggettati al Piano;

i) Planimetria quotata nel rapporto 1:500 o 1:200 delle strade, delle piazze e degli altri spazi pubblici (verde e parcheggi), nonché delle altre aree di uso pubblico, corredata dal computo delle superfici che dovranno essere cedute al Comune;

l) Planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata dal Piano di Recupero, con elenco dei proprietari e piano particellare delle proprietà da espropriare o sottoposte a particolari vincoli. Su tale planimetria dovranno essere riportate le previsioni di cui alla precedente lettera i);

m) Programma di attuazione e di coordinamento degli atti e degli interventi necessari a realizzare il Piano;

n) Norme tecniche di attuazione;

o) Schema di convenzione con i progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora occorrenti;

p) Eventuale relazione di previsione delle spese occorrenti per l'eventuale acquisizione di aree, immobili o porzioni di essi e per le sistemazioni necessarie per l'attuazione del Piano;

q) Indagini geologico-tecniche del terreno, redatte secondo le norme vigenti e certificazione di adeguatezza;

r) Planimetrie dei vincoli e servitù;

s) Eventuale ulteriore documentazione necessaria in relazione allo specifico intervento.



In caso di degrado ambientale per la presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico, la relazione di cui alla lettera "a" dovrà essere corredata da una perizia tecnica a firma di geologo abilitato all'esercizio professionale e dal progetto di massima degli interventi di consolidamento.

Nel caso in cui il Piano interessi aree o immobili soggette al vincolo di cui al D.Lgs. 29.10.1999, n. 490, al progetto dovrà essere allegata copia della richiesta avanzata agli enti preposti alla tutela dei vincoli ricorrenti per il rilascio dei nullaosta o autorizzazioni previsti della legislazione vigente. Qualora il Piano ricada in zona vincolata ai sensi del Titolo II del D.Lgs. 29.10.1999, n. 490, esso dovrà essere redatto, per le parti oggetto del vincolo stesso, nelle forme di cui all'art. 3, comma 3, della L.R. 52/79.

Art. 33 - Convenzione

La Convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle quantità minime fissate dal P.R.G.;
- b) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione, compresi quelli relativi alle opere di allacciamento ai pubblici servizi e di adeguamento degli stessi; i progetti esecutivi delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- c) gli elementi progettuali di massima delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare, la suddivisione in lotti delle aree edificabili, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- c) l'assunzione, a carico del proprietario, della quota di oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, proporzionali alla entità degli insediamenti secondo quanto stabilito dalle tabelle parametriche;
- d) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di manutenzione di tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico, fino alla loro cessione al Comune;
- e) le fasi di realizzazione dell'intervento ed i tempi relativi, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- f) l'impegno a carico del proprietario a comunicare al Comune anteriormente all'inizio dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, la nomina di un Direttore dei Lavori nella persona di un tecnico abilitato all'esercizio della



REGOLAMENTO EDILIZIO

professione e dell'Impresa Esecutrice in possesso dei requisiti previsti dalle normative in vigore per l'esecuzione delle Opere Pubbliche. A fine lavori il Direttore dei Lavori redige il certificato di regolare esecuzione delle opere e rispondenza agli elaborati di progetto con allegati i pareri di conformità degli Enti Gestori delle reti tecnologiche. Sarà cura del Comune redigere il verbale di collaudo delle opere stesse;

h) congrue garanzie bancarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;

i) le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella Convenzione.

La stipula di una Convenzione non esclude e non limita le potestà amministrative previste dalla legge in materia urbanistica e per la realizzazione di opere pubbliche. In sede di stipula della Convenzione, l'Amministrazione può richiedere la cessione gratuita al Comune anche di aree da destinare ad opere pubbliche e procedere alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1 lettera b) del presente articolo con contestuale richiesta ai lottizzanti del versamento degli oneri relativi ai costi effettivi, comunque non inferiori ai valori tabellari in vigore alla stipula della Convenzione.

Art. 34 - Standard Urbanistici

Gli standard urbanistici sono definiti dal Decreto Ministeriale 02.04.1968 n. 1444 e si applicano sull'intero territorio comunale sulla base delle indicazioni previste dalle zone omogenee del P.R.G. vigente.

La verifica degli standard è obbligatoria per ogni strumento urbanistico, sia variante al P.R.G. sia piano attuativo.

Non sono soggetti a tale verifica gli strumenti attuativi espressamente individuati dalle norme tecniche d'attuazione, i cui standard sono stati verificati sulle schede norma.

Per le zone A e per le zone con insediamenti consolidati B, nel caso gli standard non siano immediatamente reperibili nel lotto di pertinenza, devono essere ritrovati in aree adiacenti o limitrofe, in aggiunta agli standard di piano esistenti. Per tale procedimento è possibile attivare la variante da adottarsi contestualmente al piano attuativo interessato. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 30 comma 9 del presente regolamento.

I rapporti minimi complessivi sono quelli stabiliti dal D.M. 1444/68.

Fermo restando l'obbligo della realizzazione della quota di standard ricompresa all'interno dei comparti edificatori e delle aree di espansione previste nello strumento



REGOLAMENTO EDILIZIO

urbanistico generale, è facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire la monetizzazione della ulteriore quota di standard di cui agli artt. 3 e 5 del D.M. 1444/68.

Nelle zone A e B e nelle aree soggette a piani urbanistici attuativi, ricomprese all'interno di insediamenti consolidati, nel caso in cui gli standards non siano immediatamente reperibili nel lotto di pertinenza o ritrovati in aree adiacenti o limitrofe, è facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire la monetizzazione della quota di standard di cui al D.M. 1444/68.

Ai fini dei rapporti tra abitanti e volumi insediati e da insediare, si assume il valore di 100 mc. per abitante.

Con riferimento agli standards per parcheggi pubblici dovrà altresì essere verificata la presenza minima di un numero di posti auto pari al numero di alloggi previsti nel piano urbanistico attuativo.

Art. 35 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Le opere di urbanizzazione sono quelle previste dalla normativa nazionale L. 29.09.1964 n. 847 e sono standard urbanistici ai sensi dell'articolo precedente.

Art. 36 - Comparti edificatori – Realizzazione

Nei Comparti soggetti a strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata il Sindaco deve invitare i proprietari a dichiarare entro un termine fissato nell'atto di notifica, se intendono procedere da soli, se proprietari dell'intero comparto, o riuniti in consorzio alla edificazione dell'area e alle trasformazioni degli immobili in esso compresi secondo le dette prescrizioni.

A costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, i 3/4 del valore dell'intero comparto. I consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree e costruzioni dei proprietari non aderenti.

Quando sia decorso inutilmente il termine stabilito nell'atto di notifica il Comune procederà all'espropriazione del comparto, secondo le previsioni normative dell'art. 870 del Codice Civile.

Art. 37 - Commissione Urbanistica

La Commissione Consiliare Urbanistica comunale è un organo consultivo del Consiglio Comunale che esprime il proprio parere sui P.P.A., sui P.U.A., sulle Varianti



REGOLAMENTO EDILIZIO

al P.R.G. e sulle altre questioni di natura urbanistica esplicitamente previste dalle N.T.A. del P.R.G. o dal presente Regolamento che rientrino nella competenza del Consiglio Comunale.

I pareri espressi dalla Commissione Urbanistica non sono vincolanti per il Consiglio Comunale.

Su invito del Sindaco, ai lavori della Commissione, possono partecipare, senza diritto di voto con funzioni consultive e conoscitive, Funzionari Comunali e gli Assessori competenti per materia.

Le modalità di funzionamento della Commissione Urbanistica sono determinate dall'atto istitutivo della stessa.



Capitolo VII **DEFINIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE**

Art. 38 - Definizioni edilizie ed urbanistiche

Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e delle altre norme che regolano l'attività edilizia, valgono le definizioni di cui ai successivi articoli.

Art. 39 - Aree di pertinenza

Ai fini della applicazione delle norme di P.R.G., è area di pertinenza di un edificio la superficie contigua al medesimo che risulta ad esso asservita, nella concessione edilizia, e comunque quella che è necessaria a soddisfare il rapporto mc/mq, ovvero quello di copertura, per le norme vigenti.

Art. 40 - Superficie coperta

Ai fini della applicazione delle norme di P.R.G., la superficie coperta è l'area racchiusa dal perimetro del fabbricato. Nel caso di corpi in aggetto quelli costituenti volume concorrono a determinare con la loro proiezione al suolo, la superficie coperta del fabbricato. Non concorrono a determinare la superficie coperta gli aggetti dei balconi e delle pensiline fino all'aggetto di ml. 1,50 e delle gronde dei tetti.

Art. 41 - Rapporto di copertura (Rc)

Il Rapporto massimo di copertura Rc misura in mq/mq la percentuale di superficie fondiaria occupata dalla Superficie coperta.

Art. 42 - Altezza del fabbricato

Ai fini della applicazione delle presenti norme, l'altezza dei fabbricati va computata dalla quota del marciapiede o, dove non esiste, del terreno allo stato definitivo, alla quota di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso della copertura nel caso di coperture piane o con pendenza non superiore al 30%.

Laddove la pendenza della copertura superi il 30% l'altezza del fabbricato va computata dalla quota del marciapiede o, dove non esiste, del terreno allo stato definitivo, al punto medio del solaio inclinato di copertura.



L'altezza delle costruzioni da realizzarsi su terreno in pendenza non deve superare, sul lato a valle, l'altezza che compete, per norma, al fronte sul lato a monte. Una maggiore altezza del fronte a valle è ammessa solo nel caso che la differenza fra le quote del terreno naturale, prima dell'intervento, misurate in corrispondenza dei fronti, sia superiore a ml. 2,50 e sempreché la profondità del corpo da edificarsi non sia superiore a ml. 12. Ove tale profondità sia superiore a tale limite, il corpo da edificarsi deve essere scalettato.

Nel computo dell'altezza dei fabbricati non si dovrà tener conto del maggior spessore dei solai rispetto allo spessore minimo standard di 30 cm., necessario al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico quali risultano dalle istruzioni tecniche di cui all'art. 37 della L.R. 3.01.2005 n. 1.

Art. 43 - Distacco fra i fabbricati e distanze fra strade e confini

Le distanze dei fabbricati fra loro e dai confini, si misurano orizzontalmente in corrispondenza della proiezione a terra delle parti di edificio più sporgenti, esclusi solo gli aggetti non computabili affatto ai fini della superficie coperta ai sensi dell' art. 40.

Per distanza tra edifici si intende il minimo segmento congiungente i perimetri, determinati come al precedente comma, di due fabbricati che si fronteggiano anche parzialmente fatte salve le prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche per le costruzioni in zone sismiche.

Per distanza dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il punto più avanzato del perimetro del fabbricato determinato come al comma 1 e il confine di proprietà antistante.

Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini non si applicano alle porzioni completamente interrato degli edifici e quindi a condizione che le medesime non fuoriescano dalla quota dell'area circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.

La distanza di un edificio dalla strada si misura orizzontalmente e per tale distanza si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il punto più sporgente del perimetro del fabbricato determinato come al comma 1 e la linea che delimita il confine fra la proprietà privata e la strada.

Nel caso di Piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate le distanze tra fabbricati saranno definite dagli stessi in sede di elaborazione del planivolumetrico e delle norme specifiche del Piano Attuativo fatto salvo quanto previsto in merito dalla vigente normativa per le costruzioni in zona sismica con particolare riferimento al D.M. 16.01.1996, e dalle norme del Codice Civile art. 873 e seguenti.

Anche in assenza di specifiche prescrizioni delle N.T.A. del P.R.G. la distanza degli edifici dalle strade dovrà essere comunque conforme alle prescrizioni del D.Lgs.



30.04.1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. 16.12.1992 n. 495) e successive modificazioni.

Art. 44 - Indice di fabbricabilità

L'indice di fabbricabilità fondiaria indica i metri cubi che possono essere edificati su ogni metro quadro di superficie fondiaria pertinente alla costruzione.

$$I_f = V_f/S_f = mc/mq$$

La Superficie di pertinenza S_f corrisponde a quella descritta all'art. 43.

Art. 45 - Superficie Utile Lorda (S.U.L.)

La definizione è data dall'articolo 27/Bis delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Art. 46 - Volume

La definizione è data dall'art. 28 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Art. 47 - Volumi Tecnici

Si definiscono volumi tecnici quei volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze funzionali agli impianti stessi, non possono essere collocati entro la sagoma dell'edificio.

Sono considerati volumi tecnici:

- depositi dell'acqua;
- cisterne interrate per il contenimento di acque;
- gli extracorsa degli ascensori;
- gli impianti di riscaldamento e/o refrigerazione (compresi gli impianti che utilizzano fonti energetiche alternative);
- gli impianti televisivi, di parafulmine;
- le canne fumarie e di ventilazione;
- i vani scala al di sopra della linea di gronda e abbaini per l'accesso al tetto, purché di larghezza non superiore a ml. 1,20, che per esigenze di funzionalità non possono trovare luogo entro la sagoma dell'edificio;
- le cabine elettriche;
- gli alloggiamenti di impianti e gruppi di misura per le telecomunicazioni, l'adduzione di energia elettrica e dell'acqua potabile;
- le autoclavi fino ad una superficie massima di mq. 6;



REGOLAMENTO EDILIZIO

- le centrali termiche fino ad una superficie massima di mq. 6;
- i volumi utilizzabili per il risparmio energetico quali serre solari e muri solari.

Restano esclusi dalla nozione di volumi tecnici i vani che assolvono funzioni complementari all'abitazione, quelli di sgombero, le soffitte, i sottotetti, gli stenditoi chiusi.

I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante.

Art. 48 - Sagoma dell'edificio

Si definisce come sagoma dell'edificio il solido delimitato da:

- le facce esterne delle murature perimetrali della costruzione;
- gli elementi della costruzione che, anche se privi di murature perimetrali, costituiscono comunque S.U.L. (pensiline con aggetto superiore a ml. 1,50, porzioni di logge o porticati ad uso privato eccedenti il 50% della S.U.L., ecc.);
- la copertura piana o inclinata.

Non concorrono alla determinazione della sagoma:

- i balconi, gli aggetti ornamentali, le tettoie a sbalzo ed in genere tutti quegli elementi che non costituiscono S.U.L. secondo quanto disposto dall'art. 45 e non sono delimitati dalle murature perimetrali della costruzione;
- la porzione interrata dell'edificio, qualsiasi sia la destinazione e la consistenza della medesima;
- le rampe e le corsie di accesso ai piani interrati o seminterrati, quando di larghezza non superiore a ml. 5,00.

Art. 49 - Logge, porticati e tettoie

Si definiscono come logge, porticati e tettoie gli spazi coperti prospettanti direttamente all'esterno che siano delimitati da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione.

Non sono qualificabili come logge, porticati e tettoie, e vanno pertanto considerati a tutti gli effetti locali chiusi, gli spazi che non presentino almeno una delle seguenti caratteristiche:

- almeno due lati siano aperti verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso;
- almeno 1/3 del perimetro complessivo della loggia (o porticato o tettoia) sia



direttamente aperto verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso.

Si definiscono come porticati le logge poste a livello del terreno circostante l'edificio a sistemazione avvenuta. Rientrano in tale definizione anche le tettoie isolate.

Art. 50 - Prospetti

Si definiscono come prospetti le parti verticali di un edificio che sono esteriori all'immobile e visibili da spazi pubblici o da spazi privati.

Non costituiscono invece prospetto le pareti che, seppur perimetrali, prospettino su chiostrine o cortili chiusi completamente interni alla costruzione.

