

COMUNE DI RIGNANO SULL'ARNO

Provincia di Firenze

REGOLAMENTO EDILIZIO E DI IGIENE COMUNALE

Redatto a cura del
Settore Gestione ed Assetto del Territorio
del Comune di Rignano sull'Arno

luglio 2008

Legenda: **testo in inserimento**

testo in cancellazione

VOLUME I°

Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n°57 del 14 settembre 2005, esecutiva il 2 ottobre 2005

Modificato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n°68 del 16/10/2007, esecutiva il 29 ottobre 2007, e con **Deliberazione n° 53 del 22/07/2008.**

Indice

C A P O I : NORME GENERALI

ART. 1 - NORME GENERALI

ART. 2 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA
COMUNALE

ART. 3 - ATTRIBUZIONI E COMPITI DELLA COMMISSIONE
EDILIZIA

ART. 4 - PROCEDURE PER LE ADUNANZE DELLA COMMIS-
SIONE EDILIZIA

ART. 5 - OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE

ART. 6 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'

ART. 7 - INTERVENTI AMMISSIBILI CON PROCEDURA DI
URGENZA

ART. 8 - RELAZIONE ASSEVERATA

ART. 9 - COMUNICAZIONE PER LAVORI DI MANUTENZION-
E ORDINARIA

ART. 10 - DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE PER L'AT-
TUAZIONE DI INTERVENTI

ART. 11 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI
SU EDIFICI NEGLI ELENCHI A e B

ART. 12 - CARATTERISTICHE DELL'ATTO COSTITUENTE
TITOLO ABILITATIVO ALL'ATTIVITA' EDILIZIA

ART. 13 - DETERMINAZIONI SULLA DOMANDA DI PER-

MESSO DI COSTRUIRE. IMPUGNATIVA

ART. 14 - DEROGHE

ART. 15 - TITOLARITA' DEL TITOLO ABILITATIVO

ART. 16 - VALIDITA' E DECADENZA DEL TITOLO ABILITATIVO

ART. 17 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ART. 18 - DOMANDA DI FATTIBILITA' O PREVENTIVA

ART. 19 - VARIANTI AL PROGETTO

ART. 20 – ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' ED ALTRE FORME DI SANATORIA

ART. 21 – RESPONSABILITA' DEL TITOLARE AEL TITOLO ABILITATIVO, DEL PROGETTISTA, DEL DIRETTORE DEI LAVORI E DEL COSTRUTTORE

ART. 22 - APERTURA DEL CANTIERE, RICHIESTA DEI PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO

ART. 23 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE

ART. 24 - OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO

ART. 25 - VISITE DI CONTROLLO

ART. 26 - INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI.

ART. 27 - OPERE SOGGETTE A CERTIFICAZIONE DI ABITABILITA' O AGIBILITA'

ART. 28 - ATTESTAZIONE DI ABITABILITA' ED AGIBILITA': DOCUMENTI A CORREDO

ART. 29 - CONTRIBUTO CONCESSORIO

C A P O II : DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

- ART. 30** - PIANI ATTUATIVI
- ART. 31** - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA
- ART. 32** - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO
- ART. 33** - ELABORATI DEI PIANI ATTUATIVI.
- ART. 34** - ELABORATI DEI PIANI DI RECUPERO
- ART. 35** - CONVENZIONI
- ART. 36** - PROGETTI CONVENZIONATI
- ART. 37** - DEFINIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE
- ART. 38** - SUPERFICIE TERRITORIALE (S.T.)
- ART. 39** - SUPERFICIE DESTINATA A SERVIZI PUBBLICI (S.P.)
- ART. 40** - SUPERFICIE FONDIARIA (S.F.)
- ART. 41** - SUPERFICIE UTILE LORDA (S.U.L.). *(modificato con D.C.C. n°68/2007)*
- ART. 42** - SUPERFICIE COPERTA (S.C.)
- ART. 43** - RAPPORTO DI COPERTURA (R.C.)
- ART. 44** - ALTEZZA MASSIMA DEL FABBRICATO (H.M.)
- ART. 45** - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (U.T.)
- ART. 46**- INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (U.F.)
- ART. 47**- CAPACITA' EDIFICATORIA *(modificato con D.C.C. n°68/2007)*
- ART. 48** - VOLUME DEL FABBRICATO (V.F.)
- ART. 49** - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (I.T)
- ART. 50** - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (I.F.)
- ART. 51** - VOLUMI TECNICI
- ART. 52** - SAGOMA DELL'EDIFICIO
- ART. 53** - LOGGE E PORTICATI

ART. 54 - PROSPETTI

ART. 55 - EDIFICI ESISTENTI ED EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE

ART. 56 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI E CAPACITA' EDIFICATORIA (*modificato con D.C.C. n°68/2007*)

ART. 57 - INTERVENTI SULLE LOGGE E SUI PORTICATI

ART. 58 - DISTANZE MINIME TRA EDIFICI (*modificato con D.C.C. n°68/2007*)

ART. 59 - DISTANZE MINIME DAI CONFINI (*modificato con D.C.C. n°68/2007*)

ART. 60 - DISTANZA MINIMA DALLE STRADE

ART. 61 - RISPETTO DEI DIRITTI DI TERZI

ART. 62 - EDIFICI CROLLATI O RESI INAGIBILI DA EVENTI CALAMITOSI

ART. 63 - TUTELA DEL VERDE E DELLE ALBERATURE

ART. 64 - RISCHIO IDRAULICO

ART. 65 - RIDUZIONE DELL'IMPERMEABILIZZAZIONE SUPERFICIALE (*modificato con D.C.C. n°68/2007*)

ART. 66 - IMMOBILI NOTIFICATI AI SENSI DEL D.Lgs. 42/2004

ART. 67 - TOLLERANZA NELLE COSTRUZIONI

ART. 68 - MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O.) (*modificato con D.C.C. n°68/2007 e con D.C.C. n°.....*)

ART. 69 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (M.S.)

ART. 70 - RESTAURO (R.)

ART. 71 - RISANAMENTO CONSERVATIVO (R.C.)

ART. 72 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (*modificato con*

D.C.C. n°68/2007)

ART. 73 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

ART. 74 – PARCHEGGI (*modificato con D.C.C. n°68/2007*)

ART. 75 – DESTINAZIONI D'USO

C A P O III : ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

ART. 76 - OPERE SOGGETTE ALLE PRESCRIZIONI IN MATERIA DI ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

ART. 77 - NORME DI RIFERIMENTO E PRESCRIZIONI TECNICHE

ART. 78 - INTERVENTI SOGGETTI

ART. 79 - DOCUMENTAZIONE ED ELABORATI TECNICI

ART. 80 - SOLUZIONI TECNICHE ALTERNATIVE

ART. 81 - DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

ART. 82 - PRESCRIZIONI E DEROGHE

C A P O IV : REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI

ART. 83 - AMBITO DI APPLICAZIONE

ART. 84 - SALUBRITA' DEL TERRENO

ART. 85 - MATERIALI DA COSTRUZIONE

ART. 86 - REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITA' E SECCHENZA

ART. 87 - MISURE CONTRO LA PENETRAZIONE NEGLI EDIFICI DI ANIMALI IN GENERE

- ART. 88** - RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI
- ART. 89** - CAMINI E CANNE FUMARIE.
- ART. 90** - APPARECCHI A FIAMMA LIBERA
- ART. 91** - ISOLAMENTO TERMICO DEGLI EDIFICI
- ART. 92** - ISOLAMENTO ACUSTICO DEGLI EDIFICI (*modificato con D.C.C. n°68/2007*)
- ART. 93** - ENERGIA ELETTRICA (*modificato con D.C.C. n°68/2007 e con D.C.C. n°.....*)
- ART. 94** - IMPIANTI ELETTRICI
- ART. 95** - PREVENZIONE INCENDI
- ART. 96** - CENTRALI TERMICHE
- ART. 97** - RIFORNIMENTO IDRICO
- ART. 98** - REQUISITI RELATIVI ALLA RISERVATEZZA
- ART. 99** - REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA E PROTEZIONE DELL'UTENZA
- ART. 100** - IMPIANTI IGIENICI
- ART. 101** - SCALE
- ART. 102** - CORTILI
- ART. 103** - CHIOSTRINE
- ART. 104** - CAVEDI

C A P O V : REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI PER ABITAZIONE

- ART. 105** - ALLOGGI INABITABILI
- ART. 106** - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI ABITABILI
- ART. 107** - LOCALI FUORI TERRA, INTERRATI E SEMINTERRATI

ART. 108 - POSIZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE RISPETTO AL TERRENO

ART. 109 - ILLUMINAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE

ART. 110 - REQUISITI RELATIVI ALL'AERAZIONE

ART. 111 - ALTEZZA DEI LOCALI AD USO RESIDENZIALE

ART. 112 - DIMENSIONAMENTO DEGLI ALLOGGI E DEI SINGOLI LOCALI (*modificato con D.C.C. n°68/2007*)

ART. 113 - SOPPALCHI

C A P O VI : REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI NON RESIDENZIALI

ART. 114 – CLASSIFICAZIONE E NORME DI IGIENE EDILIZIA PER LUOGHI DI LAVORI

ART. 115 - DOTAZIONE DI SERVIZI IGIENICO-ASSISTENZIALI DEI LUOGHI DI LAVORO

ART. 116 - CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DI VENDITA

ART. 117 - CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DI UFFICIO

ART. 118 - CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DI SUPPORTO

ART. 119 - CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DI SERVIZIO

ART. 120 - FUNZIONI REGOLATE DA NORME SPECIFICHE

ART. 121 - FUNZIONI NON REGOLATE DA NORME SPECIFICHE

C A P O VII : SMALTIMENTO DEI LIQUAMI

ART. 122 - FOGNATURA PUBBLICA E ADDUZIONE DA ACQUEDOTTO PUBBLICO

ART. 123 - ACQUE PLUVIALI ED ACQUE REFLUE

ART. 124 - CORPI RICETTORI FINALI (*modificato con D.C.C. n°68/2007*)

ART. 125 - ABITANTI EQUIVALENTI

ART. 126 - RACCOLTA E SMALTIMENTO DELLE ACQUE PLUVIALI

ART. 127 - RACCOLTA E SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE (*modificato con D.C.C. n°68/2007*)

ART. 128 - FOSSE BIOLOGICHE (*modificato con D.C.C. n°68/2007*)

ART. 129 - FOSSE SETTICHE DI TIPO IMHOFF

ART. 130 - DEPURATORI AD OSSIDAZIONE TOTALE

ART. 131 - ALTRI TIPI DI DEPURATORI

ART. 132 - RECAPITO DEI LIQUAMI NEL SUOLO MEDIANTE SUB-IRRIGAZIONE

ART. 133 - RECAPITO DEI LIQUAMI NEL SUOLO MEDIANTE POZZI ASSORBENTI

ART. 134 - PERCOLAZIONE NEL TERRENO MEDIANTE SUB-IRRIGAZIONE

ART. 135 - FITODEPURAZIONE

C A P O VIII : OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI

ART. 136 - OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI

ART. 137 - TERRAZZE A SBALZO SULLA PUBBLICA VIA

ART. 138 - ELEMENTI DECORATIVI A RILIEVO

ART. 139 - CORNICIONI E GRONDE

ART. 140 - ZOCCOLI

ART. 141 - STEMMI ED EMBLEMI ARALDICI

ART. 142 - MURI DI CINTA

ART. 143 - TETTOIE A SBALZO

ART. 144 - INFISSI ED AFFISSI

ART. 145 - MODIFICA DI LOGGE O PORTICATI

ART. 146 - MOSTRE ED INSEGNE

ART. 147 - CARTELLONI INDICATORI

C A P O IX : NORME SPECIALI DI TUTELA

ART. 148 - SPECIALE TUTELA DELLA ZONA OMOGENEA A
E DELLE ZONE AGRICOLE DI VALORE AMBIENTALE

ART. 149 - CRITERI GENERALI PER LA ZONA OMOGENEA
A E PER LE ZONE AGRICOLE DI VALORE AMBIENTALE

ART. 150 - ANTENNE E PARABOLE

ART. 151 - PANNELLI SOLARI, POMPE DI CALORE ED AL-
TRI IMPIANTI TECNOLOGICI

ART. 152 - COMPOSIZIONE ARCHITETTONICA DELLE FAC-
CIATE

C A P O X : DISPOSIZIONI VARIE E NORME TRANSITORIE

ART. 153 - MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

ART. 154 - INTERVENTI AMMISSIBILI SU AREE PREORDI-
NATE ALL'ESPROPRIO

ART. 155 - SANZIONI

ART. 156 - MANUFATTI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO

ART. 157 - COSTRUZIONI TEMPORANEE

ART. 158 - ARREDI DA GIARDINO (*modificato con D.C.C. n°68/2007*)

ART. 159 - NORME TRANSITORIE

ABBREVIAZIONI PRESENTI NEL TESTO

A.C.:	Amministrazione Comunale
A.R.S.I.A.:	Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione nel Settore Agricolo e Forestale
A.S.L.:	Azienda Sanitaria Locale
C.E.:	Commissione Edilizia
C.N.R.:	Consiglio Nazionale delle Ricerche
D.I.A.:	Dichiarazione di Inizio Attività Edilizia
D.L.:	Decreto Legge
D.Lgs.:	Decreto Legislativo
D.M.:	Decreto Ministeriale
D.P.R.:	Decreto del Presidente della Repubblica

G.U.:	Gazzetta Ufficiale
H.:	Altezza
If:	Indice di fabbricabilità
LL.PP.:	Lavori Pubblici
L.R.:	Legge Regionale
M.O.:	Manutenzione Ordinaria
M.S.:	Manutenzione Straordinaria
N.O.:	Nulla Osta
N.T.A.:	Norme Tecniche di Attuazione
P. di C.:	Permesso di Costruire
P.E.E.P.:	Piano Edilizia Economica Popolare
P.I.P.:	Piano Insediamento Produttivo
P.I.S.L.L.:	Prevenzione infortuni sul luogo di lavoro
P.P.:	Piano Particolareggiato
P.P.A.:	Piano Particolareggiato Attuativo
P.R.G.:	Piano Regolatore Generale
R.:	Restauro
R.C.:	Risanamento Conservativo
Rc:	Rapporto di copertura
R.D.:	Regio Decreto
R.E.:	Regolamento Edilizio
R.U.:	Regolamento Urbanistico
Sc:	Superficie coperta
Sf:	Superficie fondiaria di pertinenza
S.U.C.:	Superficie Utile Complessiva
S.U.L.:	Superficie Utile Lorda
T.U.L.P.S.:	Testo Unico Leggi di Pubblica Sicurezza

VV.FF.: Vigili del Fuoco

RIFERIMENTI NORMATIVI

in ordine cronologico

- Regio Decreto 27 luglio 1934, n°1265, “Testo unico delle leggi sanitarie”
- Legge 17 agosto 1942, n°1150, “Legge urbanistica”
- Decreto del Presidente della Repubblica 7 gennaio 1956, n°164, “Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni”
- Decreto del Presidente della Repubblica 19 marzo 1956, n°303, “Norme generali per l’igiene del lavoro”
- Legge 22 ottobre 1971, n°865, “Programmi e coordinamento dell’edilizia residenziale pubblica”
- Legge 13 luglio 1966, n°615, “Provvedimenti contro l’inquinamento atmosferico”
- Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n°1444, “Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell’art.17 della legge 6 agosto 1967, n°765”
- Legge 22 ottobre 1971, n°865, “Programmi e coordinamento dell’edilizia residenziale pubblica”
- Legge 2 febbraio 1974, n°64, “Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche”
- Legge 27 gennaio 1977, n°10, “Norme per la edificabilità dei suoli”
- Decreto del Presidente della Repubblica 28 giugno 1971, n°1052, “Regolamento di esecuzione legge 30 aprile 1976, n°373”
- Circolare Ministero dei lavori pubblici 16 novembre 1977, n°1918, “Concessione di edificare opere da realizzare nell’ambito di stabilimenti industriali”

- Legge 5 agosto 1978, n°457, “Norme per l’edilizia residenziale”
- Legge 28 febbraio 1985, n°47, “Norme in materia di controllo dell’attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie”
- Legge 9 gennaio 1989, n°13, “Disposizioni per favorire il superamento e l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati”
- Legge 24 marzo 1989, n°22, “Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme nel testo unico della disciplina della circolazione stradale”
- Decreto del Ministero dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n°236, “Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l’accessibilità, l’adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento o dell’eliminazione delle barriere architettoniche”
- Legge 5 marzo 1990, n°46, “Norme per la sicurezza degli impianti”
- Legge 9 gennaio 1991, n°9, “Norme per l’attuazione del Piano energetico nazionale”
- Legge Regionale Toscana 9 settembre 1991, n°47, “Norme sull’eliminazione delle barriere architettoniche”
- Legge 5 febbraio 1992, n°104, “Legge quadro per l’assistenza, l’integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate”
- Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n°285, “Nuovo codice della strada”
- Legge Regionale Toscana 8 ottobre 1992, n°49, “Interventi per la promozione e la disciplina delle attività motorie”
- Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n°495, “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada”
- Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n°412, “Regolamento recante norme per la progettazione, l’installazione, l’esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell’art.4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n°10”
- Legge 4 dicembre 1993, n°493, “Disposizioni per l’accelerazione degli investimenti ed il sostegno dell’occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia”

- Legge 11 febbraio 1994, n°109, “Legge quadro in materia di lavori pubblici”
- Legge Regionale Toscana 23 maggio 1994, n°39, “Disposizioni regionali per l’attuazione della legge 28 febbraio 1985, n°47, in materia di destinazione d’uso degli immobili”
- Legge 23 dicembre 1994, n°724, “Misure di razionalizzazione della finanza pubblica”
- Legge 26 ottobre 1995, n°447, “Legge quadro sull’inquinamento acustico”
- Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n°503, “Regolamento recante norme per l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici”
- Decreto Legislativo 14 agosto 1996, n°494 “Attuazione della direttiva 92/57/CEE, concernente le prescrizioni minime di sicurezza e salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili”
- Legge 23 dicembre 1996, n°662, “Misure di razionalizzazione della finanza pubblica”
- Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 5 dicembre 1997, “Determinazione dei requisiti acustici passivi”
- Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n°112, “Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni e agli enti locali, in attuazione del capo I delle legge 15 marzo 1997, n°59”
- Decreto del Presidente della Repubblica 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 legge 15 marzo 1997, n°59”
- Legge Regionale Toscana 1 dicembre 1998, n°89, “Norme in materia di inquinamento acustico”
- Deliberazione del Consiglio Regionale Toscano 25 gennaio 2000, n°12, “Piano di Indirizzo Territoriale”

- Legge Regionale Toscana 23 marzo 2000, n°42, “Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo”
- Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n°42, “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’art.10 della legge 6 luglio 2002, n°137”
- Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n°1, “Norme per il governo del territorio”

Capo I

NORME GENERALI

Art. 1

NORME GENERALI

1. Il presente Regolamento, redatto ai sensi dell'art. 33 della L. 17 agosto 1942 n. 1150 è atto normativo che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia nell'ambito del territorio comunale stabilendo norme finalizzate sia ad obiettivi di pubblico interesse, tramite l'ordinato sviluppo edilizio, sia alla tutela di interessi privati mediante la regolamentazione dei rapporti di vicinato.
2. In particolare il presente Regolamento stabilisce le norme per:
 - a) ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio;
 - b) l'esecuzione di opere che modifichino l'ambiente urbano e quello naturale (fatta eccezione per le consuetudinarie operazioni di coltivazioni agrarie);
 - c) la realizzazione di opere di urbanizzazione.
3. Il presente Regolamento contiene disposizioni di carattere obbligatorio desunte da norme a livello nazionale o regionale, disposizioni di natura ed interesse locale legate ad esigenze proprie del territorio comunale ed allegati relativi a specifiche prescrizioni di massima finalizzate ad orientare la progettazione o l'esecuzione di determinate attività edilizie e non.
4. In ogni parte del presente Regolamento, qualunque sia l'argomento trattato, le prescrizioni in esso contenute sono da applicarsi sempre e comunque fatti salvi i diritti di terzi.
5. L'entrata in vigore di nuove norme di leggi statali e regionali,

attinenti alle materie considerate dal presente Regolamento, comporta l'automatico e conseguente adeguamento del testo regolamentare senza che ciò costituisca variante al Regolamento stesso.

Art. 2

COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

1. La Commissione è l'organo consultivo comunale per l'esame dei Piani Attuativi, dei Permessi di Costruire, delle Autorizzazioni ai sensi del D.Lgs. 42/2004, di Atto di assenso ai sensi dell'art.79 comma 4 della L.R.1/2005 e, più in generale, per tutti i problemi connessi alla gestione del settore urbanistico ed edilizio e dell'assetto del territorio.
2. La Commissione Edilizia esprime pareri motivati sulla qualità dei progetti, ferma restando la competenza del responsabile del procedimento circa l'accertamento della conformità alle norme previste dai vigenti strumenti urbanistici comunali.
3. La Commissione Edilizia è costituita con deliberazione della Giunta Comunale, ed è formata da:
 - a) il Responsabile del Servizio dell'Assetto del Territorio, che la presiede;
 - b) il Responsabile dell'Ufficio edilizia Privata;
 - c) due membri, esperti in materia urbanistica ed edilizia, nominati dalla Giunta – sentito il parere del Responsabile del Settore Gestione ed Assetto del Territorio - in base a curriculum, scelti tra professionisti iscritti ai rispettivi Albi e/o Collegi professionali nel rispetto di un limite minimo di iscrizione all'albo pari a anni 10;
 - d) tre ulteriori membri, esperti in materia paesistica e am-

bientale, per l'esercizio delle funzioni relative ai pareri riguardanti le zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e conformemente a quanto previsto all'art. 89 della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n. 1, nominati dal Consiglio comunale – sentito il parere del Responsabile del Settore Gestione ed Assetto del Territorio;

4. Quando integrata dai membri di cui alla lettera d) del precedente comma 3, la Commissione si configura come Commissione Comunale per il Paesaggio di cui all'art.89 L.R. n°1/2005.

5. Esercita le funzioni di segretario della Commissione nonché di relatore, il Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata o un suo delegato. Il delegato non ha diritto di voto.–

6. Si hanno dunque in totale sette membri, di cui quelli indicati alle lettere a) e b) del comma 3 sono membri di diritto; quelli di cui alla lettera c) sono nominati dalla Giunta Comunale; quelli di cui alla lettera d) sono nominati dal Consiglio Comunale con votazioni a scrutinio segreto e sono scelti tra esperti in materia paesistica ed ambientale aventi i requisiti di cui all'art. 89 della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n. 1.

7. La nomina di quest'ultimi tecnici è opportuno che coincida con la nomina dei tecnici di cui alla lettera c) del precedente comma 3, in modo da formare una Commissione Edilizia stabile con un'unica durata e scadenza.

8. In caso di rinuncia o dimissione di un membro elettivo esso dovrà essere sostituito con la stessa procedura della nomina del rinunciatario o dimissionario, entro 30 giorni dalla data della comunicazione di rinuncia o di dimissioni.

9. Saranno considerati dimissionari i membri elettivi che senza giustificato motivo risultino assenti per 3 sedute consecutive.
10. I membri eletti restano in carica 3 anni: non sono rieleggibili nella Commissione successiva.
11. Non possono far parte contemporaneamente della Commissione Edilizia i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini, l'adottante e l'adottato fino al secondo grado.
12. I membri elettivi non possono essere dipendenti dell'Amministrazione Comunale.
13. Il Sindaco o suo delegato ha facoltà di partecipare ai lavori della Commissione senza diritto di voto, ma con diritto di parola.

Art. 3

ATTRIBUZIONI E COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1. La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere un parere consultivo obbligatorio al Responsabile del Servizio Assetto del Territorio relativamente:
 - a) ai Permessi di Costruire (P.d.C.);
 - b) ai piani particolareggiati, piani di recupero e piani di lottizzazione a scopo edificatorio;
 - c) alla revoca o sull'annullamento e sulle varianti ai Permessi di Costruire già concessi;
 - d) alle domande di Autorizzazione ai sensi del D.Lgs. 42/2004 o di Atto di assenso ai sensi dell'art.79 comma 4 della L.R. n°1/2005, qualora il Responsabile del Procedimento ritenga

opportuno acquisire tale parere.

e) alla sussistenza della specifica disciplina degli strumenti urbanistici, di cui al comma 1, lettera a) dell'art. 79 della L.R. n°1/2005.

2. La Commissione può essere consultata anche:

a) sulla conformità delle opere e dei progetti rispetto al presente Regolamento Edilizio, agli strumenti urbanistici vigenti sul territorio comunale, nonché a tutte le norme vigenti in materia;

b) sulla revoca o sull'annullamento di Permessi di Costruire;

c) sul valore formale, architettonico, funzionale e tecnico dell'opera progettata, sul suo decoro in rapporto al rispetto dei valori ambientali;

d) sulle varianti al Regolamento Urbanistico od al Piano Strutturale.

3. La Commissione Comunale per il Paesaggio di cui all'art.89 della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n.1, svolge le funzioni previste dal medesimo art.89 L.R. n°1/2005 ed è composta come indicato nel precedente art.2.

4. Il parere della Commissione Comunale per il Paesaggio viene espresso in modo distinto da quello ordinario della C.E., con la presenza di almeno due membri esperti.

Art. 4

PROCEDURE PER LE ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1. La Commissione Edilizia e la Commissione Comu-

nale per il Paesaggio sono convocate nella loro sede abituale, presso la sede municipale, con frequenza solitamente mensile o comunque in base al numero e alla qualità delle pratiche presentate.

2. La convocazione tramite posta elettronica, telefonica o scritta, deve pervenire ai commissari con un congruo anticipo rispetto alla data di adunanza e può riportare l'elenco degli argomenti posti all'ordine del giorno.
3. Per la validità delle adunanze deve intervenire almeno la metà dei componenti e tra di essi vi deve essere obbligatoriamente il presidente.
4. I pareri sono presi a maggioranza dei voti.
5. I commissari che siano direttamente interessati alla realizzazione di un'opera non possono presenziare all'esame e alla votazione su di essa: possono, a giudizio della Commissione, essere invece chiamati per chiarimenti. Possono, comunque, essere sentiti per chiarimenti anche i tecnici che hanno firmato i progetti, sia dietro loro istanza, sia su invito della Commissione. Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.
6. I progetti esaminati dalla Commissione Edilizia saranno forniti di una scheda di istruttoria compilata e sottoscritta dal Responsabile del Procedimento.
7. Alle riunioni della Commissione possono partecipare, senza diritto di voto, esperti invitati dal Presidente o su richiesta della Commissione stessa.
8. In relazione a questioni che possono assumere par-

icolare rilevanza legale la Commissione potrà avvalersi della consulenza del Segretario Comunale, del vicesegretario, ovvero di legale esterno.

9. I processi verbali delle adunanze sono scritti su apposito registro dal segretario della Commissione e devono contenere la motivazione sintetica del parere espresso e il nominativo degli esperti eventualmente invitati; in caso di non unanimità devono anche essere riportati i voti ottenuti (favorevoli, contrari, astenuti), l'indicazione nominativa dei contrari e degli astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto.
10. I verbali delle adunanze sono firmati dal Presidente, dal segretario della Commissione e dai commissari presenti alla seduta.
11. Il parere espresso dalla Commissione deve essere riportato in forma sintetica sulla pratica esaminata e sui relativi allegati di carattere amministrativo e tecnico con la dicitura: "Esaminato dalla Commissione Edilizia nella seduta del....con parere...": il tutto deve essere firmato dal Presidente o da un commissario e dal segretario della Commissione. Il parere della Commissione è comunicato dal Responsabile del Procedimento agli interessati con lettera per i successivi adempimenti od integrazioni eventualmente necessari per il completamento della pratica; detta comunicazione non costituisce titolo abilitativo.
12. Trascorso un anno senza che l'interessato abbia provveduto a produrre le eventuali integrazioni richieste dalla Commissione o dall'Ufficio per il proseguimento della pratica,

ovvero al ritiro del titolo abilitativo, lo stesso dovrà presentare domanda di riesame della pratica. La nuova pratica sarà esaminata sulla base delle norme vigenti al momento del riesame.

Art. 5

OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Le opere di cui all'art.78 della L.R. 1/2005 sono subordinate al Permesso di Costruire rilasciato da parte del Responsabile del Settore in base alla legislazione vigente.
2. Per le opere pubbliche del Comune, l'atto comunale, con il quale il progetto esecutivo e' 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 e integrazioni ha i medesimi effetti del Permesso di Costruire. 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.
3. Il P. di C. segue le procedure di cui all'art. 83 della L.R. 1/2005.

