



# COMUNE DI ORBETELLO

## REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

*DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 97 DEL 20.12.2002,  
E SS.MM.II. DI CUI ALLA DEL.C.C. N. 35 DEL 14.05.2003 E ALLA DEL.C.C. N. 20 DEL 26.03.2004*

## SOMMARIO

<b>CAPITOLO I : NATURA, OGGETTO E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO ....</b>	<b>6</b>
Art.1 Natura del Regolamento Edilizio .....	6
Art.2 Oggetto del Regolamento Edilizio .....	6
Art.3 Contenuto del Regolamento Edilizio .....	6
<b>CAPITOLO II : CONCESSIONE EDILIZIA ED ATTI SOSTITUTIVI DELLA MEDESIMA ...</b>	<b>8</b>
Art.4 Atti abilitanti alla esecuzione di opere edilizie .....	8
Art.5 Soggetto competente al rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie .....	8
Art.6 Concessione edilizia.....	8
Art.7 Attestazione di conformità.....	12
Art.8 Varianti in corso d'opera .....	16
Art.9 Accertamento di conformità ed altre forme di sanatoria.....	17
Art.10 Opere da eseguirsi con procedura di urgenza .....	18
Art.11 Progetti di opere edilizie: modalità e documentazione .....	18
Art.12 Obbligo di comunicazione per alcune opere non soggette a specifici adempimenti preliminari. ....	19
Art.13 Contributo di concessione.....	20
<b>CAPITOLO III : COMMISSIONE EDILIZIA E COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA ....</b>	<b>22</b>
Art.14 Commissioni Consultive della Amministrazione Comunale .....	22
Art.15 Collegio degli Esperti .....	22
Art.16 Progetti da sottoporre al parere del Collegio degli Esperti .....	23
Art.17 Ordine del giorno dei lavori.....	24
<b>CAPITOLO IV : STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI .....</b>	<b>25</b>
Art.18 Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.).....	25
Art.19 Piani particolareggiati di iniziativa privata .....	25
Art.20 Piani di Recupero di iniziativa privata .....	26
Art.21 Elaborati dei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) .....	27
Art.22 Elaborati dei Piani di Recupero .....	28
Art.23 Convenzioni .....	29
Art.24 Progetti Unitari Convenzionati (P.U.C.).....	30
<b>CAPITOLO V : DEFINIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE .....</b>	<b>32</b>
Art.25 Definizioni edilizie ed urbanistiche. ....	32
Art.26 Superficie territoriale (S.T.).....	32
Art.27 Superficie fondiaria (S.F.).....	32
Art.28 Superficie delle opere di urbanizzazione primaria (S.1.) .....	32
Art.29 Superficie delle opere di urbanizzazione secondaria (S.2.).....	33
Art.30 Capacità insediativa (C.I.).....	33
Art.31 Unità immobiliare (U.I.) .....	33
Art.32 Superficie utile lorda (S.U.L.).....	33
Art.33 Superficie coperta (S.C.).....	34
Art.34 Rapporto di copertura (R.C.).....	34
Art.35 Altezza massima del fabbricato (H.M.) .....	34
Art.36 Indice di utilizzazione territoriale (U.T.) .....	35
Art.37 Indice di utilizzazione fondiaria (U.F.).....	35
Art.38 Capacità edificatoria .....	35
Art.39 Volume del fabbricato (V.F.).....	36
Art.40 Indice di fabbricabilità territoriale (I.T.).....	37
Art.41 Indice di fabbricabilità fondiaria (I.F.).....	37
Art.42 Volumi tecnici.....	37
Art.43 Minima Unità Operativa (M.U.O.) .....	37
Art.44 Sagoma dell'edificio .....	38
Art.45 Logge e porticati .....	38
Art.46 Prospetti .....	38
Art.47 Analisi storico-critico-stilistica .....	39
<b>CAPITOLO VI : norme di carattere generale .....</b>	<b>40</b>
Art.48 Edifici esistenti ed edifici di nuova costruzione.....	40
Art.49 Applicazione degli indici e capacità edificatoria .....	40
Art.50 Interventi sulle logge e sui porticati .....	42
Art.51 Distanze minime tra edifici .....	42

Art.52	Distanze minime dai confini .....	44
Art.53	Distanze minime dalle strade .....	46
Art.54	Rispetto dei diritti di terzi .....	46
Art.55	Edifici crollati o resi inagibili da eventi eccezionali o calamitosi.....	46
Art.56	Tutela del verde e delle alberature .....	46
Art.57	Rischio idraulico .....	47
Art.58	Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale.....	47
Art.59	Immobili notificati ai sensi del D.Lgs. 490/99.....	48
Art.60	Tolleranze di costruzione.....	48
<b>CAPITOLO VII : DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI.....</b>		<b>49</b>
Art.61	Interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale.....	49
Art.62	Interventi sul patrimonio edilizio esistente .....	49
Art.63	Interventi di nuova edificazione.....	51
Art.64	Sistemazione delle aree scoperte.....	52
Art.65	Demolizione.....	53
<b>CAPITOLO VIII : SPAZI PER PARCHEGGI PRIVATI.....</b>		<b>54</b>
Art.66	Parcheggi privati : norme generali.....	54
Art.67	Modalità di calcolo della superficie per parcheggi .....	54
Art.68	Parcheggi privati da realizzarsi ai sensi dell'art. 9 comma 1 della L.122/89 .....	55
Art.69	Schermatura di posti auto all'aperto .....	55
<b>CAPITOLO IX : ESECUZIONE DEI LAVORI.....</b>		<b>56</b>
Art.70	Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi .....	56
Art.71	Richiesta di punti fissi di allineamento e quote.....	57
Art.72	Prescrizioni per il cantiere .....	57
Art.73	Documenti da conservare presso il cantiere.....	58
Art.74	Occupazione e manomissione del suolo pubblico.....	58
Art.75	Comunicazione di avvenuta copertura .....	58
Art.76	Comunicazione di ultimazione lavori .....	59
Art.77	Altri adempimenti .....	59
<b>CAPITOLO X : ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE .....</b>		<b>60</b>
Art.78	Opere soggette alla prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.....	60
Art.79	Norme di riferimento e prescrizioni tecniche.....	60
Art.80	Interventi soggetti .....	61
Art.81	Documentazione ed elaborati tecnici .....	61
Art.82	Soluzioni tecniche alternative .....	61
Art.83	Dichiarazione di conformità.....	61
Art.84	Prescrizioni e deroghe.....	62
<b>CAPITOLO XI : ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI.....</b>		<b>63</b>
Art.85	Certificazione di abitabilità o agibilità.....	63
Art.86	Redazione e deposito del certificato di abitabilità o agibilità .....	63
Art.87	Documentazione obbligatoria.....	64
Art.88	Salubrità delle costruzioni.....	65
Art.89	Procedura per l'istruttoria dell'attestazione di abitabilità o agibilità .....	65
Art.90	Controlli e verifiche .....	66
Art.91	Domande antecedenti al 28/12/1994.....	66
Art.92	Domande per immobili oggetto di condono edilizio.....	66
Art.93	Certificazione per gli immobili di vecchia costruzione.....	67
Art.94	Norme transitorie .....	67
<b>CAPITOLO XII : REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI.....</b>		<b>68</b>
Art.95	Ambito di applicazione .....	68
Art.96	Salubrità del terreno.....	68
Art.97	Materiali da costruzione.....	68
Art.98	Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza.....	68
Art.99	Misure contro la penetrazione negli edifici di animali in genere .....	68
Art.100	Riscaldamento degli edifici.....	69
Art.101	Camini e canne fumarie .....	69
Art.102	Apparecchi a fiamma libera .....	70
Art.103	Isolamento termico degli edifici .....	71

Art.104	Isolamento acustico degli edifici.....	71
Art.105	Energia elettrica .....	71
Art.106	Impianti elettrici.....	72
Art.107	Prevenzione incendi.....	72
Art.108	Centrali termiche.....	72
Art.109	Rifornimento idrico.....	72
Art.110	Requisiti relativi alla riservatezza.....	73
Art.111	Requisiti relativi alla sicurezza e protezione dell'utenza.....	73
Art.112	Impianti igienici.....	74
Art.113	Scale.....	75
Art.114	Cortili.....	76
Art.115	Chiostrine.....	79
Art.116	Cavedi.....	80
<b>CAPITOLO XIII : REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI PER ABITAZIONE.....</b>		<b>82</b>
Art.117	Alloggi inabitabili.....	82
Art.118	Classificazione dei locali di abitazione.....	82
Art.119	Locali fuori terra, interrati e seminterrati.....	83
Art.120	Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno.....	83
Art.121	Illuminazione dei locali di abitazione.....	84
Art.122	Requisiti relativi all'aerazione.....	85
Art.123	Altezza dei locali ad uso residenziale.....	86
Art.124	Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali.....	87
Art.125	Soppalchi.....	89
<b>CAPITOLO XIV : REQUISITI SPECIFICI DEI LUOGHI DI LAVORO .....</b>		<b>90</b>
Art.126	Classificazione dei luoghi di lavoro.....	90
Art.127	Norme generali sulla aerazione dei luoghi di lavoro.....	91
Art.128	Norme generali sulla illuminazione dei luoghi di lavoro.....	91
Art.129	Dotazione di servizi igienico-assistenziali dei luoghi di lavoro.....	93
Art.130	Luoghi di lavoro in edifici esistenti.....	93
Art.131	Caratteristiche degli ambienti di lavoro.....	93
Art.132	Caratteristiche degli ambienti di vendita.....	96
Art.133	Caratteristiche degli ambienti di ufficio.....	97
Art.134	Caratteristiche degli ambienti di supporto.....	98
Art.135	Caratteristiche degli ambienti di servizio.....	99
<b>CAPITOLO XV : REQUISITI DEI LUOGHI ADIBITI A FUNZIONI DIVERSE.....</b>		<b>101</b>
Art.136	Funzioni regolate da norme specifiche.....	101
Art.137	Funzioni non regolate da norme specifiche.....	101
<b>CAPITOLO XVI : SMALTIMENTO DEI LIQUAMI.....</b>		<b>102</b>
Art.138	Acque pluviali ed acque reflue.....	102
Art.139	Corpi ricettori finali.....	102
Art.140	Pubbliche fognature.....	102
Art.141	Abitanti equivalenti.....	103
Art.142	Raccolta e smaltimento delle acque pluviali.....	103
Art.143	Raccolta e smaltimento delle acque reflue.....	104
Art.144	Fosse biologiche.....	106
Art.145	Fosse settiche tipo Imhoff.....	109
Art.146	Depuratori ad ossidazione totale.....	110
Art.147	Altri tipi di depuratori.....	111
Art.148	Recapito dei liquami nel suolo mediante sub-irrigazione.....	111
Art.149	Recapito dei liquami nel suolo mediante pozzi assorbenti.....	112
Art.150	Percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio.....	113
Art.151	Fitodepurazione.....	114
Art.152	Pozzi a tenuta.....	115
<b>CAPITOLO XVII : OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI .....</b>		<b>116</b>
Art.153	Opere esteriori ai fabbricati.....	116
Art.154	Terrazze a sbalzo sulla pubblica via.....	116
Art.155	Elementi decorativi a rilievo.....	116
Art.156	Cornicioni e gronde.....	116
Art.157	Zoccoli.....	117