Art. 51 - Rispetto dei diritti di terzi

In ogni parte del presente Regolamento, qualsiasi sia l'argomento trattato, le prescrizioni delle medesime sono da intendersi sempre e comunque fatti salvi i diritti di terzi.

Art. 52 - Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale

In tutto il territorio comunale, gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica nonché la realizzazione di sistemazioni esterne, parcheggi, viabilità pedonale e meccanizzata, rilevati e simili sono soggetti alle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui all'art. 4 comma 10 della Delibera del Consiglio Regionale 21 giugno 1994 n. 230 e di eventuali altre specifiche normative in materia, nonché successive prescrizioni e modificazioni.

Le disposizioni di cui al precedente comma, si applicano anche nel caso di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica che interessino aree od edifici che già presentino superficie permeabile inferiore a quella prescritta. In tali casi la superficie permeabile dovrà essere incrementata sino al raggiungimento di detta misura minima.



Capitolo VIII

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 52/Bis - Tolleranze

Tolleranze di costruzione

Nella esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, salvo quanto diversamente imposto da leggi o normative specifiche, sono ammesse le seguenti tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali contenute nel progetto:

- Per le altezze esterne +/- 2%;
- Per le lunghezze +/- 2%.

Le tolleranze di cui al precedente comma non potranno comunque determinare incrementi o decrementi del volume superiori all'1% per gli edifici residenziali e incrementi o decrementi della superficie utile lorda superiori all' 1% per gli altri edifici.

Le maggiori altezze degli edifici conseguenti all'impiego di impianti tecnologici ai fini del risparmio energetico e dell'isolamento acustico che aumentano lo spessore di solai rispetto allo standard di cm. 30 non vanno computati ai fini del rispetto delle tolleranze.

Tolleranze di progettazione

E' tollerato un aumento del 5% del rapporto di copertura nelle aree di espansione non normate da scheda-norma urbanistica specifica, non cumulabili alle tolleranze di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo e nel rispetto di tutti gli altri parametri edilizi-urbanistici.

Art. 53 - Interventi edilizi sull'esistente

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si distinguono in:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) ristrutturazione urbanistica.

A) Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria consistono in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici ed in opere necessarie ad



REGOLAMENTO EDILIZIO

integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Per edifici destinati ad attività industriali ed artigianali sono interventi di manutenzione ordinaria anche le riparazioni degli impianti di lavorazione che non incidano sulla struttura dell'edificio.

Fanno parte delle operazioni ammesse come opere interne di manutenzione ordinaria:

- pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti
- tinteggiatura riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti
- riparazione e sostituzione dei pavimenti
- riparazione ed integrazione di impianti tecnologici esistenti (idraulico, elettrico, di riscaldamento, di ventilazione ecc.) purché non comportino la creazione di nuovi volumi e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare elementi o parti significative dell' organismo edilizio.

Fanno parte delle operazioni ammesse come opere esterne di manutenzione ordinaria:

- pulitura, riparazione, sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti, purché eseguiti senza modifiche preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, ossia in generale, gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti;
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti, senza modificare materiali e partiture;
- riparazione e sostituzione dei manti di copertura dei tetti senza modificare materiali e modalità di posa;
- riparazione e sostituzione di grondaie e canne fumarie, senza modificare la posizione e le caratteristiche dimensionali esistenti;
- riparazione e sostituzione delle pavimentazioni senza modificare materiali e modalità di posa;
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione delle recinzioni senza modificarne materiali, posizione, forma, dimensione;
- installazione di depositi di G.P.L. interrati.

B) Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria consistono in opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, singoli elementi degradati, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità



REGOLAMENTO EDILIZIO

immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso. Per gli edifici destinati ad attività industriali sono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti di lavorazione e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico che incidono sulla struttura dell'edificio.

Fanno parte delle operazioni ammesse come opere interne di manutenzione straordinaria:

- modifica, apertura e chiusura di porte;
- demolizione e ricostruzione di tramezzi;
- adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai, ai fini della coibentazione termica e acustica;
- demolizione con ricostruzione di parti ammalorate delle fondazioni e dei muri portanti con o senza modifiche di materiali;
- consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti di solai, volte e scale, anche con materiali diversi, ma senza modifica di quota;
- rifacimento dell'armatura minuta del tetto senza modifica di forma e di quote (d'imposta e di colmo);
- rifacimento e installazione di impianti idro-sanitari compresa la realizzazione o integrazione dei locali per i servizi igienico sanitari nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
- rifacimento o installazione di impianti tecnologici, termici, di ascensore o montacarichi, di sollevamento idrico.

Fanno parte delle operazioni ammesse come opere esterne di manutenzione straordinaria:

- rifacimento e realizzazione di tinteggiature, intonaci, rivestimenti e pavimenti, con caratteristiche diverse da quelle esistenti;
- installazione di impianti solari e di frange di calore destinati alla produzione di acqua e di aria calda come estensione dell'impianto idro-sanitario già in opera;
- sostituzione di infissi e serramenti con caratteristiche diverse dall'esistente e messa in opera di infissi doppi e di inferriate;
- rifacimento e sostituzione delle coperture con materiali diversi da quelli esistenti, ferma restando la quota di colmo e di gronda;
- modifica e realizzazione di recinzioni e di altre sistemazioni di parti esterne che comportino opere murarie o rimodellamenti del terreno;
- inserimento di vespai e scannafossi;



REGOLAMENTO EDILIZIO

- realizzazione di muri di sostegno e contenimento di altezza fuori terra inferiori a ml. 1,00;
- depositi G.P.L.;
- costruzione di canne fumarie.

C) Restauro e risanamento conservativo

Gli Interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei a l'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

Nell'ambito di un insieme sistematico di opere, quelle ammesse come restauro e risanamento conservativo sono le seguenti:

- interventi sulle strutture interne, sulle aperture e su altre parti esterne, purché nel rispetto degli elementi tecno-morfologici caratteristici;
- eliminazione di elementi o parti che alterino l'organismo edilizio nella sua integrità statica e architettonica;
- ricostruzione di modeste porzioni di edificio venute meno nel tempo, laddove queste siano influenti nella definizione dell'esatta volumetria del fabbricato desunta con certezza dall'effettivo stato dell'edificio;
- conservazione e ripristino di spazi liberi (corti, chiostri, orti, ecc.);
- ripristino di elementi architettonici (stipiti, scale, mazzette, soglie, ecc.) ed edilizi con tecniche costruttive e materiali analoghi a quelli preesistenti;
- ripristino di elementi decorativi sia esterni che interni (stemmi, decorazioni pittoriche, ecc.);
- modifiche distributive interne tese a restituire coerenza e funzionalità all'organismo edilizio;
- installazione di impianti tecnologici riguardanti l'intero organismo edilizio: ascensori, montacarichi e simili, impianti idro-sanitari, elettrici e termici centralizzati senza alterazioni della consistenza fisica dell'edificio e modifiche delle superfici e volumi esistenti;



REGOLAMENTO EDILIZIO

- inserimento di elementi accessori (soppalchi, doppi pavimenti, controsoffittature, scale interne) senza alterazioni delle strutture esistenti.

D) Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si dividono in ristrutturazione edilizia di tipo A, B, C e D.

La ristrutturazione edilizia di **tipo A** comprende:

- interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- Per l'edilizia rurale ante 1940 è ammessa la riorganizzazione distributiva e funzionale dell'edificio esistente con mantenimento del sistema distributivo principale (accessi, sale, cucina).

La ristrutturazione edilizia di **tipo B** comprende:

- le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro planivolumetrico nella stessa localizzazione dell'edificio originario, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; saranno utilizzati "identici materiali" laddove questi siano di pregio, tipici della zona e comunque reperibili. La ricostruzione è improponibile, né potrà supplirsi con la documentazione storico-fotografica, ogniquale volta il manufatto da demolire difetti di elementi concreti dal quale desumere con certezza le caratteristiche e l'esatta volumetria dell'edificio che si intende ricostruire.

La ristrutturazione edilizia di **tipo C** comprende:

- la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza.

La ristrutturazione edilizia di **tipo D** comprende:



REGOLAMENTO EDILIZIO

- le addizioni, anche in deroga agli indici di fabbricabilità per realizzare i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali, il rialzamento del sottotetto, ove ciò non sia escluso dallo strumento urbanistico, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari.

I tipi di intervento edilizio disciplinati dagli elenchi degli edifici assoggettati ad interventi limitati di cui all'art. 1 della L.R. 19.02.1979 n. 10 e all'art. 7 della L.R. 21.05.1980 n. 59, variante approvata con deliberazione di Giunta Regionale n. 13035 in data 29.11.1982, vengono rapportati nella tabella seguente alla categoria di intervento di cui al presente articolo al fine di individuare i procedimenti.

TIPI INTERV. ELENCHI L.R.10 E L.R.59	CATEGORIA EQUIPARATA
Manutenzione ordinaria	Manutenzione ordinaria
Manutenzione straordinaria	Manutenzione straordinaria
Restauro e risanamento conservativo	Restauro e risanamento conservativo
Ristrutturazione edilizia D1	Restauro e risanamento conservativo
Ristrutturazione edilizia D2	Ristrutturazione edilizia di tipo D
Ristrutturazione edilizia D3	Ristrutturazione edilizia di tipo A

Art. 53/Bis - Sostituzione edilizia

Gli interventi di sostituzione consistono nella demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

Art. 54 - Ampliamento

Gli interventi di ampliamento consistono in aggiunte di volumi, in altezza o in aderenza, ad un organismo edilizio esistente tale anche da modificarne i caratteri distributivi e tipologici in misura superiore agli interventi di ristrutturazione edilizia.

Art. 55 - Interventi di ricostruzione



REGOLAMENTO EDILIZIO

Gli interventi di ricostruzione consistono nella demolizione di un edificio e nella realizzazione di un nuovo edificio in sostituzione di quello all'uopo demolito.

Art. 56 - Interventi edilizi di nuova edificazione

Gli interventi di nuova edificazione si attuano solo negli ambiti territoriali e nelle aree che li prevedono.

Art. 57 - Interventi di ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica consistono in un insieme sistematico di opere, volto a modificare e trasformare la tipologia degli spazi edificati e non, la suddivisione dei lotti, il tracciato stradale, il rapporto fra lo spazio pubblico e privato, e sono finalizzati a ridefinire il principio e la regola insediativa esistente.



Capitolo IX

ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 58 - Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi

Il titolare di Concessione od Attestazione di conformità deve dare comunicazione scritta al soggetto di cui all'art. 4 dell'inizio dei lavori contestualmente all'inizio dei medesimi. Se non già specificato nella richiesta di concessione o autorizzazione, la comunicazione deve contenere l'indicazione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice. Qualunque successiva variazione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice deve essere tempestivamente comunicata al soggetto di cui all'art. 4.

Alla comunicazione di inizio dei lavori dovranno inoltre essere allegate le attestazioni dell'avvenuto deposito dei progetti che norme vigenti prescrivano prima dell'inizio dei lavori nonché copia delle autorizzazioni o nulla-osta obbligatorie per l'esecuzione dei lavori medesimi e che non siano state acquisite preliminarmente al rilascio della concessione ivi compresa copia della comunicazione alla AUSL della notifica preliminare ai sensi dell'art. 11 del D. Lgs. n. 494/1996, se dovuta.

Se non già specificato nella richiesta di concessione od autorizzazione, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori deve inoltre essere prodotta una dichiarazione attestante l'ubicazione della discarica prescelta per il conferimento dei materiali di risulta, la quale dovrà essere regolarmente autorizzata a norma di legge per i rifiuti speciali inerti. La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali a detta discarica dovrà essere conservata ed essere esibita a richiesta della Vigilanza Urbana. In alternativa a quanto precede, potrà essere prodotto l'impegno a reimpiegare i materiali di risulta in modo che non vengano a costituire rifiuto, con descrizione dettagliata delle modalità del riutilizzo.

Al momento dell'inizio dei lavori dovrà essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante:

- le opere in corso di realizzazione;
- la natura dell'atto abilitante all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
- il nominativo del titolare dell'atto abilitante;
- il nominativo del progettista;



REGOLAMENTO EDILIZIO

- il nominativo del direttore dei lavori;
- il nominativo dell'esecutore dei lavori;
- il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
- il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
- il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
- il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
- ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.

Nel caso di cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. 14 agosto 1996 n. 494, sul luogo dei lavori dovrà inoltre essere affissa in maniera ben visibile copia della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso D.Lgs. 494/96.

Gli obblighi di cui ai precedenti quarto e quinto comma sussistono per tutti i tipi di opere disciplinate dal presente Regolamento.

Art. 59 - Richiesta di punti fissi di allineamento e quote

Nel caso di interventi di nuovo impianto di opere di urbanizzazione, nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica il titolare della concessione edilizia deve chiedere ai competenti Uffici Comunali l'assegnazione sul terreno di punti fissi da assumere a riferimento, sia planimetrico che altimetrico, per le opere da realizzare.

I punti fissi di allineamento e quota vengono assegnati dai tecnici comunali entro 15 giorni dalla richiesta.

L'assegnazione dei punti fissi è effettuata con apposito verbale, redatto contestualmente all'assegnazione dei punti medesimi e sottoscritto dalle parti per presa di atto. Copia del verbale di assegnazione deve essere mantenuta presso il cantiere congiuntamente alla concessione edilizia.

Trascorso il termine per l'effettuazione della visita i lavori possono essere iniziati. In tal caso il Direttore dei Lavori trasmetterà al Comune una apposita relazione, sottoscritta anche dall'assuntore dei lavori, che contenga in modo dettagliato le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti.

Art. 60 - Prescrizioni per il cantiere

Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, di qualsiasi natura ed entità esse siano, devono essere



REGOLAMENTO EDILIZIO

rispettate le norme di prevenzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti nonché ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere.

In tutti i cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. 14 agosto 1996 n. 494 dovranno essere integralmente rispettate le prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento e, ove previsto, del piano generale di sicurezza di cui agli artt. 12 e 13 dello stesso D.Lgs. 494/96.

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento. Dovrà inoltre essere adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.

Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche o rosse) e notturne (luci rosse) nonché di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.

L'accesso al cantiere non dovrà costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità.

Art. 61 - Documenti da conservare presso il cantiere

Presso il cantiere deve essere conservata, a disposizione delle autorità competenti, copia dei seguenti documenti:

- a) concessione edilizia e relativi elaborati di progetto;
- b) denuncia depositata presso il Genio Civile per eventuali opere in cemento armato o comunque soggette alla normativa in materia di costruzioni in zona sismica, corredata dal relativo progetto strutturale;
- c) giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei Lavori come prescritto dalla L. 1086/71;
- d) documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di legge in merito alla progettazione di impianti e simili, ivi compresi quelli relativi al contenimento dei consumi energetici;
- e) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, inclusa l'autorizzazione da parte delle autorità competenti a seguito della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici.

Nel caso di cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. 14 agosto 1996 n. 494, sul luogo dei lavori dovrà inoltre essere custodita presso il cantiere, e mantenuta a disposizione dell'organo di vigilanza territorialmente competente, copia della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso D.Lgs. 494/96.