Art. 6

OPERE SOGGETTE A DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'

1. Le opere di cui all'art.79 della L.R. 1/2005 sono soggette a Denuncia di Inizio Attività Edilizia (D.I.A.).
2. Le opere di cui sopra sono soggette alla corresponsione dei contributi concessori ogni qualvolta i medesimi risultino dovuti.
3. La D.I.A. segue le procedure di cui all'art.84 della L.R. 1/2005.
4. Nel caso di opere soggette al rilascio dell'autorizzazione di cui al D.Lgs. 42/2004, o di Atto di assenso di cui all'art.79 comma 4 della L.R. 1/2005, o di Autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico, o per eventuali interventi in deroga sul patrimonio edilizio esistente tali autorizzazioni devono essere acquisite prima del deposito della D.I.A.
5. L'Atto di assenso di cui all'art.79 comma 4 della L.R. 1/2005 è richiesto solo per interventi di restauro su immobili inseriti in nell'elenco A dal vigente Regolamento Urbanistico.
6. Non sono sottoposti al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio, in quanto non è richiesto il rilascio della autorizzazione di cui all'art.146 e 159 del D.Lgs. 42/2004 e quindi sono assoggettabili a Denuncia di Inizio Attività, i progetti degli interventi che non comportano modifiche esterne, nonché i progetti degli interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici (si

considerano tali, tra le altre, le modifiche da eseguirsi su pareti che, seppur esterne, prospettino su spazi scoperti interni all'edificio o al complesso immobiliare quali chiostrini, cortili, chiostrine, e simili).

7. Non sono inoltre sottoposte al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio, in quanto non è richiesto il rilascio della autorizzazione di cui agli artt. 146 e 159 del D.Lgs. 42/2004 e quindi sono assoggettabili a Denuncia di Inizio Attività, le piccole modifiche delle facciate, ovunque esse prospettino, che non comportino significativa alterazione delle medesime e siano pertanto irrilevanti ai fini della tutela del vincolo ricorrente nella zona. E' fatta eccezione per gli immobili soggetti a vincolo diretto ai sensi del D.Lgs. 42/2004 nei quali qualsiasi modifica esterna è comunque soggetta al parere della Commissione Edilizia Integrata ed al rilascio della autorizzazione di cui agli artt. 146 e 159 del D.Lgs. 42/2004.

Art. 7

INTERVENTI AMMISSIBILI CON PROCEDURA DI URGENZA

1. Oltre alle opere da eseguire su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, potranno essere iniziate senza domanda preventiva le opere da eseguirsi quando siano motivate da carattere di urgenza e necessità.

2. Entro ventiquattro ore dall'inizio dei

lavori deve esserne data però comunicazione all'Amministrazione Comunale mediante lettera raccomandata. La domanda e la documentazione essenziale relativa alle opere da eseguire deve essere comunque presentata entro quindici giorni dall'inizio delle stesse.

3. In quest'ultimo caso il proprietario, il conduttore e congiuntamente il progettista sono responsabili della valutazione relativa alla effettività del pericolo.

4. Il mancato rispetto dei termini di cui sopra comporta il pagamento di una sanzione pari a € 500,00.

Art. 8

RELAZIONE ASSEVERATA

1. Ogni pratica edilizia inoltrata al Comune sarà corredata da una scheda descrittiva in cui il professionista illustra e assevera l'intervento proposto.

2. Tale scheda potrà essere compilata su un facsimile fornito dall'Ufficio Tecnico e avrà anche un valore di Relazione Asseverata di cui alla D.I.A. ai sensi della Legge del 4 Dicembre 1993 n. 493 articolo 19.

Art. 9

COMUNICAZIONE PER LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Per l'esecuzione dei lavori di Manutenzione Ordinaria di cui al successivo art. 69 dovrà essere

data comunicazione all'Amministrazione Comunale in carta libera o su apposito stampato in cui siano descritte le opere previste. Tale comunicazione dovrà essere corredata della documentazione prevista dagli art. 10 o 11 del presente Regolamento Edilizio, quando del caso.

2. Nell'eventualità che tali opere interessino parti a comune, tale comunicazione dovrà essere fatta dall'Amministratore o dalla totalità dei condomini o degli interessati.

3. Sono soggetti a semplice comunicazione, oltre a quelli di cui all'art.80 della L.R. 1/2005, anche quegli interventi, considerati di manutenzione ordinaria, eseguiti da Enti erogatori di servizi, su aree pubbliche o private, che non alterano in alcun modo lo stato dei luoghi (linee esclusivamente interrato).

Art. 10

DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI

Permesso di Costruire:

1. La domanda di P. di C. dovrà essere indirizzata all'Amministrazione Comunale e dovrà essere compilata su carta legale o resa legale usufruendo degli appositi moduli e stampati predisposti dall'Amministrazione Comunale.

2. Oltre alla specificazione dell'oggetto della domanda dovranno anche essere indicate le generalità, il domicilio fi-

scale del proprietario (o dell'avente titolo) e del progettista e, per questo ultimo, anche il numero di iscrizione all'albo professionale; la domanda deve essere sottoscritta da richiedente e progettista in presenza di dipendente comunale o, alternativamente, deve essere sottoscritta dai soggetti indicati e corredata dalle fotocopie dei relativi documenti di identità in corso di validità.

3. Se il richiedente non è proprietario dell'area o del fabbricato alla domanda dovrà essere allegato il titolo che lo abilita a richiedere il P.di C.

4. Per le aree edificabili e per i fabbricati appartenenti a persone giuridiche la domanda di P. di C. deve essere sottoscritta dalla persona che ne ha la legale rappresentanza.

5. La domanda di P. di C deve essere corredata, di norma, dai seguenti elaborati:

a) estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a sei mesi (con evidenziata l'area di intervento);

b) planimetria dello stato di fatto e di progetto in rapporto di 1:500 in caso di proposte urbanistiche e in rapporto 1:200 in caso di proposte edilizie, con le seguenti indicazioni:

b.1) stato di fatto delle proprietà confinanti considerate nella loro interezza, per una fascia minima di 20 mt. con indicazioni delle destinazioni d'uso dei fabbricati, anche accessori, delle aree scoperte (ponteggi, piazzali di carico e scarico, depositi di materiali, lavorazioni allo scoperto, pavimentazioni, giardini, alberature di alto e medio fusto,

- con indicazione delle specie, tappeti erbosi, cordonature, ecc.), le recinzioni, gli ingressi ed ogni altro particolare di rilievo;
- b.2) orientamento, toponomastica, quote altimetriche del terreno e dei manufatti esistenti ed ogni altro elemento atto a chiarire le modificazioni da apportare con gli interventi all'ambiente circostante;
- b.3) planimetria dimostrativa delle opere di urbanizzazione previste quali strade, fognature, servizi, quote altimetriche di progetto e con il corredo eventuale di sezioni e particolari. La quota di riferimento del rilievo dovrà essere riferita ad un punto fisso e inamovibile, per permettere in qualsiasi momento la verifica delle quote e misurazioni eseguite. Devono essere indicati inoltre i punti di raccordo con le reti pubbliche ed in loro mancanza le caratteristiche di provvista, evacuazione ed uso delle opere in oggetto;
- b.4) con apposita grafia verranno rappresentati i distacchi che l'edificazione deve mantenere da elettrodotti, metanodotti, fognature, pozzi, acquedotti, ecc.;
- c) documentazione fotografica panoramica e di dettaglio (compresi interni) formato minimo 10 x 15 estesa anche agli elementi circostanti e/o contigui e che possono essere utili per valutare i rapporti ambientali; tale documentazione deve essere completata dallo schema dei punti di ripresa delle fotografie;
- d) Verifica degli indici e delle prescrizioni urbanistiche;
- e) disegni, in rapporto non inferiore a 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera oggetto della concessione

con le seguenti indicazioni relativamente all'intervento:

- e.1) destinazione d'uso dei locali;
- e.2) quote planimetriche ed altimetriche;
- e.3) dimensione delle aperture;
- e.4) ubicazione e caratteristiche di canne fumarie e impianti tecnologici;
- e.5) ubicazione e caratteristiche di scale, collegamenti verticali in genere, ascensori, montacarichi;
- e.6) gli ingombri dei volumi tecnici devono essere riportati su tutti gli elaborati grafici per poter controllare il buon ordine dei medesimi;
- e.7) ubicazione e caratteristiche degli scarichi verticali, dei pozzetti di ispezione delle acque meteoriche, delle acque di scarico, chiare e nere, ed eventualmente di quelle industriali e di qualsiasi altro impianto di depurazione, delle condutture al recapito finale; nel caso di recapito in fognatura esistente dovrà essere rappresentata l'esatta situazione della stessa con indicazione dell'allacciamento;
- e.8) strade e parcheggi;
- e.9) pavimentazione delle aree scoperte, recinzioni, ingressi, arredi fissi, cordonature, tappeti erbosi, piante di alto fusto e loro specie;
- e.10) materiali del manto di copertura, andamento delle falde, camini, gronde, punti di calata, ubicazione, estensione e tipo dei lucernari.

Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante delle singole cellule nel rap-

porto 1:50.

Qualora l'opera progettata sia comunicante con altri fabbricati (anche di diversa proprietà) gli elaborati di progetto devono essere estesi anche a questi edifici o loro porzioni interessate all'intervento;

f) disegni, normalmente in rapporto 1:100, quotati, di sezione ambientali e dell'opera, messa in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli altri spazi. Le quote, riferite al piano di campagna originario ed al piano di campagna modificato, dovranno indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni saranno non meno di due, una trasversale e una longitudinale;

g) disegni, di norma nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, ivi comprese anche le coperture, completi di riferimenti alle cose circostanti al terreno ed alle sue eventuali modifiche. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate aderenti;

h) eventuali disegni in scala opportuna dei particolari dei prospetti con indicazione dei materiali previsti, ringhiere, infissi, ecc.;

i) in caso di opere complesse - edifici a carattere collettivo, commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche, magazzini, ecc. - delle quali anche accurati disegni non

chiariscono tutti i rapporti con l'ambiente esterno, pubblico o privato, e tutte le caratteristiche funzionali, a richiesta della C.E. dovrà essere allegata una particolare documentazione atta a chiarire i fini perseguiti e le soluzioni proposte, ivi compreso eventualmente un plastico volumetrico o un virtuale inserimento paesaggistico;

l) in caso di progetti di intervento sul patrimonio edilizio esistente o edifici in corso di esecuzione, tutti i disegni devono chiaramente indicare con le colorazioni d'uso (giallo: demolizioni; rosso: nuove strutture) o con analogia simbologia debitamente fornita di legenda;

m) i disegni saranno presentati normalmente in due copie su fondo bianco piegato in formato UNI 21 x 29,7 con titolo dell'opera ed il tipo di intervento, firmato dal proprietario/i e dal progettista/i, i quali devono anche apporvi il timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale.

n) la relazione sull'opera progettata che illustri le caratteristiche strutturali e tipologiche ed i sistemi tecnologici adottati per i vari impianti. Per i fabbricati a destinazione produttiva la relazione deve indicare i cicli di lavorazione, i materiali trattati, depositati, prodotti ed eliminati, gli scarichi liquidi, solidi ed aerei con i relativi impianti di depurazione ed il tipo di energia sfruttata.

Sempre per le attività produttive devono essere specificati:

- intensità dei rumori prodotti;
- quantità di acqua e relative fonti di approvvigionamento;

In caso di interventi in zona vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004 dovrà essere presentata altra copia per gli adempi-

menti di legge;

o) la relazione geologica-geotecnica, o quanto stabilito dalle leggi e regolamenti vigenti; quest'elaborato deve essere firmato da un tecnico abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'Albo professionale. Per la redazione degli elaborati geologici si rimanda a quanto previsto nell'Allegato n. 3 e alle relative tabelle in esso contenute del presente R.E.;

p) la documentazione tecnica inerente l'impianto e l'isolamento termico, redatta in conformità alle disposizioni di legge vigenti e relativo Regolamento, firmata, oltre che dal Committente, anche dal progettista degli impianti; essa dovrà essere depositata prima dell'inizio dei lavori;

q) la documentazione tecnica inerente la sicurezza degli impianti redatta in conformità alle disposizioni della L. del 05 Marzo 1990 n. 46 e relativo Regolamento, firmata, oltre che dal Committente, anche dal progettista degli impianti; essa dovrà essere depositata prima dell'inizio dei lavori;

r) la documentazione di cui all'art.82 della L.R. 1/2005, commi 8, 12 e 14;

s) relazione revisionale di clima acustico o documentazione di impatto acustico nei casi previsti dalla L.R. 89/1998, successive modifiche ed integrazioni.

6. Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio storico classificato negli elenchi "A", e "B" dalle Norme Tecniche di Attuazione del R.U., si rimanda alla documentazione prevista nel successivo articolo n. 11 del presente Regolamento Edilizio.

D.I.A.:

7. Per effettuare gli interventi soggetti a Denuncia di Inizio Attività deve essere presentata attestazione. L'attestazione dovrà essere indirizzata all'Amministrazione Comunale ed in essa devono essere indicate, oltre alle generalità, il domicilio ed il codice fiscale del richiedente, le caratteristiche dell'intervento, la sua esatta ubicazione, la destinazione d'uso e descritte sinteticamente le opere previste con l'indicazione dei materiali impiegati. Dovrà altresì essere allegata alla domanda tutta quella documentazione finalizzata ad illustrare e descrivere con chiarezza le operazioni edilizie richieste. Tale documentazione, anche se ridotta, rispetto alla documentazione sopra citata, riguardante il P. di C., dovrà almeno contenere:

a) il riferimento cartografico (mappe e norme che interessano direttamente l'intervento) con evidenziata l'area di intervento;

b) planimetria dello stato di fatto e di progetto in rapporto di 1:200 qualora si prevedano rifacimenti o nuove sistemazioni esterne con le seguenti indicazioni:

b.1) stato di fatto delle proprietà confinanti considerate nella loro interezza, per una fascia minima di 20 mt. con indicazioni delle destinazioni d'uso dei fabbricati, anche accessori, delle aree scoperte (ponteggi, piazzali di carico e scarico, depositi di materiali, lavorazioni allo scoperto, pavimentazioni, giardini, alberature di alto e medio fusto, con indicazione delle specie, tappeti erbosi, cordonature, ecc.), le recinzioni, gli ingressi ed ogni altro particolare di

rilievo;

b.2) orientamento, toponomastica, quote altimetriche del terreno e dei manufatti esistenti ed ogni altro elemento atto a chiarire le modificazioni da apportare con gli interventi all'ambiente circostante.

La quota di riferimento del rilievo dovrà essere riferita ad un punto fisso e inamovibile, per permettere in qualsiasi momento la verifica delle quote e misurazioni eseguite.

c) rilievo, progetto e sovrapposto con piante, prospetti e sezioni di cui ai precedenti punti 1.6, 1.7 e 1.8, per quanto necessarie ed in numero sufficiente per descrivere l'intervento, qualora si prevedano:

c.1) rifacimento di intonaci, coloriture e finiture esterne;

c.2) rifacimento degli infissi e dei dispositivi di oscuramento;

c.3) rifacimento pavimenti o rivestimenti interni od esterni;

c.4) rifacimento manto di copertura;

c.5) installazione di impianti di riscaldamento e raffreddamento;

c.6) rifacimento impianti igienico-sanitari;

c.7) realizzazione di chiusure o di aperture interne;

c.8) costruzione di vespai o scannafossi;

d) Rilievo dei dettagli e progetto dei particolari costruttivi per quanto interessati o necessari nell'intervento;

e) Documentazione fotografica di cui al precedente punto 1.3 che illustri esaurientemente le parti oggetto di intervento;

f) Relazione tecnica di cui ai precedenti punti 1.12 che descriva

dettagliatamente tecniche costruttive e materiali da impiegare nelle operazioni edilizie da eseguire;

g) la documentazione tecnica inerente l'impianto e l'isolamento termico, redatta in conformità alle disposizioni di legge vigenti e relativo Regolamento, firmata, oltre che dal Committente, anche dal progettista degli impianti; essa dovrà essere depositata prima dell'inizio dei lavori;

h) la documentazione tecnica inerente la sicurezza degli impianti redatta in conformità alle disposizioni della L. del 05 Marzo 1990, n. 46 e relativo Regolamento, firmata, oltre che dal Committente, anche dal progettista degli impianti; essa dovrà essere depositata prima dell'inizio dei lavori;

i) la documentazione di cui all'art.82 della L.R. 1/2005, commi 8, 12 e 14;

l) relazione revisionale di clima acustico o documentazione di impatto acustico nei casi previsti dalla L.R. 89/1998, successive modifiche ed integrazioni.

8. Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio storico classificato negli elenchi "A", e "B" dalle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. si rimanda alla documentazione prevista nel successivo articolo n. 11 del presente R.E..

Art. 11

DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE PER INTERVENTI SU EDIFICI IN ELENCO A E B

1. Stato di fatto:

a) Planimetria generale orientata (stralcio della mappa catastale) della località, in scala non inferiore a 1:2.000 comprendente i confini di proprietà e l'esatta ubicazione dell'immobile oggetto di intervento.

b) Planimetria orientata e quotata dell'"area di pertinenza" dell'unità edilizia, in scala non inferiore a 1:200 con le sistemazioni esterne, pavimentazioni, opere murarie e di sistemazione del terreno (muri a retta, terrazzamenti, ecc.), degli annessi minori esistenti (pozzi, forni, cappelle, capanne, ecc.), delle eventuali superfetazioni, delle recinzioni e con l'individuazione e la localizzazione delle essenze arboree ed arbustive.

c) Rilievo quotato in scala 1:50 comprendente:

c.1) piante di tutti i piani con proiezione delle strutture lignee dei solai e delle volte, con misure diagonali per i singoli vani, con indicazione delle superfici e delle destinazioni di uso attuali;

c.2) pianta delle coperture;

c.3) i prospetti interessati dall'intervento (comprendendo, anche a semplice contorno, parte dei prospetti degli edifici adiacenti);

c.4) sezioni in numero necessario alla completa lettura dell'edificio; quanto meno una sezione longitudinale passante sul corpo scala e estesa allo spazio di pertinenza, ed una sezione trasversale. Le sezioni quotate e riferite al punto medio del marciapiede, dovranno comprendere indicazioni precise sulle strutture orizzontali (solai, volte, aggetti e volumi sopra la linea di gronda) e verticali; con le misure degli spessori e delle altez-

ze nette dei piani;

c.5) nei disegni delle piante, sezioni e prospetti, saranno indicati i giunti murari, le linee di saldatura esistenti, le aperture sulle strutture murarie che appaiono richiuse e tutte quelle informazioni atte a leggere le trasformazioni che l'edificio ha subito nel tempo.

d) Rilievo di dettagli architettonici interni ed esterni: scale, portici, logge, ecc.: in tali rilievi dovranno essere indicati i materiali e le caratteristiche esecutive e decorative. Queste documentazioni possono essere comprese nel rilievo generale e, quando ciò non sia graficamente possibile, in un elaborato a parte in scala maggiore; soprattutto in caso di demolizione e ricostruzione di particolari architettonici e decorativi di pregio, necessiterà un accurato rilievo misurato dei partiti architettonici da smontare e rimontare previa numerazione fotografata.

e) Documentazione fotografica:

e.1) Documentazione fotografica (nel formato 10x15) dello stato di fatto mediante foto di insieme dell'"area di pertinenza" e di tutti i prospetti, nonché degli ambienti interni più significativi e comunque di tutti i vani oggetto di intervento;

e.2) documentazione fotografica (nel formato 10x15) relativa ai particolari ed ai dettagli strutturali e costruttivi significativi: gronda del tetto, porte e finestre, tessiture murarie, particolari ornamentali e di documentazione storica (stemmi, lapidi, iscrizioni, tabernacoli), ecc..

Il punto di vista di ogni fotografia con relativa numerazione sarà indicato nella planimetria generale e nelle piante.

2. Progetto

Il progetto definitivo sulla base di tutti i disegni di rilievo dovrà fornire:

a) Progetto edilizio in scala 1:50, nella doppia versione dello stato definitivo e dello stato sovrapposto (nello stato sovrapposto si con i tradizionali colori giallo e rosso le parti da demolire e da costruire); nello stato definitivo dovranno essere segnate le dimensioni e le nuove destinazioni di uso previste.

b) Progetto delle sistemazioni esterne, in scala appropriata e comunque non inferiore a 1:200, con indicazione delle nuove opere, piantagioni arboree, nuove sistemazioni, materiali impiegati, eventuali movimenti di terra, ecc..

c) Progetto dei particolari costruttivi in scala appropriata, dei nuovi elementi dell'edificio aventi rilevanza architettonica:

c.1) infissi di porte e finestre, pavimentazioni, comignoli, davanzali, orditura delle coperture, ecc..

c.2) progetto dei particolari esecutivi eventualmente necessari per illustrare operazioni di ripristino, di consolidamento e di sostituzione strutturale;

c.3) progetto degli impianti tecnologici: impianto idrico (approvvigionamento e smaltimento), impianto elettrico ed impianto di riscaldamento redatti in conformità alle disposizioni di legge vigenti e dei relativi Regolamenti.

d) Relazione tecnica contenente:

d.1) relazione interpretativa dei caratteri storici, tipologici ed architettonici dell'unità edilizia o del complesso edilizio, con la

finalità precipua di individuarne le fasi di crescita, le parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale, il grado di organicità esistente o meno tra le varie parti; la relazione tecnica dovrà inoltre contenere la descrizione delle tecniche e dei materiali caratteristici dell'edificio e dell'eventuale stato di degrado esistente.

Per gli edifici di cui all'Elenco A dovrà essere allegata una relazione contenente notizie sulla storia dell'edificio e possibilmente planimetrie e rilievi antichi, stampe, foto e quant'altro possa contribuire a rileggere le trasformazioni avvenute e quindi a definire gli interventi proposti.

d.2) relazione illustrativa dell'intervento, avente lo scopo di dimostrare la congruità delle opere e delle nuove utilizzazioni funzionali proposte rispetto ai caratteri storici, tipologici ed architettonici dell'edificio. Tale relazione dovrà contenere una dettagliata descrizione delle tecniche costruttive e dei materiali da impiegare per la manutenzione ed il ripristino delle strutture originarie e per la sostituzione e l'adeguamento tecnologico, in conformità a quanto previsto dalle "PRESCRIZIONI DI MASSIMA SULLE TECNICHE COSTRUTTIVE E SUI MATERIALI DA IMPIEGARE PER INTERVENTI SULL'EDILIZIA STORICA" di cui all'Allegato n. 1/A al presente R.E..

e) Documentazione tecnica inerente l'impianto e l'isolamento termico, redatta in conformità alle disposizioni di legge vigenti e relativo Regolamento, firmata, oltre che dal Committente, anche dal progettista degli impianti; essa dovrà essere depositata prima dell'inizio dei lavori;

f) Documentazione tecnica inerente la sicurezza degli impianti redatta in conformità alle disposizioni della L. del 05 Marzo 1990 n. 46 e relativo Regolamento, firmata, oltre che dal Committente, anche dal progettista degli impianti; essa dovrà essere depositata prima dell'inizio dei lavori;

g) Documentazione di cui all'art.82 della L.R. 1/2005, commi 8, 12 e 14;

h) Relazione revisionale di clima acustico o documentazione di impatto acustico nei casi previsti dalla L.R. 89/1998, successive modifiche ed integrazioni.

3. Rimane comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiedere elaborati integrativi di quelli sopra elencati.

4. Gli interventi su singole unità immobiliari per la esecuzione di opere interne, per operazioni edilizie di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria (sempre su edifici classificati negli Elenchi A e B), non necessitano di una documentazione esaustiva come quella sopra descritta, ma devono comunque essere corredate da una documentazione finalizzata ad illustrare e descrivere con chiarezza le operazioni edilizie richieste.

Art. 12

CARATTERISTICHE DELL'ATTO COSTITUENTE TITOLO ABILITATIVO ALL'ATTIVITA' EDILIZIA

1. Il documento con il quale il Responsabile del Settore Assetto e Gestione del Territorio rilascia il titolo abilitativi all'esecuzione delle opere edilizie deve contenere:

a) le generalità ed il codice fiscale del titolare della

concessione;

b) il tipo di intervento con succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia la concessione e autorizzazione con un riferimento agli elaborati tecnici che fanno parte integrante della medesima;

c) l'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto dell'intervento;

d) gli estremi del documento attestante il titolo a richiedere la concessione;

e) gli estremi delle altre autorizzazioni richieste per legge per l'intervento in oggetto;

f) gli estremi dei pareri espressi dalla Commissione Edilizia e della A.S.L.;

g) la data entro la quale debbono essere iniziati i lavori (compresa entro un anno dal rilascio della concessione) e la data entro la quale debbono essere ultimati (compresa entro tre anni dalla data di rilascio della concessione o autorizzazione);

h) l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi dell'art. 3 della Legge 27 Gennaio 1977 n. 10;

i) l'entità del contributo per gli oneri di urbanizzazione da corrispondere ai sensi dell'art. 3 della legge 10/1977, oppure la descrizione delle opere da realizzare in via sostitutiva totale o parziale con il progetto relativo se trattasi di opera di urbanizzazione di modesta entità, essendo prevista una specifica concessione per opere di maggiore rilevanza;

j) la dimensione e l'identificazione catastale delle aree e dei manufatti eventualmente da cedere al Comune per la realizza-

zione di opere di urbanizzazione primaria;

k) le destinazioni ammesse e la superficie relativa con riferimento agli elaborati tecnici della concessione;

l) ogni altro elemento necessario ed utile, che possa essere incluso dall'Amministrazione Comunale, in ottemperanza delle disposizioni della legislazione vigente nazionale, regionale e delle norme e regolamenti comunali in quanto applicabili.

2. Una copia di questi elaborati con gli estremi dei pareri, nulla osta e della firma del Responsabile del Servizio deve essere restituita al momento del ritiro dell'atto e deve essere tenuta a disposizione per i controlli comunali; un'altra copia analogamente vistata deve essere conservata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 13

DETERMINAZIONI SULLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE. IMPUGNATIVA

1. Una volta acquisiti i pareri interni ed esterni, ed espletata la verifica della Commissione Edilizia, il Responsabile del Settore decide sulla domanda, rilasciando o negando la concessione.

2. Dell'avvenuto rilascio della Concessione Edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo pretorio del comune per la durata di 15 giorni consecutivi.

3. In tale avviso vanno specificati il nome del titolare e il luogo dove verrà effettuato l'intervento.

4. Nel rispetto delle norme sul diritto d'autore, chiunque può prendere visione, presso gli uffici tecnici comunali, della Con-

cessione Edilizia e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni e pareri della Commissione Edilizia e ricorrere contro il rilascio della medesima, in quanto in contrasto con le disposizioni di leggi e regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 14

DEROGHE

1. E' facoltà del Responsabile del Servizio di derogare dalle disposizioni delle norme urbanistiche, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico e ai sensi dell'articolo 41 quater della L. 17 Agosto 1942 n. 1150 e dell'articolo 205 della L.R. 3 gennaio 2005 n. 1, alle seguenti condizioni:

- a) per interventi pubblici o di interesse pubblico o generale da realizzarsi anche a cura dei privati, purché gli interventi in questione siano previsti su zone già destinate dal P.R.G. a funzioni pubbliche, o di interesse pubblico o generale;
- b) purché operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento (altezze, superfici, volumi e distanze);
- c) previa deliberazione del Consiglio Comunale.

2. Ulteriori deroghe di carattere regolamentare potranno essere rilasciate dal responsabile del Servizio caso per caso semprechè previste all'interno del presente R.E., con particolare riferimento all'art.110.

3. Possono essere concesse deroghe alle destinazioni d'uso previste per le varie zone omogenee, per interventi sia

pubblici che privati su edifici esistenti, in tutti quei casi in cui venga dimostrata la compatibilità con le destinazioni prevalenti, con le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edificio e qualora tale utilizzazione sia ambientalmente compatibile. La deroga verrà concessa dal Responsabile del Servizio previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Art.15

TITOLARITA' DEL TITOLO ABILITATIVO

1. Il titolo abilitativo è dato al proprietario dell'area e/o dei manufatti o a chi abbia titolo per richiederla.
2. Il titolo abilitativo è irrevocabile. Decade nei casi disciplinati dalla Legge e dal presente regolamento. Esso è trasferibile ai successivi aventi causa; la voltura, anche a più soggetti, non comporta divisione del relativo atto amministrativo.

Art. 16

VALIDITA' E DECADENZA DEL TITOLO ABILITATIVO

1. Nel Permesso di Costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
2. I termini di validità del titolo abilitativi, salvo diversa indicazione nell'atto del Permesso di Costruire, sono quelli stabiliti dalla L.R. 1/2005.

Art. 17

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

1. Chiunque può presentare domanda all'Amministrazione Comunale per ottenere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo all'area od agli immobili interessati.
2. Il certificato di destinazione urbanistica va rilasciato ai richiedenti entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta da parte dell'Amministrazione comunale e conserva validità per un anno dalla data del rilascio a meno che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.
3. La richiesta del certificato di destinazione urbanistica, in bollo competente, va corredata dall'estratto di mappa catastale; tale documento può essere prodotto in copia autentica sottoscritto e timbrato dal tecnico abilitato con riportati gli estremi del foglio catastale e delle particelle per le quali si richiede il certificato di destinazione urbanistica (le particelle devono essere graficamente evidenziate sul medesimo estratto).
4. Tale certificato, redatto secondo lo schema formulato dallo Ufficio Tecnico Comunale contiene, con riferimento alla localizzazione dell'immobile, tutte le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti che dovranno costituire parametro di riferimento per la progettazione dell'opera.
5. Tale certificato potrà essere allegato in copia all'atto della presentazione del progetto e servirà da riferimento nella successiva istruttoria svolta dagli uffici tecnici comunali.