Art.158	Stemmi ed emblemi araldici .....	117
Art.159	Muri di cinta, recinzioni, pergolati e gazebi.....	117
Art.160	Tettoie a sbalzo .....	118
Art.161	Infissi ed affissi .....	118
Art.162	Modifica di logge o porticati.....	119
Art.163	Mostre ed insegne .....	119
Art.164	Numeri civici .....	119
Art.165	Cartelli indicatori .....	120
Art.166	Impianti tecnologici .....	120
Art.167	Impianti e costruzioni a servizio dell'agricoltura – stralcio: <a href="#">si rimanda al regolamento dell'allegato "E"</a>	120
Art.168	Piscine private e campi da tennis .....	120
<b>CAPITOLO XVIII : NORME FINALI E TRANSITORIE.....</b>		<b>122</b>
Art.169	Disciplina per l'utilizzo dei vani sottotetto. ....	122
Art.170	Disciplina transitoria dei mutamenti della destinazione d'uso .....	123
Art.171	Costruzioni temporanee .....	126
Art.172	Normativa in materia di manufatti oggetto di condono edilizio.....	126
Art.173	Edifici esistenti adibiti a funzioni non più ammissibili. ....	126
Art.174	Manutenzione degli edifici.....	127
Art.175	Deroghe.....	127
Art.176	Interventi ammissibili nelle aree preordinate all'esproprio .....	127
Art.177	Norme transitorie .....	128
Art.178	Sanzioni .....	128
Art.179	Abrogazioni .....	128
<b>Allegato "A" .....</b>		<b>129</b>
<b>Regolamento per la realizzazione di strutture temporanee.....</b>		<b>129</b>
Art.1	Oggetto del presente regolamento.....	129
Art.2	Costruzioni temporanee – Nozione.....	129
Art.3	Atti abilitanti alla realizzazione di costruzioni temporanee. ....	129
Art.4	Ambito temporale delle autorizzazioni. ....	129
Art.5	Costruzioni temporanee ad uso cantiere e di servizio. ....	130
Art.6	Costruzioni temporanee ad uso sportivo o a servizio di impianti e strutture di proprietà comunale. ....	130
Art.7	Costruzioni temporanee a servizio di pubblici esercizi. ....	130
Art.8	Costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni. ....	130
Art.9	Serre stagionali .....	131
Art.10	Documentazione e garanzie. ....	131
Art.11	Sanzioni. ....	132
Art.12	Norma transitoria .....	132
Art.13	Osservatorio delle costruzioni temporanee .....	132
<b>Allegato "B".....</b>		<b>133</b>
<b>DOCUMENTAZIONE MINIMA COSTITUENTE I PROGETTI DEI DIVERSI TIPI DI INTERVENTO.....</b>		<b>133</b>
Art.1	La domanda.....	133
Art.2	Certificazioni, dichiarazioni, NN.OO. e simili .....	133
Art.3	Relazioni e documentazione fotografica.....	134
Art.4	Elaborati relativi allo stato attuale .....	135
Art.5	Elaborati relativi allo stato di progetto.....	136
Art.6	Elaborati relativi allo stato di sovrapposizione .....	136
Art.7	Ulteriori prescrizioni in merito al progetto .....	137
<b>Allegato "C" .....</b>		<b>138</b>
<b>DISPOSIZIONI APPLICATIVE IN MATERIA DI ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE IN EDIFICI SEDI DI ATTIVITA' RICETTIVE E DI PUBBLICI ESERCIZI.....</b>		<b>138</b>
Art.1	ATTIVITA' RICETTIVE .....	138
Art.2	PUBBLICI ESERCIZI.....	141
<b>Allegato "D" .....</b>		<b>142</b>

**Criteria interpretativi ed applicativi di altre norme vigenti in materia edilizia ed urbanistica**..... 142

Art.1	Applicazione della L. 10/77 .....	142
Art.2	Applicazione della L. 94/82 .....	143
Art.3	Applicazione della L. 13/89 .....	143
Art.4	Applicazione della L. 122/89 .....	143
Art.5	Applicazione della L. 47/85 .....	144
Art.6	Applicazione della L.R.T. 64/95 .....	145
Art.7	Criteria interpretativi degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.....	145

**ALLEGATO "E"**..... 149

**REGOLAMENTO PER LE AREE A FUNZIONE AGRICOLA ai sensi della LRT N. 64/95**

**e s.m.i.**..... 149

Art.1	Movimenti di terra non assimilabili a quelli di piccola entità .....	149
Art.2	Norme per la realizzazione di impianti pubblici o di pubblico interesse .....	149
Art.3	Contenuti del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale.....	150
Art.4	Obblighi del richiedente da rispettare nelle convenzioni o atti d'obbligo allegati ai P.M.A.A. ....	153
Art.5	Serre .....	154
Art.6	Piccoli Annessi .....	155
Art.7	Caratteristiche delle <b>costruzioni</b> in zona agricola .....	155
Art.8	Disciplina degli elementi accessori alle costruzioni .....	159
Art.9	Arredi vegetazionali.....	163
Art.10	Ricoveri per allevamenti di animali da cortile .....	165
Art.11	Installazione di manufatti precari.....	165
Art.12	Deposito frazionamenti dei terreni in zona agricola. ....	166

## CAPITOLO I : NATURA, OGGETTO E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

### **Art.1** **Natura del Regolamento Edilizio**

1.1 Il presente Regolamento, redatto ai sensi dell'art. 33 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, è atto normativo le cui prescrizioni hanno i caratteri della generalità e dell'astrattezza e sono finalizzate sia ad obiettivi di pubblico interesse quale l'ordinato sviluppo edilizio in rapporto alla funzionalità, all'igiene, all'estetica ed alla tutela dei valori architettonici ed ambientali, sia alla tutela di interessi privati mediante la regolamentazione dei rapporti di vicinato.

### **Art.2** **Oggetto del Regolamento Edilizio**

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

### **Art.3** **Contenuto del Regolamento Edilizio**

3.1 Il presente Regolamento contiene :

- a) disposizioni di carattere obbligatorio desunte da norme di livello nazionale o regionale esplicitamente prevalenti su quelle di livello comunale nonché riferimenti e rimandi a dette norme prevalenti;
- b) disposizioni desunte da norme di livello nazionale o regionale che non prevalgono direttamente sulle norme locali;
- c) riferimenti e rimandi a norme di livello nazionale o regionale che prevalgono direttamente sulle norme locali;
- d) disposizioni obbligatorie di natura ed interesse eminentemente locali, legate alle problematiche urbanistiche ed edilizie proprie del territorio orbortellano ed alla loro ordinata organizzazione e gestione;
- e) linee guida finalizzate ad orientare la progettazione o l'esecuzione di determinate attività edilizie;
- f) allegati relativi a specifici aspetti regolamentari, metodologici ed interpretativi della vigente disciplina edilizia ed urbanistica.

3.2 Le disposizioni, o i riferimenti e rimandi, di cui alla lettera "a" sono riportate al solo fine della miglior completezza e comprensione del Regolamento, essendo tali norme obbligatorie ed operanti a prescindere del loro recepimento nella norma locale. Esse possono essere modificate solo da atti di livello pari o superiore al provvedimento che le ha istituite. In tal caso la nuova norma deve intendersi introdotta nel presente Regolamento a farne parte integrante in sostituzione di quella modificata, anche in assenza di esplicito atto di recepimento da parte del comune. Parimenti devono intendersi introdotte nel presente Regolamento a farne parte integrante le ulteriori disposizioni esplicitamente prevalenti sulle norme locali che venissero emanate dopo la sua approvazione. Nel caso in cui vengano mo-

dificate o sostituite le norme di livello nazionale e regionale richiamate, anche in assenza di esplicito atto di rettifica da parte del comune, i riferimenti ed i rimandi contenuti nel presente Regolamento si intendono riferiti alla norma modificata o sostitutiva.

- 3.3 Le norme di cui alla lettera "b" sono desunte da disposizioni nazionali e regionali che, non prevalendo sulle norme locali, non potrebbero altrimenti trovare applicazione sul territorio comunale. Dette norme sono da considerarsi a tutti gli effetti norme locali che non conservano alcun legame con le disposizioni nazionali o regionali da cui sono desunte. L'eventuale modifica od integrazione di queste ultime non ha pertanto alcun effetto sulle norme del presente Regolamento fino al momento in cui il medesimo non sia modificato od integrato al fine di recepirle esplicitamente.
- 3.4 I riferimenti ed i rimandi di cui alla lettera "c" sono riportati al fine di regolamentare specifiche materie mediante altre ed autonome fonti normative di livello nazionale e regionale che altrimenti non troverebbero applicazione sul territorio comunale. Nel caso in cui vengano modificate o sostituite le norme di livello nazionale e regionale richiamate, i riferimenti ed i rimandi contenuti nel presente Regolamento, anche in assenza di esplicito atto di recepimento, si intendono riferiti alla norma modificata o sostitutiva.
- 3.5 Le norme di cui alla lettera "d" sono proprie del presente Regolamento e non hanno alcuna dipendenza, diretta od indiretta, da altre fonti normative. Dette norme rimangono in vigore fino a quando non siano modificate con deliberazione del Consiglio Comunale o superate da norme di livello superiore esplicitamente prevalenti. Ogni parte del presente Regolamento che non sia esplicitamente riconducibile ai casi di cui alle lettere "a", "b", "c" ed "e" deve intendersi ricondotto al caso di cui alla lettera "d".
- 3.6 Le linee guida di cui alla lettera "e" sono proprie del presente Regolamento e non hanno alcuna dipendenza, diretta od indiretta, da altre fonti normative. Dette linee hanno valore semplicemente indicativo ed assumono valore prescrittivo solo nei casi in cui ciò sia espressamente disposto dal presente Regolamento. Esse rimangono in vigore fino a quando non siano modificate con deliberazione del Consiglio Comunale o superate da norme di livello superiore esplicitamente prevalenti.
- 3.7 Gli allegati relativi a specifici aspetti regolamentari, metodologici ed interpretativi della vigente disciplina edilizia ed urbanistica sono, contraddistinti con le lettere :
- "A" Regolamento per la realizzazione di strutture temporanee;
  - "B" Documentazione minima costituente i progetti dei diversi tipi di intervento;
  - "C" Disposizioni applicative in materia di Barriere Architettoniche in edifici sedi di attività ricettive e di pubblici esercizi;
  - "D" Criteri interpretativi ed applicativi di altre norme vigenti in materia edilizia ed urbanistica.
  - "E" Regolamento per le aree a funzione agricola ai sensi della L.R.T. 64/95 e s.m.i.



## CAPITOLO II : CONCESSIONE EDILIZIA ED ATTI SOSTITUTIVI DELLA MEDESIMA

### **Art.4 Atti abilitanti alla esecuzione di opere edilizie**

- 4.1 Nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 2 della L.R. 52/99, gli atti abilitanti alla esecuzione di opere edilizie, a seconda della natura ed entità delle medesime, sono soggetti:
- a) al rilascio della concessione edilizia di cui all'art. 7;
  - b) ad attestazione di conformità mediante deposito della denuncia di inizio attività di cui all'art. 5 oppure, ove questa non sia ammissibile, mediante il rilascio della autorizzazione edilizia di cui all'art. 6.
- 4.2 I progetti da allegare agli atti di cui al primo comma debbono essere costituiti dai documenti prescritti dal presente Regolamento in funzione del tipo di intervento che si intende eseguire.

### **Art.5 Soggetto competente al rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie**

- 5.1 Il soggetto cui compete il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie è il Dirigente del Servizio Edilizia Privata e Urbanistica o, su sua delega, il Funzionario Responsabile del Procedimento.

### **Art.6 Concessione edilizia**

#### 6.1 OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

- 6.1.1 Ai sensi dell'art. 1 della L 10/77 e dell'art. 3 della L.R. 52/99, sono soggette a concessione edilizia le opere che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e più esattamente:
- a) gli interventi di nuova edificazione;
  - b) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune;
  - c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;
  - d) la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedito;
  - e) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
  - f) le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia.
- 6.1.2 Per le opere pubbliche dei Comuni, l'atto comunale, con il quale il progetto esecutivo è approvato o l'opera autorizzata secondo le modalità previste dalla L.109/94 ha i medesimi effetti della concessione edilizia. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle

norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

- 6.1.3 Richieste di concessione edilizia potranno essere avanzate esclusivamente nei casi previsti al precedente comma 6.1.1 e mai nel caso di interventi eseguibili a seguito di semplice attestazione di conformità.

6.2 PROCEDURA PER IL RILASCIO E TERMINI DI INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI

- 6.2.1 La concessione edilizia viene rilasciata dal soggetto di cui al comma 5.1 con le procedure di cui agli artt.6-7 della L.R. 52/99

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

- 6.2.3 Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data comunicazione al richiedente, specificando l'entità del contributo di cui al Titolo IV della L.R. 52/99. Il ritiro dell'atto è subordinato al deposito della attestazione di avvenuta corresponsione del contributo medesimo con le modalità previste dall'art. 25 della L.R. 52/99. Ove l'interessato non provveda alla corresponsione del contributo ed al ritiro della concessione entro un anno dalla data del rilascio, la concessione medesima decade e per l'esecuzione delle opere è necessario procedere a richiesta di nuovo atto abilitante; dell'avvenuta decadenza viene data comunicazione all'interessato.

6.3 ACQUISIZIONE DI PARERI NULLA-OSTA ED ALTRI ATTI DI ASSENSO - CONVENZIONI OBBLIGATORIE

- 6.3.1 Fatte salve le casistiche definite da specifiche discipline di settore, la concessione edilizia viene rilasciata limitatamente ai meri aspetti edilizio-urbanistici di competenza comunale e non esime l'interessato dal richiedere ed acquisire gli eventuali atti di assenso necessari per l'esecuzione delle opere progettate e di competenza di altre amministrazioni nonché le eventuali ulteriori autorizzazioni, anche di competenza comunale sempreché non essenziali per la valutazione del progetto, necessarie per il concreto esercizio dell'attività da insediare in conseguenza delle opere.

- 6.3.2 La mancata acquisizione di detti atti di assenso peraltro non costituisce elemento ostativo al rilascio della concessione, che viene rilasciata prescindendo dei medesimi.