Art. 62 - Occupazione e manomissione del suolo pubblico

Qualora durante i lavori o comunque per l'esecuzione dei medesimi si renda necessario occupare o manomettere il suolo pubblico trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) nonché le ulteriori disposizioni comunali di cui al "Regolamento Comunale per l'applicazione della tassa sull'occupazione di spazi ed aree pubbliche (TOSAP) approvato all'attualità con le Delibere del Consiglio Comunale n. 16 del 20.03.1995 e modificato con delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 24.03.1999 le cui disposizioni e procedure si intendono qui richiamate.

Art. 63 - Comunicazione di ultimazione lavori

L'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal concessionario al soggetto di cui all'art. 4 comma 3 e contestualmente un professionista abilitato certifica la conformità dell'opera al progetto presentato fermo restando quanto previsto dalla L.R. 14.10.1999 n. 52 art. 16, comma 4.

Dopo l'avvenuta comunicazione dei lavori, l'atto in forza del quale sono stati eseguiti i lavori si intende esaurito e qualsiasi ulteriore opera o variante deve essere preceduta dal deposito di denuncia di inizio attività o dal rilascio di autorizzazione o concessione edilizia.

Quando, per inerzia del concessionario e degli altri soggetti responsabili dell'esecuzione delle opere, non sia data regolare comunicazione della fine dei lavori, le opere si considerano comunque in corso e ciascuno dei soggetti interessati alla loro esecuzione continua a mantenere le responsabilità previste dalla legge, con particolare riferimento a quanto disposto dall'art. 6 della L. 47/85.



Capitolo X

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SICUREZZA E ALL'IGIENE

Art. 64 - Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali devono risultare intrinsecamente asciutti. Anche tutti gli altri elementi costruttivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.

I locali abitabili, posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta devono avere:

- il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aerato avente le bocchette di areazione dimensionate in funzione delle dimensioni e della tipologia del vespaio stesso;
- il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di non meno di cm. 30;
- gli scannafossi o le intercapedini devono avere una larghezza minima di cm. 60, non devono essere in comunicazione con locali abitabili o agibili. Dette intercapedini non dovranno essere accessibili se non con passi d'uomo per le normali operazioni di controllo e dovranno avere larghezza massima lorda di ml. 1,50.

Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di perseguire le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti; nel caso il progetto dovrà indicare le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati. In situazioni di cambio di destinazione d'uso tale deroga può essere concessa caso per caso sulla base di ulteriori specifiche.

Negli edifici esistenti, qualora i locali abitati risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda i locali per tutta la parte interessata. La cunetta dell'intercapedine deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili.

E' considerata seminterrata quella parte di edificio che si trova anche parzialmente sotto il livello del terreno circostante.

I locali posti al piano seminterrato degli edifici esistenti e in quelli di nuova costruzione non possono essere di norma adibiti ad abitazione tuttavia possono essere abitabili quei locali, o parti di essi, che presentano i requisiti di cui al secondo



comma nonché i requisiti minimi (di altezza, di superficie, di areazione) previsti dal D.M. 5.7.1975.

Non sono comunque trasformabili in abitazione locali che presentano le seguenti condizioni:

- il ricambio d'aria sia legato esclusivamente a sistemi meccanici di aspirazione;
- il soffitto, in ogni sua parte, rialzato non meno di cm. 180 rispetto alla quota del terreno circostante.

Art. 65 - Riscaldamento degli edifici

Gli edifici di nuova costruzione adibiti a qualsiasi funzione che presupponga la permanenza di persone devono essere dotati di impianto di riscaldamento conforme alle vigenti disposizioni di legge.

Gli edifici esistenti che siano privi di tale impianto devono esserne dotati in occasione di qualsiasi intervento che non sia di semplice manutenzione ordinaria o straordinaria.

Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione o comunque alla permanenza continuativa di persone, anche quando non trovi applicazione la prescrizione di cui al comma precedente, deve in ogni caso essere dotata di un sistema di riscaldamento idoneo a garantire sufficienti livelli di comfort abitativo (si considera tale una temperatura interna di almeno 18°C nella stagione invernale).

Gli impianti di riscaldamento devono essere realizzati in conformità alla legge 9 gennaio 1991 n. 10 ed alle relative norme tecniche di cui al D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412 e successive modificazioni e integrazioni.

Il progetto dell'impianto di riscaldamento, ai sensi dell'art. 28 della L. 10/91, deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori relativi all'impianto medesimo.

Al momento dell'ultimazione dei lavori deve essere inoltre depositata presso i competenti Uffici Comunali la dichiarazione di conformità corredata degli elaborati e documenti di cui all'art. 9 della L. 46/90.

Art. 66 - Isolamento termico degli edifici

Tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici, con particolare riferimento alla L. 10/91 ed al D.P.R. 412/93. Il Progetto Energetico delle Strutture deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 28 della L.



10/91.

Gli interventi sugli edifici esistenti che interessino strutture a contatto diretto con l'esterno sono sottoposti all'obbligo, ai sensi degli artt. 1 e 2 del D.P.R. 1052/77, di procedere all'isolamento termico delle medesime secondo i parametri tecnici di cui alla Tabella A della L. 10/91. La relativa relazione tecnica deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori.

Art. 67 - Isolamento acustico degli edifici

Gli edifici di nuova costruzione devono rispettare le prescrizioni della L. 26 ottobre 1995 n. 447 e dei relativi Regolamenti di attuazione (con particolare riferimento al D.P.C.M. 5 dicembre 1997) nonchè le altre norme eventualmente vigenti in materia di isolamento acustico per specifiche attività.

Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati e costruiti adottando tecniche e materiali atti a garantire sufficienti livelli di isolamento acustico. La stessa prescrizione si applica agli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, limitatamente all'intervento progettato.

Nei casi di cui al comma precedente i materiali e le tecniche da impiegare devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

- i rumori di calpestio, di traffico, di gestione e di uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
- i rumori provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni;
- i rumori provenienti da attività lavorative.

Art. 68 - Impianti elettrici

In tutti i casi in cui un impianto elettrico, per potenzialità, tipologia o dimensione degli ambienti, sia soggetto all'obbligo della progettazione ai sensi della legge 46/90 e del relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 447/93, la documentazione tecnica prevista dalla legge deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori relativi agli impianti interessati.

Sia nei casi di cui al comma precedente che nei casi di impianti non soggetti all'obbligo della progettazione, con la comunicazione di ultimazione dei lavori deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali la relativa dichiarazione di conformità, corredata degli elaborati e documenti di cui all'art. 9 della L. 46/90.



Art. 69 - Prevenzione incendi

Ai fini della prevenzione degli incendi, tutti gli interventi (siano essi di nuova costruzione che sul patrimonio edilizio esistente) devono essere progettati e realizzati in conformità alle specifiche disposizioni vigenti in materia, a seconda delle caratteristiche dell'edificio e dell'uso cui il medesimo deve essere adibito.

Ogni qualvolta un progetto, per la specifica attività o destinazione d'uso prevista, sia soggetto al parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco, il relativo nulla osta deve essere acquisito prima dell'inizio dei lavori e trasmesso ai competenti uffici comunali.

Il conseguimento di detto nulla osta costituisce condizione per il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia solo nel caso di parcheggi privati da realizzarsi ai sensi dell'art.9 comma 1 della L. 122/89 nei casi previsti dal D.M. 16.02.1982 di modifica al D.M. 27.09.1965.

Art. 70 - Requisiti impianti igienici

Ogni nuovo alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere fornito di servizi igienici (dotazione minima: wc, bidet, lavabo, vasca o doccia).

Ad eccezione dei casi in cui sono obbligatori servizi igienici accessibili ai sensi della normativa per il superamento delle barriere architettoniche, i locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, bar, altri servizi pubblici) devono essere provvisti di almeno un gabinetto ed un lavabo a suo servizio esclusivo, con lato minore \geq a ml. 1,20 e superficie minima di mq. 3,50 compreso l'antibagno nei casi in cui al comma 3 e di mq. 2 in tutti gli altri casi. Sono esclusi i casi di intervento in edifici esistenti ove sia dimostrata la impossibilità tecnica di provvedere a tali adempimenti.

E' vietato l'accesso diretto ai servizi igienici dai locali adibiti a cucina e/o a soggiorno, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande. In questi casi deve essere previsto un locale di antibagno. Ogni unità abitativa deve essere dotata di almeno un servizio igienico disimpegnato anche dalle camere.

Le cassette di scarico dei wc dovranno essere del tipo a doppio effetto con possibilità di scelta tra scarico completo o parziale.

L'impianto di adduzione acqua indiretta dovrà essere provvisto di deposito con autoclave.

Art. 71 - Requisiti relativi alla sicurezza e protezione dell'utenza

Ferme restando le disposizioni vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e di igiene del lavoro, di sicurezza antincendio, di superamento delle barriere archi-



REGOLAMENTO EDILIZIO

tettoniche ed in genere ogni altra normativa diretta a tutelare specifici aspetti delle costruzioni, ai fini della sicurezza e protezione della normale utenza, si applicano le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.

REQUISITI DEI PARAPETTI E DELLE FINESTRE

Le finestre con parapetto pieno dovranno presentare il davanzale ad un'altezza di almeno ml. 0,90 dalla quota del pavimento interno e comunque la somma tra l'altezza e la profondità dei davanzali non dovrà mai risultare inferiore a ml. 1,10.

Le finestre a tutt'altezza e quelle con parapetto pieno di altezza inferiore a quella prescritta al comma precedente dovranno essere dotate di parapetti, in metallo od altro idoneo materiale, di un'altezza non inferiore a ml. 1,00.

I montanti della ringhiera in metallo dovranno avere una distanza massima di cm. 10.

I parapetti dei balconi e delle finestre, di qualsiasi tipo e materiale, devono essere dimensionati in maniera tale da resistere agli urti accidentali.

SCALE

Tutti gli edifici multipiano di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, debbono essere dotati di almeno una scala di dimensioni e caratteristiche regolamentari.

Quando la superficie coperta di un piano sia superiore a mq. 400, le scale devono essere in numero tale che ciascuna di esse non serva superfici superiori a mq. 400.

Le unità immobiliari di edifici per abitazione con più di due piani fuori terra, fatta eccezione per gli alloggi duplex, devono avere almeno un accesso da una scala del tipo chiuso.

In tutti i tipi di intervento, compresi quelli sul patrimonio edilizio esistente, si applicano inoltre le ulteriori norme di cui ai commi seguenti.

Le scale che costituiscono parte comune o che siano di uso pubblico devono presentare le seguenti caratteristiche:

- larghezza non inferiore a ml. 1,20;
- andamento regolare, con rampe rettilinee, prive di ventagli o altri artifici suscettibili di renderne disagiata l'uso;
- gradini regolari, di norma di forma rettangolare, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
- pedata non inferiore a cm. 30 ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia essere compresa tra cm. 62 e cm. 64;
- pianerottoli intermedi di profondità non inferiore alla larghezza della rampa e pianerottoli di arrivo mai inferiori a ml. 1,30;



REGOLAMENTO EDILIZIO

- parapetti di altezza non inferiore a ml. 1,00 (misurata al centro della pedata) e di conformazione tale da risultare inattraversabili da una sfera del diametro di cm. 10;
- corrimano su almeno un lato della scala, nel caso di rampe di larghezza fino a ml. 1,80, e su ambedue i lati per rampe di larghezza superiore.

In tutti i casi in cui l'intervento sia soggetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, le scale dovranno inoltre rispettare le ulteriori prescrizioni impartite dalle relative norme tecniche.

Le scale comuni di tipo chiuso devono, in genere, essere dotate di aereazione naturale diretta.

Le scale interne a singole unità immobiliari devono presentare le seguenti caratteristiche:

- larghezza non inferiore a ml. 0,80;
- gradini regolari, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
- pedata non inferiore a cm. 25 ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia essere compresa tra cm. 62 e cm. 64;
- pianerottoli intermedi e di arrivo di profondità non inferiore alla larghezza della rampa;
- parapetti di altezza non inferiore a ml. 0,90 (misurata al centro della pedata).
- Le prescrizioni del presente comma non si applicano alle scale per l'accesso a vani tecnici o a locali non abitabili come definiti al successivo art. 82.

Art. 72 - Cortili

Ai fini del presente Regolamento si definisce come cortile lo spazio scoperto delimitato dalle pareti di uno o più edifici e sul quale possono essere aperte finestre di ogni tipo di locale, ivi compresi quelli destinati alla presenza continuativa di persone.

In funzione della loro ubicazione rispetto all'edificio, i cortili si distinguono in cortili interni ed esterni al fabbricato. Sono cortili interni al fabbricato quelli delimitati dalle pareti di un unico edificio. Sono cortili esterni al fabbricato quelli delimitati dalle pareti di due o più edifici.

Per area del cortile s'intende la superficie del medesimo al netto delle proiezioni orizzontali di ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza sottogronda.

Negli edifici di nuova costruzione, i cortili esterni al fabbricato, sia di tipo chiuso



che aperto, dovranno rispettare le distanze minime tra edifici prescritte dalla norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico.

Gli eventuali cortili esterni cui non risultassero applicabili dette distanze minime dovranno comunque presentare dimensioni non inferiori a quelle prescritte per i cortili interni dal comma successivo.

Negli stessi edifici, i cortili interni al fabbricato dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) l'area del cortile non dovrà essere inferiore ad $1/4$ della superficie complessiva delle pareti che lo delimitano;
- b) in nessun punto del cortile la distanza tra un parete e quella opposta dovrà essere inferiore a $2/3$ dell'altezza della più alta tra le due pareti, con un minimo assoluto di ml. 8,00.

Le norme di cui ai commi precedenti si applicano anche nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi su cortili esistenti che già presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento, non potranno in ogni caso comportare peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto.

Nei cortili su cui si aprono finestre di locali abitabili è vietato aprire finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitare attività che possono essere causa di insalubrità.

Art. 73 - Chiostrine

Ai fini del presente Regolamento si definisce come chiostrina lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali rispondano alle prescrizioni del presente articolo ma siano insufficienti a qualificarlo come cortile.

Per area della chiostrina s'intende la superficie della medesima al netto di qualsiasi sporgenza, ivi compresa quella dell'aggetto di gronda per la parte eccedente ml. 0,20 d'aggetto.

Negli edifici di nuova costruzione le chiostrine dovranno essere dimensionate come segue:

- a) l'area della chiostrina non dovrà essere inferiore al valore ottenuto moltiplicando l'altezza media della pareti che la delimitano (ciascuna valutata dal piano di calpestio della chiostrina sino alla sommità della parete) per il coefficiente 1,30, con un minimo assoluto di mq. 12,00;
- b) il lato minore della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a ml. 3,00.

Detto dimensionamento si applica anche nel caso di interventi di ristruttura-



zione urbanistica.

Gli interventi su chiostrine esistenti che già presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento, non potranno in ogni caso comportare peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto.

Sulle chiostrine possono essere aperte finestre di locali di abitazione non permanente quali servizi igienici e disimpegni, o di locali inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali di abitazione permanente.

Art. 74 - Cavedi

Ai fini del presente Regolamento si definisce come cavedio lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali siano insufficienti a qualificarlo come chiostrina.

I cavedi sono di regola riservati al passaggio ed alla manutenzione degli impianti tecnologici o alla formazione di prese d'aria per locali tecnici o comunque per vani inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali abitabili.

Qualora su cavedi esistenti già si aprano finestre di locali che comportino la presenza, anche non continuativa, di persone, l'utilizzo del cavedio per i fini di cui al comma precedente è ammesso nei limiti in cui non comporti pregiudizio per i locali che vi si affacciano.