Art. 18

DOMANDA DI FATTIBILITA' O PREVENTIVA

1. Qualora l'interessato ritenga di acquisire un parere preventivo dall'Amministrazione Comunale per interventi edilizi che comportino una complessa elaborazione definitiva o la implicazione di valutazioni politico-amministrative più generali, oppure la realizzazione di nuove attività sul territorio e non inquadrabili nelle attuali previsioni di P.R.G., può presentare apposita istanza di fattibilità o preventiva.

2. La predetta istanza, redatta in carta bollata e con due copie di tutti gli allegati, dovrà riportare almeno:

- a) le generalità di chi effettua l'istanza, precisando di averne titolo, ossia di essere proprietario dell'area o del bene su cui chiede di operare, oppure allegando specifica delega del proprietario o altro documento che gli dia titolo;
- b) la descrizione dettagliata dell'intervento richiesto, sue caratteristiche e sue necessità;
- c) indicazione sul "carico urbanistico" indotto dall'intervento richiesto, ossia l'incidenza che tale intervento avrà per movimento di persone e/o di mezzi, loro attività, permanenza e, in particolare indicazione delle idonee aree per parcheggio e per altri eventuali servizi conseguenti a detto carico;
- d) le previsioni del Regolamento Urbanistico per l'area o edificio in questione e le indicazioni di congruenza o meno dell'intervento con dette previsioni, allegando i relativi estratti del Regolamento Urbanistico;
- e) un programma di attuazione dell'intervento sia nel tempo, sia indicando le concrete possibilità di realizzazione;

f) disegni, grafici ed altri elaborati tecnici necessari alla individuazione della località interessata e alla rappresentazione dell'intervento.

3. Procedura di esame: l'istanza viene verificata ed istruita dall'Ufficio Urbanistica che richiederà i pareri eventualmente necessari agli altri Uffici comunali (servizi e lavori pubblici, sviluppo economico, sport, polizia urbana, ecc.) e/o enti esterni che possono portare un contributo per la specifica valutazione.

4. Sarà possibile, previa istruttoria, adire direttamente alla Commissione Edilizia con successiva emissione del parere definitivo, nei casi in cui si tratti di un mero parere preventivo edilizio chiaramente valutabile con la normativa vigente.

Art. 19

VARIANTI AL PROGETTO

1. Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto, gli interessati presentano i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

2. Se trattasi però di Varianti in "corso d'opera" aventi le caratteristiche prescritte dall'art.142 della L.R. 1/2005, le opere possono essere eseguite con l'obbligo di provvedere al deposito degli elaborati tecnici necessari alla loro esatta individuazione prima o contestualmente alla comunicazione di ultimazione dei lavori, e in ogni caso nei termini di validità temporale del titolo abilitativo.

Art. 20

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' E ALTRE FORME DI SANATORIA

Accertamento di conformità di cui all'art. 140 della L.R. 1/2005

1. Le opere edilizie eseguite in assenza di Permesso di Costruire o di Denuncia Inizio Attività, in totale difformità dalla medesima o comunque con difformità che eccedano i limiti delle varianti di cui al precedente articolo fino a che non sia stato eseguito il provvedimento sanzionatorio possono costituire oggetto di accertamento di conformità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 140 della L.R. 1/2005.

2. Per i fini di cui al comma precedente si applicano le disposizioni di cui al Titolo VIII della stessa L.R. 1/2005 .

Opere non sanabili ai sensi dell'art. 140 della L.R. 1/2005

3. Per le opere eseguite in assenza di atto abilitante e non sanabili con la procedura di cui ai commi precedenti, trovano applicazione le sanzioni e procedure previste dal Titolo VIII della L.R. 1/2005.

4. Resta ferma la possibilità della cosiddetta "sanatoria giurisprudenziale" per le opere conformi alla normativa edilizio-urbanistica vigente al momento dell'istanza ma contrastanti con quella vigente al momento dell'esecuzione delle opere. In tal caso il rilascio della sanatoria avviene previa corresponsione del contributo di cui all'art. 119 della L.R. 1/2005 e del pagamento, a titolo di sanzione, di una ulteriore somma pari al va-

lore del contributo stesso. Detta procedura non produce gli stessi effetti dell'art. 140 della L.R. 1/2005 per quanto attiene l'estinzione del reato penale, limitandosi alla regolarizzazione esclusivamente amministrativa delle opere.

Accertamento di conformità con opere di completamento

5. Nel caso in cui l'accertamento di conformità non sia possibile nello stato in cui si trovano le opere al momento della richiesta di sanatoria ai sensi dei precedenti commi, sarà sempre possibile avanzare istanza di completamento delle opere con sanatoria delle parti già eseguite, semprechè lo stato finale di progetto risulti conforme alla vigente disciplina edilizio-urbanistica. In tal caso l'atto abilitante sarà rilasciato parzialmente in sanatoria e sarà efficace solo al momento dell'avvenuta esecuzione delle opere in conformità al progetto di completamento.

6. In caso di sanatoria parziale la misura del sanzionamento dovrà essere riferita al complesso delle opere previste dall'atto, includendo cioè anche tutte le opere che, seppur da eseguirsi in forza dell'atto, siano funzionalmente legate alle opere eseguite in assenza di titolo. La sanzione non dovrà invece applicarsi per quelle opere che seppur strutturalmente connesse alle opere eseguite in assenza di titolo non abbiano con le stesse specifico nesso funzionale.

Art. 21

RESPONSABILITA' DEL TITOLARE DEL TITOLO ABILITATIVO, DEL PROGETTISTA, DEL

DIRETTORE DEI LAVORI E DEL COSTRUTTORE

1. La progettazione delle opere edilizie deve essere firmata da tecnici abilitati in materia, iscritti ai rispettivi albi professionali e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione.
2. Il titolare del titolo abilitativi o committente, insieme alla comunicazione di inizio dei lavori, deve comunicare all'Amministrazione Comunale il nominativo e la residenza del costruttore, nonché quello del Direttore dei Lavori.
3. Il Direttore dei Lavori ed il costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare all'Amministrazione Comunale l'accettazione dell'incarico prima dell'inizio delle rispettive attività.
4. Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata all'Amministrazione Comunale con le modalità di cui sopra.
5. Il Committente, il Direttore dei Lavori e il Costruttore sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nell'atto di Concessione.

Art. 22

APERTURA DEL CANTIERE, RICHIESTA DEI PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO

1. Il titolare del titolo abilitativi per nuova edificazione, all'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, può richiedere

l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali riferire le opere che vengono realizzate.

2. L'assegnazione dei punti fissi è effettuata con apposito verbale redatto dall'Ufficio Tecnico e firmato dal titolare del titolo abilitativi e dal rappresentante dell'Ufficio Comunale: una copia deve rimanere in cantiere.

3. Il titolare del titolo abilitativo deve presentare domande di allacciamento all'acquedotto ed alla pubblica fognatura, qualora tali servizi siano esistenti, secondo le modalità stabilite dai rispettivi regolamenti.

4. Per quanto concerne le norme particolari per i cantieri in materia di prevenzione degli infortuni, di igiene degli ambienti di vita, di sicurezza, responsabilità, ecc., si fa riferimento alla legislazione in materia, anche in tema di materiali, piani di sicurezza, piani di lavoro, rumore e smaltimento dei rifiuti provenienti dalle lavorazioni.

5. L'inizio della attività di cantiere, nei casi previsti dall'art. 11 del D.Lgs. 14 Agosto 1996 n. 494, deve essere comunicata preventivamente alla A.S.L. competente per territorio e all'Amministrazione Comunale dal titolare del titolo abilitativo, pena la nullità del medesimo titolo.

6. Qualora, nella organizzazione del cantiere, sia prevista la installazione di gru per il sollevamento dei materiali che, col loro raggio di azione, potrebbero interessare aree esterne ai limiti dell'intervento, dovrà essere ottenuto il nulla-osta preventivo da parte del Comune o dei terzi interessati.

Art. 23

ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE

1. In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, vanno rispettate le norme vigenti relative alla prevenzione infortuni, quelle riguardanti la prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, nonché ogni cautela atta ad evitare danno e molestie a persone e cose pubbliche e private.
2. Sono tenuti all'osservanza di tali norme tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e per quanto loro spetti e compete i dirigenti, i preposti ed i singoli lavoratori, anche autonomi, in conformità a quanto previsto, nei limiti delle singole responsabilità, dalla normativa vigente.
3. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere cintato con recinzioni opportune aventi un'altezza non inferiore a mt. 2,00, allo scopo di impedire l'accesso ai non addetti ai lavori e, se ubicato in zona cittadina, prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producono inquinamento quali polveri, cattivi odori, liquami, ecc..
4. Deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.
5. Nel caso di cantieri ubicati in prossimità di strade urbane ed extraurbane, oltre alle prescrizioni sopra riportate, devono essere disposti, ad opportuna distanza dal cantiere, anche dei di-

spositivi visivi di segnalazione atti ad avvisare delle eventuali modifiche della carreggiata stradale e delle conseguenti limitazioni della velocità di marcia.

In caso di lavori estemporanei e/o di breve durata, sono ammesse difese equivalenti consistenti in adeguata vigilanza e/o segnalazione purché siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.

6. L'assuntore dei lavori responsabile del cantiere dovrà provvedere alla messa in opera, gestione e manutenzione di queste segnalazioni.

7. Il responsabile di cui al comma precedente dovrà inoltre provvedere a che l'accesso al cantiere non costituisca pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità.

8. Il cantiere deve essere provvisto di una tabella decorosa e visibile all'esterno con l'indicazione:

a) degli estremi del titolo abilitativo e nei casi previsti all'art. 11 del D. Lgs. 14 Agosto 1996 n. 494, della Notifica preliminare alla competente A.S.L.;

b) del tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;

c) del nominativo del titolare del titolo abilitativo;

d) del nominativo del Committente;

e) del Progettista e del Direttore dei Lavori;

f) del Progettista, eventuale, delle strutture;

g) del Coordinatore per la progettazione e del Coordinatore per l'esecuzione dei lavori, nonché degli estremi della notifica all'organo di vigilanza territorialmente competente nei casi previsti

dal D. Lgs. 14 Agosto 1996 n. 494;

h) del costruttore e dell'assistente di cantiere.

i) dell'inizio e termine dei lavori.

9. In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti:

a) il titolo abilitativo ed i relativi elaborati di progetto;

b) nel caso di opere che interessino le strutture, copia del progetto depositato al Genio Civile, ai sensi delle leggi vigenti;

c) il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei Lavori;

d) il progetto dell'impianto termico e la documentazione relativa all'isolamento termico come previsto dalla legislazione vigente;

e) il progetto dell'impianto elettrico e di ascensore con tutta la documentazione dell'applicazione della legislazione vigente.

f) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, incluso l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici.

g) elaborati relativi alla Sicurezza nei Cantieri (D.Lgs. del 04 Agosto 1996 n. 494 e successive modificazioni e integrazioni).

10. La mancata apposizione della tabella di cui sopra comporta l'emissione di una sanzione amministrativa pari a € 150,00.

La mancanza di opportuna recinzione di cantiere di cui sopra comporta l'emissione di una sanzione amministrativa pari a € 500,00

Art. 24

OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO

1. Nel caso che, durante la esecuzione dell'intervento si renda necessario occupare il suolo pubblico o manomettere opere pubbliche per consentire l'accesso al cantiere, deve essere fatta apposita domanda all'Ufficio competente del Comune.
2. Detta domanda deve contenere le generalità e la firma del richiedente, gli estremi del provvedimento abilitativo all'intervento edilizio, la esatta individuazione dell'area oggetto della domanda, con la precisazione della superficie che dovrà essere occupata o delle opere pubbliche che dovranno essere manomesse, i motivi che rendono necessarie tali operazioni.
3. Dovrà inoltre, essere indicata la presumibile durata della occupazione del suolo pubblico o dell'accesso al cantiere.
4. L'Autorizzazione ad occupare il suolo pubblico e a manomettere cose e beni di proprietà pubblica sono subordinate al sopralluogo sull'area richiesta da parte dei Vigili Urbani e/o dell'Ufficio Lavori Pubblici che verificheranno l'ammissibilità della richiesta in rapporto ai problemi del traffico, a quelli dell'accessibilità, alle proprietà limitrofe all'area oggetto della richiesta ed ai requisiti richiesti dalla legge e dai regolamenti di settore.
5. Per l'uso del suolo pubblico deve essere pagata una tassa di occupazione. A garanzia di eventuali danni che potrebbero essere arrecati alle opere pubbliche, nonché per il ripristino a regola d'arte di quelle manomesse potrà essere richiesta una

congrua cauzione.

6. La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della Autorizzazione per l'occupazione del suolo o allo scadere del termine concesso per la manomissione dell'opera pubblica; il Comune può richiedere la rimessa in pristino prima della scadenza temporale in caso di prolungata sospensione dei lavori.

7. La cauzione versata, di cui comma precedente, verrà restituita entro 90 gg. dall'eventuale ripristino delle aree pubbliche manomesse e potrà essere decurtata in relazione alla completezza dei lavori in pristino.

Art. 25

VISITE DI CONTROLLO

1. Il titolare del titolo abilitativo è tenuto ad effettuare comunicazione all'Amministrazione Comunale dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori.

2. A seguito delle predette comunicazioni l'Amministrazione Comunale può disporre opportuni sopralluoghi in cantiere.

3. Il Costruttore deve sempre lasciare libero accesso in cantiere ai Vigili Urbani, agli incaricati dell'Ufficio Tecnico Comunale ed al personale addetto alla A.S.L. per i controlli di loro competenza; il Direttore dei Lavori dovrà essere informato preventivamente.

Art. 26

INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI

1. La comunicazione d'inizio dei lavori costituisce valida prova

dell'inizio effettivo degli stessi. L'Amministrazione potrà effettuare controlli finalizzati a verificare l'effettivo inizio dei lavori.

2. I lavori si considerano ultimati quando l'opera soddisfa le condizioni per il rilascio dell'Abitabilità o Agibilità, qualora sia necessaria. L'Abitabilità va attestata per gli edifici a destinazione residenziale; l'Agibilità o certificato di uso per gli edifici con altre destinazioni.

3. Del termine dei lavori deve essere data comunicazione all'Amministrazione Comunale.

4. Al termine dei lavori il titolare del titolo abilitativo, il Direttore dei Lavori ed il progettista devono depositare gli atti di legge relativi ad Autorizzazioni, visti e nullaosta che sono indispensabili prima dell'effettivo utilizzo delle opere realizzate, nonché l'Attestazione di conformità di quanto effettivamente realizzato e la documentazione accessoria ai sensi della L.R. 3 gennaio 2005 n. 1.

Art. 27

OPERE SOGGETTE A CERTIFICAZIONE DI ABITABILITA' O AGIBILITA'

1. Il certificato di abitabilità o agibilità è necessario nei casi previsti dall'art.86 della L.R.1/2005.

2. Una volta ultimati i lavori, nei casi previsti dal comma 1, l'agibilità o abitabilità dei locali è attestata da un professionista abilitato unitamente alla conformità con il progetto e con le norme igienico-sanitarie, su apposita modulistica predi-

sposta dall'Amministrazione Comunale.

3. L'abitabilità o l'agibilità decorrono dalla data in cui perviene al Comune l'attestazione di cui sopra.

4. Entro 180 giorni dalla comunicazione di cui al comma 2, dell'art.86 della L. R. 1/2005, il Comune, tramite l'A.S.L, può disporre ispezioni, anche a campione, al fine di verificare i requisiti di abitabilità e agibilità delle costruzioni.

5. A tal fine le amministrazioni comunali attivano un sistema di informazione periodica che consenta all'A.S.L di svolgere compiutamente le proprie competenze: in particolare viene inviato dal Comune alla ASL, alla fine di ciascun mese, copia dei certificati di abitabilità o agibilità (esclusi allegati).

6. Per l'inizio di esercizio di un'attività produttiva resta fermo quanto previsto dall'articolo 48 del D.P.R. n. 303 del 1956 e dall'articolo 216 del Testo Unico delle leggi sanitarie, nel rispetto delle procedure disciplinate dal D.P.R. 20 Ottobre 1998 n. 447.

Art. 28

ATTESTAZIONE DI ABITABILITA' ED AGIBILITA':

DOCUMENTI A CORREDO

1. L'attestazione di abitabilità o agibilità deve essere presentata da un professionista abilitato, incaricato dalla proprietà, dopo la comunicazione dell'ultimazione delle opere.

L'attestazione deve contenere i seguenti elementi ed allegati:

- a) generalità e firma professionista abilitato;
- b) estremi della pratica edilizia suddetta;

- c) certificato di collaudo, ai sensi della Legge del 2 Febbraio 1974 n. 64, relativa alle costruzioni in zona sismica, redatto a firma di tecnico abilitato, iscritto all'Albo Professionale da almeno 10 anni;
- d) dichiarazione di iscrizione al Catasto dell'immobile, con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, allegando copia delle planimetrie catastali depositate;
- e) dichiarazione del Direttore dei Lavori o di altro tecnico incaricato che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- f) ove prescritto dalle leggi vigenti, certificato di prevenzione incendi o verbale di collaudo rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF.;
- g) dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della legislazione vigente in materia di contenimento dei consumi energetici;
- h) dichiarazione di conformità dell'impianto termico da parte della ditta installatrice;
- i) dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico da parte della ditta installatrice;
- j) dichiarazione del Direttore dei Lavori o di altro tecnico incaricato che attesti l'esecuzione delle opere nel rispetto delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche resa ai sensi della Legge n° 13/89 e successive modifiche o integrazioni;
- k) relazione del Direttore Lavori o di altro tecnico incaricato che illustri le tecniche ed i materiali usati ai fini dell'isolamento

acustico;

l) perizia giurata ai sensi dell'art.11 D.M. 236/1989 per le unità immobiliari in cui deve essere garantita l'accessibilità;

m) diritti tecnici di segreteria.

2. L'attestazione di Abitabilità o Agibilità non sostituisce le approvazioni e le Autorizzazioni delle autorità competenti per l'esercizio delle attività specifiche previste.

Art. 29

CONTRIBUTO CONCESSIONARIO

1. L'esecuzione di opere edilizie, indipendentemente dalla tipologia degli atti che le abilitano, comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione nonché del costo di costruzione, secondo quanto disposto dal Titolo VII della L.R. 1/2005 e dalla deliberazione comunale approvata in attuazione di dette disposizioni.

2. Sono fatti salvi i casi di cui la stessa L.R. 1/2005 stabilisca il carattere gratuito dell'atto.

C a p o I I
DEFINIZIONI
URBANISTICHE ED EDILIZIE

Art. 30

PIANI ATTUATIVI

1. I Piani Attuativi sono lo strumento attuativo 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 Regolamento Urbanistico.
2. I Piani Attuativi 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 Regolamento Urbanistico e dal presente Regolamento.
3. I Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata comprendono :
 - a) Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata di cui agli artt. 65, 66, 67, 68 e 69 della L.R.1/2005;
 - b) Piani di Lottizzazione di iniziativa privata di cui all'art. 70 della L.R. 1/2005;
 - 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'art. 27 della L. 865/71;
 - e) Piani di Recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 73 della L.R. 1/2005;
 - f) Programmi complessi di riqualificazione insediativi di cui all'art.74 della L.R. 1/2005;
 - g) ogni altro strumento di iniziativa pubblica o privata che abbia valore di piano attuativo ai sensi e per gli effetti delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico o della

L.R. 1/2005 o della legislazione nazionale vigente in materia.

4. Per i Piani Attuativi ed i Piani di Recupero di iniziativa privata valgono le norme generali di cui ai successivi articoli.

5. Per gli altri strumenti che assumono la qualificazione di Piani Attuativi valgono le specifiche disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

Art. 31

PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

1. I piani attuativi di iniziativa privata sono obbligatori per i nuovi insediamenti, soltanto nelle aree specificatamente indicate nelle planimetrie del Regolamento Urbanistico.

2. Con apposita deliberazione di Giunta, il Comune può invitare i proprietari degli immobili compresi nei perimetri fissati a presentare il Piano Attuativo, a predisporre il progetto del Piano nonché lo schema di convenzione entro termini stabiliti.

3. Trascorsi infruttuosamente i termini di cui sopra, il Comune può procedere alla formazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica, all'interno dei perimetri di cui al primo.

4. Il Comune, in sede di approvazione del Piano Attuativo di iniziativa privata, può, ove se ne ravvisi il pubblico interesse, permettere lo scorporo dal perimetro dell'intervento di aree e/o edifici con le modalità e limitazioni prescritte dalle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

5. Nelle aree di cui al comma 1, in assenza di piano attuativo, sarà possibile intervenire soltanto sul patrimonio edilizio esistente, con interventi di cui alle lettere a), b) e c) di cui all'art

31 L.457/78; fatte salve eventuali diverse disposizioni di carattere nazionale o regionale .

Art. 32

PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

1. I Piani di Recupero sono ammessi nelle zone di recupero di cui all'art. 27 della L. 457/78 nonché in tutti i casi in cui il Piano medesimo sia prescritto o ammesso dalle N.T.A. del Regolamento Urbanistico o dal presente Regolamento.

2. 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.

3. Fatto salvo quanto disposto dal comma precedente, 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. 33

ELABORATI DEI PIANI ATTUATIVI

1. Fermo restando che il Piano Attuativo dovrà essere elaborato attraverso la redazione di tutti gli elaborati che si rendano necessari per illustrare l'intervento in maniera esauriente e completa, saranno obbligatori i seguenti elaborati minimi:

a) Planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto

1:2.000 o 1:5.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti;

b) Rilievo quotato del terreno e sezioni, nel rapporto 1:1.000 o 1:500, con le alberature ed i manufatti esistenti, e relativa documentazione fotografica

c) Progetto planovolumetrico, In scala variabile da 1:1000 a 1:200 costituito da planimetrie, sezioni, profili, con l'indicazione degli allineamenti, spazi di uso pubblico, delle destinazioni d'uso dei locali, e verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni del Regolamento Urbanistico e la normativa del presente Regolamento;

d) Planimetria quotata nel rapporto 1:1.000 o 1:500 delle Opere di Urbanizzazione (strade, delle piazze, altri spazi pubblici e di uso pubblico), con indicazione delle superfici che dovranno essere cedute al Comune;

e) Planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata dal Piano Attuativo, 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 d);

f) Relazione geologica redatta ai sensi della vigente normativa di settore, che includa specifico studio sul del microreticolo di drenaggio idrico superficiale, se esistente, ed eventuali modifiche dello stesso in relazione all'intervento e verifichi la compatibilità delle opere in progetto con le strutture idrauliche naturali e artificiali esistenti.

g) Eventuali altri elaborati grafici che si rendano necessari ad il-

- illustrare aspetti specifici e peculiari del singolo Piano Attuativo
- h) Relazione tecnica illustrativa con indicazione delle caratteristiche di idoneità del sito, ed indicazione delle caratteristiche della rete di approvvigionamento idrico e della rete fognaria,
 - i) Norme tecniche di attuazione
 - l) Schema della Convenzione

Art. 34

ELABORATI DEI PIANI DI RECUPERO

1. Fermo restando che il Piano di recupero dovrà essere progettato attraverso la redazione di tutti gli elaborati che si rendano necessari per illustrare l'intervento in maniera esauriente e completa, saranno obbligatori i seguenti elaborati minimi:

- a) Relazione generale contenente :
 - a.1) gli obiettivi del Piano e le modalità di attuazione,
 - a.2) indicazione delle caratteristiche di idoneità del sito,
 - a.3) indicazione delle caratteristiche della rete di approvvigionamento idrico e della rete fognaria,
 - a.4) indicazione delle categorie di intervento previste,
 - a.5) individuazione dei soggetti operatori.
 - a.6) Descrizione storica, fisica, sociale e patrimoniale degli immobili assoggettati al Piano, con analisi storico-critico-stilistica degli edifici e dei tessuti redatta in forma particolarmente dettagliata ed approfondita nel caso degli immobili inseriti in elenco *A*, *B* e *C*;
- b) Norme tecniche di attuazione.
- c) Planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto

1:2.000 o 1:5.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti;

d) 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 del progetto;

e) 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;

f) Documentazione fotografica, ampia e panoramica, corredata da schema punti di ripresa;

g) Planimetria in scala 1:500, con eventuali approfondimenti in scala 1:200, indicante lo stato attuale delle funzioni e le eventuali situazioni di degrado.

h) Progetto planivolumetrico nel rapporto 1:500 o 1:200 completo di da planimetrie, sezioni e profili, con l'indicazione degli interventi previsti secondo le classificazioni di cui alle N.T.A del Regolamento Urbanistico. Il progetto dovrà indicare le unità minime di intervento, le unità immobiliari, le destinazioni d'uso, gli spazi pubblici e di uso pubblico. Lo stesso progetto dovrà inoltre contenere la verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni del Regolamento Urbanistico e la normativa del presente Regolamento

i) Relazione geologica redatta ai sensi della vigente normativa di settore, che includa specifico studio sul del microreticolo di

drenaggio idrico superficiale, se esistente, ed eventuali modifiche dello stesso in relazione all'intervento e verifichi la compatibilità delle opere in progetto con le strutture idrauliche naturali e artificiali esistenti.

l) Schema di convenzione

m) 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.

Art. 35

CONVENZIONI

1. La Convenzione deve prevedere:

a) la cessione gratuita o l'asservimento all'uso pubblico perpetuo, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle quantità minime fissate dal Regolamento Urbanistico.;

b) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il Piano, compresi quelli relativi alle opere di allacciamento ai pubblici servizi e di adeguamento degli stessi; inclusi gli oneri di progettazione e le spese di trasferimento al Comune;

c) riferimento ad un disciplinare che stabilisca le specifiche tecniche e le modalità esecutive delle opere convenzionate, nonché i criteri di stima delle opere eseguite ai fini dello scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti.

d) 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 regionali;

e) 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;

f) 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;

g) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;

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

2. Le Convenzioni relative ai Piani di Recupero possono inoltre prevedere l'assunzione, da parte dei proprietari, dell'impegno di cui all'art. 32, ultimo comma, della L. 457/78.

Art. 36

PROGETTI CONVENZIONATI

1. I Progetti Convenzionati sono progetti edilizi di carattere unitario la cui realizzazione è assoggettata all'obbligo di convenzionamento pur realizzandosi per intervento diretto.

2. I Progetti Convenzionati sono previsti come obbligatori esclusivamente nei casi prescritti dalle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

Art. 37

DEFINIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE

1. Si considerano i seguenti parametri urbanistici:

- a) Superficie territoriale (S.T.)
- b) Superficie fondiaria (S.F.)
- c) Superficie destinata a servizi pubblici (S.P.)
- d) Indice di utilizzazione territoriale (U.T.)
- e) Indice di utilizzazione fondiaria (U.F.)
- f) Superficie utile lorda (S.U.L.)
- g) Altezza massima del fabbricato (H.M.)
- h) Indice fondiario (I.F.)
- i) Rapporto di Copertura (R.C.)

Art. 38

SUPERFICIE TERRITORIALE (S.T.)

1. E' la superficie delle aree perimetrata sulle planimetrie del Regolamento Urbanistico nelle quali lo stesso Regolamento Urbanistico si attua mediante Piano Attuativo, comprendente le aree pubbliche e di uso pubblico nella misura e nella ubicazione indicata, caso per caso, nelle planimetrie del Regolamento Urbanistico e/o nelle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 39

SUPERFICIE DESTINATA A SERVIZI PUBBLICI (S.P.)

1. E' la superficie delle aree da cedere al Comune, o comunque da asservire ad uso pubblico perpetuo, e destinata alla viabilità, al verde e in genere ai servizi pubblici.

Art. 40

SUPERFICIE FONDIARIA (S.F.)

1. E' la superficie dell'area compresa in zone a destinazione omogenea, utilizzabile a fini edificatori, misurata al netto delle strade e degli spazi destinati al pubblico transito e/o in generale al pubblico uso.

Art. 41

SUPERFICIE UTILE LORDA (S.U.L.)