- 6.3.3 Ai sensi di quanto previsto dall'art. 6, comma 5 della L.R. 14/10/1999 n. 52, sono fatte salve le procedure indicate nel D.P.R. 20 Ottobre 1998 n.447 (Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'articolo 20, comma 8, della L.15 marzo 1997 n. 59) per le opere dallo stes-

so disciplinate. A tal proposito, con apposito atto di organizzazione in riferimento alla disciplina dello Sportello Unico per le imprese, vengono disciplinati gli aspetti organizzativi e procedurali avuto riguardo all'esercizio delle competenze del Comune ed ai rapporti con le altre pubbliche amministrazioni interessate, nonché agli adempimenti necessari per le relative procedure. Nel rispetto della disciplina del presente regolamento e della citata L.R. n.52/99, l'Amministrazione, mediante appositi atti di organizzazione, adotta misure volte ad assicurare che per le pratiche ed i procedimenti diversi da quelli riconducibili allo sportello unico delle imprese, sia possibile rivolgersi ad uno sportello unico comunale.

6.3.4 Qualora l'interessato lo ritenga opportuno può richiedere pareri preventivi su progetti di opere edilizie alle strutture tecniche competenti in materia sanitaria ed ambientale, fermo restando che detto parere non è mai necessario per il rilascio della concessione edilizia. Per l'inizio di una attività produttiva restano fermi gli obblighi di cui all'art. 48 del D.P.R. 303/56 in tutti i casi ivi disciplinati.

6.3.5 Il decorso del termine temporale per l'esercizio del potere di annullamento <sup>(1)</sup> delle autorizzazioni rilasciate ai sensi dell'art. 151 del D.Lgs. 490/99 <sup>(2)</sup>, costituisce condizione per il rilascio della concessione edilizia. Nel caso in cui la concessione venga rilasciata prima che sia decorso il termine prescritto per l'esercizio di detto potere di annullamento, il fatto deve essere debitamente evidenziato nella concessione medesima. In tal caso l'onere di accertare l'esito definitivo della procedura in corso fa carico al concessionario. Qualora l'autorizzazione rilasciata ai sensi dell'art. 151 del D.Lgs. 490/99 venisse annullata, i lavori che richiedevano la medesima non possono essere iniziati o, qualora già in corso, debbono essere immediatamente sospesi e ripristinato lo stato originario dei luoghi.

6.3.6 Nel caso in cui le N.T.A. del P.R.G. assoggettino l'esecuzione delle opere alla stipula di una convenzione, il rilascio della concessione è subordinata alla stipula della convenzione medesima. In detti casi i termini di inizio ed ultimazione dei lavori decorrono dalla data di stipula. restano ferme le disposizioni del comma 6.2 per quanto attiene la procedura di ritiro della concessione ed il pagamento dell'eventuale contributo di cui al Titolo IV della L.R. .52/99.

#### 6.4 DECADENZA DELLA CONCESSIONE PER MANCATO INIZIO DEI LAVORI

6.4.1 Ove il concessionario non dia inizio ai lavori entro il termine di un anno dal rilascio della concessione, il soggetto di cui al comma 5.1 ne pronuncia la decadenza. Con la notifica al concessionario dell'avvenuta decadenza, la concessione viene a perdere ogni validità e per l'esecuzione delle medesime opere deve essere richiesta una nuova concessione.

---

<sup>(1)</sup> Potere già attribuito al Ministero dei Beni Culturali e Ambientali dall'art. 82, comma 9, ultimo comma, del D.P.R. 24 luglio 1977, nr. 616, come modificato dall'art.1 della legge 8 agosto 1985, nr. 431 ed oggi attribuito allo stesso Ministero dall'art. 151, comma 4, del D.Lgs. 490/99.

<sup>(2)</sup> già art.7 della L. 1497/39

- 6.4.2 All'eventuale nuova richiesta di concessione si applicheranno le norme generali in materia di concessioni edilizie, ivi compresa la verifica di conformità alla normativa edilizio-urbanistica vigente al momento del rilascio della nuova concessione.
- 6.5 OPERE NON ESEGUITE NEI TERMINI DI VALIDITÀ DELLA CONCESSIONE
- 6.5.1 Quando i lavori regolarmente iniziati non siano ultimati entro il termine di validità della concessione, a secondo del caso ricorrente, può procedersi alla proroga del termine di ultimazione, al rinnovo della concessione oppure al rilascio di una nuova concessione.
- 6.5.2 Il termine di ultimazione dei lavori indicato nella concessione edilizia può essere prorogato solo per fatti estranei alla volontà del concessionario. Sono tali (e danno quindi diritto alla proroga del termine di ultimazione) i seguenti fatti :
- a) il sequestro penale del cantiere e la successiva necessità di negoziare ex novo le condizioni dell'appalto;
  - b) il provvedimento di sospensione dei lavori;
  - c) la dichiarazione di fallimento dell'originario concessionario in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
  - d) impedimenti derivanti da eventi naturali;
  - e) situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile già al momento della richiesta della concessione.
- 6.5.3 Ricorrendo uno dei casi di cui al comma precedente, il concessionario può avanzare, prima della dichiarazione di decadenza della concessione, apposita istanza di proroga, cui dovranno essere allegati i documenti attestanti la natura del fatto che ha provocato il ritardo e la sua estraneità alla volontà del concessionario. La proroga viene accordata senza tenere conto della conformità della concessione alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della proroga medesima.
- 6.5.4 La concessione edilizia è inoltre prorogabile, anche non ricorrendo alcuno dei casi di cui al comma 6.5.2, quando le opere ancora da eseguire abbiano la consistenza quantitativa e qualitativa della manutenzione straordinaria. In tale eventualità i termini temporali di validità della concessione non possono essere prorogati oltre dodici mesi dalla originaria scadenza.
- 6.5.5 In ogni altro caso (oppure quando non sia avanzata l'apposita istanza di cui al comma 6.5.3) per l'esecuzione delle opere non ultimate nei termini di validità della medesima occorre procedere al rinnovo della concessione oppure al rilascio di nuova concessione.
- 6.5.6 Può procedersi al rinnovo della concessione edilizia solo quando le opere ancora da eseguire risultino conformi alla normativa urbanistico-edilizia al momento vigente del rinnovo. In tal caso il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo prima che sia dichiarata la decadenza delle concessione.

- 6.5.7 Quando la concessione non risulti prorogabile o rinnovabile (o comunque quando non risulti avanzata alcuna istanza di proroga o di rinnovo), il soggetto di cui al comma 5.1 pronuncia l'avvenuta decadenza della concessione a suo tempo rilasciata.
- 6.5.8 Con la notifica al concessionario dell'avvenuta decadenza, la concessione originaria viene a perdere ogni validità e le opere non potranno essere ultimate se non dopo che sia stata chiesta ed ottenuta nuova ed apposita concessione edilizia in conformità alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento del rilascio, se necessario previa conformazione delle opere non ultimate alla normativa medesima.

## **Art.7 Attestazione di conformità**

### 7.1 OPERE SOGGETTE AD ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ

- 7.1.1 Ai sensi dell'art. 4 della L.R. 52/99, sono soggette ad attestazione di conformità:
- a) gli interventi già indicati come soggetti a concessione edilizia al comma 6.1.1 quando siano specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente attestata dal consiglio comunale in sede di approvazione dei piani attuativi o in sede di ricognizione di quelli già vigenti.
  - b) le opere di reinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
  - c) le recinzioni ed i muri di cinta;
  - d) le opere pertinenziali <sup>(3)</sup>, ivi compresi i parcheggi all'aperto o interrati;
  - e) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree, anche in assenza di opere edilizie, nei casi previsti dalla legge regionale 23 maggio 1994, n.39;
  - f) le demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;
  - g) le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso.
- 7.1.2 Sono inoltre soggetti ad attestazione di conformità i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente :
- a) interventi di manutenzione recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli

---

<sup>(3)</sup> si considerano tali le opere che rispondano alle seguenti caratteristiche :

- abbiano carattere accessorio rispetto all'edificio principale;
- siano preordinate ad una oggettiva esigenza dell'edificio principale e legate al medesimo da un vincolo durevole e non occasionale;
- siano funzionalmente ed oggettivamente inserite al servizio dello stesso;
- siano sfornite di un effettivo autonomo valore di mercato;
- le dimensioni siano modeste in rapporto a quelle dell'edificio principale;
- le dimensioni e caratteristiche siano tali da non consentire, anche in relazione alle caratteristiche dell'edificio principale, una loro destinazione diversa ed autonoma rispetto all'edificio medesimo.

- immobili ;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia, nonché gli ulteriori interventi ad essi assimilati dall'art. 4, comma 2, lettera "d" della L.R. 52/99 e cioè :
- 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 e valendo le seguenti precisazioni :
    - la prescrizione in merito all'impiego di materiali identici si ritiene soddisfatta quando l'intervento non comporti sostanziale alterazione dei materiali che determinano i caratteri tipologici della costruzione e del suo aspetto esteriore;
    - è sempre ammessa la sostituzione dei materiali che costituiscono le strutture portanti nonché l'innovazione dello schema statico dell'edificio quando ciò sia necessario a conseguire l'adeguamento alla vigente normativa antisismica.
  - la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
  - le addizioni, anche in deroga agli indici urbanistici, per realizzare i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali, il rialzamento del sottotetto, ove ciò non sia escluso dal P.R.G., al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, con le seguenti precisazioni :
    - l'eventuale deroga agli indici urbanistici deve intendersi riferita alla capacità edificatoria, come definita all'art. 38 del presente Regolamento, ed opera nei confronti delle sole addizioni per servizi igienici, i quali non dovranno comunque superare di oltre il 15% le superfici minime prescritte dal presente Regolamento (fermo restando che i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali non sono da computarsi ai fini della S.U.L. e che non necessitano pertanto di deroga);
    - la deroga medesima non opera nei confronti degli interventi ammissibili sugli edifici in funzione della loro classificazione di P.R.G., la quale può risultare ostativa a qualsiasi tipo di addizione;
    - l'eventuale rialzamento del sottotetto non rientra mai tra gli interventi cui sia applicabile la deroga e pertanto è ammissibile soltanto nei limiti della capacità edificatoria dell'edificio o dell'area e nel rispetto della classificazione prevista dal P.R.G.
- e) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità (ove previsti dal

P.R.G.) e alla capacità edificatoria dell'edificio (in tutti gli altri casi), precisando come l'eventuale applicazione della deroga non operi nei confronti degli interventi ammissibili sugli edifici in funzione della loro classificazione né delle prescrizioni del presente Regolamento, se non previo parere del Collegio degli Esperti e rilascio di autorizzazione edilizia.

7.1.3 Le opere di cui ai commi precedenti comportano la corresponsione del contributo di cui all'art. 18 della L.R. 52/99 nei casi ivi specificati e nella misura stabiliti dagli appositi atti comunali.

## 7.2 ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ MEDIANTE DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

7.2.1 L'attestazione di conformità delle opere e degli interventi di cui ai commi 7.1.1 e 7.1.2 si effettua mediante denuncia di inizio attività (D.I.A), salvo che non sussista una o più delle seguenti cause di esclusione :

- per l'esecuzione delle opere sia prescritto anche il parere del Collegio degli Esperti in materie paesaggistiche ed il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 151 del D.Lgs. 490/99 <sup>(4)</sup>, secondo quanto precisato all'art.15 del presente Regolamento;
- gli immobili interessati siano assoggettati a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art.1bis della 431/85 o alle prescrizioni o alle misure di salvaguardia dei piani di bacino di cui alla L. 183/89;
- gli immobili interessati siano compresi nelle zone A di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e le opere e gli interventi comportino modifiche della sagoma e dei prospetti o modifichino la destinazione d'uso, con le seguenti precisazioni :
  - per modifica della destinazione d'uso si intende il passaggio dall'una all'altra delle categorie di destinazioni di cui all'art. 170
  - la modifica di sagoma e prospetti deve intendersi come contestuale (risultando quindi ammessi a D.I.A. gli interventi che comportino la modifica della sola sagoma o dei soli prospetti così come definiti dal presente Regolamento).

7.2.2 Per quanto attiene gli immobili qualificati come beni culturali ed assoggettati a vincolo ai sensi del D.Lgs. 490/99 (già L. 1089/39) non può procedersi a denuncia di inizio attività se non dopo che il progetto sia stato espressamente approvato a norma dell'art. 23 dello stesso D.Lgs. 490/99. Una volta acquisita detta approvazione si considerano superate anche tutte le altre condizioni ostative di cui al comma precedente. La stessa facoltà è prevista per gli immobili assoggettati alla disciplina di cui alla legge 6 dicembre 1991, n.394.