Il piano di fondo dei cavedi, a qualsiasi quota posizionato, dovrà essere facilmente accessibile per consentire le necessarie operazioni di pulizia e manutenzione. Esso dovrà inoltre essere convenientemente impermeabilizzato, pavimentato e provvisto di apposito sistema di raccolta ed allontanamento delle acque piovane.



Capitolo XI

REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI PER ABITAZIONE

Art. 75 - Alloggi inabitabili

Un alloggio è da ritenersi inabitabile:

- quando è in condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- quando è alloggio improprio (ovvero ricavato da locali aventi caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione ad abitazione quali, ad esempio, garage, stalle, cantine e simili);
- quando l'ambiente adibito ad abitazione permanente è sprovvisto di aperture verso l'esterno;
- quando manca la disponibilità di servizi igienici e/o di acqua potabile.

Un alloggio dichiarato inabitabile deve essere sgomberato con ordinanza del Sindaco e non potrà essere nuovamente occupato se non previa esecuzione dei necessari interventi di adeguamento.

Art. 76 - Classificazione dei locali di abitazione

In funzione delle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, nonché della loro rispondenza alle prescrizioni del presente Regolamento, i locali ad uso abitativo si distinguono come indicato nel presente articolo.

LOCALI ABITABILI

Sono locali abitabili quelli che soddisfano le caratteristiche minime stabilite dal presente Regolamento perchè un vano possa essere adibito ad uno specifico uso abitativo.

I locali abitabili si distinguono in locali di abitazione permanente e locali di abitazione non permanente.

LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE

Sono locali di abitazione permanente quelli adibiti a funzioni abitative che comportino la permanenza continuativa di persone, quali:

- a) camere da letto;
- b) soggiorni e sale da pranzo;



REGOLAMENTO EDILIZIO

- c) cucine abitabili e spazi di cottura;
- d) salotti ed altri usi assimilabili a quelli sopra elencati.

LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE

Sono locali di abitazione non permanente quelli adibiti a funzioni abitative che non comportino la permanenza continuativa di persone, quali:

- a) servizi igienici;
- b) spazi di disimpegno e collegamenti verticali ed orizzontali interni alla singola unità immobiliare;
- c) dispense, guardaroba, lavanderie e simili.

LOCALI NON ABITABILI

Sono locali non abitabili quelli che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento per i locali abitabili e che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino presenza solo saltuaria di persone, quali:

- a) soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili;
- b) cantine, ripostigli, autorimesse e simili.

Non costituiscono locale, ai sensi del presente regolamento, i volumi tecnici nonchè gli spazi, ancorchè accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (quali scannafossi e simili) o al passaggio ed alla manutenzione degli impianti (quali cavedi e simili).

Art. 77 - Locali fuori terra, interrati e seminterrati

In funzione della loro posizione rispetto al terreno circostante, i locali di abitazione si distinguono in locali fuori terra, locali interrati e locali seminterrati.

Sono locali fuori terra quelli il cui piano di calpestio risulti in ogni sua parte superiore alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

Sono locali interrati quelli che presentano l'intradosso del solaio di copertura a quota inferiore, in ogni sua parte, alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

Sono locali seminterrati tutti quelli che non rientrano nelle due categorie precedenti.

Art. 78 - Illuminazione dei locali di abitazione

REQUISITI ILLUMINOTECNICI GENERALI

Gli edifici, qualsiasi sia l'uso cui debbono essere adibiti, devono essere proget-



REGOLAMENTO EDILIZIO

tati nel rispetto delle specifiche normative vigenti in materia di illuminazione.

Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, l'illuminazione dei singoli locali deve essere adeguata agli impegni visivi richiesti per l'uso previsto.

ILLUMINAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE

Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di illuminazione naturale diretta.

Ciascun vano di abitazione permanente deve avere superfici finestrate, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, in misura non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

ILLUMINAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE

Per i locali di abitazione non permanente non è richiesta illuminazione naturale diretta e per i medesimi è ammesso il ricorso alla sola illuminazione artificiale.

ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato.

E' fatta eccezione per gli interventi di recupero (fino alla ristrutturazione edilizia) da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico, o ambientale, o tipologico-documentario ricadenti nella zona omogenea A di PRG o costruiti prima del 1942 e ricadenti nelle zone agricole, per i quali l'adeguamento non è richiesto ogni qualvolta ciò risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del manufatto, fermo restando che anche in tali edifici gli interventi non possono comunque comportare peggioramento igienico sanitario. Di norma in tale casistica il rapporto di illuminazione potrà essere ridotto a 1/14.

ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI PER ATTIVITÀ AGRITURISTICHE

Sono ammesse deroghe ai parametri del presente articolo per l'applicazione di norme previste da leggi e regolamenti regionali o nazionali specifici, quali il Regolamento n. 13 del 27.07.2004 di attuazione della L.R.T. n. 30 del 23.06.2003 (Disciplina delle attività agrituristiche in Toscana).

Art. 79 - Requisiti relativi all'aerazione

REQUISITI DI AERAZIONE GENERALI

Gli edifici, qualsiasi sia l'uso cui debbono essere adibiti, devono essere progettati nel rispetto delle specifiche normative vigenti in materia di aerazione dei locali.



REGOLAMENTO EDILIZIO

Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, l'aereazione dei singoli locali deve essere adeguata all'uso previsto, in modo che l'aria viziata sia evacuata e non possa costituire pregiudizio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli alloggi.

AEREAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE

Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di aereazione naturale e diretta.

Le finestre di detti locali debbono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili di dimensioni regolamentari.

Le superfici finestrate apribili, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, devono risultare non inferiori a 1/8 della superficie del pavimento.

AEREAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE

Negli edifici di nuova costruzione deve essere garantita l'aereazione dei locali di abitazione non permanente, limitatamente a quelli adibiti a servizi igienici ed a spazi di cottura. Per detti locali l'aereazione può essere sia naturale diretta che meccanizzata.

Nel caso in cui il locale presenti finestrate insufficienti o ne sia del tutto privo, il locale deve essere dotato di adeguato impianto di aereazione meccanica che provveda sia all'immissione che all'estrazione dell'aria.

ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato.

E' fatta eccezione per gli interventi di recupero (fino alla ristrutturazione edilizia) da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico o ambientale o tipologico-documentario ricadenti nella zona omogenea A di PRG o e ricadenti in zone agricole, costruiti prima del 1942 e ricadenti in zone agricole, per i quali l'adeguamento delle superfici aeroilluminanti non è richiesto ogni qualvolta risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del manufatto, sempre che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente.

E' inoltre fatta eccezione per le modalità di ventilazione artificiale, non essendo richiesto che i condotti di aereazione sfocino sulla copertura ma essendo invece sufficiente che i medesimi conducano all'esterno, su spazi liberi o su cortili e chiostrine di dimensioni regolamentari.

Di norma in tale casistica il rapporto di aerazione potrà essere ridotto fino a 1/14.



ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI PER ATTIVITÀ AGRITURISTICHE

Sono ammesse deroghe ai parametri del presente articolo per l'applicazione di norme previste da leggi e regolamenti regionali o nazionali specifici, quali il Regolamento n. 13 del 27.07.2004 di attuazione della L.R.T. n. 30 del 23.06.2003 (Disciplina delle attività agrituristiche in Toscana).

Art. 80 - Altezza dei locali ad uso residenziale

MODALITÀ DI MISURA DELL'ALTEZZA LIBERA DI UN LOCALE

Per altezza libera di un locale si intende l'altezza del medesimo misurata dal pavimento al soffitto (nel caso di solai) o al piano di imposta dell'orditura minuta (nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili). Nel caso di soffitti non piani (inclinati, curvi o comunque di forma irregolare) si assume la media tra le diverse altezze presenti nel locale riferite alle rispettive superfici di influenza.

ALTEZZA DEI LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE

L'altezza libera dei locali destinati ad abitazione permanente non deve essere minore di ml. 2,70.

Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml. 2,00 e l'altezza media non inferiore a ml. 2,70.

Nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a ml. 2,40. Deve essere comunque garantita una altezza media non inferiore a ml. 2,70.

ALTEZZA DEI LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE

L'altezza libera dei locali di abitazione non permanente non deve essere minore di ml. 2,40.

Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml. 2,00 e l'altezza media non inferiore a ml. 2,40.

Nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a ml. 2,20. Deve essere comunque garantita un'altezza media non inferiore a ml. 2,40.

ALTEZZA DEI LOCALI NON ABITABILI

L'altezza libera dei locali non abitabili non deve essere minore di ml. 2,00 ricondotto a ml. 2,20 per le autorimesse.



ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di altezze inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti, sempre che l'intervento non comporti una riduzione delle altezze preesistenti.

DEROGHE

Sono ammesse deroghe ai parametri del presente articolo per l'applicazione di norme previste da leggi specifiche quali la L.R.T. 17.10.1994 n. 76 che disciplina le attività agrituristiche.

Art. 81 - Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali

MODALITÀ DI MISURA DELLA SUPERFICIE DI UN LOCALE

Per superficie di un locale o di un alloggio si intende la superficie calpestabile del medesimo con altezza media non inferiore a quella minima ammessa per il locale interessato, al netto di pilastri, cassetture ed in genere di ogni opera muraria che riduca le dimensioni del vano.

DIMENSIONAMENTO DEGLI ALLOGGI

Ciascun alloggio dovrà essere costituito almeno da un soggiorno, una cucina o angolo cottura, una camera da letto ed un servizio igienico.

A prescindere dal numero di vani che lo compongono, ciascun alloggio dovrà comunque garantire una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi 4 abitanti ed a mq. 10 per ciascuno dei successivi.

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28, e non inferiore a mq. 38 se per due persone.

In tutti i tipi di alloggio devono, in ogni caso, essere delimitati da pareti i vani da adibire ai servizi igienici.

DIMENSIONAMENTO DEI SINGOLI VANI

Le stanze da letto debbono avere superficie non inferiore a di mq. 9, se per una persona, ed a mq. 14, se per due persone.

La cucina, quando costituisce vano indipendente ed autonomo dal soggiorno, non dovrà avere superficie inferiore a mq. 9 ed essere dotata di propria finestratura. Quando la cucina non raggiunga detta superficie minima o non sia dotata di finestra propria, esse dovrà essere collegata al locale di soggiorno mediante un vano privo di



REGOLAMENTO EDILIZIO

infissi di superficie non inferiore a mq. 4. In tal caso la superficie finestrata (compresa quella della cucina se presente) dovrà essere tale da soddisfare i rapporti aereo-illuminanti prescritti dal presente Regolamento in funzione alla superficie di pavimento complessiva dei due vani.

Qualora la funzione di cucina consista in un semplice spazio di cottura ricavato nel soggiorno (e non sia quindi autonoma e distinta dal medesimo) non è richiesto il rispetto di alcun specifico parametro dimensionale, fermi restando quelli prescritti per il locale di soggiorno. .

La stanza di soggiorno non dovrà avere superficie inferiore a mq. 14. Qualora lo spazio di cottura sia ricavato direttamente nella stanza di soggiorno la superficie minima della medesima dovrà essere incrementata di mq. 1,50.

Ogni altro locale adibito ad abitazione permanente non può comunque avere superficie inferiore a mq. 9.

ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di superfici inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti, sempre che l'intervento non ne comporti la riduzione e comunque a condizione che eventuali mutazioni dell'uso non comportino peggioramento della situazione preesistente.

Art. 82 - Soppalchi

Ai fini del presente Regolamento si definisce come soppalco il locale ricavato nell'altezza di un vano principale, con almeno un lato aperto sul vano medesimo.

La formazione di soppalchi è ammissibile soltanto ove la porzione del vano principale libera dal soppalco mantenga le caratteristiche di abitabilità prescritte dal presente Regolamento.

Il soppalco non deve avere una superficie superiore al 30% della superficie calpestabile del locale sottostante.

I soppalchi che siano destinati ad abitazione permanente debbono rispondere alle caratteristiche prescritte dal presente Regolamento per tale tipo di locali. In tal caso la verifica dei requisiti di aereazione ed illuminazione può essere operata considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale su cui il medesimo si affaccia.

I soppalchi che siano destinati ad abitazione non permanente debbono avere altezza minima non inferiore a ml. 1,70 ed altezza media non inferiore a ml. 2,20.

Lo spazio sottostante i soppalchi non deve presentare mai altezza inferiore a ml. 2,40.

I soppalchi devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a ml. 0,90.



Comune di
Monteroni d'Arbia

REGOLAMENTO EDILIZIO

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di soppalchi con caratteristiche diverse a quelle prescritte nei commi precedenti, a condizione che l'intervento non ne preveda l'ampliamento e che comunque non comporti peggioramento della situazione preesistente.



Capitolo XII

DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA ED IL DECORO DELLE OPERE PERTINENZIALI

Art. 83 - Opere pertinenziali edilizie

Sono opere costituenti pertinenza, impianto tecnologico e accessorio al servizio di unità edilizie esistenti o in progetto, che devono essere in rapporto di complementarità o strumentalità funzionale dell'immobile o unità edilizia principale nelle condizioni espresse per ogni funzione in elenco. Sono articolate nelle seguenti funzioni accessorie:

- antenne;
- abbaini;
- canne fumarie, forni e caldaie;
- condizionatori d'aria;
- decorazioni, sovrastrutture e pergolati;
- facciate, intonaci e loro colori;
- lucernari;
- pavimentazioni esterne e accessi;
- piscine;
- recinzioni;
- serramenti e verande;
- tendaggi e serrande;
- parcheggi privati;
- campi da tennis.

Art. 84 - Abbaini

E' un elemento accessorio del tetto, finalizzato a renderlo accessibile per opere di manutenzione. La dimensione deve consentire un agevole passo d'uomo e di materiali. Può svolgere funzioni di lucernario al fine di rendere luminosi i sottotetti praticabili, con una superficie vetrata max di 0.70 mq.

E' ammesso un solo abbaino per tetto, ove sia possibile accedere a questo da spazi condominiali.



Art. 85 - Antenne

Le antenne, parabole o simili ad uso privato, singolo o condominiale, sono poste sulle coperture degli edifici. Ogni impianto deve garantire la totale mancanza di interferenza in materia di microonde o emissioni elettromagnetiche.

Per gli edifici plurifamiliari è ammesso, sia per le antenne che per le parabole, un solo impianto centralizzato. Le parabole dovranno essere installate con una dimensione massima di cm. 80 di diametro e, sia la parte concava che quella convessa, dovranno essere dipinte con colori simili a quelli delle coperture dove sono inserite, al fine di una opportuna mimetizzazione delle stesse.

Le antenne per interesse pubblico, relative ad impianti di telecomunicazioni od altri, che non rientrino nelle categorie previste dall'art. 81 del DPR 616/1977, devono essere collocate preferibilmente all'esterno del centro abitato, qualora non lo siano deve esserne diminuita la potenza. Devono garantire e dimostrare la totale sicurezza in materia di microonde o emissioni elettromagnetiche per le persone residenti in prossimità, sia per il singolo impianto sia tenendo conto della situazione complessiva in cui questo viene ad inserirsi. Al fine del rilascio della concessione deve essere acquisito sul progetto il parere dell'autorità sanitaria competente.