(articolo modificato con D.C.C. N°68/2007)

1. E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo degli elementi verticali (murature, locali di servizio, scale esterne a servizio di piani oltre al primo) con esclusione :

- a) dei porticati a piano terreno asserviti ad uso pubblico;
- b) dei porticati a piano terreno ad uso privato e delle logge, limitatamente ad una superficie complessivamente non superiore al 15% della S.U.L. interessata dal progetto, quando realizzati in aderenza al fabbricato di cui costituiscono pertinenza; in caso di diversa collocazione i porticati, le logge, le tettoie e simili costituiscono S.U.L. per intero;
- c) dei balconi a sbalzo e delle terrazze scoperte;
- d) delle bussole di entrata fino ad una superficie di mq. 6 nonché delle pensiline a sbalzo con sporgenze fino a ml. 4,50;
- e) dei locali per volumi tecnici e delle parti comuni destinate all'ingresso ed al collegamento negli edifici costituiti da più unità immobiliari, quali androni di ingresso, pozzi scala condominiali, passerelle e ballatoi, ascensori, ecc. (fermo restando che gli stessi elementi costituiscono S.U.L. quando interni a singole

unità immobiliari);

f) del piano parzialmente interrato che non ecceda dal perimetro dell'edificio fuori terra, purché di altezza interna netta non superiore a ml. 2,40 e sempre che i locali seminterrati non fuoriescano di oltre ml. 1,00 dalla quota di riferimento a terra, precisandosi come nel caso di terreni comunque inclinati si debba assumere il valore medio;

g) del primo piano completamente interrato, purché di altezza interna netta non superiore a ml. 2,40 e sempre che il medesimo non fuoriesca dal perimetro dell'edificio fuori terra per una superficie eccedente il 10% della superficie coperta;

h) dei piani sottotetto sottostanti coperture a falde inclinate con pendenza pari o superiore al 23%, a condizione che l'altezza media del piano sia inferiore a ml. 1,50 e che la conformazione del sottotetto non consenta, in nessuna sua parte, la realizzazione di una superficie superiore a 9 mq. con altezza media pari o superiore a ml. 2,70 oltre alle parti eventualmente computate come S.U.L. (quando il sottotetto sia suddiviso in più porzioni annesse a distinte unità immobiliari dette verifiche vanno operate con riferimento ad ogni singola porzione);

i) dei piani sottotetto sottostanti coperture con pendenza inferiore al 23% (ivi comprese le coperture piane) a condizione che l'altezza media del piano non sia superiore a ml. 1,80 e che la conformazione del sottotetto non consenta, in nessuna sua parte, la realizzazione di una superficie eccedente i 9 mq. con altezza media pari o superiore a ml. 2,70 oltre alle parti eventualmente computate come S.U.L. (quando il sottotetto sia sud-

diviso in più porzioni annesse a distinte unità immobiliari dette verifiche vanno operate con riferimento ad ogni singola porzione);

l) dei soppalchi sottostanti coperture a falde inclinate con pendenza pari o superiore al 23%, a condizione che l'altezza media del soppalco sia inferiore a ml. 1,50 e che la conformazione del medesimo non consenta, in nessuna sua parte, la realizzazione di una superficie eccedente i 9 mq. con altezza media pari o superiore a ml. 2,70 oltre alle parti eventualmente computate come S.U.L. (in caso di più soppalchi prospettanti sullo stesso locale dette verifiche vanno operate con riferimento a ciascun soppalco);

m) dei soppalchi sottostanti solai con pendenza inferiore al 23% (ivi comprese le coperture piane) a condizione che l'altezza media del soppalco non sia superiore a ml. 1,80 e che la conformazione del medesimo non consenta, in nessuna sua parte, la realizzazione di una superficie eccedente i 9 mq. con altezza media pari o superiore a ml. 2,70 oltre alle parti eventualmente computate come S.U.L. (in caso di più soppalchi prospettanti sullo stesso locale dette verifiche vanno operate con riferimento a ciascun soppalco);

n) dei palchi morti ed in genere delle superfici che presentino caratteristiche analoghe a quelle già indicate per i soppalchi e sottotetti;

o) dei cavedi, chiostrine e simili.

2. Le superfici di cui alle lettere f), g), i), l), m) ed n) non vengono escluse dal computo della S.U.L. ma, viceversa, debbono

essere conteggiate per intero, quando a seguito di specifica deroga o per la vetusta epoca di costruzione siano legittimamente utilizzate come locali abitabili o come ambienti di lavoro, di vendita, di ufficio o di supporto o per funzioni che comunque presuppongano la permanenza continuativa di persone e siano pertanto assimilabili a quelle in precedenza indicate.

3. La verifica del rispetto delle altezze nei casi di cui al presente articolo deve essere fatta con riferimento agli elementi orizzontali strutturali, con espressa esclusione, quindi, dei controsoffitti.

Art. 42

SUPERFICIE COPERTA (S.C.)

1. E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico dell'edificio fuori terra, esclusi tutti gli elementi che non costituiscono S.U.L. (fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale).

Art. 43

RAPPORTO DI COPERTURA (R.C.)

1. E' il rapporto S.C./S.F. fra la superficie coperta (S.C.) e la superficie fondiaria (S.F.), espresso in percentuale.

Art. 44

ALTEZZA MASSIMA DEL FABBRICATO (H.M.)

1. L'altezza di ciascun fronte del fabbricato si misura tra le seguenti quote di riferimento :

a) in alto : la linea di l'intersezione tra la facciata e l'intradosso della copertura, piana od inclinata (intendendosi come intradosso il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai oppure il piano di imposta dell'orditura minuta nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili);

b) in basso : la quota del marciapiede esistente (nelle aree urbanizzate) o la quota assegnata dai competenti Uffici Comunali (nelle aree di nuovo impianto) oppure la minima quota del piano di campagna originario in aderenza al perimetro dell'edificio (in tutti gli altri casi).

2. L'altezza massima dell'edificio è pari all'altezza del fronte più alto.

3. Ai fini della valutazione dell'altezza di ciascun fronte non sono conteggiati :

a) i parapetti su coperture piane praticabili di altezza non superiore a ml. 1,50;

b) i muri tagliafuoco, ove prescritti dalle norme vigenti;

c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

4. Le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata vengono considerate ai fini dell'altezza del fronte solo quando emergano rispetto al profilo ideale di una copertura inclinata con pendenza del 30% ed impostata alla quota di cui alla lettera "a" del comma 1 di questo articolo.

Art. 45

INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (U.T.)

1. E' il rapporto S.U.L./S.T. fra la superficie utile lorda (S.U.L.)

costruibile e la superficie territoriale (S.T.), entrambe espresse in metri quadrati.

Art. 46

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (U.F.)

1. E' il rapporto S.U.L./S.F. fra la superficie utile lorda (S.U.L.) costruibile e la superficie fondiaria (S.F.), entrambe espresse in metri quadrati.

Art. 47

CAPACITA' EDIFICATORIA

(articolo modificato con D.C.C. N°68/2007)

1. Si definisce come capacità edificatoria di un'area (sia essa già edificata o meno) la massima quantità di S.U.L. realizzabile sulla medesima.
2. Nel caso di immobili esistenti e comunque nelle aree per le quali il Regolamento Urbanistico non preveda alcun indice di fondiario o territoriale, la capacità edificatoria coincide con la S.U.L. esistente.
3. Lo sfruttamento della capacità edificatoria può avvenire mediante qualsiasi intervento suscettibile di comportare incremento di S.U.L. (nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia), fermi restando in ogni caso i limiti prescritti dal Regolamento Urbanistico o derivanti dall'applicazione del presente Regolamento.
4. E' fatta eccezione per gli interventi di conservazione e restauro, per i quali gli eventuali incrementi di S.U.L. ammessi dal

Regolamento Urbanistico non sono sottoposti alle limitazioni derivanti dalla capacità edificatoria attribuita all'edificio.

Art. 48

VOLUME DEL FABBRICATO (V.F.)

1. E' il volume virtuale da considerare ai fini della determinazione degli oneri concessori, degli spazi per parcheggi e di ogni altra verifica che il presente Regolamento, le N.T.A. del Regolamento Urbanistico od altre norme vigenti prescrivano con riferimento al volume della costruzione. Esso è dato dalla somma dei prodotti delle singole superfici utili lorde (S.U.L.) per le altezze virtuali (Hv) relative alle diverse destinazioni d'uso come di seguito specificate :

- a) superfici ad uso artigianale/industriale : Hv = ml. 4,50
- b) superfici ad uso commerciale :Hv = ml. 3,50
- c) superfici ad uso direzionale : Hv = ml. 3,50
- d) superfici ad uso residenziale : Hv = ml. 3,20
- e) superfici ad uso turistico ricettivo : Hv = ml. 3,20
- f) superfici ad uso agricolo :Hv = ml. 3,20
- g) superfici ad uso sportivo :Hv = m.l. 3,50
- h) superfici ad usi diversi da quelli sin qui indicati :Hv = ml. 3,50 .

2. L'altezza virtuale delle superfici di cui alla lettera b) è elevata a ml. 4,50 quando si tratti di attività commerciali qualificabili come strutture di commercio all'ingrosso oppure grandi strutture ai sensi del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112 (esercizi commerciali di superficie superiore a mq. 2.500).

3. Il solo cambio di destinazione o il cambio di destinazione con interventi edilizi sino alla ristrutturazione edilizia compresa, non comporta incremento del volume virtuale ai soli fini dell'ammissibilità dell'intervento; la capacità edificatoria è riferita alla volumetria virtuale determinata in base alla destinazione d'uso in essere all'approvazione del presente Regolamento per gli edifici esistenti, oppure alla destinazione d'uso originaria per gli edifici di nuova costruzione.

Art. 49

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (I.T.)

1. E' il rapporto V.F./S.T. fra il volume del fabbricato (V.F.) e la superficie territoriale (S.T.), il primo espresso in metri cubi e la seconda espressa in metri quadrati.

Art. 50

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (I.F.)

1. E' il rapporto V.F./S.F. fra il volume del fabbricato (V.F.) e la superficie fondiaria (S.F.), il primo espresso in metri cubi e la seconda espressa in metri quadrati.

Art. 51

VOLUMI TECNICI

1. Sono i volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle nor-

me urbanistiche.

2. Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici :

- a) le cabine elettriche ed i locali caldaia;
- b) gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
- c) gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idro-sanitarie ed i relativi locali;
- d) gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
- e) gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere;
- f) lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel comune;
- g) i serbatoi idrici;
- h) le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
- i) i vani scala al di sopra delle linee di gronda nonché gli abbaini con le caratteristiche prescritte dal presente Regolamento;
- j) le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
- k) gli impianti tecnologici in genere;
- l) tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

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

Art. 52

SAGOMA DELL'EDIFICIO

1. Si definisce come sagoma dell'edificio il solido delimitato da :
 - a) le facce esterne delle murature perimetrali della costruzione
 - b) gli elementi della costruzione che, anche se privi di murature perimetrali, costituiscono comunque S.U.L.;
 - c) la copertura piana o inclinata;
 - d) le logge.
2. Non concorrono alla determinazione della sagoma:
 - a) i balconi, gli aggetti ornamentali, le tettoie a sbalzo, i volumi tecnici, ed in genere tutti quegli elementi che non costituiscono S.U.L.,
 - b) la porzione interrata dell'edificio, qualsiasi sia la destinazione e la consistenza della medesima,
 - c) il rialzamento della quota di imposta della copertura nei limiti strettamente necessari alla realizzazione di cordoli od altri accorgimenti tecnici derivanti dalla applicazione delle norme in materia di costruzioni in zona sismica.
 - d) le rampe e le corsie di accesso ai piani interrati o seminterrati, quando di larghezza non superiore a ml. 6,00;
 - e) le modifiche di quota del terreno in adiacenza all'edificio fino ad un limite di 60 cm. rispetto alla situazione preesistente.

Art. 53

LOGGE E PORTICATI

1. Si definiscono come logge gli spazi coperti prospettanti direttamente all'esterno che siano delimitati da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione.
2. Non sono qualificabili come logge, e vanno pertanto considerati a tutti gli effetti locali chiusi, gli spazi che non presentino almeno una delle seguenti caratteristiche:
 - a) almeno due lati siano aperti verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso;
 - b) almeno 1/3 del perimetro complessivo della loggia sia direttamente aperto verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso.
3. Si definiscono come porticati le logge poste a livello del terreno circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.

Art. 54

PROSPETTI

1. Si definiscono come prospetti le parti verticali di un edificio che sono esteriori all'immobile e visibili da spazi pubblici o da spazi privati.
2. Non costituiscono invece prospetto le pareti che, seppur perimetrali, prospettino su chiostrine o cortili chiusi completamente interni alla costruzione.

3. Non costituiscono modifica dei prospetti le seguenti opere :
- a) sostituzione degli infissi;
 - b) riapertura di porte, finestre e simili quando ne sia documentata la preesistenza e semprechè si tratti di aperture compatibili con l'assetto generale della facciata, considerata nel suo stato originario o in quello storicizzato;
 - c) le modifiche o rifacimenti delle coperture che non comportino variazione della sagoma secondo quanto disposto dal presente Regolamento.

Art. 55

EDIFICI ESISTENTI ED EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE

1. Per tutti i fini del presente Regolamento si considerano come “edifici esistenti” quelli che alla data di entrata in vigore del Regolamento medesimo risultino esistenti, in corso di costruzione o per i quali sia già stata rilasciata concessione edilizia.
2. Gli edifici di nuova costruzione (e cioè tutti gli edifici realizzati in forza di Permesso di Costruire rilasciato posteriormente all'approvazione del presente Regolamento edilizio) mantengono detta loro qualificazione anche quando ultimati da tempo, continuando a valere per i medesimi le norme che il presente Regolamento e le N.T.A. del Regolamento Urbanistico prescrivono per le nuove edificazioni. A tali edifici non si applicano le eccezioni, deroghe e soluzioni alternative che il presente Regolamento ammette sugli edifici esistenti.

Art. 56

APPLICAZIONE DEGLI INDICI E CAPACITA' EDIFICATORIA

(articolo modificato con D.C.C. N°68/2007)

Criteri generali per l'applicazione degli indici

1. La capacità edificatoria dei singoli lotti è determinata dall'indice fondiario (IF) ove non sia fornito direttamente il volume edificabile; il volume indicato o calcolato applicando l'indice fondiario, diviso per le altezze virtuali delle singole unità immobiliari in progetto determina la massima quantità di S.U.L. edificabile. Gli altri indici e parametri urbanistici eventualmente prescritti dal Regolamento Urbanistico (indice di fabbricabilità territoriale I.T., numero dei piani, altezza massima degli edifici, distanza minima dai confini, ecc.) costituiscono ulteriori vincoli finalizzati ad orientare la progettazione secondo i criteri stabiliti dal Regolamento Urbanistico e limitano pertanto le possibili soluzioni progettuali con le quali può conseguirsi l'integrale sfruttamento della capacità edificatoria ammessa. Il rispetto sia dell'indice fondiario che degli ulteriori indici e parametri stabiliti dal Regolamento Urbanistico (fatte salve le possibilità di deroga previste dalle N.T.A. del Regolamento Urbanistico e dal presente Regolamento) è in ogni caso condizione essenziale per la conformità dell'intervento alle previsioni del Regolamento Urbanistico medesimo.
2. Nell'applicazione degli indici di zona la capacità edificatoria del terreno deve essere calcolata al netto della S.U.L. degli edi-

fici esistenti. Qualora la quantità di S.U.L. esistente sia superiore a quella risultante dall'applicazione dell'indice I.F. (lotto saturo) la capacità edificatoria si determina secondo quanto prescritto per gli edifici esistenti al successivo comma 3

Edifici di nuova costruzione ed interventi sui medesimi

3. Gli edifici di nuova costruzione, siano essi realizzati a seguito di Piano Attuativo che su lotti nei quali è ammesso l'intervento edilizio diretto, devono rispettare integralmente gli indici e parametri urbanistici previsti dal Regolamento Urbanistico.

4. Sugli edifici di nuova costruzione, una volta ultimati, sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non siano espressamente preclusi dalle N.T.A. del Regolamento Urbanistico. Detti interventi non potranno comportare, in alcun caso, incremento degli indici e parametri urbanistici (calcolati come prescritto al comma precedente) oltre i limiti ammessi dallo strumento urbanistico in caso di nuova costruzione.

Interventi sugli edifici esistenti

5. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente potranno comportare variazione degli indici e valori urbanistici in dipendenza del tipo di intervento ammesso dalle N.T.A. del Regolamento Urbanistico e ferma restando la massima capacità edificatoria attribuita all'edificio.

6. La capacità edificatoria relativa ad ogni singolo edificio è pari alla S.U.L. esistente, calcolata come indicato all'art. 41 e, se del caso, rettificata come prescritto qui di seguito.

7. Negli edifici e zone nelle quali il Regolamento Urbanistico ammetta un incremento percentuale della S.U.L. esistente, la capacità edificatoria si determina applicando a quest'ultima, una ed una sola volta, l'incremento ammesso dalle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

8. comma abrogato

9. comma abrogato

10. comma abrogato

11. Ai fini delle determinazione della capacità edificatoria degli edifici esistenti non si computano le superfici dei locali o manufatti, o delle porzioni dei medesimi, che abbiano altezza inferiore a ml. 1,80.

12. Ogni qualvolta un intervento comporti incremento di S.U.L. il parametro da assumere come principale riferimento per verificarne la conformità alle previsioni del Regolamento Urbanistico è rappresentato dalla capacità edificatoria dell'immobile, fermo restando che, anche nel caso degli edifici esistenti, l'eventuale sussistenza di diversi indici o parametri urbanistici presuppone necessariamente anche il rispetto dei medesimi.

13. La verifica della S.U.L. deve essere condotta utilizzando, sia per lo stato precedente che per quello posteriore l'intervento, utilizzando i criteri di calcolo di cui all'art. 41, previa determinazione della capacità edificatoria secondo quanto prescritto dai commi che precedono.

Art. 57

INTERVENTI SULLE LOGGE E SUI PORTICATI

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica che interessino logge o porticati non potranno comportare la formazione di manufatti o ampliamenti pregiudizievoli per l'igiene dei locali retrostanti o non coerenti con i caratteri dell'edificio, quali verande, strutture precarie e simili. Ciò anche quando detti interventi non prevedano incremento degli indici e valori urbanistici ovvero quando detto incremento rientri nei limiti della capacità edificatoria attribuibile all'edificio, ammettendosi invece, nei limiti di detta capacità edificatoria e nel rispetto delle ulteriori prescrizioni delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico e del presente Regolamento, gli interventi che prevedano l'organico riutilizzo di tali superfici in un coerente rapporto formale e distributivo con l'edificio nel suo insieme.

Art. 58

DISTANZE MINIME TRA EDIFICI

(articolo modificato con D.C.C. N°68/2007)

Distanza tra edifici

1. Quando due edifici non siano costruiti in aderenza l'uno all'altro, essi devono essere mantenuti ad una distanza tra loro non inferiore a quella prescritta dal presente Regolamento e dalle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico.

2. Per distanza tra edifici si intende il minimo segmento congiungente le pareti frontistanti di due fabbricati quando tali pareti siano rilevanti ai fini delle determinazioni di detta distanza, in funzione della loro finestratura e/o della lunghezza per cui si fronteggiano, secondo quanto disposto dall'art. 9 del D.M.

1444/68 e dal presente Regolamento.

Pareti finestrate e non finestrate

3. Fatte salve le eccezioni e precisazioni di cui al comma successivo, si considerano pareti finestrate tutte quelle che presentino finestre e/o porte finestre di locali comunque abitabili.

4. Non costituiscono invece pareti finestrate :

a) le pareti che presentino solo porte o finestre di vani scala, cantine od altri locali per i quali non è richiesta la ventilazione naturale diretta e che potrebbero pertanto essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con il presente Regolamento o con altre norme vigenti in materia;

b) le pareti che presentino porte o finestre di locali abitabili quando dette aperture siano irrilevanti ai fini di garantire i requisiti minimi di illuminazione e ventilazione naturale diretta prescritti per tali locali e che pertanto potrebbero essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con il presente Regolamento o con altre norme vigenti in materia;

e) le pareti prive di aperture.

Minima distanza tra edifici

5. In tutti i casi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica U2 è prescritta una distanza minima di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Nelle zone omogenee "B", "C", "D" ed "E" detta distanza minima si applica anche quando

una sola parete sia finestrata. Non si considerano ai fini della determinazione della distanza tra edifici, in quanto assimilabili ai muri di cinta di cui all'art. 886 C.C, i manufatti, comunque legittimati, di altezza inferiore a ml. 2,50 ed adibiti a funzioni accessorie o che comunque non presuppongano la presenza permanente di persone.

6. Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica U1 potrà essere ammesso il mantenimento delle distanze preesistenti, anche se inferiori a quelle minime, semprechè l'intervento non comporti peggioramento delle condizioni igienico-sanitarie dell'area. Resta ferma la possibilità di riduzione di dette distanze fino al minimo ammesso quando superiori.

7. Sono fatte salve, in ogni caso, le maggiori distanze minime eventualmente prescritte dalle norme vigenti in materia di costruzioni in zona sismica nonchè quelle di cui all'art. 9, comma 1, numero 3, del D.M. 1444/68 per gli edifici ricadenti in zona omogenea "C".

Modalità di misurazione della distanza tra edifici

8. La distanza tra edifici si misura sulla base dell'arco di circonferenza originato sulla sagoma dell'edificio, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti che non rilevino ai fini della sagoma dell'edificio.

9. comma abrogato.

10. Raccordo con le norme in materia di cortili e simili

La distanza tra due pareti, anche quando le medesime non siano da considerarsi ai fini delle distanze minime di cui al presen-

te articolo, dovrà in ogni caso essere conforme alle prescrizioni in materia di cortili, chiostrine e cavedi.

Art. 59

DISTANZE MINIME DAI CONFINI

(articolo modificato con D.C.C. N°68/2007)

Distanza dai confini

1. Per distanza minima di un edificio dal confine s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata del fabbricato e il confine di proprietà antistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti (quali terrazze, scale esterno, aggetti di gronda, ecc.) che non rilevino ai fini della sagoma dell'edificio.

2. Finalità ultima delle prescrizioni in materia di distanza dai confini è quella di garantire un assetto edilizio tale da consentire l'attuale e futuro rispetto delle norme in materia di distanza tra gli edifici, ripartendone equamente l'onere tra i due proprietari confinanti.

3. Ai fini della distanza minima in questione si considerano pertanto i soli confini tra due proprietà contigue, non rilevando eventuali diverse delimitazioni (limiti di zona omogenea e simili) nè le strade (in relazione ai quali si applicano le specifiche prescrizioni). Le eventuali prescrizioni di P.R.G. in relazione a distanze minime da tenersi dai limiti di zona si applicano pertanto nei soli casi in cui la zona contigua sia di uso pubblico o preordinata all'esproprio.

Minima distanza dai confini

4. I valori della distanza minima degli edifici dai confini sono precisati, per le singole zone o sottozone, dalle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

5. In assenza di specifiche prescrizioni delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, la distanza dai confini di proprietà, ivi compresa la distanza di confine da area di proprietà pubblica, dovrà essere comunque non inferiore alla metà della distanza minima tra edifici.

Modalità di misurazione della distanza dai confini

6. La distanza minima dai confini si intende soddisfatta quando in nessun punto dell'edificio il rettangolo costruito sulla base di ciascuna parete e di altezza pari alla distanza minima prescritta intersechi il confine di proprietà.

7. Nel rispetto della finalità ultima può essere ammessa, in caso di esplicito accordo tra i proprietari confinanti, la costruzione di un edificio a distanza dal confine inferiore a quella minima prescritta, a condizione che l'altro proprietario si impegni ad arretrare il proprio edificio a distanza tale da assicurare il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici. In tal caso l'accordo tra i due confinanti sarà condizione essenziale per l'approvazione del progetto e dovrà risultare o da specifica convenzione o da un apposito elaborato sottoscritto da entrambi i proprietari ed allegato al progetto a farne parte integrante.

8. 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.

Costruzioni in aderenza al confine

9. Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine per le costruzioni che debbano erigersi in aderenza al confine medesimo previo accordo tra i proprietari confinanti.

10. Ai fini del presente Regolamento e delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, detto accordo si intende sempre sussistente, anche in assenza di atti formali tra le parti, nel caso :

a) di costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (con appoggio sul muro reso comune ai sensi dell'art. 874 C.C. e con edificazione in aderenza al medesimo ai sensi dell'art. 877 C.C.);

b) di costruzioni da realizzarsi sul confine di proprietà in forza della libertà di scelta del primo edificante (principio della prevenzione) quando ciò non comporti alcuna limitazione alla possibilità edificatoria del lotto contiguo.

11. In ogni altro caso l'accordo tra i confinanti deve risultare da apposito atto allegato al progetto.

Art. 60

DISTANZA MINIMA DALLE STRADE

Distanza dalle strade

1. Per distanza di un edificio dalla strada s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più sporgente del fabbricato (eccettuati i soli aggetti di gronda) e la linea che delimita il confine tra la proprietà privata e la strada.

Minima distanza dalle strade

2. Il riferimento specifico è costituito dall'art.7 delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico.
3. Anche in assenza di specifica prescrizioni delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, la distanza degli edifici dalle strade dovrà essere comunque conforme alle prescrizioni del D.Lgs.. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495).
4. Ogni qualvolta il Regolamento Urbanistico preveda la rettifica, l'ampliamento o la formazione di nuovi tracciati stradali, la distanza minima di cui al presente articolo deve essere verificata con riferimento sia all'attuale stato dei luoghi che a quello derivante dall'attuazione delle previsioni di Regolamento Urbanistico.

Art. 61

RISPETTO DEI DIRITTI DI TERZI

1. 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. 62

EDIFICI CROLLATI O RESI INAGIBILI DA EVENTI CALAMITOSI

1. Gli eventuali interventi finalizzati alla ricostruzione di edifici crollati o resi inagibili a seguito di eventi calamitosi, accidentali

o comunque derivanti da causa di forza maggiore sono sempre ammissibili in qualsiasi zona del territorio comunale.

2. Qualora la richiesta di P. di C. preveda una ricostruzione sostanzialmente fedele e venga presentata entro 10 anni dall'evento calamitoso si procede per intervento edilizio diretto e il P. di C. viene rilasciato a titolo gratuito.

3. Decorso tale termine e comunque non oltre 30 anni dall'evento calamitoso, oppure nel caso in cui non sia possibile una ricostruzione sostanzialmente fedele, l'intervento è ammissibile previa approvazione di apposito Piano di Recupero e l'eventuale P. di C. viene rilasciato a titolo oneroso.

4. Le prescrizioni di cui al presente articolo non si applicano in caso di ricostruzioni filologiche riconducibili nei limiti dell'intervento di restauro.

Art. 63

TUTELA DEL VERDE E DELLE ALBERATURE

1. In tutte le aree in cui il presente Regolamento, le Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico od altre norme prescrivono la salvaguardia della esistente dotazione di alberature di alto e medio fusto e delle sistemazioni a verde, qualsiasi intervento dovrà prevedere la conservazione e perpetuazione, anche tramite sostituzione, delle essenze vegetali esistenti.

2. I progetti relativi ad interventi edilizi od urbanistici dovranno espressamente dare atto della esistenza o meno di alberature,

precisandone eventualmente l'essenza e la dimensione nonché la compatibilità con l'intervento edilizio proposto.

3. Qualora l'intervento comporti l'abbattimento di alberature di alto fusto poste nel centro abitato dovrà essere richiesta la necessaria autorizzazione all'Ufficio Ambiente del Comune.

Art. 64

RISCHIO IDRAULICO

1. Le prescrizioni ed i vincoli regionali in materia di rischio idraulico e di prevenzione dei danni provocati da fenomeni di esondazione e ristagno, di cui alla Delibera del Consiglio Regionale 21 giugno 1994 n. 230, così come recepita nell'ambito del Piano di Intervento Territoriale di cui alla D.C.R. n°12/2000, trovano applicazione negli ambiti indicati all'art. 2 dello stesso provvedimento.

2. Dette prescrizioni e vincoli operano nei confronti di tutti gli interventi, sia pubblici che privati, i quali comportino :

- a) la realizzazione di nuove volumetrie, con l'esclusione delle sopraelevazioni e degli interventi che comunque non comportino incremento dell'ingombro a terra della costruzione;
- b) la realizzazione di manufatti di qualsiasi natura che possano ostacolare il deflusso delle acque anche in caso di inondazioni quali recinzioni, depositi di qualsiasi natura, serre, tettoie, piattaforme e simili, con esclusione delle vasche per acquacoltura da realizzarsi senza sopraelevazioni rispetto al piano di campagna esistente;
- c) trasformazioni morfologiche di aree pubbliche e private

(e cioè modifiche del territorio che costituiscano ostacolo al deflusso delle acque in caso di inondazione).

3. Le prescrizioni ed i vincoli di cui al primo comma si applicano anche ai provvedimenti in sanatoria previsti dagli artt. 10 e 13 della L. 47/85 e dall'art. 4 comma 13 della L. 493/93 così come sostituito dall'art. 2 comma 60 della L. 662/96. Dette prescrizioni e vincoli non si applicano alle istanze di condono edilizio ai sensi del Capo IV della L. 47/85 e della L. 724/94.

Art. 65

RIDUZIONE DELL'IMPERMEABILIZZAZIONE SUPERFICIALE

(articolo modificato con D.C.C. N°68/2007)

1. Tutti gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica nonché la realizzazione di sistemazioni esterne, parcheggi, viabilità pedonale e meccanizzata, rilevati e simili devono prevedere il mantenimento di una superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie fondiaria.

2. Le disposizioni di cui al comma precedente 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.

3. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, ove sia necessario o opportuno realizzare superfici a parcheggio impermeabili ai fini di evitare la percolazione in falda degli olii dispersi dalle autovetture, sarà possibile verificare il rispetto

dei parametri relativi alla superficie drenante mediante sistemi di subirrigazione che, pur in presenza di manti superficiali impermeabili, garantiscano, attraverso un adeguato sistema di raccolta e depurazione delle acque pluviali, una reirrigazione diffusa del substrato.