7.2.3 La denuncia di inizio attività è effettuata con le modalità e le procedure di cui all'art. 9 della L.R. 52/99.

7.2.4 La denuncia di inizio attività è corredata dal progetto delle opere (costituito dagli elaborati e documenti prescritti dal presente Regolamento per l'intervento ricor-

---

<sup>(4)</sup> già art. 7 della L. 1497/39

rente) e dalla dettagliata relazione di cui all'art. 9, comma 1, della L.R. 52/99 resa sugli appositi modelli a stampa gratuitamente forniti dall'Amministrazione Comunale. A corredo della stessa dovrà altresì essere prodotto l'apposito modello ISTAT, debitamente compilato, nel caso in cui l'intervento preveda incremento di S.U.L. Qualora il professionista asseverante non intenda avvalersi di detti modelli a stampa, dovrà redigere la relazione secondo lo schema desumibile dai medesimi curando che sia completa di tutti gli elementi e dichiarazioni richiesti.

- 7.2.5 Nei casi in cui le opere previste dalla D.I.A. siano soggette al contributo di cui all'art. 18 della L.R. 52/99, il progetto deve essere corredato da apposito elaborato grafico e analitico del calcolo delle volumetrie e delle superfici (determinate con le modalità previste dal presente regolamento) nonché dal calcolo del contributo stesso con applicazione delle tariffe vigenti al momento della denuncia stessa. Detto versamento deve essere effettuato entro venti giorni dalla data di deposito della denuncia. L'attestazione di avvenuto versamento deve essere trasmessa al Servizio Edilizia Privata.
- 7.2.6 Qualora il responsabile del procedimento riscontri che la denuncia non è conforme alla vigente disciplina urbanistico-edilizia, dispone la sospensione cautelare dei lavori e contestualmente invita l'interessato a conformare il progetto eliminando i contrasti riscontrati. Il termine per l'inizio dei lavori decorre nuovamente per intero dal momento del deposito del progetto conformato. Nel caso l'interessato non provveda a detto adempimento entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione, il responsabile del procedimento notifica agli interessati l'avvio del procedimento di annullamento della D.I.A. e procede, se del caso, alla attivazione delle procedure di cui al Titolo VI della L.R. 52/99 nonché alla segnalazione della eventuale falsa attestazione da parte del professionista, giusto quanto disposto dall'art. 9, comma 5, della stessa L.R. 52/99.
- 7.2.7 Qualora i lavori siano iniziati prima di venti giorni (decorrenti dalla data di deposito per le denunce che non diano luoghi a rilievi e dalla data di conformazione nei casi di cui al comma precedente) si applica la sanzione amministrativa di €. 516,46. Decorso un anno senza che i lavori siano iniziati, la denuncia di inizio attività decade e le opere non possono essere eseguite se non a seguito di un nuovo atto abilitante.
- 7.2.8 I lavori debbono essere ultimati entro tre anni dalla data di effettivo inizio dei lavori e della loro ultimazione l'interessato deve dare comunicazione scritta ai competenti Uffici comunali congiuntamente alla certificazione di conformità con il progetto depositato redatta dal direttore dei lavori o ove non previsto, da professionista abilitato all'esercizio della professione fermo restando quanto disposto dall'art. 16 comma 4 della L.R.T. n. 52/99
- 7.2.9 La relazione asseverata a corredo della denuncia di inizio attività dovrà contenere esplicita dichiarazione del progettista in merito all'appartenenza dell'intervento ad una delle categorie contemplate nelle casistiche di cui ai commi pre-



cedenti.

7.3 ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ MEDIANTE AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

7.3.1 L'attestazione di conformità delle opere e degli interventi di cui ai commi 7.1.1 e 7.12 è effettuata mediante rilascio di autorizzazione edilizia nei soli casi in cui ricorrano una o più delle cause di esclusione di cui al comma 7.2 e pertanto non sia possibile avvalersi della denuncia di inizio attività.

7.3.2 L'autorizzazione edilizia è rilasciata al proprietario o a chi ne abbia titolo con le stesse procedure previste per la concessione edilizia al precedente art.6.

**Art.8 Varianti in corso d'opera**

8.1 Alle opere in corso di esecuzione a seguito di concessioni o autorizzazioni edilizie nonché di denunce di inizio attività, è possibile apportare varianti in corso d'opera con le modalità e procedure indicate al presente articolo.

8.2 Ai sensi dell'art. 39 della L.R. 52/99, non è necessario alcun adempimento preliminare per eseguire in corso d'opera varianti che :

- siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati,
- non comportino modifiche della sagoma o incremento della S.U.L. della costruzione;
- non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
- non comportino incremento del numero delle unità immobiliari;
- non necessitino del preventivo rilascio della autorizzazione di cui all'art. 151 del D.Lgs. 490/99 <sup>(5)</sup>.

8.3 Per gli immobili qualificati come beni culturali ed assoggettati a vincolo ai sensi del D.Lgs. 490/99 (già L. 1089/39) non può procedersi alle varianti di cui al comma precedente se non dopo che il progetto sia stato espressamente approvato a norma dell'art. 23 dello stesso D.Lgs. 490/99.

8.4 Dette varianti sono eseguibili in qualsiasi momento sotto la diretta responsabilità del Direttore dei Lavori e per le medesime sussiste esclusivamente l'obbligo di trasmettere al Comune il progetto dell'opera così come effettivamente realizzata contestualmente agli adempimenti di cui all'art. 11 della L.R. 52/99.

8.5 Qualora le varianti eseguite comportino un incremento del contributo dovuto ai sensi dell'art. 20 della L.R. 52/99, l'interessato dovrà procedere ai conguagli del caso prima degli adempimenti finali di cui al comma precedente.

8.6 Alle varianti che eccedono i limiti di cui al comma 8.2 si applicano le stesse disposizioni e procedure prescritte per l'atto del quale costituiscono variante.

---

<sup>(5)</sup> già art. 7 della L. 1497/39

**Art.9      Accertamento di conformità ed altre forme di sanatoria**

- 9.1      ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DI CUI ALL'ART. 37 DELLA L.R. 52/99 E DELL'ART. 13 DELLA L. 47/85
- 9.1.1      Le opere edilizie eseguite in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima o comunque con difformità che eccedano i limiti delle varianti di cui , al comma 8.2 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. 37 della L.R. 52/99 e dell'art. 13 della L. 47/85.
- 9.1.2      Per i fini di cui al comma precedente si applicano le disposizioni di cui al Titolo VI della stessa L.R. 52/99 .
- 9.2      OPERE NON SANABILI AI SENSI DELL'ART. 37 DELLA L.R. 52/99 E DELL'ART. 13 DELLA L. 47/85
- 9.2.1      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 VI della L.R. 52/99.
- 9.2.2      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. 18 della L.R. 52/99 e del pagamento, a titolo di sanzione, di una ulteriore somma pari al valore del contributo stesso. Detta procedura non produce gli stessi effetti dell'art. 13 della L. 47/85 per quanto attiene l'estinzione del reato penale, limitandosi alla regolarizzazione esclusivamente amministrativa delle opere.
- 9.3      SANATORIE CON OPERE DI COMPLETAMENTO
- 9.3.1      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 9.1.1 e 9.2.2, sarà sempre possibile avanzare istanza di completamento delle opere con sanatoria delle parti già eseguite, sempreché 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.
- 9.3.2      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.
- 9.4      OPERE PER LE QUALI NON NECESSITA ISTANZA DI SANATORIA
- 9.4.1      Per le opere abusive ultimate nei termini temporali previsti per l'ammissibilità di istanze di condono dalla L.724/94 e per le quali non sia stata presentata istanza

di sanatoria, le sanzioni amministrative previste dal Titolo VI della L.R. 52/99 debbono essere applicate solamente quando si tratti di opere realizzate in totale difformità o in assenza di licenza o concessione edilizia ovvero con variazioni essenziali così come definite dall'art. 31 della L.R. 52/99.

- 9.4.2 In tutte le ipotesi diverse da quelle sopra precisate, in assenza di domanda di condono, si dovrà applicare il regime sanzionatorio in vigore al momento dell'esecuzione dell'abuso.
- 9.4.3 Le opere realizzate in difformità rispetto alla licenza o concessione edilizia per le quali sia stato rilasciato certificato di abitabilità o agibilità non "ai soli fini igienici" non necessitano di alcun provvedimento esplicito di sanatoria, stante il lungo tempo ormai trascorso dall'ultimazione delle opere e la conseguente assenza di pubblico interesse, concreto ed attuale, alla rimessa in pristino od al sanzionamento. Ciò in quanto l'esistenza del certificato costituisce presunzione che le difformità furono considerate all'epoca irrilevanti e quindi non perseguibili in via amministrativa.
- 9.4.4 Le norme di cui ai commi precedenti non si applicano alle difformità che abbiano comportato incremento di S.U.L.
- 9.4.5 Sono fatte salve, in ogni caso, le disposizioni di cui al D.Lgs. 490/99.

#### **Art.10 Opere da eseguirsi con procedura di urgenza**

- 10.1 Potranno essere iniziate in assenza di concessione, autorizzazione o D.I.A. :  
— le opere da eseguirsi su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità;  
— le opere che presentino documentabile carattere di necessità ed urgenza.
- 10.2 Nei casi di cui al comma precedente, entro 24 ore deve essere data comunicazione al Sindaco, mediante lettera raccomandata, dell'inizio delle opere, specificando natura ed entità delle medesime nonché le ragioni per cui si è reso necessario procedere con urgenza. Nei successivi 15 giorni l'interessato provvede ad integrare la comunicazione con regolare richiesta di autorizzazione o concessione edilizia oppure con il deposito di denuncia di inizio attività in funzione del tipo di intervento ricorrente.-
- 10.3 Alle disposizioni di cui al comma precedente può farsi eccezione per le opere non sanzionabili di cui al primo comma dell'art. 10 della L. 47/85 e cioè per quelle eseguite in assenza di autorizzazione in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale.

#### **Art.11 Progetti di opere edilizie: modalità e documentazione**

- 11.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE
- 11.1.1 Le domande di concessione e di autorizzazione edilizia, nonché le D.I.A., vengono redatte sugli appositi moduli a stampa gratuitamente forniti dall'Amministrazione Comunale. Le domande devono essere corredata dal progetto, costituito dagli elaborati prescritti dal presente Regolamento in funzione di ciascun tipo di intervento.
- 11.1.2 Gli atti di cui sopra devono essere firmati, sin dal momento della presentazione,

da chi ha titolo a richiedere l'atto abilitante e da un tecnico abilitato alla progettazione del tipo di intervento ricorrente, il quale assume ogni responsabilità relativa.

- 11.1.3 Il direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, quando non indicati sin dal momento della richiesta, devono essere nominati prima dell'inizio dei lavori. Le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore dei lavori devono essere immediatamente comunicate per iscritto al soggetto di cui al comma 5.1, contestualmente, dal titolare dell'atto abilitante e dagli interessati.
- 11.1.4 I progetti devono contenere tutte le indicazioni necessarie per poterne valutare la conformità al P.R.G., al presente Regolamento ed alla restante normativa in materia edilizia ed urbanistica.
- 11.1.5 La documentazione minima costituente il progetto e le caratteristiche dei singoli elaborati sono prescritte nell'Allegato B al presente Regolamento. Dette prescrizioni potranno essere modificate in funzione di mutate esigenze operative e funzionali con motivata Determinazione del Dirigente del Servizio Edilizia Privata.

## 11.2 PROGETTI INCOMPLETI

- 11.2.1 Qualora il responsabile del procedimento accerti che la documentazione è incompleta o comunque che la stessa non è sufficiente ai fini dell'esame del progetto, provvederà a richiedere all'interessato, una ed una sola volta, gli atti o elaborati mancanti.
- 11.2.2 Nel caso in cui l'interessato non provveda alla integrazione del progetto entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta, si procederà all'archiviazione della pratica. Qualora la natura o complessità degli atti richiesti ad integrazione lo giustifichino, su motivata richiesta dell'interessato potranno essere assegnati termini temporali maggiori.

## **Art.12 Obbligo di comunicazione per alcune opere non soggette a specifici adempimenti preliminari.**

- 12.1 Le opere che, ai sensi della legislazione vigente in materia, non siano subordinate ad uno degli atti di cui ai precedenti art.5, 6 e 7, potranno essere eseguite senza alcun adempimento preliminare, fermo restando che anche per le medesime è richiesto l'integrale rispetto della vigente disciplina edilizio-urbanistica, ivi comprese le eventuali prescrizioni esecutive del presente Regolamento.
- 12.2 E' fatta eccezione per i mutamenti di destinazione d'uso meramente funzionale che, pur non essendo soggetti a specifico atto abilitante si sensi del presente Regolamento, del Piano delle Funzioni o di altra disciplina di cui agli artt.5 e 6 della L.R. 39/94, comportino la corresponsione del conguaglio previsto dall'art.10, ultimo comma, della L. 10/77. In tali casi deve, prima della variazione di destinazione o contestualmente alla medesima, deve essere inviata apposita comunicazione al soggetto di cui al comma 5.1, specificando sia la vecchia che la nuova destinazione d'uso nonché tutti gli elementi necessari per la determinazione del conguaglio dovuto.