Art. 86 - Canne fumarie

Le canne fumarie di impianti singoli, o di attività artigianali devono rispondere ai requisiti di:

- **ESTETICA:** sulle facciate prospicienti la strada, le canne fumarie dovranno essere sempre interne. Sulle altre facciate e su quelle interne tali canalizzazioni possono essere inglobate all'edificio con apposite cassette di analoga rifinitura delle facciate medesime e possono essere esterne a condizione che siano realizzate in rame e, in caso di edifici plurifamiliari, che siano approvate dalle amministrazioni condominiali interessate.
- **INQUINAMENTO E SICUREZZA:** le esalazioni e le emissioni aeree devono rispettare i requisiti espressi dal D.M. 23.12.1972. Devono essere poste ad una distanza di m. 10 da facciate di altri edifici e devono fuoriuscire almeno m. 1 dalla falda del tetto, fatte salve le prescrizioni contenute nelle norme UNI-CIG 7128/1990 e 7129/1992.

Art. 87 - Condizionatori d'aria

Sono impianti tecnici a servizio di una o più unità immobiliari che hanno dimensioni variabile, dalla piccola cassetta amovibile fino alle torri di refrigerazione.



Tali impianti dovranno rispettare le specifiche condizioni di rumorosità previste dalla vigente disciplina. Gli interventi sono sottoposti ad attestazione di conformità.

Per gli impianti fissi, da porre all'aperto, si segnalano le seguenti condizioni:

- a) che siano prioritariamente posti sulla copertura degli edifici o lungo le facciate interne o secondarie;
- b) nel caso sia inevitabile l'installazione su facciate lungo strada e principali, l'impianto è ammissibile su logge o terrazze, su appositi rientri, lesene del prospetto, atti a nascondere la vista il più possibile;
- c) nei centri storici che siano posti esclusivamente sulle facciate interne o secondarie, siano inseriti, ove possibile, in apposite nicchie ricavate nel sottotetto sopra la linea di gronda, siano dipinti con colori uguali a quelli delle facciate in cui si inseriscono;
- d) che siano collocati alla distanza minima in orizzontale e in verticale di ml. 0,30 dalle finestre e porte-finestre.

Art. 88 - Decorazioni, sovrastrutture, pergolati, gazebi, tettoie e pensiline

Le decorazioni poste sulle facciate degli edifici, non potranno sporgere su aree pubbliche o private, strade incluse, per più di cm. 10 e ad altezza non inferiore a ml. 3,50 dal suolo.

Lungo le strade pubbliche non sono ammessi balconi e pensiline, tettoie e simili.

Nelle aree pertinenziali sono ammessi pergolati da realizzare esclusivamente con struttura in legno e copertura con vegetazione rampicante o cannicciato.

In corrispondenza di terrazzi, ballatoi di accesso alle abitazioni e nei resedi esterni degli edifici sono ammesse le opere necessarie alla schermatura quali gazebi, tettoie, pensiline e simili.

Nei resede esterni degli edifici è ammessa inoltre la realizzazione di tettoie e pensiline al fine di riparare auto e motoveicoli, nella misura massima di uno per alloggio.

Nel caso di attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere nella misura massima di uno ogni due posti letto e comunque mai in numero maggiore di 15.

Nel caso di attività presenti in zona D di P.R.G., senza aumentare la superficie impermeabile esistente, non coprendo più di un $\frac{1}{4}$ del resede e comunque mai in numero maggiore di 15.

Tutte le suddette opere sono ammesse in ogni zona del territorio comunale e non sono computate ai fini della S.U.L. e degli altri parametri urbanistici ed edilizi quando rispettino integralmente le seguenti condizioni:



REGOLAMENTO EDILIZIO

- a) debbono essere progettate e realizzate in modo tale da limitare l'impatto visivo ed in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e al tessuto edilizio circostante;
- b) non devono essere delimitate da murature, infissi o da altre strutture idonee ad individuare un vano suscettibile di altri usi per l'intero loro perimetro;
- c) almeno due lati devono essere completamente aperti e privi di infissi e di qualsiasi tipo di schermatura;
- d) la copertura deve essere realizzata con materiali leggeri tipo legno, metallo, policarbonato, tessuti e cannicciati e simili. In ogni caso è consentita, in luogo delle suddette coperture o sulle stesse, l'installazione di pannelli solari fotovoltaici, privilegiando gli impianti in parziale o totale integrazione architettonica. L'impianto dovrà avere capacità domestica non superiore ai 3 kw. Per potenze superiori, è obbligatorio il regime di scambio sul posto.
- e) debbono avere caratteristiche di temporaneità, e pertanto la loro posa in opera non deve comportare opere murarie; sono ammessi solo sistemi di fissaggio puntuali quali tasselli, bullonature, viterie e simili;
- f) non comportino riduzione delle aree permeabili oltre il limite di cui all'art. 52 se collocati nei resedi esterni;
- g) la superficie complessiva dei manufatti di schermatura, misurata in proiezione orizzontale, non ecceda mai:
 - nel caso di gazebi e tettoie: un quarto della superficie del resede esterno degli edifici con il limite massimo di mq. 10;
 - nel caso di coperture di terrazzi e balcone: la superficie del terrazzo e/o balcone;
 - nel caso di pensiline a protezione di porte o porte finestre: mq. 3.
- h) la superficie complessiva dei manufatti per ricovero auto e motoveicoli, misurata in proiezione orizzontale, non ecceda mai un quarto della superficie del resede esterno degli edifici con il limite massimo di 15 mq. e l'altezza massima non superi ml. 2,40.

Con riferimento alla prescrizione di cui alla precedente lettera a) i progetti delle opere in oggetto dovranno essere corredati dalla documentazione atta a dimostrare il corretto inserimento nel contesto. Detta documentazione deve essere costituita almeno da una documentazione fotografica d'insieme e di dettaglio e da una relazione tecnico illustrativa particolarmente dettagliata sia per quanto attiene le problematiche di carattere ambientale che per quanto riguarda materiali e tecniche da adottare.



Nel caso di manufatti per ricovero auto e motoveicoli in resedi condominiali (con più di 4 unità abitative) e nei resedi di zona D è necessario presentare un progetto unitario relativo all'intero resede.

Art. 89 - Facciate, intonaci e loro colori

La manutenzione delle facciate e degli edifici esistenti contribuisce alla determinazione della scena urbana, al decoro e all'estetica di strade e piazze. Tutti i muri di fabbrica, devono essere intonacati e convenientemente tinteggiati, oppure rivestiti di materiale idoneo in modo da rispettare le caratteristiche ambientali dominanti. Pertanto si tratta di interventi dovuti che, per motivi di sicurezza e di estetica, possono essere imposti dal Sindaco in caso di inadempienza dei privati e dei condomini.

Nelle zone "A" per gli edifici di valore storico e testimoniale, l'uso dei materiali dei colori e delle finiture dovrà rispettare i canoni tradizionali del luogo.

Sulle facciate di maggiore interesse potranno essere poste lapidi storiche a memoria di cittadini illustri, fatti accaduti e testimonianze locali accertate, con idonea illuminazione al fine di valorizzare la memoria storica dei luoghi.

Sono prescritti intonaci tradizionali a rattazzo o spatola nel rispetto di lesene, cornici o finiture preesistenti.

Per quanto riguarda i colori nelle zone e per gli edifici di cui al comma 2, è richiesta una campionatura di quelli originariamente più utilizzati in loco per garantirne la riproduzione e l'omogeneità di scelte settoriali.

Art. 90 - Lucernari

Sono finestre sulle coperture per illuminare ed aerare sottotetti abitati, non abitati, chiostrine, cavedi, servizi, laboratori, industrie o altri ambienti accessori.

Sono ammessi nelle coperture al fine di garantire i livelli di illuminazione in lux e di ventilazione in tali ambienti.

E' ammesso un solo lucernario per unità abitativa della dimensione massima di mq. 0,80 nel caso di sottotetto non abitabile. Ove nel sottotetto siano presenti locali adibiti ad abitazione permanente è ammesso un lucernario per ogni singolo vano la cui dimensione deve essere proporzionata alla superficie di pavimento del locale stesso con riferimento ai rapporti minimi di cui al presente Regolamento e non può comunque superare i mq. 1,20 di superficie vetrata.



Art. 91 - Pavimentazioni esterne pertinenziali

Le pavimentazioni esterne soggette a percolamento anche parziale devono rispettare le condizioni sulle superfici impermeabili.

La loro realizzazione ai fini privati deve garantire livelli di sicurezza antisdrucchiolo con pendenze e pilette di scarico per il convogliamento delle acque.

Art. 92 - Piscine

Nelle zone urbane, di completamento a prevalenza residenziale, nelle zone agricole se non escluse dalle norme di P.R.G. è permessa la costruzione di piscine private con i criteri prescritti dalle norme del Piano Regolatore; in particolare nelle zone a prevalente funzione agricola la costruzione di piscine è ammessa nella misura di una unità per ogni nucleo, aggregato e complesso edilizio che presenti tipologia insediativa unitaria e caratteristiche morfologiche omogenee. L'inserimento di una eventuale ulteriore piscina nell'ambito dello stesso nucleo, aggregato o complesso edilizio potrà essere valutato solo a condizione che sia giustificato da un corretto rapporto con la struttura geomorfologica dei manufatti circostanti in modo tale che da un osservatore posto a terra i due impianti non siano mai contemporaneamente visibili da qualsiasi angolazione questo osservi il nucleo, aggregato o complesso edilizio. Tale requisito dovrà essere comprovato all'atto della richiesta di autorizzazione di idonea documentazione fotografica su cui siano graficamente inseriti i due impianti.

E' vietata la costruzione in fascia di rispetto stradale, in aree a vincolo cimiteriale, nelle zone vincolate dalla legge 431/85 e nelle zone confinanti con la linea ferroviaria.

Per le zone di interesse paesaggistico, è prescritta una verifica sull'impatto ambientale in riferimento alla delicatezza dei luoghi con il mantenimento e l'integrazione degli elementi costruttivi preesistenti, in particolare dei muri a retta.

L'approvvigionamento idrico, dovrà avvenire tramite risorse autonome dall'acquedotto comunale. E' vietato utilizzare sorgenti naturali esistenti. L'acqua utilizzata per l'approvvigionamento ed il reintegro dovrà comunque presentare caratteristiche di potabilità, come previsto dalla vigente normativa in materia di disciplina delle acque di balneazione degli impianti natatori.

Dovranno essere previsti adeguati impianti tecnici di depurazione dell'acqua e camere di compensazione per lo svuotamento dell'invaso o altro sistema di regolazione adeguato.



Art. 93 - Recinzioni provvisorie e amovibili

RECINZIONI PROVVISORIE E AMOVIBILI:

sono finalizzate alla salvaguardia temporanea delle proprietà, dei giardini, dei lotti in zona urbana o di terreni in zona agricola utilizzati esclusivamente a fini produttivi.

RECINZIONI IN ZONE URBANIZZATE:

è ammesso l'uso di reti a maglia sciolta, altezza massima ml. 1,80, con paletti a "T" di rinforzo apposti nel terreno o su cordoli non maggiori di cm. 20 fuori terra.

RECINZIONI IN TERRITORIO EXTRAURBANO:

in queste zone sono ammissibili in pali di legno (castagno) e/o in ferro con rete a condizione che abbiano un'altezza massima di ml. 1,60 e che, ad opportuni intervalli, siano lasciati liberi cm. 40 dal piano di campagna per l'attraversamento di animali. La rete potrà essere prolungata a terra, senza soluzione di continuità nei soli casi di recinzione delle aree di pertinenza di fabbricati residenziali e nei casi in cui vi sia la presenza di animali domestici o da cortile e in presenza di culture specializzate.

Tutte le recinzioni provvisorie dovranno rispettare le norme di zona omogenea e il Decreto Legislativo 285/92 in materia di distanze dalle strade, e comunque dovranno essere poste a una distanza minima di cm. 150 dal limite della carreggiata.

Art. 94 - Recinzioni definitive: muri di cinta, cancellate, recinzioni a rete

Sono soggetti al Decreto Legislativo 285/92 per quanto riguarda le distanze dalle strade e comunque dovranno essere posti ad una distanza minima di cm. 150 dal limite della carreggiata.

MURI DI CINTA:

sono recinzioni aventi carattere definitivo posti sul confine di vie, piazze, proprietà private e pubbliche.

In zone urbanizzate la costruzione di un muro di cinta è subordinata a:

- altezza massima ml. 1,80 (muro + inferriata);
- materiali lapidei a facciavista e/o cemento armato intonacato e graffiato.

Nel territorio extra-urbano sono ammesse recinzioni a rete metallica poste su cordolo o elemento di base schermate con siepi di essenze arboree ed arbustive locali.



Le inferriate devono essere realizzate a norma di sicurezza per bambini, per tutti i soggetti con limitate capacità motorie ed anziani al fine di non arrecare alcun danno a pubblici percorsi. Non possono sporgere oltre lo spessore del muro di cinta di base o il filo esterno delle facciate del fabbricato.

In sostituzione delle cancellate possono essere installate recinzioni a rete metallica a carattere definitivo, poste su cordolo o elemento di base, preferibilmente su confini non prospicienti strade e spazi pubblici, nel rispetto delle norme sui muri di cinta e schermate con siepi di essenze arboree ed arbustive locali.

Art. 95 - Serramenti

Tutte le aperture di porte e di negozi verso la strada devono essere munite di serramenti che non si aprano verso l'esterno, a meno che ricorrano motivi di sicurezza nel qual caso dovranno essere costruiti con cautele atte ad eliminare ogni pericolo.

Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o abbiano dispositivi a sporgere verso la strada. Le finestre dei locali interrati devono essere protette da inferriate.

Le finestre del piano terreno e seminterrato possono essere protette da inferriate, cancellate scorrevoli ai fini della sicurezza.

Ai fini della riduzione dell'inquinamento acustico all'interno dei locali abitati e del contenimento energetico sono di norma preferibili serramenti con vetri di adeguato spessore o vetri-camera anziché l'installazione di controfinestre.

Art. 96 - Tendaggi e serrande

Le tende aggettanti al piano terreno sono vietate nelle strade aperte alla circolazione prive di marciapiedi. Nelle strade con marciapiede l'aggetto massimo delle tende è di ml. 1,80 e dovrà esser inferiore di almeno cm. 30 la larghezza del marciapiede.

Le tende, loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere posti ad altezza inferiore a ml. 2,20 dal marciapiede. Su altri spazi pubblici l'Ufficio Tecnico Comunale può concedere l'apposizione di tende aggettanti su porte o finestre poste a piano terreno previa valutazione caso per caso e sentito il parere in merito della Polizia Municipale.

L'Amministrazione Comunale si riserva di disporre, con Ordinanza Sindacale, l'uniformazione delle tende relative a determinate strade o spazi pubblici.



Art. 97 - Parcheggi privati

Gli spazi da destinare ad autorimesse e parcheggi privati, a servizio degli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, dovranno avere superficie non inferiore a quella prescritta dall'articolo 41-sexies della L. 1150/42 come sostituito dal comma 2 dell'art. 2 della L. 122/89 (un metro quadrato ogni 10 metri cubi di costruzione), fatti salvi i casi in cui normative specifiche prescrivano superfici superiori.

I loro requisiti tecnici e tipologici devono rispettare le norme in materia di prevenzione incendi e quelle sul superamento delle barriere architettoniche.

Il volume da considerarsi per la determinazione della minima superficie per parcheggi richiesta è quello definito all'art. 46 del presente Regolamento.

Nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere computati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio. Saranno invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso esterne alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.

Chiunque intenda avvalersi della deroga di cui all'art. 9 comma 1 della L. 122/89, è tenuto a fornire dimostrazione della rispondenza dell'opera alle normative vigenti in materia di autorimesse, con particolare riferimento a quelle di prevenzione incendi.