Art. 66

IMMOBILI NOTIFICATI AI SENSI

DEL D.Lgs.. 42/2004

1. Per gli immobili soggetti al vincolo diretto di tutela di cui al D.Lgs. 42/2004, ferma restando la disciplina di carattere generale di cui allo stesso D.Lgs.. 42/2004, le prescrizioni delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico e del presente Regolamento operano come di seguito specificato.
2. Qualora il vincolo riguardi solo una parte dell'immobile o singoli elementi del medesimo, la restrizione degli interventi ammissibili di cui al precedente comma avrà valore solo per dette parti od elementi, ferma restando la disciplina prevista dalle N.T.A. del Regolamento Urbanistico per le parti dell'immobile non soggette a vincolo diretto.
3. Le restrizioni di cui ai commi precedenti trovano applicazione anche in caso di vincoli imposti e notificati successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento e decorrono dalla data di notifica del vincolo. Analogamente dette restrizioni cessano di sussistere nel caso in cui i vincoli vengano revocati, an-

che in questo caso con decorrenza dalla data di notifica della revoca del vincolo.

Art. 67

TOLLERANZA NELLE COSTRUZIONI

1. 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 lunghezze fino a ml. 2,00 : $\pm 2\%$

per lunghezze oltre a ml. 2,00 e fino a ml. 6,00 : $\pm 1\%$

per lunghezze oltre a ml. 6,00 : $\pm 0,5\%$

per altezze fino a ml. 5,00 : $\pm 1\%$

per altezze oltre a ml. 5,00 : $\pm 0,5\%$

2. E' fatta eccezione per le altezze interne dei singoli vani e per le altre altezze prescritte da norme di carattere igienico-sanitario, per le quali è stabilita la tolleranza di \pm cm. 2, qualsiasi sia l'altezza prescritta.

3. Per le parti che risultassero prive di esplicita quotatura sul progetto approvato, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza di \pm cm. 10 rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1/100, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.

Art. 68

MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O.)

(articolo modificato con D.C.C. N°68/2007 e con D.C.C. N°.....)

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono definiti all'Art. 31 lett. "a" della L. del 5 Agosto 1978 n. 457.
2. Tali interventi si configurano come operazioni necessarie al mantenimento in efficienza funzionale del patrimonio edilizio e devono risultare compatibili con interventi di ogni altra categoria, che possono precedere o seguire senza vincoli di numero o frequenza.
3. Tra gli interventi di M.O., che non possono comunque comportare modifiche od alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli edifici, rientrano:
 - a) le opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture esterne degli edifici e delle relative aree di pertinenza (quali intonaci, infissi, manti di copertura, rivestimenti, tinteggiature, elementi di facciata, inferriate, gronde, pluviali, pavimenti, recinzioni, cancelli e simili);
 - b) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne degli edifici (quali intonaci, pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, infissi e simili);
 - c) le opere di riparazione ed adeguamento di impianti tecnologici e servizi igienico-sanitari che non comportino la sostituzione degli impianti di trattamento dei liquami o la realizzazione ex novo dei medesimi;
 - d) le opere di rinnovo, rifacimento o installazione di dispositivi isolanti o impermeabilizzanti che non comportano alterazioni dell'aspetto esterno dell'edificio.
4. Per gli edifici facenti parte degli Elenchi A, B, C, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici previste nei so-

pradetti interventi devono essere realizzate secondo quanto previsto negli Allegati n. 1/A e 1/B al presente R.E. che prescrivono tecniche, materiali e coloriture da impiegarsi negli interventi sull'edilizia storica.

5. Per gli edifici industriali costituiscono inoltre interventi di manutenzione ordinaria quelli definiti come tali dalla Circolare Ministeriale del 16 Novembre 1977 n. 1918.

6. Ai sensi del D.lgs. 22/02/2006, n°128, l'installazione di deposito di gas liquefatti di capacità non superiore a 13 mc, è considerata attività edilizia libera, ivi compresa la realizzazione delle opere accessorie (recinzioni e simili); al fini di tutelare il paesaggio si considera attività edilizia libera la sola installazione di deposito interrato.

7. Ai sensi dell'art.11, comma 3, del D.lgs. 30/05/2008, n°115, fatto salvo quanto previsto dall'art.26, comma 1 della Legge 9 gennaio 1991, n°10, fatti salvi i casi di cui all'art.3, comma 3, lettera a), del D.lgs. n°192/2005, e ferme restando le eventuali procedure di cui al D.lgs. n°42/2004 in merito alla tutela del paesaggio e dei beni culturali, sono considerati interventi di manutenzione ordinaria e quindi attività edilizia libera :

- **l'installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a m 1,50 e diametro non superiore a m 1,00;**
- **l'installazione di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti**

non modificano la sagoma degli edifici stessi, qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso.

Art. 69

MANUTENZIONE STRAORDINARIA (M.S.)

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono definiti all'Art. 31 lett. "b" della L. del 5 Agosto 1978 n. 457.
2. Tali interventi si configurano come operazioni necessarie al mantenimento in efficienza funzionale del patrimonio edilizio e risultano compatibili con interventi di ogni altra categoria. Essi sono costituiti dalle opere e dalle 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
3. Tra gli interventi di M.S., che non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali, a quelle verticali aventi carattere strutturale, né al carattere architettonico e decorativo dell'edificio, rientrano:
 - a) il rifacimento totale degli intonaci, di infissi, di recinzioni, di manto di copertura, di rivestimenti, zoccolature, pavimentazioni esterne, anche con modificazione dei tipi dei materiali esistenti e delle coloriture, nonché il rifacimento di locali da destinare a servizi igienici e impianti tecnologici;
 - b) le opere edilizie per la realizzazione, la modifica o il rifacimento di volumi tecnici;

- c) la realizzazione, la modifica od il rifacimento di impianti igienico sanitari o tecnologici, quando ciò comporti opere di cui alla successiva lettera "d";
- d) la realizzazione di chiusure, aperture alle murature interne ed altre modifiche alle tramezzature interne all'unità immobiliare;
- e) gli interventi di consolidamento strutturale, sia in fondazione che in elevazione;
- f) la realizzazione di vespai, scannafossi e simili;
- g) le piccole modifiche dei prospetti, anche con aperture o chiusure di porte, finestre od altri vani, nell'ambito delle singole unità immobiliari esistenti;
- h) le piccole modifiche alle coperture, al fine di consentire la formazione o la modifica di volumi tecnici;
- i) le opere già indicate come di manutenzione ordinaria quando non rispettino i limiti indicati all'articolo precedente per detto tipo di intervento.

4. Negli edifici facenti parte degli Elenchi *A, B, C*, non è consentita la "modificazione o sostituzione dei tipi dei materiali esistenti e delle coloriture" originali di cui al punto a) né gli interventi di cui al punto g); su questi edifici gli interventi sopradetti devono essere realizzati secondo quanto previsto negli Allegati n. 1/A e 1/B al presente R.E. che prescrivono tecniche, materiali e coloriture da impiegarsi negli interventi sull'edilizia storica.

5. Per gli edifici di recente formazione può essere consentita anche la sostituzione di elementi strutturali.

6. Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento della superficie utile lorda e senza variazione della destinazione d'uso.

Art. 70

RESTAURO (R.)

1. Gli interventi di Restauro sono quelli definiti all'art. 31 lett. "c" della Legge del 5 Agosto 1978 n. 457.

2. Si definisce come intervento di restauro l'insieme sistematico di opere riguardanti edifici di valore storico-architettonico e ambientale che, sulla base di una appropriata analisi storico-critico-stilistica e nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri di pregio e rendendone possibile un uso compatibile con le intrinseche caratteristiche.

3. Detta analisi sarà costituita da:

a) notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, se del caso integrati dalle opportune indagini tipologico-stilistiche;

b) evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile, corredata, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi;

c) descrizione dello stato attuale con puntuale individuazione:

c.1) della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico- artistico, tipologico-documentario o architettonico-ambientale, con particolare riferimento alla categoria di intervento prevista dalla presente norma;

c.2) degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio;

c.3) degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e modifiche estranee all'impianto originario e non coerenti con l'organismo edilizio originario;

d) esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza rispetto alle risultanze dell'analisi svolta;

e) esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.

4. Oltre alle opere già indicate come di manutenzione straordinaria, il tipo di intervento comprende tra l'altro:

a) la conservazione e/o il ripristino degli aspetti architettonici e decorativi;

b) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio crollate o demolite (limitatamente agli edifici di valore storico, architettonico o tipologico individuati come tali dallo strumento urbanistico o da altre norme vigenti);

c) la ricostruzione od il recupero di parti dell'edificio trasformate o comunque alterate rispetto all'impianto originario;

- d) la conservazione o il ripristino dell'impianto architettonico, distributivo o organizzativo storicizzato;
- e) la conservazione ed il ripristino degli spazi aperti di diretta pertinenza;
- f) il consolidamento e la conservazione degli elementi strutturali originari, ammettendosi la loro sostituzione solo nel caso in cui sia dimostrata, attraverso l'analisi storico-critico-stilistica l'effettiva impossibilità di recuperarli;
- g) la eliminazione delle superfetazioni riconosciute, attraverso la richiamata analisi storico-critico-stilistica, come parti incongrue rispetto all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo.

Quando ne sia adeguatamente dimostrata la compatibilità con i caratteri storici, morfologici, tipologici ed architettonici dell'edificio, rientrano nel tipo di intervento anche:

- h) l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti necessari alle esigenze dell'uso (a tal fine si considerano accessori gli elementi che non comportino incremento della S.U.L. e dei quali sia dimostrata la necessità alle esigenze dell'uso);
- i) il mutamento di destinazione d'uso;
- l) le opere comportanti variazioni del numero delle unità immobiliari ove non risultino alterati l'impianto tipologico e le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

5. L'intervento di restauro non può comportare incremento della S.U.L. ad eccezione dei casi di cui alle lettere "b" e "c" precedenti. E' inoltre fatta eccezione per le opere di cui alla lettera

"h", limitatamente ai casi di effettiva e documentata indispensabilità, con specifico riferimento all'adeguamento a norme vigenti.

6. I progetti di restauro dovranno essere corredati degli elaborati tecnici di cui all'art. n° 11 del presente R.E. ed essere accompagnati dalla analisi storico-critico-stilistica di cui al terzo comma che dimostri la compatibilità dell'intervento con i caratteri storico-architettonici dell'edificio. Nel caso delle opere di cui al punto "h" precedente, la stessa relazione dovrà dimostrare come le medesime derivino da effettive esigenze d'uso.

7. Tali opere non potranno comunque alterare le caratteristiche architettoniche e l'impianto tipologico.

8. Sono ammesse deroghe al regolamento igienico-sanitario al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, ancorché compatibili con le caratteristiche dell'edificio e della funzione residenziale in genere.

9. L'intervento di restauro è riferito alle unità edilizie delimitate nelle planimetrie del Piano. Sono ammessi interventi che riguardino solo una parte dell'unità edilizia a condizione che l'analisi storico-critico-stilistica di cui al secondo comma dimostri la compatibilità dell'intervento con i caratteri storico-architettonici dell'edificio ed il conseguimento del fine ultimo della sua conservazione e valorizzazione.

10. In ogni caso tali opere devono essere realizzate secondo quanto previsto negli Allegati n. 1/A e 1/B al presente R.E. che prescrivono tecniche, materiali e coloriture da impiegarsi negli interventi sull'edilizia storica.

Art. 71

RISANAMENTO CONSERVATIVO (R.C.)

1. Gli interventi di Risanamento Conservativo sono quelli definiti all'art. 31 lett. "c" della L. del 5 Agosto 1978 n. 457.
2. Si definisce "di risanamento conservativo" l'intervento rivolto 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, consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.
3. L'intervento comprende il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, nonché la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio 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.
4. Oltre alle opere già indicate come di Manutenzione Straordinaria o di Restauro, il tipo di intervento comprende tra l'altro:

- a) la conservazione degli aspetti architettonici e decorativi;
- b) la ricostituzione ed il ripristino di parti dell'edificio alterate, trasformate o rimaste inagibili;
- c) la conservazione o il ripristino dell'impianto architettonico, consentendo limitate modifiche distributive dell'organismo edilizio;
- d) il consolidamento, la conservazione e l'eventuale sostituzione degli elementi strutturali degradati;
- e) la eliminazione degli elementi non coerenti all'organismo edilizio.

5. Quando ne sia adeguatamente dimostrata la compatibilità con i caratteri storici architettonici dell'edificio, rientrano inoltre nel tipo di intervento:

- a) la nuova costruzione di soppalchi;
- b) la costruzione di nuove scale purché di dimensioni ridotte e costruite con materiali o forme chiaramente databili, in locali non significativi e con scarsa caratterizzazione architettonica e decorativa;
- c) l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti necessari alle esigenze dell'uso (a tal fine si considerano accessori gli elementi il cui inserimento non comporta incremento della S.U.L. e dei quali sia dimostrata la necessità alle esigenze d'uso);
- d) la utilizzazione di spazi sottotetto esistenti, anche con consolidamento e/o sostituzione delle strutture orizzontali, con tecnologie conformi alle caratteristiche storico-architettoniche dell'organismo edilizio, ferma restando la quota di imposta delle medesime;
- e) le opere che comportano la variazione del numero delle unità immobiliari, compatibili con l'organismo edilizio.

6. L'intervento di Risanamento Conservativo non può comportare incremento della superficie utile, ad eccezione del caso di cui alle lettera "b" del precedente comma 4.

7. Il Risanamento Conservativo non impedisce il cambiamento di destinazione d'uso qualora questo sia congruo con gli interventi.

8. In ogni caso tali opere devono essere realizzate secondo quanto previsto negli Allegati n. 1/A e 1/B al presente R.E. che prescrivono tecniche, materiali e coloriture da impiegarsi negli interventi sull'edilizia storica.

Art. 72

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

(articolo modificato con D.C.C. N°68/2007)

1. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia sono definiti all'Art. 31 lettera "d" della L. del 5 Agosto 1978 n. 457.
2. Detti interventi sono pertanto rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad una unità edilizia in tutto o in parte diversa dalla 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.
3. Tali interventi comprendono altresì:
 - a) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

- b) la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
- c) le addizioni, anche in deroga agli indici di fabbricabilità per realizzare i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenti, il rialzamento del sottotetto, ove ciò non sia escluso dagli strumenti urbanistici, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;
- d) il mutamento di destinazione d'uso.

4. Ai fini delle presenti norme le opere di Ristrutturazione Edilizia si suddividono nelle seguenti categorie:

- a) Ristrutturazione Edilizia R1;
- b) Ristrutturazione Edilizia R2;
- c) Ristrutturazione Edilizia R3.

Ristrutturazione edilizia R1

5. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia R1, oltre alle opere delle categorie precedenti, comprendono le opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari con modifiche agli elementi verticali strutturali e non strutturali, fermi restando i caratteri architettonici e decorativi originari, nonché gli elementi costituenti arredo urbano. Tali opere dovranno, comunque, essere realizzate senza alterare l'impianto distributivo principale.

6. In particolare l'intervento consente:

- a) lo spostamento, la costruzione o la demolizione all'interno dell'organismo edilizio di tramezzature non strutturali al fine della riorganizzazione dell'impianto distributivo interno;

- b) l'ampliamento, lo spostamento o l'apertura di vani porta interni al fabbricato anche su elementi verticali strutturali, al fine di razionalizzare l'impianto distributivo; così come di aperture sui fronti secondari o interni prospicienti corti quando tali interventi si rapportano alle aperture esistenti riorganizzando e migliorando le partiture dei fronti stessi;
- c) l'utilizzo di attuali soffitte o vani seminterrati annessi alle unità immobiliari, attualmente destinati ad altri usi, per ricavarne ulteriormente vani abitabili se risultano conformi alle norme igienico-sanitarie o vani accessori se non conformi;
- d) la sostituzione, previa documentazione dello stato di degrado, delle parti strutturali non recuperabili, quali murature, solai, volte, scale e tetti;
- e) la demolizione di parti della unità edilizia incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici di esso, nonché la eliminazione di elementi decorativi, di rivestimento e simili, incompatibili;
- f) la ricostruzione di parti dell'edificio crollate o demolite, purché ne sia adeguatamente documentata l'originaria consistenza e dimensione;
- g) la realizzazione di loggia, porticato o simile che non costituisca S.U.L. ai sensi del precedente articolo 41 .

Ristrutturazione Edilizia R2

7. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia R2, oltre alle opere delle categorie precedenti, comprendono:

- a) le opere che, in deroga agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 2 Apr-

le 1968 n. 1444, comportino la riorganizzazione funzionale degli edifici anche mediante:

a.1) la costruzione di servizi igienici in ampliamento volumetrico, solo nel caso di accertata impossibilità di risoluzione distributiva interna e, in ogni caso, attraverso aggiunte architettoniche coerenti; tale ampliamento dovrà comunque essere inferiore a mq. 9 per ogni unità abitativa;

a.2) il rialzamento della copertura dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato; il rialzamento è consentito fino ad una quota massima di cm. 100 rispetto all'esistente e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari; dovranno in ogni caso essere rispettate le norme inerenti la distanza dai confini, la distanza tra pareti finestrate e la superficie dei parcheggi pertinenziali, previste per le nuove costruzioni;

b) le opere di trasformazione incidenti sugli elementi verticali strutturali dell'edificio, anche con variazione della posizione dei medesimi;

c) le opere di trasformazione delle coperture che comportino incremento volumetrico, di altezza o di S.U.L.;

d) le opere di trasformazione di edifici esistenti che comportino in qualsiasi parte del medesimo, ivi compresi i sottotetti od il sottosuolo, la formazione di nuova S.U.L.;

e) le opere di Ristrutturazione finalizzate al mutamento di destinazioni d'uso.

Ristrutturazione Edilizia R3

8. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia R3, oltre alle opere delle categorie precedenti, comprendono:

- a) le opere che comportino la ristrutturazione e la modifica di elementi strutturali fino allo svuotamento dell'involucro edilizio;
- b) l'abbattimento e ricostruzione del fabbricato con sedime, materiali e caratteri tipologici uguali ai preesistenti. E' inoltre consentita, nell'ambito della ristrutturazione edilizia R3, l'utilizzazione di materiali consoni alla zona di intervento diversi da quelli originari purché rimangano inalterate le caratteristiche tipologiche dell'edificio e senza che in nessun caso sia consentito trasformare strutture leggere (tipo elementi in metallo o legno) in strutture pesanti (tipo muratura).

9. Gli edifici classificati in Elenco "C" dovranno limitarsi negli interventi di Ristrutturazione Edilizia R3 al solo punto a).

10. In ogni caso gli interventi di Ristrutturazione Edilizia R1, R2 e R3, qualora interessino edifici classificati in Elenco "C", devono essere realizzati secondo quanto previsto negli Allegati n. 1/A e 1/B al presente R.E. che prescrivono tecniche, materiali e coloriture da impiegarsi negli interventi sull'edilizia storica.

11. Eventuali incrementi di S.U.L. dovranno avvenire entro il limite della capacità edificatoria

Art. 73

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica sono quelli definiti all'Art. 31 lett. "e" della L. del 5 Agosto 1978 n. 457.

Ai fini delle presenti norme gli interventi di Ristrutturazione Ur-

banistica si suddividono nelle seguenti categorie:

- a) Ristrutturazione Urbanistica RU1;
- b) Ristrutturazione Urbanistica RU2.

Ristrutturazione Urbanistica RU1

2. L'intervento di Ristrutturazione Urbanistica RU1 comprende le opere che eccedono i limiti indicati per la Ristrutturazione Edilizia R3 e che possono portare, attraverso la totale demolizione e ricostruzione dell'immobile originario, alla complessiva riorganizzazione planivolumetrica di uno o più edifici, anche con diversa collocazione sul lotto dei medesimi, fermi restando i preesistenti parametri urbanistici.

3. Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica RU1 sono consentiti tramite l'intervento edilizio diretto con l'obbligo di un progetto complessivo di sistemazione delle aree scoperte esteso all'intera pertinenza.

Ristrutturazione Urbanistica RU2

4. L'intervento di Ristrutturazione Urbanistica RU2 comprende le opere complessive rivolte alla sostituzione e alla modifica del tessuto edilizio e urbanistico esistente mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che possono comportare anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

5. Salvi i casi in cui le presenti norme dettino specifici parametri per l'edificabilità, gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili nei limiti imposti dalle norme di zona.

6. Negli interventi di Ristrutturazione Urbanistica RU2, compatibilmente con le soluzioni tecniche possibili, dovrà essere attentamente studiata la viabilità carrabile e pedociclabile.
7. Per tutti gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica, sia pubblici che privati, è obbligatoria la presentazione di un progetto complessivo di sistemazione delle aree scoperte esteso all'intero ambito.
8. Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica RU2 si attuano previa approvazione di strumento urbanistico attuativo.
9. In ogni caso gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica RU1 e RU2 devono essere realizzati secondo quanto previsto negli Allegati n. 2/A e 2/B al presente R.E. che precisano le prescrizioni di massima sulle tecniche costruttive, sui materiali e colori da impiegare per la realizzazione di nuovi insediamenti.
10. eventuali incrementi di s.u.l. dovranno avvenire entro il limite della capacità edificatoria.

Art. 74

PARCHEGGI

(articolo modificato con D.C.C. N°68/2007)

1. Nelle nuove costruzioni, e nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi coperti o scoperti da destinare a parcheggio o autorimessa a carattere privato in misura non inferiore a 1,00 mq. per ogni 10 mc. (calcolato secondo il volume virtuale) di costruzione destinata alla residenza e di 1 posto macchina ogni 50 mq. di superficie utile lorda, o frazioni di essa, destinata ad attività commerciali, turi-

stico ricettive o direzionali salvo norme più restrittive e specifiche di carattere nazionale e regionale; nelle zone omogenee C dovranno essere previsti almeno due posti auto privati per ciascuna nuova unità immobiliare a destinazione abitativa. In caso di destinazione produttiva è richiesto un posto macchina privato ogni 100 mq di superficie utile lorda o frazione di essa.

2. In aggiunta alle superfici destinate a parcheggio di cui al comma precedente, in sede di lottizzazione convenzionata deve essere reperita un'area pari a 2,5 mq. ogni 100 mc. di costruzione da destinare a parcheggi pubblici per l'edificazione a scopo residenziale e di 1 posto macchina ogni 100 mq. di S.U.L. per le destinazioni diverse dalla residenza. Nelle zone produttive, quando contengono anche attività commerciali o direzionali, le aree di parcheggio pubblico e di uso pubblico devono complessivamente raggiungere il 40% della superficie utile complessiva salvo norme più restrittive e specifiche di carattere nazionale e regionale.

3. Nella zona urbanistica D industriale e artigianale la superficie da destinare a parcheggio pubblico non deve essere inferiore a mq. 10 ogni 100 mq. della superficie dei lotti, salvo norme più restrittive e specifiche di carattere nazionale e regionale.

4. La realizzazione delle autorimesse per il raggiungimento degli standards suddetti è ammessa nel rispetto delle disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti e secondo quanto ammesso dalla Legge del 24 Marzo 1989 n. 122.

5. Inoltre le autorimesse dovranno essere realizzate rispettando le seguenti prescrizioni:

a) siano realizzate possibilmente al di sotto dell'attuale piano di campagna in terreni pianeggianti, obbligatoriamente al di sotto dell'attuale piano di campagna in terreni a dislivello, in modo da risultare completamente interrato su tutti i lati tranne quello di accesso;

b) l'altezza massima interna di tali locali, salvo casi particolari e contingibili dovuti allo stato dei luoghi, è stabilita in mt. 2,40;

c) è ammessa la realizzazione di autorimesse staccate dalle unità abitative, possibilmente interrato ed accorpate sempre nel resede del fabbricato ed in chiaro rapporto di pertinenza con le unità residenziali;

d) negli edifici plurifamiliari di nuova costruzione quando l'intervento prevede un piano interrato adibito in prevalenza ad autorimessa e accessibile tramite un'unica rampa, la corsia di servizio fuori sagoma, se coperta e completamente interrata, potrà non essere computata ai fini del calcolo del volume urbanistico e della superficie coperta.

6. Nelle costruzioni esistenti sono ammessi interventi di adeguamento ai nuovi standards previsti dalla Legge del 24 Marzo 1989 n. 122, in merito alla dotazione di spazi o locali destinati ad autorimessa privata, secondo le disposizioni dei vigenti strumenti urbanistici comunali; in deroga alle disposizioni dei vigenti strumenti può essere concessa la realizzazione di parcheggi pertinenziali ai sensi della Legge n°122/1989 fino ad un massimo di 1,1 mq ogni 10 mc.

Art. 75

DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso o funzioni ordinarie, nel rispetto di quanto prescritto dalla L.R. 39/94, si distinguono nelle seguenti categorie:

a) Residenziale

rientrano nella categoria residenziale le abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo (ad esempio: abitazione/studio professionale o abitazione-affittacamere) quando che la prevalente superficie dell'unità sia adibita ad uso abitativo.

b) Industriale e artigianale

rientrano nella categoria industriale/artigianale : industrie e laboratori artigiani, corrieri ed aziende di autotrasporto, magazzini di imprese edili, laboratori di riparazione e simili, officine e carrozzerie ed in genere ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi oppure alla riparazione o trasformazione di beni o materiali, anche quando comprendano nella stessa unità spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda.

c) Commerciale

rientrano nella categoria commerciale: le attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato e medie strutture), le attività commerciali di grande distribuzione (grandi strutture), le attività commerciali all'ingrosso, i pubblici esercizi e le altre attività di servizio alla residenza anche quando esercitate in forma artigianale.

d) Turistico-ricettive

rientrano nella categoria turistico-ricettiva le attività ricettive propriamente dette di cui al Capo I della L.R. 42/00 (alberghi, residenze turistico alberghiere, campeggi ed aree di sosta, come rispettivamente definite agli artt. 3, 4, 6, 8 di detta legge);

e) Direzionale

rientrano nella categoria direzionale: banche, assicurazioni, sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi, uffici privati e studi professionali in genere (anche quando utilizzati in modo promiscuo se occupano la prevalente superficie dell'unità immobiliare).

f) Pubbliche o di interesse pubblico

rientrano nella categoria pubblica o di interesse pubblico : i servizi e le attrezzature pubbliche di qualsiasi tipo e natura, i servizi e le attrezzature private che rivestano interesse pubblico, ivi comprese le attrezzature ricreative e per il tempo libero.

g) Agricola

rientrano nella categoria agricola gli edifici o parti di essi adibiti a funzioni direttamente connesse con la produzione agricola od alle attività direttamente connesse, ivi comprese quelle agrituristiche o di acquacoltura.

h) Parcheggio

rientrano nella categoria parcheggi: le autorimesse singole e collettive, i posti auto scoperti o schermati ed in genere qualsiasi spazio privato destinato alla sosta di veicoli , con esclusione dei parcheggi pertinenziali, che assumono la funzione della strutture di cui sono pertinenza

i) Verde privato

rientrano nella categoria verde privato: le aree scoperte di uso privato, sistemate o meno a verde, che non siano espressamente adibite ad altra destinazione d'uso (agricola, commerciale, di interesse pubblico, ecc.) ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti.

2. Si considera mutamento della funzione il passaggio tra l'una e l'altra delle categorie di cui sopra.

Capo III
ABBATTIMENTO
BARRIERE ARCHITETTONICHE

Art. 76

OPERE SOGGETTE ALLE PRESCRIZIONI IN MATERIA DI ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Tutti gli edifici pubblici o privati in cui ci sia frequenza o permanenza di persone, qualunque sia la loro destinazione d'uso, devono essere costruiti o modificati in modo da permettere la loro utilizzazione anche a persone affette da minorazioni fisiche o psichiche o sensoriali, anche temporanee.
2. Analoga modalità deve essere adottata per gli spazi di pertinenza degli edifici stessi, i parcheggi, i percorsi di accesso, nonché per gli impianti tecnologici sia ad uso collettivo che a servizio di singole unità immobiliari, con esclusione dei locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.
3. Tutte le nuove attività, sia pubbliche che private, aperte al pubblico devono essere svolte in immobili che permettano la loro fruizione anche a persone affette da minorazioni fisiche o psichiche o sensoriali, anche temporanee. Detta disposizione si applica anche in assenza di opere edilizie quando vi sia comunque mutamento di destinazione d'uso.