**Art.13 Contributo di concessione.**

- 13.1 ONEROSITÀ DELLA CONCESSIONE EDILIZIA
- 13.1.1 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 IV della L.R. 52/99 e della deliberazione comunale approvata in attuazione di dette disposizioni.
- 13.1.2 Sono fatti salvi i casi di cui la stessa L.R. 52/99 stabilisca il carattere gratuito dell'atto.
- 13.1.3 Ai fini della gratuità dell'intervento, sono considerati edifici unifamiliari che soddisfino a tutti i seguenti requisiti :
- siano destinati ad uso residenziale;
  - siano privi di parti comuni;
  - siano autonomamente utilizzabili;
  - siano costituiti da una sola unità immobiliare ad uso residenziale che occupi l'intera costruzione, dalle fondazioni alla copertura, fatti salvi i soli vani accessori e pertinenziali (cantina, garage, ecc.) che possono avere propria e distinta rappresentazione catastale;
  - presentino una S.U.L. non superiore a mq. 150.
- 13.1.4 Per quanto riguarda l'onerosità derivante dall'incremento del numero di unità immobiliari, si fa riferimento alla situazione derivante dalle concessioni o licenze precedentemente rilasciate o in mancanza di detti riferimenti, alla situazione catastale precedente all'entrata in vigore della L. R. 52/99.
- 13.2 CONTRIBUTO COMMISURATO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
- 13.2.1 La quota parte del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione si determina applicando al volume della costruzione (oppure, ove previsto, alla sua superficie) la tariffa unitaria stabilita con apposita Deliberazione del Consiglio Comunale in funzione delle diverse destinazioni d'uso.
- 13.3 CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE
- 13.3.1 La quota parte del contributo commisurato al costo di costruzione si determina mediante una perizia sintetica redatta secondo i seguenti criteri :
- a) per le nuove costruzioni ad uso residenziale, commerciale, direzionale e turistico: il costo di costruzione si determina come prodotto della superficie complessiva di cui all'art. 2 del D.M. 10/05/1977 per il costo unitario di costruzione di cui all'art. 1 dello stesso decreto (aggiornato ai nuovi valori di volta in volta disposti dal Ministero dei Lavori Pubblici) ed applicando poi le aliquote indicate con apposita delibera del Consiglio Comunale ;
- 13.3.2 Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, qualsiasi sia la destinazione d'uso, la perizia sintetica di cui al comma precedente dovrà inoltre essere rapportata all'entità dell'intervento previsto.
- 13.3.3 E' facoltà del richiedente la concessione produrre, in luogo della perizia sintetica di cui ai commi precedenti, una stima analitica del costo delle opere. Detta

stima dovrà comprendere tutte le lavorazioni necessarie per dare l'opera compiuta in ogni sua parte ed essere sottoscritta da tecnico abilitato alla progettazione. Detta stima sarà redatta sotto forma di perizia, con criterio a misura, applicando alle quantità delle singole opere previste dal progetto i prezzi unitari delle medesime desunti da prezziari ufficiali di livello provinciale o regionale.

- 13.3.4 Per manufatti non valutabili in termini di superficie e/o di volume (piscine, campi da tennis, ecc.) non è ammessa la perizia sintetica e deve necessariamente essere prodotta la perizia analitica di cui al comma precedente.

### CAPITOLO III : COMMISSIONE EDILIZIA E COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

#### **Art.14 Commissioni Consultive della Amministrazione Comunale**

14.1 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.R.T. n.52/99, nel Comune di Orbetello, la commissione edilizia non viene istituita, le funzioni attribuite alla commissione edilizia integrata dalla legge regionale 2 novembre 1979 n.52 (sub delega ai comuni delle funzioni amministrative riguardanti la protezione delle bellezze naturali) sono svolte dal Collegio degli Esperti di cui al successivo art.15

#### **Art.15 Collegio degli Esperti**

15.1 Per l'esame di domande di autorizzazione di cui all'art. 151 del D.Lgs. 490/99 <sup>(6)</sup>, è istituito il Collegio degli Esperti in materie paesaggistiche e ambientali composto da tre membri.

15.2 I tre membri sono nominati dal Consiglio comunale, con voto limitato a due, e sono scelti, sulla base di curricula da allegare al provvedimento deliberativo, tra :

- a) architetti, ingegneri, agronomi e forestali, geologi, iscritti da almeno cinque anni agli albi dei relativi ordini professionali ovvero in possesso di diploma post-universitario di specializzazione in materia paesaggistico-ambientale;
- b) professori e ricercatori universitari di ruolo nelle materie storiche, artistiche, architettoniche, ambientali, paesaggistiche e urbanistiche;
- c) dipendenti dello Stato e degli Enti pubblici, anche in quiescenza, iscritti agli albi professionali di cui alla lettera a) o in possesso del titolo di studio richiesto per l'accesso agli stessi, che siano stati responsabili, per un periodo non inferiore a tre anni, di una struttura organizzativa dell'Amministrazione pubblica con competenze in materia paesaggistica ed ambientale.

15.3 Il Collegio degli Esperti si esprime a maggioranza con parere motivato in materia di protezione delle bellezze naturali. Detto parere può essere richiesto non solo per l'esecuzione di opere che comportino modifica dello stato dei luoghi sottoposti a tutela ambientale, ma anche per modificazioni dell'ambiente e del paesaggio non derivanti da opere edilizie.

15.4 Il parere del Collegio degli Esperti viene espresso con la presenza di almeno due membri. Il parere deve recare menzione dei voti espressi dai membri stessi e delle relative motivazioni.

15.5 I membri esperti dureranno in carica tre anni, possono essere rieletti una sola volta ma non potranno essere rieleggibili per due trienni consecutivi.

15.6 Qualora il Collegio risultasse incompleto per dimissioni dei membri elettivi, o per la stessa variazione della sua composizione, il Consiglio comunale provvederà a deliberare immediatamente la nomina dei membri mancanti per completare il Collegio in carica con le modalità di cui alla precedente nomina. I nuovi membri eletti saranno anche essi rinnovati alla scadenza del mandato relativo all'intero gruppo di esperti.

15.7 Le funzioni di Presidente vengono svolte dal componente più anziano del Collegio stesso.

15.8 Il Collegio degli Esperti si riunisce di regola una volta al mese e comunque ogni qualvolta

---

<sup>(6)</sup> già art. 7 della L. 1497/39

venga ritenga opportuno per le esigenze del Servizio Edilizia Privata.

- 15.9 Le adunanze sono valide quando interviene la maggioranza dei componenti aventi diritto al voto. Le deliberazioni vengono prese a maggioranza assoluta dei voti dei componenti presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
- 15.10 Sarà relatore del Collegio degli Esperti il Responsabile del Servizio Edilizia Privata coadiuvato dall'Istruttore delle pratiche all'esame del collegio.
- 15.11 Le funzioni di Segretario del Collegio degli Esperti saranno svolte da personale designato dal Dirigente del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata,
- 15.12 Saranno considerati dimissionari i membri che, senza giustificato motivo, restino assenti per più di tre sedute consecutive.
- 15.13 I componenti del Collegio non potranno essere presenti all'esame ed alla discussione dei progetti da essi elaborati e all'esecuzione dei quali essi siano comunque interessati.
- 15.14 Il Collegio degli Esperti si esprime sia sulla conformità di quanto richiesto alle vigenti disposizioni legislative in materia paesaggistica, sia sulla qualità edilizia del progetto presentato e sulla compatibilità dello stesso con il contesto urbano e/o territoriale in cui è inserito.
- 15.15 Il parere del Collegio è consultivo e non costituisce presunzione del rilascio della autorizzazione paesaggistica che è riservato esclusivamente al soggetto di cui al comma 5.1, il quale può assumere determinazioni difformi dandone puntuale motivazione.
- 15.16 Ogni qualvolta vengano sottoposte all'esame del Collegio degli Esperti istanze di condono edilizio, alle riunioni del Collegio parteciperà anche il Responsabile dell'Ufficio Speciale Condono o da suo delegato, con compiti di relatore.

#### **Art.16 *Progetti da sottoporre al parere del Collegio degli Esperti***

- 16.1 Sono sottoposti all'esame del Collegio degli Esperti i progetti ricadenti in zona sottoposte a vincolo ai sensi del D.Lgs. 490/99 <sup>(7)</sup> quando incidenti sui valori paesaggistici ed ambientali oggetto di tutela, così come individuati nei decreti ministeriali istitutivi del vincolo medesimo.
- 16.2 Sono inoltre sottoposti all'esame del Collegio degli Esperti i progetti ricadenti in altre zone per le quali la legislazione vigente prescriva il rilascio della autorizzazione di cui all'art. 151 del D.Lgs. 490/99 <sup>(8)</sup>, sempre che i progetti medesimi incidano sui valori tutelati dalla legislazione istitutiva del vincolo.
- 16.3 Non sono sottoposti all'esame del Collegio degli Esperti, in quanto non è richiesto il rilascio della autorizzazione di cui all'art. 151 del D.Lgs. 490/99, 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).
- 16.4 Non sono inoltre sottoposte all'esame del Collegio degli Esperti le piccole modifiche delle facciate, ovunque esse prospettino, che non comportino significativa alterazione delle

---

<sup>(7)</sup> già L. 1497/39

<sup>(8)</sup> già art. 7 della L. 1497/39



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. 490/99 nei quali qualsiasi modifica esterna è comunque soggetta all'esame del Collegio degli Esperti ed al rilascio della autorizzazione di cui all'art. 151 del D.Lgs. 490/99.

### **Art.17      Ordine del giorno dei lavori**

- 17.1      L'ordine del giorno dei lavori del Collegio degli Esperti viene redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione della completa documentazione dei progetti da sottoporre all'esame.
- 17.2      Detto ordine cronologico potrà essere modificato solo in casi eccezionali e particolarmente urgenti. Ogni qualvolta ciò avvenga, nell'ordine del giorno dovrà essere debitamente evidenziata la modifica dell'ordine cronologico, specificando le motivazioni che la giustificano.
- 17.3      Detto ordine cronologico potrà essere modificato solo su richiesta scritta del Dirigente del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata. Si ritengono sempre ragioni motivate i seguenti casi :
- varianti in corso d'opera;
  - richiesta di sanatorie edilizie ai sensi dell'art.13 della L.47/85;
  - procedure di sfratto eseguite o sfratto esecutivo in corso;
  - minaccia di crollo o dissesto di edifici o manufatti esistenti;
  - interventi specificamente finalizzati al superamento delle barriere architettoniche;
  - opere pubbliche o comunque di pubblico interesse;
  - altre situazioni che, seppur non riconducibili a quelle in precedenza indicate, siano suscettibili di produrre documentabili disagi di analoga entità.

## CAPITOLO IV : STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

### **Art.18      Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.)**

- 18.1 I Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) 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 P.R.G.
- 18.2 I P.U.A. possono essere sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata. Il loro contenuto e le loro modalità di formazione sono definiti dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia nonché dalle N.T.A. del P.R.G. e dal presente Regolamento.
- 18.3 I P.U.A. di iniziativa pubblica o privata comprendono :
- a) Piani particolareggiati di iniziativa pubblica di cui all'art. 13 della L. 1150/42.
  - b) Piani particolareggiati di iniziativa privata (lottizzazioni convenzionate) di cui all'art. 28 della L. 1150/42.
  - c) Piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla L. 167/62.
  - d) Piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della L. 865/71.
  - e) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della L. 457/78 ed al Titolo II della L.R. 59/80;
  - f) Piani di recupero urbano di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993 n. 398 convertito nella Legge 493/93;
  - g) Piani di Comparto;
  - h) Programmi integrati di intervento promossi dal Comune ai sensi della L.179/92;
  - i) ogni altro strumento di iniziativa pubblica o privata che abbia valore di piano attuativo ai sensi e per gli effetti dell'art.31 della L.R. 5/95 o della legislazione nazionale vigente in materia.
- 18.4 Per i Piani particolareggiati ed i Piani di Recupero di iniziativa privata valgono le norme generali di cui ai successivi artt.19, 20, 21, 22 e 23 nonché quelle previste nelle N.T.A. del P.R.G. Per gli altri strumenti che assumono la qualificazione di P.U.A., valgono le specifiche disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

### **Art.19      Piani particolareggiati di iniziativa privata**

- 19.1 I piani particolareggiati di iniziativa privata sono obbligatori per i nuovi insediamenti nelle aree specificatamente indicate nelle planimetrie di P.R.G.
- 19.2 Con apposita deliberazione di Giunta, il Comune invita od autorizza i proprietari degli immobili compresi nei perimetri fissati a presentare il Piano Particolareggiato. Entro il termine stabilito dal Comune, i proprietari o gli aventi titolo dovranno predisporre il progetto del Piano nonché lo schema di convenzione da stipularsi con il Comune, di cui al successivo art.23 Se entro i termini stabiliti i proprietari non provvedono a presentare il Piano, il Comune può procedere alla formazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, all'interno dei perimetri di cui al primo periodo del presente comma.
- 19.3 Il Comune, in sede di approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata, può

permettere lo scorporo dal perimetro dell'intervento di aree e/o edifici con le modalità e limitazioni prescritte dalle N.T.A. del P.R.G.