I relativi progetti dovranno pertanto essere corredati da idonea documentazione attestante la richiesta rispondenza e quando, per la natura o dimensione dell'opera, questa sia soggetta al preventivo esame del competente Comando VV.F., prima del rilascio della concessione edilizia (o dell'atto sostitutivo della medesima) dovrà essere prodotto il relativo nulla osta.

Sono realizzabili nell'area di pertinenza di un edificio principale sia di uso residenziale che di altri usi, nel raggio compreso di m. 20 dall'edificio stesso, salvo motivate esigenze particolari, e nella misura pari a mq. 1 ogni mc. 10 di costruzione.

Art. 98 - Campi da tennis

I campi da tennis ad uso privato sono consentiti sia nelle zone urbane a completamento prevalentemente residenziale che in zona agricola.

Quelli aperti al pubblico di misura regolamentare sono consentiti nelle sole aree



REGOLAMENTO EDILIZIO

destinate dal P.R.G. a verde pubblico e sportivo, strutture private d'interesse pubblico.

Per i campi da tennis costruiti da privati in aree a standard di destinazione pubblica il progetto è subordinato ad apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale che ne valuterà l'uso per l'interesse pubblico.

In tutti i casi i campi da tennis dovranno essere inseriti nell'ambiente con colori del fondo adeguati ai contesti in cui si inseriscono. Sono vietati fondi in cemento o asfalto che riducano la superficie permeabile delle aree interessate. Dovranno essere schermati con essenze tipiche della zona come cipressi, lecci o altre.

Nel caso di realizzazioni in zona agricola devono essere scelti luoghi privi di sbalzo di livello superiori a cm. 50, che non siano all'interno della fascia di rispetto stradale e comunque in diretto rapporto visivo rispetto alle principali strade di scorrimento del territorio comunale, non ricadenti nelle categorie di beni di cui all'art. 1 L. 431/85 o in aree sottoposte ai vincoli di cui al D.Lgs. 490/99.

La realizzazione di volumi accessori, spogliatoi, docce, servizi, è subordinata all'esistenza di annessi agricoli di pertinenza che potranno essere ristrutturati a tal fine nei limiti della L.R. 64/95.



Capitolo XIII SMALTIMENTO DEI LIQUAMI

Art. 99 - Acque pluviali ed acque reflue

In funzione della loro natura, le acque provenienti dagli edifici si distinguono in :

- acque pluviali;
- acque reflue.

Sono acque pluviali quelle di natura meteorica, di infiltrazione o di falda, provenienti da coperture, terrazze, cortili, chiostrine, scannafossi, drenaggi, superfici scoperte e simili.

Sono acque reflue quelle provenienti dagli impianti sanitari dell'edificio ed in genere tutte le acque di risulta da una qualsiasi forma di utilizzazione civile che comporti compromissione della loro naturale purezza.

In funzione della loro provenienza, le acque reflue si distinguono in:

- acque nere;
- acque saponose.

Sono acque nere le acque di rifiuto provenienti dai vasi wc e da tutti gli altri apparecchi sanitari con analoga funzione.

Sono acque saponose quelle provenienti dalle cucine, dai lavabi ed in genere da tutti quegli apparecchi sanitari od elettrodomestici la cui funzione presuppone l'impiego di saponi, detersivi, tensioattivi e simili.

Art. 100 - Corpi ricettori finali

I corpi ricettori finali cui possono essere condotte le acque reflue si distinguono in:

- pubblica fognatura;
- corpo d'acqua superficiale;
- suolo;
- sottosuolo.

Si definisce come pubblica fognatura il complesso di canalizzazioni, servite o meno da impianto di depurazione, specificatamente destinate a raccogliere e portare a recapito le acque meteoriche e/o di lavaggio provenienti da aree urbanizzate e



quelle di rifiuto provenienti dalle diverse attività.

Si definisce come corpo d'acqua superficiale qualsiasi massa d'acqua che, indipendentemente dalla sua entità, presenti proprie caratteristiche idrologiche, fisiche, chimiche e biologiche (laghi e corsi d'acqua, sia naturali che artificiali, falde sotterranee e simili).

Si definisce come suolo l'insieme degli strati superficiali del terreno, quando utilizzati non come semplice scarico di acque reflue ma bensì come mezzo di trattamento che sfrutti la naturale capacità depurante del terreno.

Si definisce come sottosuolo l'insieme delle unità geologiche atte a conferire agli scarichi il massimo confinamento possibile, bloccandoli in strutture porose isolate dalla circolazione idrica sotterranea mediante appropriate barriere geologiche impermeabili.

Art. 101 - Pubbliche fognature

Le pubbliche fognature, in funzione del tipo di acque che vi possono essere condotte e del loro recapito, si distinguono in:

- fognatura nera;
- fognatura bianca;
- fognatura mista.

PUBBLICA FOGNATURA NERA

Le fognature nere sono quelle che adducono ad un depuratore comunale ad ossidazione totale e che sono riservate all'immissione di acque nere ed acque saponose.

E' vietato immettere acque pluviali nella pubblica fognatura nera.

PUBBLICA FOGNATURA BIANCA

Le fognature bianche sono quelle che di norma affiancano le fognature nere e che sono riservate all'immissione di acque pluviali.

E' vietato immettere acque nere o saponose nella pubblica fognatura bianca.

PUBBLICA FOGNATURA MISTA

Le fognature miste sono quelle in cui è ammessa l'immissione di tutte le acque reflue (nere, saponose, pluviali).

Il trattamento delle acque e le modalità della loro immissione nella pubblica fognatura variano in funzione del tipo di fognatura secondo quanto prescritto dal presente Regolamento e dallo specifico "Regolamento di Fognatura e Depurazione".



Art. 102 - Abitanti equivalenti

I dispositivi di depurazione delle acque nere e delle acque saponose sono dimensionati in funzione del numero di abitanti equivalenti.

Il numero di abitanti equivalenti si determina come segue:

- un abitante equivalente ogni mq. 35 di superficie utile lorda (o frazione) negli edifici di civile abitazione;
- un abitante equivalente ogni due posti letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
- un abitante equivalente ogni cinque posti mensa in ristoranti e trattorie;
- un abitante equivalente ogni due posti letto in attrezzature ospedaliere;
- un abitante equivalente ogni cinque addetti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;
- un abitante equivalente ogni cinque posti alunno in edifici scolastici o istituti di educazione diurna;
- quattro abitanti equivalenti ogni wc installato per musei, teatri ed in genere per tutti gli edifici adibiti ad uso diverso da quelli in precedenza indicati.

Art. 103 - Raccolta e smaltimento delle acque pluviali

CARATTERI COSTRUTTIVI DELL'IMPIANTO

Ciascun edificio deve essere dotato di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque pluviali ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi dal presente Regolamento.

Le condutture costituenti l'impianto devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque piovane fino al recapito finale.

Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti, fatta eccezione per edifici di particolare pregio architettonico.

Le condutture verticali di scarico devono essere collocate di preferenza esteriormente all'edificio. Nel caso di facciate direttamente fronteggianti spazi pubblici il tratto terminale (da terra fino ad un'altezza di ml. 4,00) delle condutture deve essere incassato nella muratura, o protetto adeguatamente contro eventuali urti.

All'estremità inferiore di ogni calata devono essere installati pozzetti d'ispezione ad interruzione idraulica. Pozzetti d'ispezione devono inoltre essere installati



REGOLAMENTO EDILIZIO

lungo le condutture interrato nei punti in cui si verifichi un repentino cambiamento di direzione o la confluenza di più condutture.

Tutte le tubazioni costituenti l'impianto devono condurre ad un pozzetto finale d'ispezione munito di sifone, posto ai limiti interni della proprietà, da cui si diparta la tubazione che conduce al recapito finale.

SEPARAZIONE DA ALTRI TIPI DI ACQUE REFLUE

L'impianto di raccolta e smaltimento delle acque pluviali deve essere del tutto indipendente da quelli delle acque di altra natura. E' tassativamente vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque reflue di qualsiasi altra provenienza.

La confluenza di acque piovane con le altre acque reflue potrà essere consentita solo al livello del pozzetto finale d'ispezione nel caso di recapito in pubblica fognatura di tipo misto.

RECAPITO FINALE

Le acque pluviali possono essere smaltite mediante:

- convogliamento in pubblica fognatura bianca o mista;
- convogliamento in acque superficiali;
- dispersione nel suolo;
- accumulo in cisterna per uso irriguo, antincendio e simili (fermo restando che le eventuali tubazioni di troppo pieno devono comunque condurre ad una delle altre destinazioni ammesse).

Quando possibile ed opportuno, deve essere privilegiato il reimpiego delle acque pluviali per usi non pregiati e comunque compatibili con la loro qualità (irrigazione aree verdi, cisterne di accumulo, ecc.) oppure la dispersione delle medesime, mediante processi lenti, negli spazi verdi.

Art. 104 - Raccolta e smaltimento delle acque reflue

PRESCRIZIONI GENERALI

Ciascun edificio deve essere dotato di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque reflue ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi dal presente Regolamento.

Le condutture delle acque reflue devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero e sezione sufficienti per ricevere e convogliare le acque medesime.



REGOLAMENTO EDILIZIO

Per dette condutture valgono le seguenti prescrizioni generali:

- a) le tubazioni verticali devono essere poste in opera incassate nelle murature o in apposite cassette che le isolino dagli ambienti interni; la collocazione esterna alle murature (tubazioni a vista) è ammessa solo in cavedi od in altri spazi riservati al passaggio degli impianti tecnologici;
- b) le tubazioni verticali devono essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio, in modo tale da garantire la ventilazione delle medesime, ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti;
- c) negli edifici di nuova costruzione, deve essere inoltre realizzato un sistema di ventilazione secondaria, anche mediante un'unica calata di diametro adeguato, che sfiati le colonne delle acque nere e saponose, sia ai piedi delle stesse che in prossimità di ogni attacco.
- d) le tubazioni orizzontali interrato devono essere provviste di pozzetti di ispezione senza interruzione del transito nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione, una variazione di livello o la confluenza di più condutture.

Prima di essere condotte al recapito finale, le acque reflue devono essere condotte ad uno dei dispositivi di depurazione ammessi dal presente Regolamento in funzione del tipo di acque e del recapito finale medesimo.

RECAPITO IN PUBBLICA FOGNATURA

Le caratteristiche degli impianti di trattamento delle acque reflue che recapitano in pubblica fognatura si differenziano in funzione del tipo di fognatura e del tipo di acque.

RECAPITO IN FOGNATURA MISTA

Acque nere

Nelle zone servite da pubblica fognatura mista, le acque nere, prima di essere recapitate in fognature, devono essere condotte ad una fossa settica conforme a quanto prescritto dall'art. 147 o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.

Acque saponose

Nelle zone servite da pubblica fognatura mista, le acque saponose, prima di essere recapitate in fognatura, devono essere condotte ad un pozzetto ad interruzione idraulica (degrassatore o desaponificazione) o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.



REGOLAMENTO EDILIZIO

RECAPITO IN FOGNATURA NERA

Acque nere

Nelle zone servite da pubblica fognatura nera, recapitate all'impianto di depurazione, le acque luride potranno essere collegate alla fognatura anche senza alcun tipo di trattamento preventivo, secondo le istruzioni che saranno di volta in volta impartite dai competenti uffici comunali o dell'ente gestore delle acque.

Acque saponose

Nelle zone servite da pubblica fognatura mista, le acque saponose, prima di essere recapitate in fognatura, devono essere condotte ad un pozzetto ad interruzione idraulica (degrassatore o desaponificatore) o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un refluò con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.

RECAPITI DIVERSI DALLA PUBBLICA FOGNATURA

Nelle zone sprovviste di pubblica fognatura tutte le calate delle acque nere devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta di ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili. Tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrate ad un impianto di depurazione conforme a quanto previsto dal presente Regolamento e comunque atto a dare un refluò con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti. Devono inoltre essere installati due pozzetti di prelievo, uno a monte ed uno a valle del sistema di depurazione, per la consentire verifica dei limiti imposti dalle norme vigenti.

RECAPITO NEL SUOLO

Le acque nere che debbano essere smaltite nel suolo devono essere preventivamente condotte ad una vasca settica capace di trattare il carico inquinante. Alla stessa vasca debbono essere condotte anche le acque saponose, previo pretrattamento in un pozzetto ad interruzione idraulica. I liquidi in uscita dalla vasca settica o tipo Imhoff devono essere condotti con una unica tubazione al recapito finale nel suolo, che potrà avvenire mediante sversamento libero in superficie, pozzo disperdente o sub-irrigazione a pettine.

RECAPITO IN ACQUE SUPERFICIALI

Le acque reflue che debbano essere smaltite in acque superficiali devono essere preventivamente trattate in un impianto che possa garantire il rispetto qualitativo prescritto dalle vigenti normative.

RECAPITO IN IMPIANTI A FITODEPURAZIONE

Quando non risulti possibile od economicamente conveniente condurre le acque



reflue trattate ad uno dei recapiti finali in precedenza indicati, è ammesso condurre le medesime ad un impianto di fitodepurazione con le caratteristiche di cui all'art. 154.

Art. 105 - Fosse biologiche

PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Le fosse biologiche, o vasche settiche di tipo tradizionale, sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti comuni per il liquame ed il fango.

Esse devono essere adottate per il trattamento delle acque nere in tutti i casi in cui siano prescritte dal presente Regolamento.

Alle fosse biologiche non possono essere mai condotte acque pluviali.

POSIZIONAMENTO DELLE FOSSE BIOLOGICHE

Le fosse biologiche dovranno, di norma, essere collocate nel resede dell'edificio ad una distanza non inferiore a ml. 1,00 dalle fondazioni del medesimo.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, laddove non sia possibile il rispetto delle distanze sopradette, è ammessa la collocazione ad una distanza inferiore purché si dimostri che sono stati adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare che la rottura accidentale della fossa possa provocare infiltrazioni al di sotto delle fondazioni dell'edificio o nei locali ai piani interrati.

Nei soli casi in cui non sia possibile alcuna conveniente collocazione esterna all'edificio, e comunque esclusivamente per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, è ammessa la realizzazione della fossa biologica all'interno di un vano riservato esclusivamente a tale scopo oppure, ove anche ciò non risulti possibile, nel vano scala.

In tutti i casi di collocazione interna all'edificio la fossa biologica dovrà rispettare le seguenti ulteriori condizioni:

- essere separata dal solaio di calpestio del vano soprastante da una camera d'aria di altezza non inferiore a cm. 40, adeguatamente areata con condotti di ventilazione sfocianti direttamente all'esterno;
- presentare gli accorgimenti già prescritti per le fosse a ridosso degli edifici,
- essere dotato di idoneo passaggio o condotto che ne consenta la vuotatura meccanica senza interessare locali abitabili o nei quali è comunque ammessa la presenza continuativa di persone.

Le fosse biologiche, ovunque posizionate, devono essere accessibili ed ispezionabili.



DIMENSIONAMENTO DELLE FOSSE BIOLOGICHE

Le fosse biologiche devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita.

Le fosse biologiche devono essere dotate di chiusini, di materiale e fattura tali da garantire la chiusura ermetica. Analoghi chiusini devono essere previsti in corrispondenza dei punti di ispezione posizionati sul dispositivo di comunicazione tra una camera e l'altra (sella).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLE FOSSE BIOLOGICHE

Le fosse biologiche possono essere costruite in opera o mediante l'impiego di elementi prefabbricati.