Art. 77

NORME DI RIFERIMENTO E PRESCRIZIONI TECNICHE

1. Per le finalità di cui all'articolo precedente, nell'esecuzione di opere edilizie ed impianti tecnologici devono essere osservate

le prescrizioni delle norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche e più in particolare :

a) per gli edifici, gli spazi e servizi pubblici : D.P.R. n. 503 del 24.07.1996.

b) per gli edifici privati residenziali e non, anche aperti al pubblico, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata, i relativi spazi di pertinenza ed impianti: Legge 9 gennaio 1989 n. 13 e successive modificazioni e Regolamento di attuazione emanato con D.M. 14.06.1989 n. 236 con gli eventuali aggiornamenti e modifiche così come previsto dall'art. 12 del decreto stesso.

c) impianti e attrezzature per l'esercizio di attività motorio/ricreative: L.R. 08.10.1992 nr.49 e Del. C.R. 03.11.1993 n. 417:

d) per tutti gli edifici: L.R. 09.09.1991 n. 47 e le norme tecniche che saranno emanate dal Consiglio Regionale secondo quanto previsto dall'art. 13 della legge.

e) per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico: art. 24 della L. 05.02.1992 n. 104.

f) per gli edifici sedi di attività ricettive e di pubblici esercizi le disposizioni applicative riportate nell'allegato F del presente Regolamento

2. Le norme sopra elencate prevalgono sugli strumenti urbanistici e sulle prescrizioni del regolamento edilizio che risultassero incompatibili con le medesime.

3. Il presente Regolamento fornisce inoltre ulteriori indicazioni e prescrizioni, direttamente discendenti da quelle generali sopra-

richiamate ed integrative delle medesime, al fine di agevolarne ed uniformarne l'applicazione

Art. 78

INTERVENTI SOGGETTI

1. Le norme indicate al precedente articolo trovano integrale applicazione in ogni intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica mentre, per quanto riguarda i restanti interventi sul patrimonio edilizio esistente, si applicano :

a) negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, negli spazi esterni e nelle parti comuni dell'immobile indistintamente per ogni opera edilizia suscettibile di limitare la fruizione dell'ambiente ai portatori di handicap;

b) negli altri edifici solo in caso di intervento di ristrutturazione edilizia o di incremento di carico urbanistico, anche quando parziale e limitatamente allo specifico intervento progettato;

c) per tutte le opere finalizzate esclusivamente al superamento delle barriere architettoniche per la cui realizzazione vengono richieste ed ottenute le procedure particolari, le deroghe regolamentari e i finanziamenti previsti dalla L. 13/89.

E' fatto salvo quanto disposto nei precedenti due articoli.

Art. 79

DOCUMENTAZIONE ED ELABORATI TECNICI

1. Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, gli elaborati tecnici devono chia-

ramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali.

2. In particolare, per quanto concerne l'adattabilità, le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici atti a garantirne il soddisfacimento, devono essere descritti tramite specifici elaborati grafici.

3. Al fine di consentire una più chiara valutazione di merito, gli elaborati grafici devono essere accompagnati da una relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici nonché dei materiali di cui si prevede l'impiego, del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.

Art. 80

SOLUZIONI TECNICHE ALTERNATIVE

1. Ogni qualvolta il progetto preveda il ricorso ad una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui all'art. 7.2 del D.M. 236/89, ciò deve essere chiaramente evidenziato nella relazione di cui al precedente articolo.

2. Dette soluzioni tecniche alternative sono ammesse quando rispondano ai criteri di progettazione sottintesi dalla normativa applicabile al caso specifico e garantiscano esiti equivalenti o migliori rispetto a quelli conseguibili mediante l'applicazione delle soluzioni tecniche indicate dalla norma di riferimento.

Art. 81

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

1. La conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche deve essere certificata dal progettista, nella sua qualità di professionista abilitato, mediante la dichiarazione di cui all'art. 1 comma 4 della L. 13/89.
2. Ogni qualvolta siano previste una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui all'articolo precedente, l'idoneità delle medesime deve essere esplicitamente certificata dal progettista nella dichiarazione di cui al comma precedente. Detta dichiarazione deve inoltre essere accompagnata da una relazione, corredata dagli elaborati grafici necessari, con la quale viene illustrata l'alternativa proposta e l'equivalente o migliore qualità degli esiti ottenibili.

Art. 82

PRESCRIZIONI E DEROGHE

1. I titoli abilitativi non possono essere rilasciati in mancanza della prescritta conformità, limitatamente allo specifico intervento progettato, alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.
2. Ove necessario, ai sensi dell'art. 5 comma 4 della L.R. 47/91, in sede di rilascio del titolo abilitativo, vengono impartite le prescrizioni tecniche eventualmente necessarie a conseguire detta conformità.

3. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti al vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 (ex L. 1089/39 ed ex L.1497/39), quando l'adeguamento alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico-architettonici tutelati dal vincolo, la conformità alle norme medesime (per il disposto dell'art. 24 comma 2 della legge 5 febbraio 1992 n. 104) può essere conseguita mediante opere provvisorie, come definite dall'art. 7 del D.P.R. 5 gennaio 1956, n. 164, nei limiti della compatibilità suggerita dal vincolo ricorrente. Analoga possibilità è ammessa per gli edifici inseriti in elenco A e B dal Regolamento Urbanistico vigente.

4. Le prescrizioni inerenti il superamento delle barriere architettoniche sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative specifiche, non sono realizzabili senza barriere architettoniche nonché per i locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

5. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, fermo restando quanto disposto dall'art. 1 comma 3 della L. 13/89, sono inoltre ammesse deroghe in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici.

6. Le deroghe di cui ai commi precedenti sono concesse in sede di rilascio del titolo abilitativo.

Capo IV
REQUISITI GENERALI
DELLE COSTRUZIONI

Art. 83

AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Le prescrizioni generali di cui al presente Capo si applicano a tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, qualsiasi sia la loro ubicazione, consistenza e destinazione d'uso.
2. Le stesse prescrizioni si applicano agli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente solo quando ciò sia espressamente previsto dal presente Regolamento.
3. Sono fatte salve le diverse prescrizioni del presente Regolamento per destinazioni particolari o discendenti dall'applicazione di normative specifiche.

Art. 84

SALUBRITA' DEL TERRENO

1. E' vietato realizzare nuovi edifici su terreni già adibiti a discariche o a sedi di attività che abbiano inquinato il suolo, oppure su terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letame, residui organici, ecc.) fino a quando gli stessi non siano stati sottoposti a bonifica secondo le norme vigenti in materia.

Art. 85

MATERIALI DA COSTRUZIONE

1. In tutti gli interventi in qualsiasi misura disciplinati dal presente Regolamento devono essere impiegati materiali sani e non suscettibili di indurre effetti dannosi per le persone o per l'am-

biente.

2. Per i fini di cui al comma precedente è consigliato l'uso di materiali sani secondo le norme UNiBioedilizia.

Art. 86

REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITA' E SECCHENZA

1. Qualsiasi edificio di nuova costruzione deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri devono risultare intrinsecamente asciutti.

2. Tutti gli elementi costitutivi dell'edificio devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.

3. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente allo specifico intervento progetto.

Art. 87

MISURE CONTRO LA PENETRAZIONE NEGLI EDIFICI DI ANIMALI IN GENERE

1. In tutti gli edifici, siano essi esistenti che di nuova costruzione, vanno adottati specifici accorgimenti tecnici onde evitare la penetrazione di roditori, volatili e di animali in genere.

2. Tutte le aperture di aerazione, sia prospettanti all'esterno che su intercapedini (scannafossi e simili), quando siano prive di infisso a normale tenuta devono essere protette (senza pregiudicare l'aerazione del locale) da griglie, reti od altro dispo-

sitivo atto ad impedire la penetrazione di animali della dimensione di un ratto. Lo stesso accorgimento deve essere adottato per le aperture di ventilazione dei vespai e delle intercapedini aeree sottostanti i solai.

3. Nel caso in cui l'aerazione sia conseguita mediante condotti che conducono all'esterno (sia nel caso di ventilazione naturale che forzata), analoghe protezioni devono essere predisposte all'estremità del condotto, la quale deve inoltre essere facilmente accessibile per i necessari controlli.

4. Il sistema delle condutture di scarico e delle fognature, così come quello delle relative ventilazioni, deve essere a perfetta tenuta e privo di forature o discontinuità. I punti nei quali le condutture attraversano murature devono essere ben sigillati e non presentare interstizi.

Art. 88

RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI

Obbligatorietà dell'impianto di riscaldamento

1. Gli edifici di nuova costruzione adibiti a qualsiasi funzione che presupponga la permanenza di persone devono essere dotati di impianto di riscaldamento.

Edifici esistenti privi di impianto di riscaldamento

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

3. 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 confort abitativo (si considera tale una temperatura interna di 18° nella stagione invernale).

Norme tecniche ed adempimenti relativi agli impianti di riscaldamento

4. 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 nr. 412.

5. 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.

6. Entro 30 giorni dall'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 comma 5 della L. 46/90.

Art. 89

CAMINI E CANNE FUMARIE

Sbocco dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione

1. In linea generale lo sbocco dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione deve avvenire al di sopra della copertura degli edifici, in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 5 comma 9 del D.P.R. 412/93.

Dette prescrizioni non si applicano nel caso di :

- a) mera sostituzione di generatori di calore individuali;
- b) singole ristrutturazioni di impianti termici individuali esistenti, siti in edifici plurifamiliari che già non dispongano di sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione sopra il tetto dell'edificio.

Impianti alimentati a combustibile liquido o solido

2. Le canne fumarie ed i camini di impianti termici alimentati a combustibile liquido o solido devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni di cui alla Legge 615/66 nonché delle Norme UNI-CIG 7129/92.

Impianti alimentati a combustibile gassoso

3. Le canne fumarie ed i camini di impianti termici alimentati a combustibile gassoso devono essere realizzate in conformità alle Norme UNI-CIG 7129/92. In particolare per quanto attiene l'altezza del camino/canna fumaria rispetto alla quota di sbocco sulla copertura, si applicano le disposizioni di cui al punto 4.3.3 delle citate Norme UNI-CIG 7129/92.

4. La distanza del camino dagli edifici contermini deve inoltre essere tale che il cono di deflusso dei gas di combustione non interessi mai le pareti degli edifici vicini. A tal fine il cono di deflusso si determina come segue :

- a) il vertice è ubicato al centro della bocca superiore del condotto di evacuazione dei fumi;
- b) in corrispondenza di pareti prive di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 15° rispetto all'asse;

c) in corrispondenza di pareti finestrate o comunque dotate di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 45° rispetto all'asse.

5. Nei casi in cui la legislazione vigente in materia consenta lo scarico dei fumi orizzontale a parete, questo deve essere conforme alle prescrizioni di cui al punto 4.3.4 delle Norme UNI-CIG 7129/92.

Altri condotti di evacuazione

6. I condotti di evacuazione diversi da quelli dei prodotti di combustione di cui ai commi precedenti, quando siano suscettibili di produrre esalazioni nocive o moleste (condotti per la ventilazione forzata di servizi igienici, condotti per l'evacuazione dei fumi di cucina o di caminetti, ecc.), dovranno anch'essi avere sbocco al di sopra del colmo della copertura dell'edificio.

7. Sarà ammesso che detti condotti sbocchino in diversa posizione solo a condizione che siano mantenuti ad una distanza da finestre o prese d'aria di locali abitabili non inferiore a quella prescritta per i condotti di evacuazione dei prodotti della combustione con scarico orizzontale a parete.

Applicabilità agli interventi sul patrimonio edilizio esistente

8. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente allo specifico intervento progetto.

Art. 90

APPARECCHI A FIAMMA LIBERA

1. In tutti gli edifici, siano essi esistenti che di nuova costruzio-

ne, i locali dove vengano installate apparecchiature a fiamma libera (generatori di calore, boiler, piani di cottura e simili) devono essere dotati, oltre che delle aperture di ventilazione naturale prescritte dal presente Regolamento, di ulteriori aperture prospettanti direttamente all'esterno in conformità al punto 3 e seguenti delle Norme UNI-CIG 7129/92.

Art. 91

SOLAMENTO TERMICO DEGLI EDIFICI

1. 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.
2. 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. 92

ISOLAMENTO ACUSTICO DEGLI EDIFICI

(articolo modificato con D.C.C. N°68/2007)

1. Gli edifici di nuova costruzione devono rispettare le prescri-

zioni della Legge 26 ottobre 1995 n. 447 e dei relativi Regolamenti di attuazione (con particolare riferimento al D.P.C.M. 5 dicembre 1997) nonché le altre norme eventualmente vigenti in materia di isolamento acustico per specifiche attività.

2. 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; in ogni caso le pareti che separano unità immobiliari diverse non devono avere spessore inferiore a 20 cm. La stessa prescrizione si applica agli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, limitatamente all'intervento progettato.

3. 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 :

- a) i rumori di calpestio, di traffico, di gestione e di uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
- b) i rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni;
- c) i rumori provenienti dalle coperture, anche nel caso di pioggia o grandine;
- d) i rumori provenienti da attività lavorative.

Art. 93

ENERGIA ELETTRICA

(articolo modificato con D.C.C. N°68/2007 e con D.C.C. N°.....)

1. Ogni edificio deve essere allacciato alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica, fatti salvi i casi in cui il fabbisogno elettrico sia integralmente soddisfatto mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili o assimilate.
2. Gli edifici residenziali di nuova costruzione, o derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia, dovranno prevedere l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, in modo da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kw/h per ciascuna unità abitativa **compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento.**
3. **Per gli edifici industriali ed artigianali di nuova costruzione, o derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia, ed aventi superficie utile lorda pari o superiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima da pannelli fotovoltaici è di 5 kW.**

Art. 94

IMPIANTI ELETTRICI

1. 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.

2. Sia nei casi di cui al comma precedente che nei casi di impianti non soggetti all'obbligo della progettazione, entro 30 giorni dalla 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 comma 5 della L. 46/90.

Art. 95

PREVENZIONE INCENDI

1. Ai fini della prevenzione degli incendi, tutti gli interventi (sia 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.

2. 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.

3. La conformità alle norme vigenti in materia di prevenzione incendi è richiesta per tutti i progetti che risultino in qualsiasi misura soggetti alle medesime, anche quando per la natura o dimensione dell'attività non sia richiesto il parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.

Art. 96

CENTRALI TERMICHE

1. Le centrali termiche devono essere progettate e costruite nel rispetto delle norme specifiche che regolano la materia, con riferimento alle potenzialità delle centrali stesse ed al tipo di combustibile da impiegare.

Art. 97

RIFORMIMENTO IDRICO

1. Ogni fabbricato, di nuova costruzione o esistente, deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni unità immobiliare.

2. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte.

3. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua.

4. Il locale destinato ad accogliere l'impianto di sollevamento dell'acqua deve avere altezza non inferiore a ml. 2,40, pavimento e pareti facilmente lavabili, caditoia di raccolta delle acque di lavaggio, reticella antinsetti alle aperture ed al tubo di troppo pieno, serbatoio di materiale idoneo a venire in contatto con alimenti e con copertura sigillata.

Art. 98

REQUISITI RELATIVI ALLA RISERVATEZZA

1. Nel caso di alloggi direttamente prospettanti su spazi pubblici o di uso comune, siano essi destinati alla circolazione o alla sosta di persone o veicoli, il parapetto delle finestre ivi prospettanti deve presentare una altezza non inferiore a ml. 1,80 rispetto alla quota di calpestio degli spazi esterni medesimi. Potranno essere ammesse soluzioni alternative che in ogni evitino l'introspezione e garantiscano un sufficiente livello di riservatezza degli alloggi.

Art. 99

REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA E PROTEZIONE DELL'UTENZA

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

2. 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.

3. Le finestre a tutt'altezza e quelle con parapetto pieno di al-

tezza 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.

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

5. Le finestre, ad eccezione di quelle poste ad altezze inferiori a ml. 1,50 dal calpestio esterno, dovranno presentare vetri sostituibili in sicurezza e lavabili dall'interno del locale.

Requisiti degli spazi comuni di collegamento

6. Nessuna delle parti che delimitano uno spazio destinato alla permanenza od al transito di persone dovrà presentare sporgenze pericolose per l'incolumità delle medesime.

7. In tutti i casi in cui siano prescritte, dal presente Regolamento e da altre norme, larghezze minime per i collegamenti pedonali comuni (orizzontali, inclinati o verticali che essi siano), le eventuali porte, sportelli e simili che si aprano sul collegamento non dovranno mai comportare riduzione della larghezza minima prescritta. Nel caso di serramenti che si aprano sul collegamento la larghezza di quest'ultimo dovrà essere pari almeno a quella minima prescritta con una maggiorazione pari al massimo ingombro del serramento aperto. Ove non sia possibile conseguire detta maggiore larghezza i serramenti dovranno aprirsi verso l'interno dei vani latistanti il collegamento oppure essere del tipo scorrevole.

8. Le porte collocate in corrispondenza di un cambiamento di li-

vello del collegamento pedonale comune dovranno avere il senso di apertura verso l'interno del livello superiore.

9. Gli spazi di collegamento destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica. Gli spazi privati di uso comune, in condizioni meteorologiche normali, non devono presentare superfici di calpestio sdruciolevoli.

Altri requisiti

10. Ogni edificio deve essere munito di almeno un agevole e sicuro accesso alla copertura, con le caratteristiche prescritte dall'art.82. comma 14, della L.R. 1/2005. Quando la conformazione di quest'ultima sia tale da non consentirne la completa ispezione da un unico punto, dovrà essere previsto un numero di accessi sufficiente a garantire un'agevole ispezione di tutta la copertura.

11. La manutenzione dei vari elementi costitutivi degli edifici, ivi comprese le coperture, deve poter essere effettuata agevolmente ed in condizioni di sicurezza. Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere dotati degli accorgimenti tecnici necessari a garantire tali condizioni.

12. Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni di normale funzionamento, esalazioni, fumi o vibrazioni.

13. Gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni secondo le norme di

legge senza costituire pericolo per le persone e per le cose.

Applicabilità agli interventi sul patrimonio edilizio esistente

14. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, limitatamente allo specifico intervento progettato.

Art. 100

MPIANTI IGIENICI

1. I locali destinati a servizi igienici debbono avere le dimensioni minime prescritte dal presente Regolamento a seconda del tipo di attività cui è destinata l'unità immobiliare.

2. Non è consentito accedere direttamente ai servizi igienici dai locali adibiti all'uso di cucina (o dagli spazi di cottura), di soggiorno, nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande. In tali casi l'accesso deve avvenire attraverso un apposito spazio di disimpegno (antibagno) in cui possono essere collocati apparecchi sanitari diversi dal vaso wc e dal bidet.

3. Il pavimento dei servizi igienici deve essere di materiale facilmente lavabile e disinfettabile. Le pareti devono essere rivestite con analogo materiale fino all'altezza di almeno ml. 2,00.

4. Ogni apparecchio sanitario deve essere di materiale resistente, impermeabile e facilmente lavabile.

5. I vasi wc devono essere forniti di apparecchi per cacciata d'acqua di portata non inferiore a litri sei. E' ammessa l'adozione del lavaggio su velo d'acqua continuo per gli orinatoi.

6. Tutti gli apparecchi sanitari devono essere forniti di sifone idraulico atto ad evitare esalazioni moleste.
7. La camera del sifone di ciascun apparecchio deve essere ventilata mediante una condotta di aerazione diversa da quella di scarico e comunicante con una condotta verticale di aerazione sfociante in alto sul tetto.
8. Le disposizioni del presente articolo, salvo quella di cui al comma precedente, si applicano anche agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, limitatamente allo specifico intervento progettato.

Art. 101

SCALE

1. 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.
2. 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.
3. Nel caso di edifici per abitazione il limite di cui al comma precedente può essere elevato a mq. 600 limitatamente ai primi due piani fuori terra (piani terreno e primo).
4. 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.
5. In tutti i tipi di intervento, compresi quelli sul patrimonio edili-

zio esistente, si applicano inoltre le ulteriori norme di cui ai commi seguenti.

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

- a) larghezza non inferiore a ml. 1,20;
- b) andamento regolare, con rampe rettilinee, prive di ventagli o altri artifici suscettibili di renderne disagevole l'uso;
- c) gradini regolari, di norma di forma rettangolare, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
- d) 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;
- e) pianerottoli intermedi di profondità non inferiore alla larghezza della rampa e pianerottoli di arrivo mai inferiori a ml. 1,30;
- f) 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;
- g) 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.

7. Può essere fatta eccezioni alle prescrizioni di cui sopra solo nel caso di scale in esubero rispetto alla dotazione minima comunque prescritta. 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.

8. Le scale comuni di tipo chiuso devono, in genere, essere do-

tate di aerazione naturale diretta. Esse possono esserne prive solo nei casi in cui ciò sia ammesso dalla normativa vigente in funzione del tipo o della dimensione dell'edificio, nonché della sua destinazione.

9. Non è mai ammesso conseguire i livelli di aerazione ed illuminazione prescritti dal presente Regolamento per i vari tipi di locali mediante aperture realizzate su pozzi scale comuni di tipo chiuso, anche quando questo risultino aerati ed illuminati direttamente.

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

- a) larghezza non inferiore a ml. 0,80;
- b) gradini regolari, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
- c) 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;
- d) pianerottoli intermedi e di arrivo di profondità non inferiore alla larghezza della rampa;
- e) parapetti di altezza non inferiore a ml. 0,90 (misurata al centro della pedata);
- f) nel caso di scale a chiocciola la dimensione minima del raggio è pari a ml 0,90; è preferibile che non sia l'unica scala di collegamento tra vani abitabili.

Art. 102

CORTILI

Definizione.

1. Ai fini del presente Regolamento si definisce come cortile lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati 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.

Dimensionamento dei cortili.

2. Negli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, i cortili dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) la distanza tra una parete finestrata e quella opposta non dovrà essere inferiore a ml. 10,00;
- b) la distanza minima di cui alla precedente lettera "a" potrà essere ridotta a ml. 8,00 quando sia la parete finestrata che quella opposta presentino altezza non superiore a ml. 8,00 ed il cortile sia previsto da un progetto unitario che riguardi l'edificio nella sua interezza (è pertanto vietato avvalersi di detta distanza ridotta nel caso di cortili che vengano a formarsi nel tempo per successive edificazioni contigue o contrapposte).

3. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, la realizzazione o la modifica di cortili è soggetta alle seguenti prescrizioni :

- a) la distanza tra una parete finestrata e quella opposta non dovrà essere inferiore alla più bassa tra le due pareti, con un minimo assoluto di ml. 6,00;

b) ai cortili di edifici esistenti che, nel loro stato attuale, soddisfino i requisiti previsti per i cortili degli edifici di nuova costruzione, si applicano le norme dimensionali inerenti le nuove costruzioni.

4. Gli interventi su cortili esistenti che presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento dovranno, ove possibile, prevedere il miglioramento dei parametri dimensionali di cui ai commi precedenti. Quando il miglioramento non risulti possibile od opportuno, gli interventi sui locali che prospettano sul cortile irregolare saranno ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto. Ai fini del presente comma si precisa come (ferme restando le prescrizioni del presente Regolamento in materia di rapporti aeroilluminanti) si consideri peggioramento il passaggio da un uso che non prevede la presenza continuativa di persone ad altro uso che invece preveda detta presenza continuativa, risultando invece sempre ammesso sia il passaggio inverso che quello tra usi che comunque già prevedano presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente, ambienti di lavoro, ambienti di ufficio, ecc.).

Spazi scoperti classificabili solo in parte come cortili.

5. Quando il cortile abbia andamento verticale irregolare con incremento dell'area progredendo dal basso verso l'alto, le prescrizioni di cui al presente articolo vanno verificate in corrispondenza di ogni variazione di sezione. In tal caso sono considerate cortile - e pertanto suscettibili di consentire l'apertura

di finestre di vani abitabili - le sole porzioni sovrastanti la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.

6. Analogo procedimento di verifica è ammesso nel caso di cortili che soddisfino i requisiti richiesti solo per la porzione superiore anziché per l'intero loro sviluppo in altezza. In tali casi è ammesso considerare tali spazi scoperti come cortili limitatamente al tratto sovrastante la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.

Apertura di finestre ed immissioni di aria nei cortili.

7. 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.

L'espulsione nei cortili di aria calda o viziata non è ammessa.

Art. 103

CHIOSTRINE

Definizione.

1. 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.

Dimensionamento delle chiostrine.

2. Negli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, le chiostrine dovranno rispettare le

seguenti prescrizioni:

- a) la superficie della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a mq. 12,00
- b) il lato minore della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a ml. 3,00

3. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, la realizzazione o la modifica di chiostrine è soggetta alle seguenti prescrizioni :

- a) la superficie della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a mq. 10,50
- b) il lato minore della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a ml. 3,00
- c) le norme di cui alle precedenti lettere a) e b) non si applicano alle chiostrine di edifici esistenti che, nel loro stato attuale, soddisfino i requisiti previsti per le chiostrine degli edifici di nuova costruzione, per le quali si applicano le norme di cui al precedente comma.

4. Gli interventi su chiostrine esistenti che già presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento, dovranno, ove possibile, prevedere il miglioramento dei parametri dimensionali di cui ai commi precedenti. Quando il miglioramento non risulti possibile od opportuno, gli interventi sui locali che prospettano sulla chiostrina irregolare saranno ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto. Ai fini del presente comma si precisa come (ferme restando le prescrizioni del presente Regolamento in materia di rapporti aeroilluminanti) si consideri peggioramento il passaggio da

un uso che prevede la presenza saltuaria di persone ad altro uso che invece ne preveda la presenza continuativa, risultando invece sempre ammesso sia il passaggio inverso che quello tra usi che comunque già prevedano presenza saltuaria di persone (locali di abitazione non permanente, ambienti di supporto, ambienti di servizio, ecc.).

Spazi scoperti classificabili solo in parte come chiostrine.

5. Quando la chiostrina abbia andamento verticale irregolare con incremento dell'area progredendo dal basso verso l'alto, le prescrizioni di cui al presente articolo vanno verificate in corrispondenza di ogni variazione di sezione. In tal caso sono considerate chiostrina - e pertanto suscettibili di consentire l'apertura di finestre di vani di abitazione non permanente - le sole porzioni sovrastanti la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.

6. Analogo procedimento di verifica è ammesso nel caso di chiostrine che soddisfino i requisiti richiesti solo per la porzione superiore anziché per l'intero loro sviluppo in altezza. In tali casi è ammesso considerare tali spazi scoperti come chiostrine limitatamente al tratto sovrastante la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.

Apertura di finestre ed immissioni di aria nelle chiostrine.

7. Sulle chiostrine possono essere aperte finestre di locali di abitazione non permanente o di locali inabitabili. Non è mai am-

messo aprirvi finestre di locali di abitazione permanente, salvo che il locale sia dotato di altra finestratura (prospettante su spazio aperto o su cortile regolamentare) di dimensioni tali da assicurare il rispetto della superficie finestrata minima prescritta dal presente Regolamento.

8. Per quanto finestre o bocche d'aria di locali che ospitano attività che possono essere causa di insalubrità nonchè per l'espulsione di aria calda o viziata, si applicano le stesse norme già dettate per i cortili.

Art. 104

CAVEDI

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. Il piano di fondo dei cavedi, a qualsiasi quota posizionato, dovrà essere facilmente accessibile per consentire le necessa-

rie operazioni di pulizia e manutenzione. Esso dovrà inoltre essere convenientemente impermeabilizzato, pavimentato e provvisto di apposito sistema di raccolta ed allontanamento delle acque piovane.

Capo V
REQUISITI SPECIFICI DEGLI
EDIFICI PER ABITAZIONE

Art. 105

ALLOGGI INABITABILI

1. Un alloggio è da ritenersi inabitabile :

- a) quando è in condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- b) 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);
- c) quando manca di aeroilluminazione;
- d) quando manca la disponibilità di servizi igienici e/o di acqua potabile
- e) quando abbia altezza dei locali inidonea;
- f) quando l'inidoneo smaltimento delle acque reflue comporti inconvenienti gravi di carattere igienico;
- g) quando i locali di abitazione presentino grave ed ineliminabile umidità.

2. 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. 106

CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE

1. 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

2. 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.

3. 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;
- c) cucine abitabili;
- d) studi privati, salotti ed altri usi assimilabili a quelli sopra elencati

Locali di abitazione non permanente o temporanea.

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

- a) spazi di cottura;
- b) servizi igienici;
- c) spazi di disimpegno e collegamenti verticali ed orizzontali interni alla singola unità immobiliare;

- d) dispense, guardaroba, lavanderie e simili.

Locali accessori.

5. Sono locali accessori 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 e simili.

6. Non costituiscono locale, ai sensi del presente regolamento, i volumi tecnici nonché gli spazi, ancorché 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. 107

LOCALI FUORI TERRA, INTERRATI E SEMINTERRATI

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

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

3. 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.

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

Art. 108

POSIZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE

RISPETTO AL TERRENO

1. I locali di abitazione permanente o temporanea devono, di norma, essere del tipo fuori terra.

2. Possono essere adibiti ad abitazione permanente o temporanea i locali seminterrati che soddisfino a tutte le seguenti condizioni :

a) abbiano le parti contro terra protette da scannafosso aerato ed ispezionabile;

b) abbiano il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente areati;

c) abbiano il soffitto, in ogni sua parte, rialzato di almeno ml. 1,50 rispetto alla quota media del terreno circostante a sistemazione avvenuta;

d) rispondano alle altre prescrizioni del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui sono adibiti.

3. In difetto del requisito di cui alla precedente lettera c), i locali seminterrati possono essere adibiti a funzioni di abitazione temporanea ma non di abitazione permanente.