- 19.4 In attesa della formazione di detti piani non sarà possibile rilasciare concessioni edilizie per nuove costruzioni, mentre per gli edifici esistenti saranno consentiti gli interventi ammessi dal P.R.G. (nel caso di edifici soggetti a specifica classificazione) o dalla legislazione vigente in materia di interventi ammissibili in attesa della formazione degli strumenti attuativi (negli altri casi).

### **Art.20 Piani di Recupero di iniziativa privata**

- 20.1 I Piani di Recupero di iniziativa privata 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 P.R.G. o dal presente Regolamento.
- 20.2 L'individuazione delle zone di recupero avviene con necessario riferimento alle categorie di degrado di cui all'art. 8 della L.R. 59/80. Quando detta individuazione non comporti elaborazioni particolarmente estese e complesse, la deliberazione può anche essere contestuale a quella di adozione del Piano di Recupero.
- 20.3 Ai sensi dell'art. 9 della L.R. 59/80, all'interno delle zone di recupero vengono individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione del Piano di Recupero. Detta individuazione può anche essere contestuale a quella di adozione del Piano di Recupero.
- 20.4 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.
- 20.5 Il progetto del Piano di Recupero, costituito dagli elaborati di cui all'art.22, è istruito dai competenti Uffici Comunali e quindi sottoposto eventualmente al parere della Commissione Consiliare LL.PP. ed Urbanistica. Successivamente la proposta di Piano di Recupero viene sottoposto, unitamente alla Convenzione, all'approvazione del Consiglio Comunale.
- 20.6 Il Piano di Recupero definitivamente approvato trova poi attuazione mediante la presentazione dei progetti edilizi ed il rilascio delle relative concessioni edilizie.
- 20.7 Il Piano di Recupero, sulla base di approfonditi studi tipologici, morfologici e storici, potrà modificare la classificazione prevista dal P.R.G. per gli edifici interessati dal Piano medesimo, eccezion fatta per quelli notificati, anche solo parzialmente, ai sensi della Legge 1089/39. Le modifiche di classificazione eventualmente previste dovranno essere debitamente evidenziate già in fase di richiesta preliminare.
- 20.8 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. In tal caso si applicano le disposizioni di cui all'art. 11, comma 4, della L.R. 59/80. La necessità di contestuale variante allo strumento urbanistico deve essere debitamente evidenziata già in fase di richiesta preliminare.
- 20.9 Prima della procedere alla redazione di un Piano di Recupero, è facoltà degli interessati chiedere l'approvazione preventiva di un progetto preliminare che sintetizzi finalità, conte-

nuti ed impostazione progettuale del Piano di Recupero.

- 20.10 A tal fine i proprietari possono avanzare apposita istanza corredata dalla documentazione di cui al comma 22.1. Il progetto preliminare di Piano di Recupero viene istruito dall'Ufficio e sottoposto al parere della Commissione Consiliare LL.PP. ed Urbanistica. Il Consiglio Comunale si esprime in via definitiva sul progetto preliminare e le relative determinazioni vengono notificate agli interessati specificando, qualora occorra, le prescrizioni e gli indirizzi a cui dovrà conformarsi la progettazione definitiva.

### **Art.21 Elaborati dei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.)**

- 21.1 I P.U.A., ad eccezione dei Piani di Recupero, sono costituiti dai seguenti elaborati:
- a) Planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000;
  - b) Planimetria d'inquadramento estratta dal P.R.G. nel rapporto 1:2.000;
  - c) Rilievo quotato del terreno e sezioni, nel rapporto 1:1.000 o 1:500, con le alberature ed i manufatti esistenti, nonché documentazione fotografica relativa;
  - d) Progetto planovolumetrico, nel rapporto 1:1.000 o 1:500, costituito da planimetrie, sezioni, profili, con l'indicazione degli allineamenti, di eventuali porticati di uso pubblico, delle destinazioni d'uso dei locali del piano terreno e dei piani superiori, corredato dal computo delle aree pubbliche e di uso pubblico, delle superfici coperte, delle superfici utili lorde, suddivise per usi e dai confronti dei dati suddetti con le prescrizioni del P.R.G. e dal presente Regolamento;
  - e) Planimetria quotata nel rapporto 1:1.000 o 1:500 delle strade, delle piazze e degli altri spazi pubblici destinati alla mobilità ed alla sosta, nonché alle altre aree pubbliche e di uso pubblico, corredata dal computo delle superfici che dovranno essere cedute al Comune;
  - f) Planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata dal P.U.A., con allegato elenco delle proprietà e superficie delle relative particelle o porzioni di esse. Su tale planimetria dovranno essere riportate le previsioni di cui alla precedente lettera "e";
  - g) Planimetrie con microreticolo di drenaggio idrico superficiale, sue modifiche in relazione all'intervento e relazione di compatibilità delle opere in progetto con le strutture idrauliche naturali e artificiali esistenti, comprese le situazioni di massima piovosità - Planimetrie con profondità e andamento nel tempo del livello piezometrico - Progetti di minimizzazione delle superfici impermeabilizzate e sviluppo di opere che favoriscano l'evaporazione dell'acqua e l'assorbimento delle acque nel sottosuolo.
  - h) Relazione tecnica illustrativa
  - i) Norme tecniche di attuazione
  - j) Rappresentazione grafica in sovrapposizione del nuovo Piano Urbanistico Attuativo su rilievo aereofotogrammetrico ad altezza consona o su altro supporto cartografico equivalente con particolare riferimento alla cartografia informatizzata del P.R.G.,
  - k) Eventuale ulteriore documentazione necessaria in relazione allo specifico intervento
  - l) Schema della Convenzione di cui al successivo art.23, con i progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Art.22 Elaborati dei Piani di Recupero**

- 22.1 L'eventuale progetto preliminare di Piano di Recupero (ove gli interessati si avvalgano della facoltà di cui al comma 20.9) è costituito dai seguenti elaborati:
- a) Relazione generale contenente :
    - gli obiettivi del Piano e delle modalità di attuazione,
    - indicazione delle categorie di intervento previste,
    - individuazione dei soggetti operatori,
    - le linee essenziali delle norme tecniche di attuazione.
    - proposta degli impegni che gli attuatori assumeranno nei confronti del Comune (da definire successivamente nello schema di convenzione),
  - b) Planimetria d'inquadrimento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000 o 1:5.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti;
  - c) Rilievo quotato degli edifici esistenti e dei terreni, con indicazione delle alberature e degli altri elementi significativi ai fini della valutazione della proposta di Piano, nella scala più idonea in relazione alla dimensione e natura e dell'intervento;
  - d) Documentazione fotografica;
  - e) Planimetria in scala 1:500, con eventuali approfondimenti in scala 1:200, indicante lo stato attuale delle funzioni e le carenze igienico-sanitarie, strutturali e tecnologiche;
  - f) Progetto planivolumetrico nel rapporto 1:500 o 1:200 costituito da planimetrie, sezioni e profili, con l'indicazione degli edifici di cui si prevede il mantenimento, di quelli di cui si prevede la demolizione e ricostruzione e l'eventuale indicazione di quelli di nuova costruzione. Il progetto comprenderà planimetrie in scala adeguata con l'indicazione delle unità minime di intervento, delle nuove unità abitative e funzionali, delle destinazioni d'uso, degli spazi pubblici e di uso pubblico. Lo stesso progetto dovrà inoltre essere corredato dal computo delle superfici coperte e delle superfici utili lorde, suddivise per destinazioni d'uso, e dal confronto di detti dati con le prescrizioni di P.R.G.;
  - g) Eventuale ulteriore documentazione necessaria in relazione allo specifico intervento.
- 22.2 Il Piano di Recupero è costituito dagli elaborati di cui alle lettere da "a" a "f" del comma precedente (debitamente adeguati alle eventuali prescrizioni impartite in sede di approvazione del progetto preliminare, ove gli interessati si siano avvalsi della facoltà di cui al comma 20.9) ed inoltre dai seguenti elaborati:
- h) Planimetria d'inquadrimento nel rapporto 1:2.000 o 1:5.000 estratta dal P.R.G. vigente (nonché da quello adottato nel caso di varianti o strumenti urbanistici in itinere) con individuazione della zona di recupero cui il Piano si riferisce;
  - i) 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 classificati nel vigente P.R.G. come "VAAR, VAAA, VDR e VDA";
  - l) Planimetria quotata nel rapporto 1:1000 o 1:500 delle strade, delle piazze e degli altri spazi pubblici (verde e parcheggi), nonché delle altre aree di uso pubblico, corredata dal computo delle superfici che dovranno essere cedute al Comune;
  - m) 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 riportare le previsioni del progetto di cui alla precedente lettera "d";

- m) Programma di attuazione e di coordinamento degli atti e degli interventi necessari a realizzare il Piano;
- o) Norme tecniche di attuazione;
- p) Schema di convenzione con i progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora occorrenti
- q) 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.
- r) Documentazione di cui agli artt.4.1 e 4.2 della D.C.R. 12/021/985 n. 94.
- s) Eventuale ulteriore documentazione necessaria in relazione allo specifico intervento.

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

22.4 Nel caso in cui il Piano interessi aree soggette al vincolo di cui al D.Lgs. 490/99 ovvero immobili soggetti al vincolo indiretto di cui all'ex art.21 della L. 1089/39, al progetto dovrà essere allegata copia della richiesta avanzata agli enti preposti alla tutela dei vincoli ricorrenti per il rilascio dei nullaosta o autorizzazioni previsti della legislazione vigente. Qualora il Piano ricada in zona vincolata ai sensi del D.Lgs. 490/99, esso dovrà essere redatto, per le parti oggetto del vincolo stesso, nelle forme di cui all'art. 3, comma 3°, della L.R. 52/79.

### **Art.23    Convenzioni**

23.1 La Convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle quantità minime fissate dal P.R.G.;
- b) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione, compresi quelli relativi alle opere di allacciamento ai pubblici servizi e di adeguamento degli stessi; i progetti esecutivi delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- c) gli elementi progettuali di massima delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare, la suddivisione in lotti della aree edificabili, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- 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'inosservanza degli obblighi stabiliti nella Convenzione.

23.2 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.

23.3 La stipula di una convenzione non esclude e non limita le potestà amministrative previste dalla legge anche in materia urbanistica ed anche per la realizzazione di opere pubbliche. La convenzione può prevedere la cessione gratuita al Comune anche di aree da destinare ad attrezzature pubbliche.

#### **Art.24 Progetti Unitari Convenzionati (P.U.C.)**

24.1 I Progetti Unitari Convenzionati (P.U.C.) sono progetti edilizi di carattere unitario e correlati dalla convenzione di cui al precedente art.23 tramite i quali il P.R.G può essere attuato per intervento diretto.

24.2 I P.U.C. sono ammissibili esclusivamente nelle aree delimitate da apposita perimetrazione sulle planimetrie di P.R.G. e devono sempre essere estesi all'intera area perimetrata.

24.3 I soggetti interessati alla attuazione del P.U.C. presentano apposita istanza, sottoscritta da tutti i proprietari e corredata da un progetto preliminare di fattibilità urbanistica esteso all'intera area perimetrata.

24.4 Il progetto preliminare deve essere costituito dai seguenti elaborati :

- a) Planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000;
- b) Rilievo quotato del terreno e sezioni, nel rapporto 1:500, con le alberature ed i manufatti esistenti, nonché documentazione fotografica relativa;
- c) Progetto planovolumetrico, nel rapporto 1:500 o 1:200, costituito da planimetrie, sezioni, profili, con l'indicazione degli allineamenti, di eventuali porticati di uso pubblico, delle destinazioni d'uso dei locali del piano terreno e dei piani superiori, corredato dal computo delle aree pubbliche e di uso pubblico, delle superfici coperte, delle superfici utili lorde, suddivise per usi e dai confronti dei dati suddetti con le prescrizioni del P.R.G. e dal presente Regolamento;
- d) Planimetria quotata nel rapporto 1:500 o 1:200 delle strade, delle piazze e degli altri spazi pubblici destinati alla mobilità ed alla sosta, nonché alle altre aree pubbliche e di uso pubblico, corredata dal computo delle superfici che dovranno essere cedute al Comune, ove previste;
- e) Planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata dal P.U.C., 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 tecnica illustrativa, contenente anche dimostrazione del rispetto di quanto disposto dalla D.C.R. 230/94;
- g) Rappresentazione grafica del P.U.C. quale risultanza grafica dell'informatizzazione del

medesimo;

h) Eventuale ulteriore documentazione necessaria in relazione allo specifico intervento

i) Bozza di Convenzione.