FOSSE BIOLOGICHE COSTRUITE IN OPERA

Le fosse biologiche costruite in calcestruzzo armato dovranno avere pareti e soletta di fondo di spessore non inferiore a cm. 15, mentre la soletta di copertura dovrà essere dimensionata in funzione dei massimi carichi che possono gravare sulla medesima in ragione della sua ubicazione, con un minimo assoluto di cm. 8. Le fosse biologiche costruite con muratura di mattoni dovranno avere il fondo costituito da una soletta in calcestruzzo armato dello spessore non inferiore a cm. 25, con sovrapposto uno strato di malta di cemento dello spessore di cm. 5. Le pareti saranno costituite da pareti in mattoni pieni murati con malta cementizia dello spessore non inferiore di cm. 26, protette sul lato esterno da un rinfiacco di calcestruzzo dello spessore di almeno cm. 15, cosicchè lo spessore complessivo risulti non inferiore a cm. 45. Tutte le facce interne della fossa dovranno essere intonacate e lisciate con malta di cemento ed avere tutti gli angoli arrotondati e il fondo concavo per la facile estrazione delle materie. Le pareti che rimanessero fuori terra dovranno avere anch'esse spessore non inferiore a cm. 45 ed essere intonacate anche sulle faccia esterna.

FOSSE BIOLOGICHE DI TIPO PREFABBRICATO

Gli elementi prefabbricati utilizzabili per la costruzione delle fosse biologiche possono essere sia di tipo monoblocco che di tipo ad elementi separati da comporre in opera (cosidette ad anelli).

Gli elementi monoblocco possono essere realizzati sia in calcestruzzo che in altri materiali con idonee caratteristiche di impermeabilità (vetroresina e simili).

Le fosse costituite da elementi prefabbricati composti in opera (anelli) dovranno essere accuratamente stuccate in tutti i punti di giunzione al fine di garantirne la migliore tenuta idraulica.

Per tutte le fosse di tipo prefabbricato valgono le seguenti prescrizioni:



REGOLAMENTO EDILIZIO

- dovranno essere protette da un idoneo rinfiacco di calcestruzzo di spessore tale che lo spessore complessivo (parete della fossa più rinfiacco) non sia mai inferiore a cm. 15;
- il fondo dello scavo dovrà essere privo di asperità e ben livellato con un getto di calcestruzzo in modo tale da garantire la stabilità del manufatto;
- la soletta di copertura dovrà essere dimensionata in funzione dei massimi carichi che possono gravare sulla medesima in ragione della sua ubicazione.

Art. 106 - Fosse settiche tipo Imhoff

PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Le fosse settiche tipo Imhoff sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti distinti per il liquame e il fango e devono prevalentemente essere adottate per il trattamento congiunto delle acque saponose e delle acque nere in tutti i casi in cui esse siano prescritte dal presente Regolamento.

Alle fosse settiche Imhoff non possono essere mai condotte acque pluviali.

POSIZIONAMENTO, DIMENSIONAMENTO E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLE FOSSE SETTICHE IMHOFF

Per quanto attiene il posizionamento, il dimensionamento e le caratteristiche costruttive, le fosse settiche Imhoff devono rispondere alle stesse prescrizioni già dettate per le fosse biologiche e di cui all'art. 106.

Art. 107 - Depuratori ad ossidazione totale

L'utilizzo dei depuratori ad ossidazione totale, nella varie forme in cui i medesimi si trovano in commercio, è richiesto ogni volta che, per il tipo di ricettore finale cui si intende convogliare le acque trattate, si debba conseguire un livello di depurazione molto spinto, con degradazione pressochè totale delle sostanze organiche biodegradabili e nitrificazione delle parti azotate.

I depuratori ad ossidazione totale sono solitamente costituiti da elementi monoblocco prefabbricati, in genere suddivisi in più vasche o scomparti, ed utilizzano un sistema di depurazione a fanghi attivi ad ossidazione totale, basato sull'azione dei batteri presenti nel liquame che, riuniti in colonie, costituiscono in fango attivo. Nell'impianto viene insufflata meccanicamente l'aria necessaria alla sopravvivenza ed alla riproduzione dei batteri, i quali utilizzano per la loro nutrizione le sostanze organiche inquinanti contenute nel liquame, abbattendole.



Considerato come in commercio esistano numerose tipologie di impianto ad ossidazione totale, accomunate dal principio di funzionamento ma differenti tra loro per tipo di materiali impiegati, numero e capacità degli scomparti, numero e natura degli ingressi nonchè per lo stesso percorso delle acque internamente all'impianto, non vengono impartite prescrizioni e specifiche tecniche vincolanti in merito agli aspetti costruttivi di tale tipo di impianti di depurazione.

Il livello di depurazione conseguito da ciascun impianto dovrà risultare da apposita documentazione tecnica o certificazione rilasciata dalla ditta produttrice e l'impianto medesimo potrà essere utilizzato solo per il trattamento di acque reflue destinate a corpi ricettori congruenti con il livello di depurazione garantito.

Sia la posa che la manutenzione dell'impianto dovranno avvenire in completa conformità alle specifiche tecniche fornite dal costruttore.

Art. 108 - Altri tipi di depuratori

Potranno essere ammessi impianti di trattamento e depurazione delle acque reflue diversi da quelli contemplati negli articoli precedenti solo quando venga dimostrato che i medesimi conseguono livelli di depurazione non inferiori a quelli prescritti dal presente Regolamento e dalle altre norme vigenti in materia, in funzione del tipo di ricettore finale cui sono destinate le acque trattate.

Art. 109 - Recapito dei liquami nel suolo mediante sub-irrigazione

L'utilizzo del suolo come recapito finale, mediante sub-irrigazione, dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente Regolamento.

Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica o tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto e da qui immesso nella condotta o rete disperdente.

La condotta disperdente può essere costituita da tubazioni microfessurate continue o da elementi tubolari con estremità tagliate dritte e distanziati di cm. 1-2 l'uno dall'altro. In ogni caso la condotta disperdente deve essere protetta superiormente da tegole (o comunque da elementi semicurvi atti a svolgere analoga funzione protettiva) ed avere pendenza compresa tra lo 0,2% e lo 0,6%.

La condotta deve essere posata in una trincea profonda almeno cm. 70, la cui metà inferiore deve essere riempita con pietrisco di varia pezzatura (3-6 o superiore) che avvolga completamente la condotta. La parte superiore della trincea deve essere riempita con il terreno proveniente dallo scavo, previa interposizione di uno strato di tessuto-non tessuto o di altro materiale atto ad impedire che il terreno di rinterro



REGOLAMENTO EDILIZIO

penetri nei vuoti del sottostante riempimento in pietrisco.

La trincea deve seguire approssimativamente l'andamento delle curve di livello, in modo tale che la condotta disperdente mantenga la pendenza contenuta nei limiti prescritti. Di norma la trincea deve essere posizionata lontano da fabbricati, aie, aree pavimentate o altre sistemazioni che ostacolano il passaggio dell'aria nel terreno

La distanza fra il fondo della trincea ed il massimo livello della falda non dovrà essere inferiore ad un metro. Nel tratto a valle della condotta l'acqua di falda non potrà essere utilizzata per uso potabile o domestico o per irrigazione di prodotti mangiati crudi, a meno di accertamenti chimici e microbiologici caso per caso da parte dell'autorità sanitaria. Fra la condotta disperdente e un qualunque serbatoio, pozzo od altra opera destinata al servizio di acqua potabile deve essere mantenuta una distanza minima di 30 metri.

L'andamento della trincea e della condotta disperdente può essere lineare e continuo su una sola fila oppure costituito da una condotta centrale con ramificazioni a pettine, a doppio pettine o ad altro analogo. Lo sviluppo lineare complessivo della condotta disperdente deve essere determinato in funzione della natura del terreno e del numero di abitanti equivalenti secondo in seguenti parametri indicativi:

tipo di terreno

sviluppo lineare per abitante equivalente

sabbia sottile, materiale leggero di riporto.....	2 ml/abitante
sabbia grossa e pietrisco	3 ml/abitante
sabbia sottile con argilla	5 ml/abitante
argilla con poca di sabbia	10 ml/abitante

L'argilla compatta non è adatta per cui non è consentita la sub-irrigazione.

Potranno essere ammessi valori diversi da quelli sopraindicati nei casi in cui le caratteristiche del terreno siano preventivamente accertate mediante apposite prove di percolazione.

La distanza tra due diverse condotte disperdenti non deve essere mai inferiore a 25 metri.

Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia intasamento del pietrisco o del terreno sottostante, che non si manifestino impaludamenti superficiali, che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso, che livello della falda rimanga in valori compatibili.



Art. 110 - Recapito dei liquami nel suolo mediante pozzi assorbenti

L'utilizzo del suolo come recapito finale, mediante pozzo assorbente, dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente Regolamento.

Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica o tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nel pozzo assorbente.

Il pozzo deve avere preferibilmente forma cilindrica e diametro interno di almeno un metro. Esso può essere costruito in muratura (pietrame o mattoni) oppure in calcestruzzo, e deve essere privo di platea. Nella parte inferiore, in corrispondenza del terreno permeabile, le pareti devono essere permeabili (praticandovi feritoie o realizzandole in muratura a secco o con altra idonea tecnica costruttiva). Sul fondo del pozzo, in luogo della platea, deve essere realizzato uno strato di pietrame e pietrisco dello spessore di circa mezzo metro. Analogo anello di pietrame e pietrisco (sempre dello spessore di circa mezzo metro) deve essere formato esternamente alla porzione permeabile delle pareti del pozzo. In entrambi i casi, in prossimità del fondo e della parete permeabile, il pietrame deve essere di pezzatura maggiore rispetto al pietrisco soprastante o retrostante.

La copertura del pozzo deve trovarsi ad una profondità di almeno cm. 60. Il pozzetto di cui al secondo del presente articolo deve essere collocato sulla copertura del pozzo e dotato di adeguati chiusini. Lo spazio residuo soprastante la copertura del pozzo e l'anello di pietrisco circostante, deve essere reinterrato mediante terreno ordinario con soprassesto per evitare ogni avvallamento e previa interposizione di uno strato di tessuto-non tessuto o di altro materiale atto ad impedire che il terreno di rinterro penetri nei vuoti del sottostante riempimento in pietrisco. Per la ventilazione dello strato drenante devono essere poste in opera tubazioni di aerazione di opportuno diametro, che interessino lo strato di pietrisco per una profondità di almeno un metro.

Di norma i pozzi assorbenti debbono essere posizionati lontano da fabbricati, aie, aree pavimentate o altre sistemazioni che ostacolano il passaggio dell'aria nel terreno

La differenza di quota tra il fondo del pozzo ed il massimo livello della falda non dovrà essere inferiore a 2 metri. Nel tratto a valle della condotta l'acqua di falda non potrà essere utilizzata per uso potabile o domestico o per irrigazione di prodotti mangiati crudi, a meno di accertamenti chimici e microbiologici caso per caso da parte dell'autorità sanitaria. Fra il pozzo e un qualunque serbatoio, pozzo od altra opera destinata al servizio di acqua potabile deve essere mantenuta una distanza



REGOLAMENTO EDILIZIO

minima di 50 metri.

La superficie della parete perimetrale del pozzo, deve essere determinato in funzione della natura del terreno e del numero di abitanti equivalenti secondo in seguenti parametri indicativi:

<i>tipo di terreno</i>	<i>superficie per abitante equivalente</i>
sabbia grossa e pietrisco	1 mq/abitante
sabbia fine.....	1,5 mq/abitante
argilla sabbiosa o riporto.....	2,5 mq/abitante
argilla con molta sabbia o pietrisco	4 mq/abitante
argilla con poca sabbia o pietrisco.....	8 mq/abitante

L'argilla compatta impermeabile non è adatta, per cui non è consentito il pozzo assorbente.

Potranno essere ammessi valori diversi da quelli sopraindicati nei casi in cui le caratteristiche del terreno siano preventivamente accertare mediante apposite prove di percolazione. In ogni caso la capacità del pozzo non deve essere inferiore a quella della vasca di chiarificazione che precede il pozzo stesso.

Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia accumulo di sedimenti o di fanghiglia nel pozzo od intasamento del pietrisco e del terreno circostante, che non si verifichino impantanamenti nel terreno circostante; che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso, che livello della falda rimanga in valori compatibili.

Art. 111 - Percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio

Il sistema di percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio deve essere adottato in tutti i casi in cui sia ammessa la sub-irrigazione normale ma ci si trovi in presenza di terreni impermeabili.

Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica o tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta o rete disperdente.

Il sistema consiste in una trincea, profonda da ml. 1,00 a ml. 1,50 con il fondo costituito da uno strato di argilla, sul quale si posa la condotta drenante sovrastata in



senso verticale da strati di pietrisco grosso, minuto e grosso. Nello spessore dell'ultimo strato si colloca la condotta disperdente.

Tubi di aerazione di adeguato diametro devono essere collocati verticalmente, dal piano di campagna fino allo strato di pietrisco grosso inferiore, disposti alternativamente a destra e a sinistra delle condotte e distanziate da 2 a 4 metri l'uno dall'altro.

La condotta drenante sbocca in un idoneo ricettore (rivolo, alveo, impluvio, ecc.), mentre la condotta disperdente termina chiusa 5 metri prima dello sbocco della condotta drenante.

Lo sviluppo lineare delle condotte si dimensiona assumendo come parametro minimo ml. 2,00 per abitante equivalente.

Per quanto attiene le caratteristiche costruttive e di posa delle condotte, il loro posizionamento, le distanze di rispetto e quanto altro non espressamente trattato nel presente articolo, si applicano le prescrizioni già impartite all'art. 151 per le normali condotte di sub-irrigazione.

Per l'esercizio si controllerà periodicamente il regolare funzionamento del sistema, dal sifone del pozzetto di alimentazione, allo sbocco del liquame, ai tubi di aerazione e si verificherà nel tempo che non si abbia aumento del numero degli abitanti equivalenti e che livello della falda rimanga in valori compatibili.

Art. 112 - Fitodepurazione

L'utilizzo di impianti a fitodepurazione come recapito finale dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente Regolamento e per pubbliche fognature a servizio di nuclei abitativi di modesta entità.

L'impianto a fitodepurazione (impianto fitodepurativo assorbente) sfrutta il potere depurativo di determinati tipi di vegetazione ed è costituito sostanzialmente da uno o più letti assorbenti, sul fondo dei quali corre una tubazione disperdente che rilascia il liquame in prossimità dell'apparato radicale delle piante.

I letti assorbenti sono costituiti da vassoi di estensione complessiva commisurata alla potenzialità dell'impianto e realizzati in materiale atto a garantirne la tenuta (calcestruzzo, resina poliestere od altro idoneo materiale). Sul fondo dei letti viene steso uno strato di ghiaietto. Al di sopra del ghiaietto viene riportato uno strato di terreno vegetale. Il terreno vegetale viene quindi adeguatamente piantumato con arbusti sempreverdi od altra vegetazione idrofila.

Il liquame chiarificato in uscita dal dispositivo di trattamento (tipicamente, ma non necessariamente, una fossa settica tipo Imhoff) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta



REGOLAMENTO EDILIZIO

disperdente. Detta condotta corre sul fondo del letto assorbente, immersa dalla strato di ghiaietto, ed è costituita da tubazioni microfessurate continue, posate con pendenza non superiore allo 0,4%.

Il livello del liquame nell'impianto sarà determinato dal livello del pozzetto di distribuzione e dovrà corrispondere alla strato di ghiaietto posato sul fondo del letto assorbente. Da qui i liquidi saranno assorbiti, per capillarità, dall'apparato radicale delle piante collocate nel soprastante strato di terreno vegetale.