4. I locali interrati possono essere adibiti ad abitazione temporanea quando rispettino le prescrizioni di cui alle lettere a), b) e d) del comma precedente. E' sempre vietato adibire i locali interrati ad abitazione permanente.

Art. 109

ILLUMINAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE

Requisiti illuminotecnici generali

1. Gli edifici, qualsiasi sia l'uso cui debbono essere adibiti, devono essere progettati nel rispetto delle specifiche normative vigenti in materia di illuminazione.
2. 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

3. Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di illuminazione naturale diretta.
4. Ciascun vano di abitazione permanente deve avere superfici finestrate, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre o porte finestre, con esclusione delle sole parti non vetrate, in misura non inferiore a $\frac{1}{8}$ della superficie del pavimento. Nel caso di aperture dotate di grigliato fisso, la superficie sarà computata al 50%.
5. Nel caso in cui la profondità del locale superi 2,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra (o la maggiore di esse nel caso di più finestre), la superficie finestrata deve essere aumentata di una quota pari ad $\frac{1}{10}$ della superficie della porzione di locale posta oltre detta profondità. Non sono ammessi locali di abitazione permanente che presentino profondità oltre 3,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra. Le norme di cui

al presente comma si applicano ai locali d'angolo ed ai locali con finestre contrapposte soltanto quando l'eccesso di profondità si riscontri nei confronti di tutte le finestre presenti.

6. Le finestre dei locali di abitazione permanente devono essere dotate di idonei dispositivi che ne consentano la schermatura e/o l'oscuramento.

Illuminazione dei locali di abitazione non permanente

7. 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.

Art. 110

REQUISITI RELATIVI ALL'AERAZIONE

Requisiti di aerazione generali

1. 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.

2. Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, l'aerazione 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.

3. Ciascun alloggio dovrà essere areato mediante aperture ubicate in modo tale da garantire la ventilazione trasversale (e cioè mediante aperture ubicate su due fronti contrapposti) o la

ventilazione d'angolo (e cioè mediante aperture ubicate su fronti ortogonali o comunque inclinati non meno di 45° l'uno rispetto all'altro). Il requisito si considera soddisfatto anche la ventilazione è conseguita mediante aperture prospettanti su cortili o su chiostrine.

4. Le prescrizioni di cui al comma precedente non si applicano, laddove esistano situazioni che tecnicamente non lo consentono, in caso di alloggi di superficie inferiore a mq. 40, i quali potranno pertanto essere aerati anche mediante aperture ubicate su un solo fronte dell'edificio.

Aerazione dei locali di abitazione permanente

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

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

7. Le superfici finestrate apribili, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, devono risultare non inferiori a 1/8 della superficie del pavimento. Detto rapporto potrà essere ridotto ad 1/12 per i locali sottotetto la cui aerazione sia garantita da finestrate piane o semipiane (lucernari o finestre in falda)

8. Nel caso in cui le caratteristiche tipologiche degli alloggi non consentano di fruire di aerazione naturale diretta nella misura prescritta dal presente articolo, l'aerazione dovrà essere garantita da un adeguato impianto che provveda sia all'immissione che all'estrazione di aria.

Aerazione dei locali di abitazione non permanente

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

10. Nel caso di aerazione esclusivamente naturale diretta, le superfici finestrate apribili devono risultare non inferiori a 1/12 della superficie del pavimento.

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

- a) non inferiore a 5 volumi orari, nel caso in cui l'impianto sia ad estrazione continua;
- b) non inferiore a 3 volumi per ogni utilizzo del locale, nel caso in cui l'impianto (dimensionato per almeno 10 volumi orari) sia ad estrazione intermittente, con comando automatico temporizzato.

12. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante :

- a) condotti di aerazione indipendenti per ogni locale, sfocianti sulla copertura e dotati di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione,
- b) un unico condotto collettivo ramificato, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua.

Eccezioni per gli interventi su edifici esistenti

1. Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato.
2. E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico, tipologico e documentario inseriti in elenco *A*, *B* e *C* (limitatamente a quelli in cui l'intervento massimo ammissibile è la ristrutturazione edilizia R1) dal vigente regolamento Urbanistico, 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.
3. Nei casi in questione è accettabile la deroga nel caso di passaggio di destinazione di locale da non abitabile ad abitabile.
4. E' inoltre fatta eccezione per le modalità di ventilazione artificiale, non essendo richiesto che i condotti di aerazione sfocino sulla copertura ma essendo invece sufficiente che i medesimi conducano all'esterno, su spazi liberi o su cortili e chiostrine di dimensioni regolamentari.
5. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che, a seguito di frazionamenti o mutamenti di destinazione d'uso, comportino la formazione di nuovi alloggi, la superficie minima oltre la quale è obbligatoria la ventilazione trasversale è elevata a mq. 50.

Art. 111

ALTEZZA DEI LOCALI AD USO RESIDENZIALE

Modalità di misura dell'altezza libera di un locale

1. 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 o secondaria (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

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

3. Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale abitabile non deve mai essere inferiore a ml. 2,20.

4. 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. L'altezza non può essere comunque inferiore a ml. 2,70 per una superficie superiore ad 1/3 di quella totale del vano.

Altezza dei locali di abitazione non permanente

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

6. Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml. 1,80.

7. Nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di al-

tezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a ml. 1,80. L'altezza non può essere comunque inferiore a ml. 2,40 per una superficie superiore ad 1/3 di quella totale del vano.

8. Sono fatte salve le diverse prescrizioni del presente Regolamento per i soppalchi adibiti a locali di abitazione non permanente.

Eccezioni per gli interventi su edifici esistenti

9. 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.

10. Negli stessi interventi è inoltre consentita la realizzazione di servizi igienici con altezza media inferiore a quella prescritta ogni qualvolta l'unità sia dotata di almeno un altro servizio completamente conforme alle prescrizioni del presente Regolamento. In ogni caso l'altezza minima dell'ulteriore servizio igienico non potrà essere inferiore a ml. 1,80 e quella media non inferiore a ml. 2,20.

11. Non è accettabile la deroga alle altezze di cui al presente articolo in caso di cambio di destinazione di locale da non abitabile ad abitabile.

Art. 112

DIMENSIONAMENTO DEGLI ALLOGGI E DEI SINGOLI LOCALI

(articolo modificato con D.C.C. N°68/2007)

Modalità di misura della superficie di un locale

1. 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

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

3. I vari spazi costituenti l'alloggio non devono necessariamente essere delimitati da pareti. E' però necessario che i medesimi siano progettati e realizzati in modo tale che, qualora fossero delimitati da pareti, siano comunque integralmente rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.

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

5. E' fatta eccezione per gli alloggi per una sola persona, che dovranno avere superficie non inferiore a mq. 28, e per quelli per due persone, che dovranno avere superficie non inferiore a mq. 38. Detti alloggi potranno essere anche del tipo monostanza.

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

cali i servizi igienici devono essere dotati di antibagno.

Dimensionamento degli singoli vani

7. 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.

8. 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 infissi di superficie non inferiore a mq. 4,00. 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.

9. 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, salvo l'altezza netta media pari a 2,40 m, fermi restando quelli prescritti per il locale di soggiorno. Quando lo spazio di cottura sia posizionato in nicchie di profondità limitata a quella strettamente necessaria al collocamento degli apparecchi ed arredi di cucina è consentito che la nicchia (direttamente collegata con il soggiorno-pranzo) abbia altezza inferiore a quella prescritta per i locali abitabili, con un minimo assoluto di ml. 2,00.

10. E' inoltre ammesso realizzare spazi di cottura ubicati in lo-

cale autonomo, separato e distinto dal soggiorno, quando siano rispettate tutte le seguenti condizioni :

a) la superficie del locale sia non inferiore a mq. 4,00 e non superiore a mq. 8,00;

b) siano garantite l'aerazione e l'illuminazione in misura non inferiore a quella prescritta per i locali di abitazione non permanente;

c) il locale sia adibito alla sola funzione di cottura dei cibi e non anche di regolare consumazione dei medesimi.

11. 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.

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

Servizi igienici

13. La dotazione minima di impianti igienici a servizio di un alloggio è costituita da : vaso, lavabo, vasca da bagno o doccia.

14. Detta dotazione minima può essere soddisfatta tramite uno o più locali, sempre che essi siano riservati esclusivamente ai servizi igienici.

15. I servizi igienici non possono avere accesso direttamente dalla cucina, dallo spazio di cottura o dal soggiorno. L'eventuale spazio di disimpegno non può avere superficie inferiore a mq. 1,20 e deve essere interamente delimitato da pareti.

16. I locali adibiti a servizio igienico non possono avere su-

perficie inferiore a mq. 2,50 e larghezza inferiore a ml. 1,20. Nel caso di più servizi igienici nella stessa unità immobiliare detti valori minimi sono riferiti al solo servizio igienico principale mentre per gli altri servizi i valori minimi di superficie e larghezza sono ridotti rispettivamente a mq. 1,20 ed a ml. 0,80.

Eccezioni per gli interventi su edifici esistenti

17. 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. 113

SOPPALCHI

1. 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.
2. 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.
3. 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 aerazione ed illuminazione può essere operata considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimen-

to sia del soppalco che del locale su cui il medesimo si affaccia.

4. I soppalchi che siano destinati a locali accessori debbono avere altezza minima non inferiore a ml. 1,60 ed altezza media non inferiore a ml. 2,00.

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

6. La superficie del soppalco non può superare $\frac{1}{3}$ della superficie del vano sottostante.

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

8. 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.

C a p o VI
REQUISITI PER EDIFICI
NON RESIDENZIALI

Art. 114

CLASSIFICAZIONE E NORME DI IGIENE EDILIZIA PER LUOGHI DI LAVORO

1. La classificazione e le norme di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro sono quelle dell'Allegato B *Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro* approvato con Decreto n°7225 del 18 dicembre 2002 del Dirigente del Dipartimento Diritto alla Salute e delle Politiche di Solidarietà della Regione Toscana.

Art. 115

DOTAZIONE DI SERVIZI IGIENICO-ASSISTENZIALI DEI LUOGHI DI LAVORO

1. Quando non diversamente disposto da normative specifiche, i luoghi di lavoro, qualsiasi sia l'attività e la dimensione dell'azienda, devono essere dotati di :

- a) lavabi, in misura non inferiore ad 1 ogni 10 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio;
- b) wc, in misura non inferiore ad 1 ogni 10 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio.

2. I luoghi di lavoro devono inoltre essere dotati degli ulteriori servizi igienico-assistenziali (quali docce, spogliatoi, ambulatori o camere di medicazione, refettori e locali di riposo) che risultino necessari per il disposto dalla vigente normativa in materia di igiene del lavoro. Per il dimensionamento e le caratteristiche di tali spazi valgono le disposizioni della normativa che li pre-

scrive nonchè, per quanto non in contrasto con la medesima, le ulteriori prescrizioni di cui al presente Regolamento.

Art. 116

CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DI VENDITA

Dimensioni degli ambienti di vendita

1. Per il dimensionamento degli ambienti di vendita si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.
2. Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di vendita deve essere non inferiore a :
 - a) ml. 3,00 per i locali di nuova costruzione adibiti ad attività commerciali di grande distribuzione (supermercati e simili);
 - b) ml. 2,70 per le altre attività commerciali ed in genere per i locali adibiti alla commercializzazione di prodotti o servizi, anche quando facenti parte di edifici destinati a diversa prevalente attività.

Posizione degli ambienti di vendita rispetto al terreno circostante

3. Per la posizione degli ambienti di vendita rispetto al terreno circostante valgono le stesse prescrizioni impartite per gli ambienti di lavoro.

Aerazione degli ambienti di vendita

4. Gli ambienti di vendita devono usufruire di aerazione naturale diretta o di adeguato impianto di ventilazione forzata.
5. Nel caso di aerazione naturale diretta, le aperture di aera-

zione devono presentare superficie non inferiore a quella già prescritta per gli ambienti di lavoro.

6. Nel caso di aerazione forzata dovrà essere installato un impianto di ventilazione forzata o di condizionamento che garantisca il ricambio d'aria in conformità alla norma UNI 10339.

Illuminazione degli ambienti di vendita

7. Gli ambienti di vendita possono essere illuminati con luce naturale o luce artificiale.

8. Anche quando usufruiscano di illuminazione naturale, gli ambienti di vendita devono comunque essere dotati di adeguati impianti di illuminazione artificiale, idonei per intensità e qualità e che non diano luogo a fenomeni di abbagliamento (norma UNI 10380).

Soppalchi adibiti ad ambienti di vendita

9. I soppalchi possono essere adibiti ad ambienti di vendita quando presentino le seguenti caratteristiche :

a) la superficie del soppalco non sia superiore a 1/2 di quella del locale su cui il soppalco prospetta;

b) le altezze degli spazi soprastanti e sottostanti il soppalco non devono risultare inferiori a ml. 2,40 (nel caso di soffitti inclinati si assume l'altezza media, con un'altezza minima assoluta di ml. 2,20);

c) la profondità del soppalco non deve risultare superiore a 2,5 volte la minore tra le altezze di cui alla lettera precedente.

10. I parapetti, le protezioni contro il vuoto, le scale, gli accessi

e le uscite dovranno essere conformi a quanto previsto dalla normativa vigente per i normali ambienti di vendita.

Art. 117

CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DI UFFICIO

Dimensioni degli ambienti di ufficio

1. Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di ufficio non deve essere inferiore a ml. 2,70 e la loro superficie non inferiore a mq. 9, con un minimo assoluto di mq. 5 per addetto.

Posizione degli ambienti di ufficio rispetto al terreno circostante

2. Per la posizione degli ambienti di ufficio rispetto al terreno circostante valgono le stesse prescrizioni impartite per gli ambienti di lavoro.

Aerazione ed illuminazione degli ambienti di ufficio

3. Gli ambienti di ufficio devono in genere usufruire delle stesse caratteristiche di aereazione ed illuminazione già prescritte per gli ambienti lavorativi.

4. In assenza di detti requisiti, per gli ambienti di ufficio sono ammessi :

- a) l'aerazione forzata mediante un impianto di ventilazione forzata o di condizionamento che garantisca il ricambio d'aria in conformità alla norma UNI 10339.
- b) l'illuminazione artificiale mediante un impianto che assi-

curi livelli luminosi idonei per intensità e qualità e che non diano luogo a fenomeni di abbagliamento in conformità alla norma UNI 10380.

5. Anche quando integrate dagli impianti di aerazione e/o illuminazione di cui sopra, l'aerazione ed illuminazione naturali devono in ogni caso essere assicurate nei seguenti limiti :

- a) per i locali di superficie fino a mq. 100 : nella misura del 50% dei minimi prescritti per gli ambienti di lavoro;
- b) per i locali di superficie oltre mq. 100 : nella misura del 25% dei minimi prescritti per gli ambienti di lavoro, con un minimo assoluto di mq. 6,25

Soppalchi adibiti ad ambienti di ufficio

6. I soppalchi possono essere adibiti ad ambienti di ufficio quando presentino le caratteristiche già prescritte per gli ambienti di vendita.

Art. 118

CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI

DI SUPPORTO

Dimensioni degli ambienti di supporto

1. Per il dimensionamento degli ambienti di supporto si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.

Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza minima degli ambienti di supporto è stabilita in ml. 2,70.

2. Le camere di medicazione, ambulatori e simili devono avere superficie non inferiore a mq. 12.

3. I refettori, le mense aziendali ed i locali di riposo, devono avere superficie non inferiore a mq. 9 e comunque tale da assicurare una superficie di almeno mq. 1 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale.

Posizione degli ambienti di supporto rispetto al terreno circostante

4. Gli ambienti di supporto devono, in genere, essere ricavati nei locali fuori terra degli edifici od in locali equiparati a quelli fuori terra.

6. Potranno inoltre essere adibiti ad ambienti di supporto i locali seminterrati che soddisfino tutte le caratteristiche richieste dal presente Regolamento per i locali di abitazione non permanente.

Aerazione ed illuminazione degli ambienti di supporto

6. Gli ambienti di supporto devono in genere usufruire delle stesse caratteristiche di aerazione ed illuminazione già prescritte per gli ambienti di lavoro.

7. Quando l'illuminazione e/o l'aerazione naturali non raggiungano i minimi di cui al comma precedente, per gli ambienti di supporto sono ammesse l'aerazione forzata e l'illuminazione artificiale secondo quanto già indicato per gli ambienti di ufficio, con i valori minimi di aerazione ed illuminazione naturali ivi prescritti.

Soppalchi adibiti ad ambienti di supporto

8. I soppalchi possono essere adibiti ad ambienti di supporto quando presentino le caratteristiche già prescritte per gli ambienti di vendita.

Art. 119

CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DI SERVIZIO

Dimensioni degli ambienti di servizio

1. Per il dimensionamento degli ambienti di servizio si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.
2. Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza minima degli ambienti di servizio è stabilita in ml. 2,40.
3. La superficie degli spogliatoi non deve essere inferiore a mq. 1,20 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale.

I locali adibiti ad uso doccia o wc devono rispondere ai seguenti requisiti :

- a) superficie non inferiore a mq. 1,00 per i vani riservati al solo uso di doccia;
- b) superficie non inferiore a mq. 1,00 per i locali riservati al solo wc, con lato minimo comunque non inferiore a ml. 0,90;
- c) superficie non inferiore a mq. 1,20 per i locali dotati sia di wc che di altri apparecchi igienici.

4. I locali adibiti alle funzioni di cui sopra non possono avere accesso diretto da ambienti di lavoro o di vendita, se non attraverso apposito spazio di disimpegno. Qualora nel disim-

pegno sia previsto il lavabo, la superficie del medesimo non deve essere inferiore a mq. 1,50.

Posizione degli ambienti di servizio rispetto al terreno circostante

5. Gli ambienti di servizio possono essere ricavati sia in locali fuori terra che in locali seminterrati o interrati.

Aerazione ed illuminazione degli ambienti di servizio

6. Gli ambienti di servizio possono essere aerati sia in modo naturale diretto che mediante idoneo impianto di ventilazione forzata.

7. I servizi igienici, nel caso di aerazione naturale e diretta, devono avere finestrate non inferiori ad $\frac{1}{8}$ della superficie di pavimento, con un minimo assoluto di mq. 0,40. Quando i servizi igienici siano privi di finestrate o le medesime abbiano dimensioni inferiori a quelle prescritte, l'aerazione deve essere assicurata in uno dei seguenti modi :

a) mediante impianto in espulsione continua, con coefficiente di ricambio non inferiore a 6 volumi/ora;

b) mediante impianto con funzionamento intermittente a comando automatico, in grado di garantire almeno 1 ricambio in un tempo massimo di 5 minuti per ogni utilizzazione.

8. Gli spogliati, sia che siano dotati di aperture di aerazione naturale che di impianto di ventilazione forzata, devono comunque garantire un ricambio d'aria sufficiente in relazione allo specifico utilizzo ed alla massimo numero di persone presenti

contemporaneamente;

9. In tutti altri locali di servizio (disimpegno, depositi, archivi senza permanenza di persone, ecc.), anche quando privi di proprio sistema di ventilazione, devono essere garantiti la circolazione dell'aria e l'evacuazione dei fumi in caso di incendio.

Soppalchi adibiti ad ambienti di servizio

10. I soppalchi possono essere adibiti ad ambienti di servizio quando presentino le caratteristiche già prescritte per gli ambienti di vendita. E' fatta eccezione per gli ambienti adibiti alla sola funzione di magazzino senza permanenza continuativa di addetti, per i quali l'altezza media può essere ridotto a ml. 2,20 con una altezza minima comunque non inferiore a ml. 2,00.

Art. 120

FUNZIONI REGOLATE DA NORME SPECIFICHE

1. I luoghi che vengano costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni per le quali vigano normative specifiche (scuole, alberghi, ospedali, impianti sportivi, ecc.) devono essere progettati e realizzati in conformità a dette specifiche normative.

2. Nei confronti di detti luoghi, le prescrizioni del presente Regolamento si applicano limitatamente alle prescrizioni che non risultino in contrasto con quelle della specifica normativa di riferimento, che deve in ogni caso ritenersi esplicitamente prevalente.

Art. 121

FUNZIONI NON REGOLATE DA NORME SPECIFICHE

1. I luoghi che vengano costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni diverse da quelle di cui a presente Capo, ma per le quali non vigano normative specifiche devono essere progettati e realizzati con criteri tali da garantire in ogni caso una qualità edilizia di livello non inferiore a quello prescritto per le funzioni direttamente regolate dal presente Regolamento.

2. A tal fine di si assumerà a riferimento l'attività che, tra quelle regolamentate, risulti maggiormente assimilabile a quella in progetto. Ove la funzione in progetto non sia ragionevolmente assimilabile per intero ad una singola attività regolamentata, potrà essere assunta a riferimento più di una attività, applicando le prescrizioni di ciascuna a specifici aspetti del progetto.

C a p o VII
SMALTIMENTO DEI LIQUAMI

Art. 122

FOGNATUTA PUBBLICA E ADDUZIONE DA ACQUEDOTTO PUBBLICO

1. Per il recapito di scarico di acque reflue in pubblica fognatura, nonché per l'adduzione di acqua da pubblico acquedotto si fa riferimento esclusivamente allo specifico *Regolamento del servizio idrico integrato*, emanato dalla Società Publiacqua S.p.a. in qualità di gestore del servizio idrico integrato.

Art. 123

ACQUE PLUVIALI ED ACQUE REFLUE

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

- a) acque pluviali,
- b) acque reflue.

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

3. 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.

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

- a) acque nere;
- b) acque saponose.

5. Sono acque nere le acque di rifiuto provenienti dai vasi wc e

da tutti gli altri apparecchi sanitari con analoga funzione.

6. 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. 124

CORPI RICETTORI FINALI

(articolo modificato con D.C.C. N°68/2007)

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

- a) pubblica fognatura, così come definita dal *Regolamento del servizio idrico integrato*, di cui al precedente art. 122.
- b) corpo d'acqua superficiale
- c) suolo
- d) sottosuolo.

2. Si definisce come corpo d'acqua superficiale qualsiasi massa d'acqua, non caratterizzata da debole ricambio e stato trofico alterato, 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).

3. 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.

4. 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. 125

ABITANTI EQUIVALENTI

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

2. Il numero di abitanti equivalenti, al di fuori dei casi normati dal *Regolamento del servizio idrico integrato*, si determina come segue :

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

diverso da quelli in precedenza indicati.

Art. 126

RACCOLTA E SMALTIMENTO DELLE ACQUE PLUVIALI

Caratteri costruttivi dell'impianto

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. All'estremità inferiore di ogni calata devono essere installati pozzetti d'ispezione ad interruzione idraulica. Pozzetti d'ispezione devono inoltre essere installati lungo le condutture interrate nei punti in cui si verifichi un repentino cambiamento di direzione o la confluenza di più condutture.

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

Separazione da altri tipi di acque reflue

7. 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.

Recapito finale

8. Le acque pluviali possono essere smaltite mediante:

- a) convogliamento in pubblica fognatura;
- b) convogliamento in acque superficiali;
- c) dispersione nel suolo;
- d) 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).

9. 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. 127

RACCOLTA E SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE

(articolo modificato con D.C.C. N°68/2007)

Prescrizioni generali

1. 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.

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

3. 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 interraste 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.

4. 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

5. Le caratteristiche degli impianti di trattamento delle acque reflue che recapitano in pubblica fognatura sono normate dallo specifico *Regolamento del servizio idrico integrato* di cui al precedente art. 122.

Recapiti diversi dalla pubblica fognatura

6. 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 interrattori a chiusura idraulica ispezionabili. Tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interraste 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

7. Le acque nere che debbano essere smaltite nel suolo devono essere preventivamente condotte ad una vasca settica di tipo Imhoff. 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 Imhoff devono essere condotti con una unica tubazione al recapito finale nel suolo, che potrà avvenire mediante pozzo disperdente o sub-irrigazione a pettine.

8. Il progetto per l'installazione di questo tipo di impianto deve necessariamente individuare le zone di rispetto nell'intorno dell'impianto medesimo.

Recapito in acque superficiali

9. Le acque reflue che debbano essere smaltite in acque superficiali devono essere preventivamente trattate in un impianto ad ossidazione totale.

Recapito in impianti a fitodepurazione

10. 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.

Art. 128

FOSSE BIOLOGICHE

(articolo modificato con D.C.C. N°68/2007)

Prescrizioni di carattere generale

1. Le fosse biologiche, o vasche settiche di tipo tradizionale, sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti comuni per il liquame ed il fango.
2. Esse devono essere adottate per il trattamento delle acque nere in tutti i casi in cui siano prescritte dal presente Regolamento.
3. Alle fosse biologiche non possono essere mai condotte acque saponose o acque pluviali.

Posizionamento delle fosse biologiche

4. 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.
5. In ogni caso non è ammessa la loro collocazione all'interno dei fabbricati.
6. 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.
7. 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 opportunamente delimitato da muratura, oppure, ove anche ciò non risulti possibile, nel vano scala.

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

- a) essere separata dal solaio di calpestio del vano soprastante da una camera d'aria di altezza non inferiore a cm. 40, adeguatamente aerata con condotti di ventilazione sfocianti direttamente all'esterno;
- b) presentare gli accorgimenti già prescritti per le fosse a ridosso degli edifici,
- c) 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.

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

Dimensionamento e caratteristiche tecniche delle fosse biologiche

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

11. Per il dimensionamento e le specifiche tecniche si rimanda allo specifico *Regolamento del servizio idrico integrato*, di cui al precedente art. 122.

Art. 129

FOSSE SETTICHE TIPO IMHOFF

Prescrizioni di carattere generale

1. Le fosse settiche tipo Imhoff sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti distinti per il liquame e il fango e devono 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.
2. Alle fosse settiche Imhoff non possono essere mai condotte acque pluviali.

Dimensionamento delle fosse settiche Imhoff

3. Le fosse settiche Imhoff devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita.
4. Il comparto di sedimentazione dovrà avere capacità pari a 40-50 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 250 litri. Il compartimento del fango dovrà avere capacità pari a 150-160 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 900 litri. E' ammesso ridurre la capacità del compartimento del fango fino a 100-120 litri per abitante equivalente a condizione che l'estrazione del fango sia eseguita due volte l'anno.

Caratteristiche tecniche delle fosse settiche Imhoff

5. Le fosse settiche Imhoff, qualsiasi sia il materiale di cui sono costituite, devono rispondere alle seguenti prescrizioni tecniche generali :

- a) deve essere assicurato uno spazio libero di almeno cm. 20 tra il livello del liquido ed il cielo della fossa;
- b) le tubazioni per l'afflusso e l'efflusso dei liquami devono avere diametro non inferiore a cm. 10 e devono costituire idonea interruzione idraulica sia in ingresso che in uscita, immergendosi almeno 30 cm. sotto il livello del liquido;

Posizionamento delle fosse settiche Imhoff

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

7. 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.

8. In ogni caso non è ammessa la loro collocazione all'interno dei fabbricati.

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

Ventilazione delle fosse settiche Imhoff

10. Ogni fossa dovrà essere dotata di propria tubazione di ventilazione posizionata in prossimità del cielo della fossa, di diametro non inferiore a cm. 10 e sfociante sopra la copertura del-

l'edificio o comunque in posizione tale da non disperdere cattivi odori in prossimità di locali abitabili. L'estremità superiore della tubazione di ventilazione dovrà essere dotata di reticella antinsetto di materiale inossidabile

11. Caratteristiche costruttive delle fosse settiche Imhoff: le fosse possono essere costruite in opera o mediante l'impiego di elementi prefabbricati.

Fosse settiche Imhoff

12. Le 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 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 in-

tonacate anche sulle faccia esterna.

Fosse settiche Imhoff di tipo prefabbricato

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

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

15. 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.

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

- a) 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;
- b) 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;
- c) la soletta di copertura dovrà essere dimensionata in funzione dei massimi carichi che possono gravare sulla medesima in ragione della sua ubicazione.

Art. 130

DEPURATORI AD OSSIDAZIONE TOTALE

1. 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.
2. 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.
3. 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 nonché 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.
4. 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.

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

Art. 131

ALTRI TIPI DI DEPURATORI

1. 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. 132

RECAPITO DEI LIQUAMI NEL SUOLO

MEDIANTE SUB-IRRIGAZIONE

1. 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.

2. Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere con-

dotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto e da qui immesso nella condotta o rete disperdente.

3. La condotta disperdente può essere costituita da tubazioni microfessurate continue o da elementi tubolari con estremità tagliate dritte e distanziati di cm. 1-2 cm 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%.

4. 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 penetri nei vuoti del sottostante riempimento in pietrisco.

5. La trincea delle 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

6. 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. 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.

7. 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 :

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
argilla compatta	non adatta

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

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

10. 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 nu-

mero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso, che livello della falda rimanga in valori compatibili.

11. Il progetto per detto tipo di impianto dovrà contenere la relazione idrogeologica dimostrativa dell'idoneità del sito a ricevere i liquami prodotti.

Art. 133

RECAPITO DEI LIQUAMI NEL SUOLO MEDIANTE POZZI ASSORBENTI

1. 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.

2. Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica 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.