- 24.5 Il progetto preliminare viene istruito, per gli aspetti urbanistici, dal Responsabile del Servizio Urbanistica e Gestione P.R.G. che valuta l'ammissibilità del progetto in base ai principi di unitarietà e completezza dell'intervento ed alla sua collocazione nel territorio, acquisendo inoltre il parere del Responsabile del Servizio Edilizia Privata per quanto attiene la valutazione degli aspetti edilizi.
- 24.6 In fase istruttoria il Responsabile del Servizio Urbanistica, qualora lo ritenga necessario e sempre che ciò non aggravi inutilmente il procedimento, può acquisire il parere preventivo della Commissione Consiliare LL.PP. ed Urbanistica.
- 24.7 Qualora il Responsabile del Servizio Urbanistica non ritenga ammissibile il P.U.C. (per carenza del requisito indispensabile della unitarietà dell'intervento o per altra motivata ragione) ne dà formale comunicazione agli interessati, motivando la propria valutazione.
- 24.8 Una volta che il P.U.C. sia stato ritenuto ammissibile, il Responsabile del Servizio Urbanistica provvede a predisporre la proposta di deliberazione per l'approvazione della convenzione da parte dell'organo comunale competente. Alla proposta di deliberazione devono essere allegati, a farne parte integrante, la bozza di convenzione, la relazione tecnica, l'eventuale parere Commissione Consiliare LL.PP. ed Urbanistica, il parere del Servizio Edilizia Privata, gli elaborati di progetto (lettere da "a" ad "h").
- 24.9 Intervenuta l'approvazione della convenzione e dopo aver provveduto alla stipula formale della stessa, gli atti sono trasmessi al Servizio Edilizia Privata che provvede a richiedere il completamento degli atti progettuali secondo la procedura ordinaria. I termini previsti dalla legge per il rilascio della concessione decorrono dalla data in cui gli atti progettuali vengono formalmente completati. Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla stipula formale della convenzione.



## CAPITOLO V : DEFINIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE

### **Art.25** **Definizioni edilizie ed urbanistiche.**

- 25.1 Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e delle altre norme che regolano l'attività edilizia, valgono le definizioni di cui ai successivi articoli da 26 a 43.
- 25.2 Si considerano parametri urbanistici quelli espressamente prescritti come tali dalle N.T.A. ai fini dell'attuazione delle previsioni del P.R.G. vigente, cioè :
- Superficie territoriale (S.T.)
  - Superficie fondiaria (S.F.)
  - Superficie delle opere di urbanizzazione primaria (S.1.)
  - Superficie delle opere di urbanizzazione secondaria (S.2.)
  - Capacità insediativa (C.I.)
  - Unità immobiliare (U.I.)
  - Indice di utilizzazione territoriale (U.T.)
  - Indice di utilizzazione fondiaria (U.F.)
  - Superficie utile lorda (S.U.L.)
  - Superficie coperta (S.C.)
  - Rapporto di copertura (R.C.)
  - Altezza massima del fabbricato (H.M.)
  - Parcheggi di urbanizzazione primaria (P.P.U.)
  - Parcheggi di pertinenza degli edifici (P.P.R.)
  - Minima Unità Operativa (M.U.O.)
  - Verde di urbanizzazione primaria (V.p.)

### **Art.26** **Superficie territoriale (S.T.)**

- 26.1 E' la superficie delle aree perimetrate sulle planimetrie di P.R.G. nelle quali lo stesso P.R.G. si attua mediante Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), comprendente le aree pubbliche e di uso pubblico nella misura e nella ubicazione indicata, caso per caso, nelle planimetrie di P.R.G. e/o nelle relative Norme Tecniche di Attuazione.

### **Art.27** **Superficie fondiaria (S.F.)**

- 27.1 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.28** **Superficie delle opere di urbanizzazione primaria (S.1.)**

- 28.1 E' la superficie delle opere di urbanizzazione primaria, calcolata in base ai minimi previsti dalla legislazione vigente.
- Le opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 4 della L.847/64, sono le seguenti:
- strade residenziali
  - spazi di sosta o di parcheggio

- fognature
- rete idrica
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
- pubblica illuminazione
- spazi di verde attrezzato

**Art.29 Superficie delle opere di urbanizzazione secondaria (S.2.)**

29.1 E' la superficie delle opere di urbanizzazione secondaria, calcolata in base ai minimi previsti dalla legislazione vigente.

Le opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art. 4 della L.847/64, sono le seguenti:

- asili nido e scuole materne
- scuole dell'obbligo
- mercati di quartiere
- delegazioni comunali
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- impianti sportivi di quartiere
- centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie
- aree verdi di quartiere

**Art.30 Capacità insediativa (C.I.)**

30.1 E' il numero degli abitanti insediati nelle zone residenziali; si ottiene dividendo la volumetria complessiva per lo standard medio di 120 mc <sup>(9)</sup> per abitante.

**Art.31 Unità immobiliare (U.I.)**

31.1 Per unità immobiliare si intende la minima entità edilizia, censita nel catasto urbano, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui è censita (es: alloggio, negozio, laboratorio etc).

**Art.32 Superficie utile lorda (S.U.L.)**

32.1 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 di uso pubblico o condominiale (con vincolo di destinazione);
- b) dei porticati a piano terreno a servizio delle abitazioni civili e rurali, limitatamente ad una superficie complessivamente non superiore al 30% della S.U.L. del piano terra come definita dal presente R.E., e delle logge a servizio delle abitazioni civili e rurali, limitatamente ad una superficie complessivamente non superiore al 30% della S.U.L.

---

<sup>(9)</sup> la misura della capacità insediativa è determinata sulla base di 120 mc per abitante, tenendo conto dei volumi impegnati per attrezzature e servizi strettamente connessi alla residenza e con questa integrati. La misura degli standard previsti dal D.M.1444/68, è invece determinata sulla base del "canonico" 80 mc. per abitante.

- del piano in cui sono inserite, come definite dal presente R.E.;
- c) dei balconi e delle terrazze;
  - d) le superfici sottotetto con altezza utile inferiore a mt. 1,80
  - e) le pensiline con aggetto fino a ml. 1,50;
  - f) dei locali per volumi tecnici, gli androni di ingresso e i pozzi scala condominiali compreso gli ascensori a servizio di almeno n.4 unità immobiliari a destinazione residenziale o/e direzionale, passerelle e ballatoi, ecc. (fermo restando che gli stessi elementi costituiscono S.U.L. quando interni a singole unità immobiliari);
  - g) del piano interrato che non ecceda dal perimetro dell'edificio fuori terra, purché di altezza interna netta non superiore a ml. 2,40 e fino ad un massimo del 50% del volume fuori terra;
  - h) dei parcheggi pertinenziali interrati e non, fermo restando il rispetto di quanto prescritto dall'art. 68;
  - j) dei cavedi, degli scannafossi di larghezza utile non superiore a mt.0,80, delle chiostrine e simili.

### **Art.33 Superficie coperta (S.C.)**

- 33.1 E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico dell'edificio fuori terra, con esclusione delle parti in aggetto dell'edificio stesso.

### **Art.34 Rapporto di copertura (R.C.)**

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

### **Art.35 Altezza massima del fabbricato (H.M.)**

- 35.1 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. Si intende per orditura minuta quella costituita da travetti in cemento armato o legno aventi sezione di dimensione non superiore a cm 8,0 x 8,0 );
  - 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 in aderenza al perimetro dell'edificio (in tutti gli altri casi).
- 35.2 In caso di edifici che non presentino altezza costante su tutti i fronti, l'altezza massima dell'edificio si determina mediante la media ponderale delle altezze di ciascun fronte, misurate come prescritto al comma precedente.
- 35.3 Ai fini della valutazione dell'altezza di ciascun fronte non sono conteggiati :
- i parapetti su coperture piane praticabili di altezza non superiore a ml. 1,50;
  - i muri tagliafuoco, ove prescritti dalle norme vigenti;
  - i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

- 35.4 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 35.1.
- 35.5 Qualora le N.T.A. del P.R.G. prescrivano un'altezza massima da determinarsi in funzione dell'edificio circostante, la condizione si intende soddisfatta quando siano verificate entrambe le seguenti condizioni :
- l'altezza media ponderale dell'edificio non sia superiore all'altezza media ponderale dell'edificio preesistente così come individuato dalle N.T.A.;
  - l'altezza massima di ciascun fronte dell'edificio non sia superiore al più alto fronte dell'edificio preesistente così come individuato dalle N.T.A.;
- 35.6 Ogni qualvolta le N.T.A. del P.R.G. prescrivano che il piano di calpestio dei locali a destinazione abitativa debba essere impostato a livello superiore rispetto alla quota indicata dal primo comma del presente articolo al fine di assicurare un determinato franco rispetto al massimo livello di esondazione verificatosi nella zona, si applicano le seguenti prescrizioni :
- l'eventuale altezza massima determinata in funzione dell'edificio circostante preesistente, viene valutata dalla quota di cui alla lettera "b" del precedente comma 35.1.
  - il riferimento in basso per la determinazione dell'altezza del nuovo edificio si assume corrispondente alla quota minima prescritta dalle N.T.A. del P.R.G.,
  - in ogni caso l'altezza massima di ciascun fronte non deve superare quella massima stabilita dall'art. 53 (soppresso e sostituito dal comma 39.7) valutata dalla quota di cui alla lettera "b" del precedente comma 39.1.
- 35.7 Nel caso di nuovi edifici pubblici o di interesse pubblico il Sindaco potrà autorizzare una altezza superiore a quella prevista dallo strumento urbanistico previa Deliberazione del Consiglio Comunale.

**Art.36     Indice di utilizzazione territoriale (U.T.)**

- 36.1 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.37     Indice di utilizzazione fondiaria (U.F.)**

- 37.1 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.38     Capacità edificatoria**

- 38.1 Si definisce come capacità edificatoria di un'area (sia essa già edificata o meno) la massima quantità di S.U.L. realizzabile sulla medesima.
- 38.2 Nel caso di aree per le quali il P.R.G. preveda un indice di utilizzazione fondiaria (U.F.) o territoriale (U.T.), la capacità edificatoria si determina applicando alla superficie del terreno l'indice ricorrente come specificato nel dettaglio al comma 49.1.
- 38.3 Nel caso di immobili esistenti e comunque nelle aree per le quali il P.R.G. non preveda al-

cun indice di utilizzazione fondiaria o territoriale, la capacità edificatoria si determina in funzione della S.U.L. esistente come descritto nel dettaglio al comma 49.3.

- 38.4 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 P.R.G. o derivanti dall'applicazione del presente Regolamento.
- 38.5 E' fatta eccezione per gli interventi di conservazione, restauro e risanamento conservativo (come definiti dall'allegato alla L.R.T. 59/80), per i quali gli eventuali incrementi di S.U.L. ammessi dal P.R.G. non sono sottoposti alle limitazioni derivanti dalla capacità edificatoria attribuita all'edificio.

### **Art.39 *Volume del fabbricato (V.F.)***

- 39.1 E' il volume 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 P.R.G. 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 altezze lorde da calpestio a calpestio e per l'ultimo piano, nei casi di copertura a falde, da calpestio alla quota dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, ovvero per l'altezza media interna, nel caso in cui la copertura costituisca anche solaio dell'ultimo piano abitabile o in qualche maniera accessibile ed utilizzabile. In caso di edificio o parti di edificio coperto a tetto ad una falda, la volumetria si ottiene dal prodotto della superficie coperta per la media delle altezze dell'edificio o delle parti di edificio. Nelle nuove costruzioni i solai intermedi verranno computati per uno spessore virtuale di mt.0,30, nel caso in cui essi siano previsti di minor spessore, se ne dovrà dare la dimostrazione tecnica. In caso di presenza di dislivello del piano di campagna sia esso naturale o artificiale, il volume sarà calcolato prendendo a riferimento l'ideale piano inclinato che unisca i due punti a differente livello, in corrispondenza del piede dei due muri perimetrali opposti a sistemazione del marciapiede esterno. Nel caso in cui il fabbricato in progetto presenti la copertura inclinata con pendenza superiore al 35%, anche nel caso in cui tale inclinazione interessi solo una piccola parte dell'edificio, la volumetria compresa al di sotto della copertura viene computata per intero, anche nel caso che la stessa volumetria non sia utilizzabile, accessibile od agibile. Vespai e/o intercapedini creati sotto il pavimento ai fini della salubrità degli immobili posti al piano terra non sono computati ai fini del calcolo della volumetria massima, purché di altezza non superiore a mt. 0,50 dal piano di calpestio finito al piano del marciapiede esterno. Eventuali maggiori altezze verranno computate ai fini del calcolo della volumetria solo per la parte eccedente i mt. 0,50; tale modalità è consentita solo per le costruzioni ove non siano previsti locali interrati o seminterrati, in quanto gli stessi formano già intercapedine sufficiente ad un adeguato isolamento delle sovrastrutture.
- 39.2 Nel caso di interventi di E.R.P.<sup>(10)</sup> fruanti di contributi pubblici, gli spessori virtuali di cui al comma precedente hanno valore solamente ai fini della determinazione del contributo di concessione mentre, per tutte le altre verifiche tecniche si farà riferimento alle altezze

---

<sup>(10)</sup> Edilizia Residenziale Pubblica

geometriche ed alle prescrizioni tecniche delle specifiche normative di riferimento.