In uscita dall'impianto, sul lato opposto a quello di ingresso del liquame, deve essere posto un secondo pozzetto di ispezione e da questo deve dipartirsi una tubazione di troppo pieno di sicurezza che consente il celere deflusso di improvvisi ed eccessivi apporti meteorici, mantenendo il liquido nell'impianto ai livelli di progetto. La tubazione di troppo pieno smaltirà l'eccesso di acqua nel suolo mediante un breve tratto di tubazione disperdente per sub-irrigazione.

Le dimensioni dei letti assorbenti e della superficie piantumata dovranno essere tali da garantire sufficienti livelli di depurazione ed evitare la formazione di reflui effluenti. A tal fine l'impianto dovrà presentare una estensione (superficie della faccia superiore dello strato di ghiaietto) di almeno mq. 1,50 per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di mq. 6.

La vegetazione da piantumare dovrà essere costituita da arbusti o fiori con spiccate caratteristiche idrofile, quali ad esempio:

<i>Arbusti</i>	<i>Fiori</i>
Aucuba Japonica	Auruncus Sylvester
Bambù	Astilbe
Calycantus Florindus	Elymus Arenarius
Cornus Alba	Felci
Cornus Florida	Iris Pseudoacorus
Cornus Stolonifera	Iris Kaempferi
Cotoneaster Salicifolia	Lythrum Officinalis
Kalmia Latifolia	Nepeta Musini
Laurus Cesarus	Petasites Officinalis
Sambucus Nigra	
Thuya Canadensis	

Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia intasamento della tubazione disperdente, che non si manifestino impaludamenti superficiali, che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso.



Art. 113 - Pozzi a tenuta

E' consentita l'installazione di pozzi a tenuta solo nei casi in cui è prevista la fertirrigazione con le limitazioni previste dalla vigente normativa per particolari casi autorizzabili con carattere di provvisorietà o per particolari esigenze di salvaguardia della falda acquifera.

Il pozzo dovrà di norma raccogliere esclusivamente reflui di tipo organico (liquame animale ed acque di vegetazione) privi di ogni altra contaminazione chimica ed avere caratteristiche di perfetta tenuta e capacità adeguate allo scopo, oltre che essere muniti di colonna di ventilazione su di un tetto o su apposito sostegno.

L'autorizzazione alla costruzione degli impianti di cui agli artt. 106, 107, 108, 109 ed il sistema adottato per il recapito finale dei liquami di scarico sono di norma intrinseci alla pratica edilizia o all'autorizzazione allo scarico in caso di assenza di pratiche edilizie relative al fabbricato.



Capitolo XIV TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

Art. 114 - Patrimonio arboreo e boschivo

Il patrimonio arboreo è costituito dalle piante esistenti sul territorio comunale situate sia all'interno dei centri abitati che all'esterno, sia in zone pubbliche che in proprietà private.

A) Il patrimonio arboreo è suddiviso in:

1. Alberi monumentali (regolamentati da Leggi specifiche L.R. 49/95 – L.R. 60/98). Tali esemplari saranno oggetto di specifico censimento e catalogazione da parte dell'Amministrazione Comunale, la quale provvederà all'identificazione sul territorio di individui arborei con particolari caratteristiche di vetustà, sviluppo o particolare interesse botanico e/o paesaggistico-ambientale.
2. Piante non censite, site nei centri abitati, all'interno di giardini, pertinenze, aree verdi, ecc., di proprietà pubblica o privata autoctone e non.
3. Piante non censite localizzate fuori dai centri abitati, costituite da emergenze singole, filari, insiemi di piante, siepi verdi, ecc..

B) Il patrimonio boschivo è suddiviso in:

1. Prato boscoso
2. Bosco di conifere
3. Bosco di latifoglie
4. Bosco ceduo composto

Tale patrimonio è regolamentato dalle prescrizioni di massima e di polizia forestale e tutelato dalle specifiche norme per la tutela dei boschi e dal vincolo idrogeologico di competenza del corpo forestale dello stato.

Ai proprietari di terreni all'interno dei quali ricadono gli elementi di cui al precedente punto A)1., sarà notificata l'avvenuta inclusione negli elenchi comunali delle emergenze arboree, nonché il divieto di abbattimento delle piante stesse.

Tali piante possono essere abbattute solo qualora ne venga motivata l'esigenza indifferibile o il pericolo per l'incolumità pubblica, previa richiesta di autorizzazione al Sindaco, corredata da dettagliata relazione tecnica e documentazione fotografica.

Qualora si verificano casi di fitopatie sulle piante monumentali censite dal



REGOLAMENTO EDILIZIO

Comune, i proprietari potranno usufruire dell'assistenza tecnica fitosanitaria da parte degli enti preposti.

ABBATTIMENTO DELLE PIANTE NON CENSITE SITUATE NEL CENTRO URBANO

Le piante non censite di cui al punto A)2. Dell'art. 115 situate nel centro urbano, qualora ne venga riscontrata la necessità, possono essere abbattute previa comunicazione al Responsabile dell'Ufficio preposto, da effettuarsi almeno trenta giorni di anticipo, nella quale vengano specificate le motivazioni dell'abbattimento e, se richiesto dal competente ufficio, corredata di mappa di localizzazione della/e pianta/e e documentazione fotografica.

Il Comune si riserva di prendere atto della comunicazione con facoltà di prescrizioni relative a piantumazioni di nuove essenze nello stesso luogo e/o relative alle norme di sicurezza per l'abbattimento.

ABBATTIMENTO DELLE PIANTE NON CENSITE SITUATE FUORI DEL CENTRO URBANO

Le stesse norme del precedente articolo valgono anche per le piante non censite, di cui al punto A)3. dell'art. 115 localizzate fuori dai centri urbani.

Nel caso di interventi su filari, insiemi di essenze o piante diverse situate in vincolo panoramico che comportino modifiche del paesaggio, dovrà in ogni caso essere acquisita l'autorizzazione ex art. 7 della Legge 1497/1939.

Nel caso di siepi campestri di confine o cresciute sui fossi, sulle capezzagne, sulle scarpate, il taglio poliennale, annuale o periodico è comunque soggetto a comunicazione al Comune che si riserva l'eventuale diniego per motivati aspetti paesaggistici e/o faunistico-ambientali.

Art. 115 - Sopralluoghi

In tutti i casi definiti al precedente articolo, il Responsabile dell'Ufficio preposto, nei trenta giorni successivi all'arrivo della comunicazione, può effettuare un sopralluogo anche congiunto con il C.F.S. e, se ritenuto opportuno, formulare un diniego all'abbattimento delle piante proponendone l'eventuale inserimento all'interno dell'elenco delle piante censite.



INDICE

Capitolo I - NATURA, OGGETTO E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art.1	Natura del Regolamento Edilizio.....	pag. 2
Art.2	Oggetto del Regolamento Edilizio.....	pag. 2
Art.3	Contenuto del Regolamento Edilizio.....	pag. 2

Capitolo II - CONCESSIONE EDILIZIA ED ATTI SOSTITUTIVI DELLA MEDESIMA

Art.4	Tipologia degli atti.....	pag. 3
Art.5	Trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a concessione edilizia.....	pag. 3
Art.6	Opere ed interventi sottoposti ad attestazione di conformità.....	pag. 4
Art.7	Caratteristiche dei progetti per gli interventi su immobili di particolare valore.....	pag. 7
Art.8	Progetti di opere edilizie: modalità e documentazione.....	pag. 7

Capitolo III - DISCIPLINA DEI PROCEDIMENTI

Art.9	Ambito di applicazione.....	pag. 13
Art.10	Procedure per il rilascio della concessione e dell'autorizzazione edilizia	pag. 13
Art.11	Procedure per la Denuncia di Inizio Attività.....	pag. 15
Art.12	Nomina Responsabile del Procedimento.....	pag. 16
Art.13	Caratteristiche della concessione.....	pag. 16
Art.14	Certificato di conformità. Certificato di abitabilità o agibilità. Inizio di esercizio di attività produttive.....	pag. 19
Art.15	Opere da eseguirsi con procedura di urgenza.....	pag. 19
Art.16	Responsabilità del titolare della concessione, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori.....	pag. 20

Capitolo IV - CONTRIBUTI

Art.17	Contributo relativo alle concessioni edilizie, alle autorizzazioni edilizie ed alle denunce di inizio dell'attività.....	pag. 21
Art.18	Determinazione degli oneri di urbanizzazione.....	pag. 21
Art.19	Determinazione del costo di costruzione.....	pag. 22
Art.20	Edilizia convenzionata.....	pag. 22
Art.21	Concessione, autorizzazione e denuncia di inizio dell'attività a titolo gratuito.....	pag. 23
Art.22	Contributi relativi ad opere o impianti non destinati alla residenza.....	pag. 23
Art.23	Versamento del contributo.....	pag. 24
Art.24	Sanzioni per il ritardato o omesso versamento del contributo.....	pag. 24

Capitolo V - COLLEGIO DI ESPERTI E DEROGHE

Art.25	Collegio di Esperti.....	pag. 26
Art.26	Progetti da sottoporre al parere del Collegio di Esperti.....	pag. 26
Art.26/Bis	Collegio Interno.....	pag. 27
Art.27	Deroghe.....	pag. 28

Capitolo VI - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI – COMMISSIONE URBANISTICA

Art.28	Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.).....	pag. 29
Art.29	Piani particolareggiati di iniziativa privata.....	pag. 29
Art.30	Piani di Recupero di iniziativa privata.....	pag. 30
Art.31	Elaborati dei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.).....	pag. 31



REGOLAMENTO EDILIZIO

Art.32	Elaborati dei Piani di Recupero.....	pag. 32
Art.33	Convenzione.....	pag. 34
Art.34	Standard Urbanistici.....	pag. 35
Art.35	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.....	pag. 36
Art.36	Comparti edificatori – Realizzazione.....	pag. 36
Art.37	Commissione Urbanistica.....	pag. 36

Capitolo VII - DEFINIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE

Art.38	Definizioni edilizie ed urbanistiche.....	pag. 38
Art.39	Aree di Pertinenza.....	pag. 38
Art.40	Superficie coperta.....	pag. 38
Art.41	Rapporto di copertura (Rc).....	pag. 38
Art.42	Altezza del fabbricato.....	pag. 38
Art.43	Distacco fra i fabbricati e distanze fra strade e confini.....	pag. 39
Art.44	Indice di fabbricabilità.....	pag. 40
Art.45	Superficie Utile Lorda (S.U.L.).....	pag. 40
Art.46	Volume.....	pag. 40
Art.47	Volumi Tecnici.....	pag. 40
Art.48	Sagoma dell'edificio.....	pag. 41
Art.49	Logge, porticati e tettoie.....	pag. 41
Art.50	Prospetti.....	pag. 42
Art.51	Rispetto dei diritti di terzi.....	pag. 42
Art.52	Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale.....	pag. 42

Capitolo VIII - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art.52/Bis	Tolleranze.....	pag. 43
Art.53	Interventi edilizi sull'esistente.....	pag. 43
Art.53/Bis	Sostituzione edilizia.....	pag. 48
Art.54	Ampliamento.....	pag. 48
Art.55	Interventi di ricostruzione.....	pag. 48
Art.56	Interventi edilizi di nuova edificazione.....	pag. 49
Art.57	Interventi di ristrutturazione urbanistica.....	pag. 49

Capitolo IX - ESECUZIONE DEI LAVORI

Art.58	Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi.....	pag. 50
Art.59	Richiesta di punti fissi di allineamento e quote.....	pag. 51
Art.60	Prescrizioni per il cantiere.....	pag. 51
Art.61	Documenti da conservare presso il cantiere.....	pag. 52
Art.62	Occupazione e manomissione del suolo pubblico.....	pag. 53
Art.63	Comunicazione di ultimazione dei lavori.....	pag. 53

Capitolo X - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SICUREZZA E ALL'IGIENE

Art.64	Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza.....	pag. 54
Art.65	Riscaldamento degli edifici.....	pag. 55
Art.66	Isolamento termico degli edifici.....	pag. 55
Art.67	Isolamento acustico degli edifici.....	pag. 56
Art.68	Impianti elettrici.....	pag. 56
Art.69	Prevenzione incendi.....	pag. 57
Art.70	Requisiti impianti igienici.....	pag. 57
Art.71	Requisiti relativi alla sicurezza e protezione dell'utenza.....	pag. 57
Art.72	Cortili.....	pag. 59
Art.73	Chiostrine.....	pag. 60



REGOLAMENTO EDILIZIO

Art.74	Cavedi.....	pag. 61
Capitolo XI - REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI PER ABITAZIONE		
Art.75	Alloggi inabitabili.....	pag. 62
Art.76	Classificazione dei locali di abitazione.....	pag. 62
Art.77	Locali fuori terra, interrati e seminterrati.....	pag. 63
Art.78	Illuminazione dei locali di abitazione.....	pag. 63
Art.79	Requisiti relativi all'aerazione.....	pag. 64
Art.80	Altezza dei locali ad uso residenziale.....	pag. 66
Art.81	Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali.....	pag. 67
Art.82	Soppalchi.....	pag. 68
Capitolo XII - DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA ED IL DECORO DELLE OPERE PERTINENZIALI		
Art.83	Opere pertinenziali edilizie.....	pag. 70
Art.84	Abbaini.....	pag. 70
Art.85	Antenne.....	pag. 71
Art.86	Canne fumarie.....	pag. 71
Art.87	Condizionatori d'aria.....	pag. 71
Art.88	Decorazioni, sovrastrutture, pergolati, gazebi, tettoie e pensiline.....	pag. 72
Art.89	Facciate, intonaci e loro colori.....	pag. 74
Art.90	Lucernari.....	pag. 74
Art.91	Pavimentazioni esterne pertinenziali.....	pag. 75
Art.92	Piscine.....	pag. 75
Art.93	Recinzioni provvisorie e amovibili.....	pag. 76
Art.94	Recinzioni definitive: muri di cinta, cancellate, recinzioni a rete.....	pag. 76
Art.95	Serramenti.....	pag. 77
Art.96	Tendaggi e serrande.....	pag. 77
Art.97	Parcheggi privati.....	pag. 78
Art.98	Campi da tennis.....	pag. 78
Capitolo XIII - SMALTIMENTO DEI LIQUAMI		
Art.99	Acque pluviale e acque reflue.....	pag. 80
Art.100	Corpi ricettori finali.....	pag. 80
Art.101	Pubbliche fognature.....	pag. 81
Art.102	Abitanti equivalenti.....	pag. 82
Art.103	Raccolta e smaltimento delle acque pluviali.....	pag. 82
Art.104	Raccolta e smaltimento delle acque reflue.....	pag. 83
Art.105	Fosse biologiche.....	pag. 86
Art.106	Fosse settiche tipo Imhoff.....	pag. 88
Art.107	Depuratori ad ossidazione totale.....	pag. 88
Art.108	Altri tipi di depuratori.....	pag. 89
Art.109	Recapito dei liquami nel suolo mediante sub-irrigazione.....	pag. 89
Art.110	Recapito dei liquami nel suolo mediante pozzi assorbenti.....	pag. 91
Art.111	Percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio.....	pag. 92
Art.112	Fitodepurazione.....	pag. 93
Art.113	Pozzi a tenuta.....	pag. 95
Capitolo XIV - TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE		
Art.114	Patrimonio arboreo e boschivo.....	pag. 96
Art.115	Sopralluoghi.....	pag. 97