3. Il pozzo deve avere 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.

4. La copertura del pozzo deve trovarsi ad una profondità di almeno cm. 60. Il pozzetto della fossa settica 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.

5. 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

6. 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 minima

di 50 metri.

7. 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:

<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
argilla compatta impermeabile	non adatta

8. 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.

9. 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.

10. Il progetto per detto tipo di impianto dovrà contenere la relazione idrogeologica dimostrativa dell'idoneità del sito a ricevere

i liquami prodotti.

Art. 134

PERCOLAZIONE NEL TERRENO MEDIANTE SUB-IRRIGAZIONE CON DRENAGGIO

1. 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.
2. Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Lo sviluppo lineare delle condotte si dimensiona assumendo come parametro minimo ml. 2,00 per abitante equivalente.

7. 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. 138 per le normali condotte di sub-irrigazione.

8. 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.

9. Il progetto per detto tipo di impianto dovrà contenere la relazione idrogeologica dimostrativa dell'idoneità del sito a ricevere i liquami prodotti.

Art. 135

FITODEPURAZIONE

1. 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.

2. 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.

3. I letti assorbenti sono costituiti da vassoi di estensione com-

plexiva commisurata alla potenzialità dell'impianto e realizzati in materiale atto a garantirne la tenuta (calcestruzzo, resina poliesteri od altro idoneo materiale). Sul fondo dei letti viene steso uno strato di ghiaietto (pezzatura mm. 8-15) dello spessore di almeno cm. 30. Al di sopra del ghiaietto viene riportato uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a cm. 40. Il terreno vegetale viene quindi adeguatamente piantumato con arbusti sempreverdi od altra vegetazione idrofila.

4. 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 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%.

5. 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.

6. 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'ecces-

so di acqua nel suolo mediante un breve tratto di tubazione disperdente per sub-irrigazione.

7. 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.

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

Arbusti

Aucuba Japonica

Bambù

Calycantus Florindus

Cornus Alba

Cornus Florida

Cornus Stolonifera

Cotoneaster Salicifolia

Kalmia Latifolia

Laurus Cesarus

Fiori

Auruncus Sylvester

Astilbe

Elymus Arenarius

Felci

Iris Pseudoacorus

Iris Kaempferi

Lythrum Officinalis

Nepeta Musini

Petasites Officinalis

9. 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.

C a p o VIII
OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI

Art. 136

OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI

1. Sono soggette alle prescrizioni di cui al presente Capitolo le opere esteriori agli edifici, con particolare riferimento agli elementi aggettanti da realizzarsi su facciate che prospettino sulla pubblica via, o comunque su spazi pubblici, ovunque ubicati nell'ambito del territorio comunale, ivi comprese le zone non urbanizzate.
2. Il rispetto di dette norme è condizione necessaria ma non sufficiente per l'ammissibilità dell'opera, la quale rimane sempre subordinata al rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio su cui deve inserirsi, con particolare riferimento agli edifici ricadenti nella zona omogenea A.
3. Sono inoltre fatte salve le prescrizioni impartite dal presente Regolamento al successivo Capo IX in materia di interventi su immobili inseriti in zona A, oppure in sottozona E1, E2, E3 e E4 dal vigente Regolamento Urbanistico, nonché le eventuali diverse previsioni degli strumenti urbanistici attuativi.

Art. 137

TERRAZE A SBALZO SULLA PUBBLICA VIA

1. La realizzare di terrazze a sbalzo su facciate frontistanti vie ed altri spazi pubblici è ammessa esclusivamente quando dette vie o spazi presentino una larghezza di almeno di ml. 8, misurati ortogonalmente alla facciata interessata, dalla medesima sino alla facciata frontistante o, quando l'edificio contrapposto non esista o sia arretrato rispetto al filo stradale, sino al filo re-

tromarciapiede del lato opposto della via.

2. Nelle strade o spazi di larghezza maggiore, le terrazze a sbalzo non dovranno aggettare oltre ml. 1,20 dal piano verticale della facciata e dovranno essere impostati a quota tale da lasciare una altezza libera non inferiore a ml. 4,50 dal filo retromarciapiede all'intradosso del terrazzo.

3. Le mensole, travi od altri elementi a sostegno o decorazione del terrazzo non potranno in nessun caso essere impostate a quota inferiore di oltre un metro rispetto a quella prescritta per il terrazzo medesimo.

Art. 138

ELEMENTI DECORATIVI A RILIEVO

1. Gli elementi decorativi a rilievo e gli altri elementi sporgenti dal piano verticale della facciata, fino ad una altezza di ml. 2,10 da terra, non dovranno presentare sporgenza superiore a cm. 6 rispetto al filo dello zoccolo del fabbricato o, in assenza del medesimo, rispetto al piano verticale passante per il filo retromarciapiede.

2. Gli elementi decorativi posti ad altezza superiore potranno avere aggetti superiori a quello di cui al comma precedente, a condizione che ben si armonizzino sia con il resto della facciata che, quando si tratti di edifici ricadenti nella zona omogenea A, con quelle contigue ed i caratteri tipologici ed architettonici del contesto.

Art. 139

CORNICIONI E GRONDE

1. Nell'ambito della zona omogenea A, i cornicioni di coronamento degli edifici e gli aggetti di gronda dei medesimi non potranno avere sporgenze superiori a ml. 1,50 rispetto al piano verticale passante per il filo retromarciapiede.
2. E' fatta eccezione per le gronde di tipo tradizionale, per le quali, quando eccedenti i limiti di cui al comma precedente, giudicherà caso per caso la Commissione Edilizia.

Art. 140

ZOCCOLI

1. Gli zoccoli, ed in genere tutte le parti basamentali degli edifici, non potranno mai occupare il suolo pubblico.
Potrà derogarsi alla disposizione di cui al comma precedente solo nel caso in cui si intervenga su edifici esistenti privi di zoccolatura e ricadenti nella zona omogenea A, quando venga dimostrato come la realizzazione dello zoccolo sia elemento utile al miglior inserimento nel contesto di un edificio privo di proprio valore storico ed architettonico.
2. Ferme restando le limitazioni di cui ai commi precedenti, gli zoccoli da realizzarsi su pareti di edifici e muri di cinta confinanti con spazi pubblici dovranno avere altezza non minore di cm. 60 ed essere realizzati in pietra od altro materiale resistente ed impermeabile.
3. Nell'ambito della zona omogenea A, gli zoccoli formati con intonaco a pinocchio saranno ammessi solo quando tipici della zona o comunque già presenti negli edifici contigui.

Art. 141

STEMMI ED EMBLEMI ARALDICI

1. E' vietato apporre sulle facciate degli edifici prospettanti su spazi pubblici, ed in altro luogo esposto al pubblico, stemmi ed emblemi araldici senza che sia stata preventivamente conseguita apposita autorizzazione.
2. L'autorizzazione di cui al comma precedente viene concessa previa dimostrazione del legittimo possesso degli stemmi ed emblemi che si intende porre in opera.

Art. 142

MURI DI CINTA

1. I muri di cinta, quando non siano in materiale originariamente previsto a faccia vista, dovranno essere intonacati al civile e tinteggiati con colori idonei a non produrre disarmonia con l'ambiente circostante.
2. Muri di cinta e recinzioni in genere non potranno avere altezza superiore a ml. 3,00. Eventuali eccezioni debbono essere adeguatamente motivate e sulle medesime si esprimerà caso per caso la Commissione Edilizia.

Art. 143

TETTOIE A SBALZO

1. Le tettoie a sbalzo da realizzare su facciate prospicienti spa-

zi pubblici sono ammesse solo per la protezione dell'accesso principale dell'edificio o degli ingressi a luoghi aperti al pubblico.

2. Dette tettoie, qualsiasi sia la loro sporgenza, dovranno in ogni caso mantenere una altezza libera non inferiore a ml. 2,50 misurata dal filo retromarcia piede al punto più basso della tettoia, riducibili a ml. 2,30 per le sole mensole, travi ed elementi decorativi ancorati alla facciata.

3. Per le tettoie impostata alla minima altezza ammessa, la sporgenza massima, compresi i canali di gronda, non dovrà essere superiore a ml. 1.00. Per le tettoie poste ad altezza di almeno ml. 4,00, la sporgenza massima, compresi i canali di gronda, non potrà superare ml. 2,50. Per le tettoie poste a quota intermedia la sporgenza massima ammessa varierà proporzionalmente all'altezza delle medesime dal filo retromarcia piede, con riferimento ai valori minimo e massimo precedentemente indicati.

4. In nessun caso sono ammesse tettoie a sbalzo di sporgenza superiore alla larghezza del marciapiede o comunque a ml. 2,50.

5. Dette tettoie dovranno essere munite di apposito sistemi per la raccolta ed il convogliamento alla fognatura delle acque piovane. Le calate dovranno essere incassate nella muratura.

6. Tutte le tettoie, di qualsiasi altezza e sporgenza, dovranno essere collocate in modo tale da non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori dei nomi delle vie od altri elementi di interesse pubblico.

Art. 144

INFISSI ED AFFISSI

1. Tutte le porte che prospettino sulla pubblica via o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi, di norma, verso l'interno dell'edificio.
2. Quando ciò non sia possibile e, per assicurare il rispetto di normative specifiche, le porte debbano aprirsi verso l'esterno, queste dovranno essere debitamente arretrate rispetto al filo della facciata in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni.
3. Le persiane, gli avvolgibili con apparato a sporgere ed altri simili affissi potranno aprirsi verso l'esterno solo quando la loro parte inferiore si trovi ad altezza di almeno m. 2,30 dal filo retromarcia piede.
4. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 1 e 2 possono essere derogate solamente per gli edifici esistenti per motivi di sicurezza ove sia dimostrata la materiale impossibilità del rispetto di quanto ivi previsto.

Art. 145

MODIFICA DI LOGGE O PORTICATI

1. Qualsiasi intervento che interessi logge o porticati e terrazze, anche quando ammissibile in funzione della capacità edificatoria dell'edificio e del tipo di intervento ammesso dal Regolamento Urbanistico, non potrà in nessun caso comportare alte-

razione dell'equilibrio architettonico e dei valori formali dell'edificio.

2. A tal fine, in linea generale, non sono ammessi interventi parziali che prevedano la chiusura, parziale o totale, delle logge o porticati e terrazze di pertinenza di singole unità immobiliari che siano parte di edifici pluripiano o comunque costituiti da una pluralità di unità immobiliari.

3. Sono, viceversa, ammessi interventi estesi all'intero edificio che, mediante un progetto unitario, assicurino l'equilibrio architettonico ed il rispetto dei valori formali dell'immobile, finanche a giungere all'organico ridisegno delle facciate interessate.

4. In casi del tutto eccezionali potranno essere ammessi progetti riguardanti singole unità immobiliari (o comunque non l'edificio nella sua interezza) a condizione che la rappresentazione grafica sia estesa all'intero edificio e dimostri come l'intervento progettato, pur nella sua parzialità, ben si inserisca nel contesto e con arrechi turbativa alcuna ai caratteri architettonici dell'immobile. Detti progetti parziali sono sottoposti obbligatoriamente al parere della Commissione Edilizia, il cui eventuale parere contrario è vincolante.

Art. 146

MOSTRE ED INSEGNE

1. Le facciate dei fabbricati di nuova costruzione o derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, quando i fabbricati medesimi prevedano locali a destinazione commerciale o esercizi pubblici, dovranno essere predisposte per le relative mostre ed

insegne.

2. Le mostre ed insegne dovranno essere collocate esclusivamente nei vani e spazi prestabiliti, senza alterare le linee architettoniche dell'edificio, ed il loro aggetto non potrà superare i cm. 5 rispetto al piano verticale passante per il filo retromarcia piede. Le cornici superiori delle mostre e delle vetrine che si trovino poste almeno a ml. 2,50 dalla quota del retromarcia piede potranno aggettare fino a cm. 15 oltre la sporgenza ordinaria.

Art. 147

CARTELLONI INDICATORI

1. E' riservato al Comune, senza corresponsione di alcuna indennità o compenso, il diritto di collocare sulle facciate degli stabili di proprietà privata i cartelli indicatori delle vie o piazze e quelli portanti indicazioni di pubblica utilità.

2. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere detti cartelli, di non sottrarli alla pubblica vista e di rinnovarli quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

C a p o IX
NORME SPECIALI DI TUTELA

Art. 148

SPECIALE TUTELA DELLA ZONA OMOGENEA “A” E DELLE ZONE AGRICOLE DI VALORE AMBIENTALE.

1. Nell’ambito della zona omogenea A e nelle zone agricole di particolare valore ambientale (sottozone E1, E2, E3 e E4 del vigente Regolamento Urbanistico) è prescritta la conservazione ed il mantenimenti dei valori storici, architettonici, tipologici e documentari dell’esistente patrimonio edilizio-urbanistico e del relativo tessuto viario.
2. La prescrizione di cui al comma precedente trova attuazione mediante l’integrale rispetto delle disposizioni impartite per tali zone dalle N.T.A. del Regolamento Urbanistico e dal presente Regolamento.

Art. 149

CRITERI GENERALI PER LA ZONA OMOGENEA “A” E PER LE ZONE AGRICOLE DI VALORE AMBIENTALE.

Prescrizioni di carattere edilizio

1. Nel caso di demolizioni e ricostruzioni ovvero di ristrutturazioni, la pendenza delle falde del tetto non potrà superare il 30%, salvo il caso di maggiori pendenze preesistenti.
2. Non è consentita la sostituzione di coperture a falda con coperture piane, se non nel caso di corpi edilizi minori, estranei al tessuto più antico ed ubicati a quota nettamente inferiore rispetto a quella della gronda dell’edificio principale e sempre che non prospettino sulla pubblica via.

3. Nel caso di realizzazione di volumi tecnici ed impianti tecnologici in copertura, qualsiasi sia la categoria di intervento prevista per l'edificio, i progetti dovranno prevedere posizioni e tecniche esecutive tali da minimizzare l'alterazione delle coperture, fermo restando che gli interventi medesimi non sono ammessi quando l'alterazione introdotta risulti particolarmente pregiudizievole o comunque incompatibile con il valore architettonico, ambientale o tipologico del contesto in cui dovrebbero inserirsi.

4. E' sempre ammessa la sostituzione delle coperture piane o semipiane con coperture a falde inclinate, di pendenza contenuta nei limiti prescritti dal presente articolo. In tali casi la sostituzione si ritiene ininfluenta ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio.

5. L'utilizzazione dei sottotetti è ammessa con le limitazioni previste dalle norme vigenti. Gli eventuali locali sottotetto così ricavati potranno essere adibiti ad abitazione solo quando rispettino le prescrizioni di carattere igienico-sanitario contenute nel presente Regolamento.

6. Fatte salve le maggiori restrizioni per edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario, qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente suscettibile di modificare l'aspetto esteriore degli edifici dovrà prevedere l'impiego di materiali, colori e tecniche esecutive compatibili con l'immagine complessiva del contesto e con quelle della tradizione fiorentina in genere.

7. Nel caso di nuove edificazioni, di interventi di ristrutturazione

urbanistica o, in genere, di interventi su edifici di recente costruzione, la compatibilità di cui al comma precedente non è necessariamente conseguita mediante il ricorso a materiali, colori o tecniche tradizionali ma può essere assicurata anche mediante un progettazione particolarmente accurata che, pur ricorrendo a tecniche e materiali contemporanei, assicuri comunque il corretto inserimento, nel contesto sottoposto a tutela, di edifici che possono anche qualificarsi apertamente come prodotti dell'architettura contemporanea.

8. Qualsiasi intervento su unità immobiliari ad uso residenziale poste in zona omogenea A, quale che sia la classe di intervento prevista dal Regolamento Urbanistico, non potrà comportare frazionamenti dai quali risultino alloggi di superficie inferiore a mq. 40,00. La stessa limitazione si applica agli interventi finalizzati a conseguire la destinazione residenziale di unità destinate ad altri usi e che comportino il frazionamento delle medesime all'interno della stessa zona omogenea A.

9. La limitazione di cui al comma precedente non si applica nel caso di mutamento di destinazione di unità immobiliari che, all'entrata in vigore del presente Regolamento, già presentino dimensioni inferiori a quella prescritta.

Art. 150

ANTENNE E PARABOLE

1. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione in linea generale debbono essere collocate sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni in faccia-

ta nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono invece essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.

2. Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari.

3. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. E' ammessa la loro installazione su cartelle o murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.

4. Quando, per ragione di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto dal comma precedente e si debbano pertanto installare antenne e parabole riceventi della radio e della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla via. Detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.

5. Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno es-

sere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio e comunque di diametro inferiore al metro, presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura (o della parete quando installate su murature emergenti dalla copertura) ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

6. Antenne e parabole riceventi della radio e della televisione non potranno mai essere installate su falde poste in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico-artistico.

7. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione che rispondano alle prescrizioni di cui ai commi precedenti si considerano opere che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici ai sensi e per gli effetti dell'art. 1-ter della legge 8 agosto 1985, n. 431 e pertanto per le medesime, anche quando ricadenti in zone sottoposte a tutela paesaggistica, non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione paesaggistico-ambientale di cui al D.Lgs. 42/2004. La loro installazione non richiede alcun adempimento od atto autorizzativo preliminare ed è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti. La conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici Comunali della dichiarazione di conformità prevista dalla L. 46/90. Qualora, avvalendosi della possibilità di cui sopra, la parabola od antenna sia installata su falde prospicienti la pubblica via, l'attestazione di conformità dovrà contenere anche documentata dimostrazione tecnica dell'impossibilità di una

delle collocazioni privilegiate dal presente Regolamento.

8. Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti potrà derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione. Nel caso in cui l'opera ricada in zona sottoposta a tutela paesaggistica non trova applicazione quanto disposto dal comma precedente e deve conseguirsi regolare autorizzazione paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

9. Per quanto attiene le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione, è prescritta la loro conformazione alle prescrizioni del presente Regolamento (ivi compresa la centralizzazione delle medesime) in occasione sia di opere di manutenzione straordinaria che di opere di manutenzione ordinaria estese all'intera copertura.

10. L'installazione di nuovi impianti o antenne funzionali alla telefonia mobile sarà ammessa solo a seguito della presentazione all'Amministrazione Comunale, da parte dei soggetti gestori interessati, di un piano complessivo da sottoporre al parere della Commissione Edilizia della Commissione Edilizia Integrata che preveda l'indicazione generale dei nuovi punti di installazione e sia corredato da atti e certificazioni rilasciati dagli enti preposti alla tutela della salute dei cittadini.

11. La normativa di cui al presente articolo è riferita all'intero territorio comunale

Art. 151

PANNELLI SOLARI, POMPE DI CALORE

ED ALTRI IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Nell'ambito della zona omogenea A e nelle zone agricole di particolare valore ambientale (sottozone E1, E2, E3 e E4 del vigente Regolamento Urbanistico) non è consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pannelli solari, pompe di calore, unità motocondensanti e simili) in facciata o sulle falde delle coperture inclinate.
2. Simili installazioni potranno essere ammesse solo nel caso in cui la copertura presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.
3. La collocazione di detti impianti sulle coperture sarà in genere ammissibile :
 - a) quando posizionati su coperture piane ed occultati da appositi manufatti (in muratura od in metallo) delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità; tali manufatti dovranno essere addossati alle murature eventuali emergenti dalla copertura piana e tinteggiati nello stesso colore delle medesimi; ove ciò non fosse possibile dovranno comunque essere realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità ed a garantirne il miglior inserimento nell'ambiente circostante;
 - b) quando collocati sulla copertura di corpi edilizi minori quando questi siano posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino su chiostrine o comunque su spazi completamente interni all'edificio;

c) quando collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante il piano inclinato della copertura e schermati da idonee grigliature che riprendano le linee del manto di copertura;

d) quando collocati in corrispondenza di cartelle o murature emergenti dalla copertura ed arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dal basso, a condizione che siano schermati da appositi manufatti (in muratura o in metallo) tinteggiati nello stesso colore della muratura cui sono addossati e delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità.

4. Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti potrà derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione.

Art. 152

COMPOSIZIONE ARCHITETTONICA DELLE FACCIATE

Prescrizioni di carattere generale per gli edifici inseriti in elenco A, B e C dal vigente Regolamento Urbanistico.

1. In linea generale ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non dovrà comportare innovazioni ed alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario.

2. Quando la facciata sia stata interessata da modifiche ed alterazioni incongrue sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storizzata.

3. La formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o modifica di aperture esistenti, la realizzazione di terrazzi e balconi ed ogni altra variazione che interessi la facciata potrà essere ammessa solo quando pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica della medesima.

Limitazioni per gli interventi interni per gli edifici inseriti in elenco A, B e C dal vigente Regolamento Urbanistico.

4. Gli interventi da eseguirsi all'interno degli edifici non potranno interessare (né direttamente né indirettamente) le aperture di facciata prospicienti spazi pubblici con tramezzi, solai od altri elementi che possano pregiudicare i caratteri architettonici del prospetto.

5. A tal fine valgono le seguenti prescrizioni :

- a) i solai che venissero realizzati in un locale finestrato, sia ex novo che modificando la quota di imposta di elementi orizzontali preesistenti, dovranno essere mantenuti ad una quota di imposta non inferiore al valore che si ottiene aggiungendo lo spessore del muro esterno alla quota dell'architrave della finestra.;
- b) quote inferiori saranno ammissibili solamente quando ci si discosti di almeno 2,40 ml. dalla parete finestrata.

C a p o X
DISPOSIZIONI VARIE
E NORME TRANSITORIE

Art. 153

MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

1. Ciascun proprietario è tenuto a mantenere il proprio edificio, sia nel suo insieme che in ogni sua parte, in stato di normale conservazione, non solo per quanto riguarda la sicurezza, ma anche per quanto concerne il decoro, l'estetica e l'igiene.
2. Analogo obbligo sussiste per le aree scoperte interne al centro edificato, siano esse di pertinenza degli edifici esistenti o meno.
3. Per i fini di cui ai commi precedenti, ciascun proprietario è tenuto a provvedere tempestivamente alle necessarie opere di manutenzione ogni qualvolta se ne ravvisi la necessità. Qualora il proprietario non vi provveda spontaneamente e lo stato di conservazione dell'edificio di deteriori al punto di non garantire normali condizioni di sicurezza o di decoro od igieniche, il Sindaco potrà ordinare i lavori di manutenzione, riparazione e ripristino che reputerà necessari.
4. In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, l'Amministrazione Comunale può provvedere d'autorità a spese del medesimo.
5. Sono soggette agli obblighi di cui ai commi precedenti tutte le parti dell'edificio e gli impianti a servizio del medesimo, anche quando non risultino visibili ma siano comunque suscettibili di arrecare pregiudizio all'igiene dell'edificio, di quelli circostanti e degli spazi pubblici. Quanto precede con particolare riferimento alle tubazioni del sistema di raccolta e smaltimento delle

acque (siano esse pluviali che reflue), la cui manutenzione è a carico del proprietario sino al punto in cui le medesime si allacciano alla pubblica fognatura e che dovranno essere sempre mantenute integre ed a perfetta tenuta.

Art. 154

INTERVENTI AMMISSIBILI SU AREE PREORDINATE ALL'ESPROPRIO

1. La realizzazione degli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico nelle zone "F" e nelle altre aree preordinate all'esproprio è riservata in linea generale al Comune ed agli Enti istituzionalmente competenti.

2. E' ammessa, in relazione ai termini di validità del vincolo, l'attuazione anticipata delle previsioni del Regolamento Urbanistico da parte di soggetti diversi previa valutazione dell'interesse pubblico di procedere alla realizzazione dell'opera ed approvazione da parte del Consiglio Comunale dell'intervento e di apposita convenzione con la quale il soggetto attuatore, si impegni almeno a dare atto che la realizzazione dell'intervento equivale a conferma del vincolo imposto dal Regolamento Urbanistico e ne accetti espressamente la prosecuzione anche oltre i limiti della decadenza quinquennale facendo salva, in ogni caso l'Amministrazione dal pagamento di eventuali indennità relative alla decadenza o reiterazione del vincolo, e che comunque la destinazione attribuita all'area rimane tale sino all'eventuale modifica di iniziativa pubblica dello strumento urbanistico generale.

3. In tutte le zone preordinate all'esproprio sono consentite fino all'avvio della procedura espropriativa, le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali , che non comportino trasformazione permanente del suolo, con esclusione della attività di vendita "in loco". È consentita la installazione di un unico manufatto, di presidio alla attività espositiva, purché lo stesso abbia le dimensioni strettamente necessarie all' attività di controllo e le caratteristiche di manufatto provvisorio, e non preveda la presenza continuativa di addetti. Detta possibilità è subordinata alla preventiva approvazione da parte della Giunta Comunale che eventualmente autorizzerà la stipula di apposita convenzione con la quale gli interessati.

- a) si obbligano a rinunciare, in caso di esproprio, all'eventuale plusvalore determinato dalle opere o dall'uso;
- b) si obbligano, sempre in caso di esproprio ed ove il soggetto espropriante lo ritenga opportuno, a procedere a semplice richiesta al ripristino dell'area nello stato precedente all'intervento;
- c) si obbligano a mettere in atto tutte le misure atte ad evitare inquinamento del suolo e del sottosuolo;
- d) prestano idonee garanzie fidejussorie a garanzia degli impegni di cui sopra.

Art. 155

SANZIONI

1. Quando le infrazioni al presente regolamento non siano già sanzionate da normative specifiche, si applicherà una sanzione

amministrative pecuniaria da un minimo di €. 100 ad un massimo di €. 500.

2. Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie il Responsabile del Servizio Urbanistica intima, con atto motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alla prescrizioni medesime entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento. L'inottemperanza a tale ordine entro il termine stabilito (o quello eventualmente prorogato su richiesta dell'interessato qualora sussistano comprovati motivi) comporterà, a seguito di nuovo accertamento, l'applicazione di una ulteriore sanzione pecuniaria.

Art. 156

MANUFATTI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO

1. I manufatti abusivi sanati ai sensi della legislazione vigente potranno essere oggetto degli interventi ammessi dallo strumento urbanistico per la zona omogenea nella quale ricadono.

Art. 157

COSTRUZIONI TEMPORANEE

1. Potrà essere ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee così come disposto dall'Allegato IX del Regolamento Edilizio.

Art. 158

ARREDI DA GIARDINO E INSEGNE

(articolo modificato con D.C.C. N°68/2007)

1. La messa in opera di arredo da giardino, quali panchine, giochi per bambini e simili non si considera opera edilizia e quindi può essere operata in assenza di titolo abilitativi.
2. Ugualmente non costituisce opera edilizia la sola posa di manufatti destinati al rimessaggio di attrezzature alle seguenti condizioni: la dimensione massima ammessa è di m 2,50 x 3,00 con altezza massima di 2,50 m; il manufatto non deve essere in alcun modo ancorato a terra e deve essere semplicemente appoggiato sul terreno con esclusione anche di solo appoggio su pavimentazioni o solette di qualunque materiale e natura. Inoltre non costituisce opera edilizia l'installazione di un barbecue di dimensioni in pianta non superiori a m 1,20 x m 1,00, qualora semplicemente appoggiato.
3. La realizzazione di un pergolato costituisce opera edilizia, classificabile come manutenzione straordinaria, richiedente titolo abilitativo.
4. La realizzazione di un forno o di attrezzatura con caratteristiche simili costituisce opera edilizia, classificabile come manutenzione straordinaria, richiedente titolo abilitativo; sono ammessi manufatti destinati a tale uso di dimensione massima m 1,50 x 1,50 con altezza massima di 2,00 m (oltre eventuale canna fumaria).
5. Le insegne apposte su edifici esistenti non vengono considerate opere edili e quindi non richiedono titolo abilitativo, quando di superficie inferiori a 3,00 mq e quando di spessore inferiore a

cm 12.

6. Parimenti non si considera opera edile l'apposizione di cartelli indicatori e segnalatori, inerenti attività commerciali, produttive, turistico-ricettive o simili, quando di dimensione non superiore a mq 0,30.

6 bis. L'installazione di piscina stagionale (per massimo sei mesi l'anno) fuori terra, semplicemente appoggiata e di superficie massima di 10 mq, con bordo di altezza massima 70 cm, non costituisce opera edilizia.

7. In ogni caso restano ferme le distanze prescritte dal codice civile e dal nuovo codice della strada in materia di distanza dai confini, dagli edifici e dalle strade.

Art. 159

NORME TRANSITORIE

1. Alle richieste di titolo abilitativo ed ai Piani Attuativi presentati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, si continuano ad applicare le norme del Regolamento vigente al momento della presentazione, salvo diversa richiesta dell'interessato per avvalersi dell'applicazione delle norme del presente Regolamento.

2. Parimenti si possono applicare le norme del Regolamento vigente al momento della presentazione del titolo abilitativo originario in caso di variante finale ex art.142 L.R. n°1/2005, se presenta nei termini di validità del titolo abilitativi medesimo.

3. Si confermano integralmente le norme contenute nel *Volume II: Allegati*, approvate con Deliberazione del Consiglio Comuna-

le n°70 del 21 ottobre 2000, successive modifiche ed integrazioni.