**Art.40** **Indice di fabbricabilità territoriale (I.T.)**

40.1 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.41** **Indice di fabbricabilità fondiaria (I.F.)**

41.1 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.42** **Volumi tecnici**

42.1 Sono quei volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non possono trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

42.2 Possono qualificarsi come volumi tecnici da escludere dal computo della volumetria:

- le cabine elettriche ed i locali caldaia,
- gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali,
- gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
- gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
- gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiera,
- 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,
- i serbatoi idrici strettamente commisurati alle esigenze delle U.I. presenti o previste nel fabbricato,
- le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiera,
- i vani scala al di sopra delle linee di gronda nonché gli abbaini con le caratteristiche prescritte dal presente Regolamento,
- 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;
- gli impianti tecnologici in genere,
- gli scannafossi per aerazione dei locali interrati di larghezza utile inferiore a mt.0,80,
- tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

42.3 I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante, detti volumi non possono in alcuna maniera essere direttamente comunicanti con l'unità immobiliare.

**Art.43** **Minima Unità Operativa (M.U.O.)**

43.1 E' l'entità edilizia che corrisponde a una o più unità immobiliari, configurantesi, dal punto di vista storico, spaziale e statico, come unità a se stante.

#### **Art.44 Sagoma dell'edificio**

- 44.1 Si definisce come sagoma dell'edificio il solido delimitato da:
- gli elementi della costruzione che, anche se privi di murature perimetrali, costituiscono comunque S.U.L.;
  - la copertura piana o inclinata.
- 44.2 Non concorrono alla determinazione della sagoma (ferme restando le limitazioni previste dal P.R.G) :
- i balconi, gli aggetti ornamentali, le tettoie a sbalzo, i volumi tecnici, ed in genere tutti quegli elementi che non costituiscono S.U.L. secondo quanto disposto dall'art. 32,
  - la porzione interrata dell'edificio, qualsiasi sia la destinazione e la consistenza della medesima,
  - il rialzamento della quota di imposta della copertura nei limiti strettamente necessari alla realizzazione di cordoli od altri accorgimenti tecnici per il consolidamento statico dell'immobile.
  - le rampe e le corsie di accesso ai piani interrati o seminterrati, quando di larghezza non superiore a ml. 6,00;
  - le modifiche di quota del terreno in adiacenza all'edificio fino ad un limite di 50 cm. rispetto alla situazione preesistente.
- 44.3 Il presente Regolamento determina i casi in cui può ritenersi ininfluenza, ai fini della determinazione della sagoma, la sostituzione di coperture piane con coperture inclinate.

#### **Art.45 Logge e porticati**

- 45.1 Si definiscono come logge gli spazi coperti prospettanti direttamente all'esterno che siano delimitati da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione.
- 45.2 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 :
- almeno due lati siano aperti verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso;
  - almeno 1/4 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.
- 45.3 Si definiscono come porticati le logge poste a livello del terreno circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.

#### **Art.46 Prospetti**

- 46.1 Si definiscono come prospetti le parti verticali di un edificio che sono esteriori all'immobile e visibili da spazi pubblici o da spazi privati.
- 46.2 Non costituiscono invece prospetto le pareti che, seppur perimetrali, prospettino su chiostrine o cortili chiusi completamente interni alla costruzione.
- 46.3 Non costituiscono modifica dei prospetti, anche ai fini dell'art. 7.2.1, le seguenti opere :
- sostituzione degli infissi (ferme restando le prescrizioni del Capitolo XVIII);
  - riapertura di porte, finestre e simili quando ne sia documentata la preesistenza e sem-

- preché si tratti aperture compatibili con l'assetto generale della facciata, considerata nel suo stato originario o in quello storicizzato;
- le modifiche o rifacimenti delle coperture che non comportino variazione della sagoma secondo quanto disposto dal presente Regolamento.

#### **Art.47      Analisi storico-critico-stilistica**

- 47.1      Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente classificato nel vigente P.R.G. come "VAAR, VAAA, VDR e VDA". i progetti relativi dovranno essere corredati da una analisi storico-critico-stilistica dell'edificio.
- 47.2      I contenuti di detta analisi dovranno essere sostanzialmente i seguenti :
- a) notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, se del caso integrati dalle opportune indagini tipologico-stilistiche;
  - b) analisi dell'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) analisi dello stato attuale con individuazione:
    - della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico-artistico, tipologico-documentario o architettonico-ambientale, con particolare riferimento alla classificazione dell'edificio;
    - degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio;
    - degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e le modifiche estranee all'impianto originario non coerente 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 con le risultanze dell'analisi svolta;
  - f) esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.
- 47.3      Nel caso di edifici classificati nel vigente P.R.G. diversamente da "VAAR, VAAA, VDR e VDA" i contenuti della analisi storico-critica potranno essere ristretti ai soli valori tutelati dal tipo di classificazione ricorrente, come meglio specificato nelle norme relative.



## CAPITOLO VI : NORME DI CARATTERE GENERALE

### **Art.48 Edifici esistenti ed edifici di nuova costruzione.**

- 48.1 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. Non sono considerati edifici esistenti quelli la cui concessione edilizia sia stata rilasciata dopo la suddetta data, i quali debbono essere considerati a tutti gli effetti edifici di nuova costruzione.
- 48.2 Gli edifici di nuova costruzione (e cioè tutti gli edifici realizzati in forza di concessione edilizia rilasciata posteriormente alla data di entrata in vigore del Regolamento) 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 P.R.G. 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 ed inoltre gli interventi sui medesimi sono sottoposti alle limitazioni di cui al successivo comma 52.2.2.

### **Art.49 Applicazione degli indici e capacità edificatoria**

- 49.1 CRITERI GENERALI PER L'APPLICAZIONE DEGLI INDICI
- 49.1.1 La capacità edificatoria delle zone in cui l'attuazione del P.R.G. è subordinata alla formazione di Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) è determinata dall'indice di utilizzazione territoriale (U.T.), in base al quale viene determinata la massima quantità di S.U.L. edificabile. Gli altri indici e parametri urbanistici eventualmente prescritti dal P.R.G. (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 P.R.G. e limitano pertanto le possibili soluzioni progettuali con le quali può conseguirsi l'integrale sfruttamento della capacità edificatoria ammessa. Il rispetto sia dell'indice di utilizzazione territoriale che degli ulteriori indici e parametri stabiliti dal P.R.G. (fatte salve le possibilità di deroga previste dalle N.T.A. del P.R.G. e dal presente Regolamento) è in ogni caso condizione essenziale per la conformità dell'intervento alle previsioni del P.R.G. medesimo.
- 49.1.2 La capacità edificatoria dei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di P.U.A. approvati che nel caso di edificazione in zone in cui è previsto l'intervento edilizio diretto, è determinata dall'indice di utilizzazione fondiaria (U.F.), in base al quale viene determinata la massima quantità di S.U.L. edificabile sul lotto. Gli altri indici e parametri urbanistici eventualmente prescritti dal P.R.G. (indice di fabbricabilità fondiaria I.F., 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 P.R.G. e limitano pertanto le possibili soluzioni progettuali con le quali può conseguirsi l'integrale sfruttamento della capacità edificatoria ammessa sul lotto. Il rispetto sia dell'indice di utilizzazione fondiaria che degli ulteriori indici e parametri stabiliti dal P.R.G., fatte salve le pos-

sibilità di deroga previste dalle N.T.A. del P.R.G. e dal presente Regolamento, è in ogni caso condizione essenziale per la conformità dell'intervento alle previsioni del P.R.G. medesimo.

49.1.3 Nel caso di edificazione successiva a P.U.A., il totale delle superfici utili lorde costruibili sui singoli lotti non può superare quello indicato dal P.R.G. o calcolato applicando alla superficie territoriale l'indice di utilizzazione territoriale.

49.1.4 Nell'applicazione degli indici di zona la capacità edificatoria del terreno deve essere calcolata al netto della S.U.L. degli edifici esistenti, calcolata come prescritto all'art. 32. Qualora la quantità di S.U.L. esistente sia superiore a quella risultante dall'applicazione dell'indice U.F. (lotto saturo) la capacità edificatoria si determina secondo quanto prescritto per gli edifici esistenti al successivo comma 49.3.

#### 49.2 EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE ED INTERVENTI SUI MEDESIMI

49.2.1 Gli edifici di nuova costruzione, siano essi realizzati a seguito di P.U.A. che su lotti nei quali è ammesso l'intervento edilizio diretto, devono rispettare integralmente gli indici e parametri urbanistici previsti dal P.R.G., calcolati come indicato nel Capitolo V ed applicati come prescritto al precedente comma 49.1.

49.2.2 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 P.R.G. 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.

#### 49.3 INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

49.3.1 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 P.R.G. e ferma restando la massima capacità edificatoria attribuita all'edificio.

49.3.2 La capacità edificatoria relativa ad ogni singolo edificio è pari alla S.U.L. esistente, calcolata come indicato all'art. 32 e, se del caso, rettificata come prescritto nei commi che seguono.

49.3.3 Negli edifici e zone nelle quali il P.R.G. 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 P.R.G.

49.3.4 Ai fini della 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. Quanto precede anche qualora le superfici medesime si debbano valutare ai fini della determinazione della S.U.L. esistente secondo quanto prescritto dall'art. 32.

49.3.5 Ogni qualvolta un intervento comporti incremento di S.U.L. il parametro da assumere come principale riferimento per verificarne la conformità alle previsioni del P.R.G. è rappresentato dalla capacità edificatoria dell'immobile, fermo restando che, anche nel caso degli edifici esistenti, l'eventuale sussistenza di di-

versi indici o parametri urbanistici presuppone necessariamente anche il rispetto dei medesimi.

- 49.3.6 La verifica della S.U.L. deve essere condotta utilizzando, sia per lo stato precedente che per quello posteriore l'intervento, i criteri di calcolo di cui all'art. 32, previa determinazione della capacità edificatoria secondo quanto prescritto dai commi che precedono.

#### **Art.50      Interventi sulle logge e sui porticati**

- 50.1 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 P.R.G. 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.
- 50.2 Nel caso di interventi che prevedano il riutilizzo parziale o totale di logge e porticati relativi a singole unità immobiliari o comunque a porzioni di edificio, la verifica di cui al comma 49.3.5 deve essere operata con riferimento alla consistenza dell'intero edificio cosicché sia sempre assicurato il rispetto della capacità edificatoria complessiva dell'immobile. Ove da detta verifica risulti possibile procedere ad incrementi di S.U.L. l'incremento relativo ad ogni unità immobiliare, salvo diversi accordi tra i singoli proprietari interessati, dovrà essere proporzionato alla consistenza delle logge o porticati di pertinenza rispetto a quelle complessivamente esistenti nell'edificio.

#### **Art.51      Distanze minime tra edifici**

- 51.1 DISTANZA TRA EDIFICI
- 51.1.1 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.
- 51.1.2 Per distanza tra edifici si intende il minimo segmento congiungente le pareti frontistanti di due fabbricati quando tali pareti siano rilevanti ai fini della determinazione 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.
- 51.2 PARETI FINESTRATE E NON FINESTRATE
- 51.2.1 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.
- 51.2.2 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;
- c) i tratti di parete privi di finestrate (o comunque con i requisiti di cui alle precedenti lettere "a" e "b") posti ad una distanza, misurata in orizzontale, superiore a ml. 4,00 dalla finestra più prossima;
- d) i tratti di parete privi di finestrate (o comunque con i requisiti di cui alle precedenti lettere "a" e "b") sottostanti finestre, a partire da ml. 1,20 dal davanzale delle finestre medesime;
- e) le pareti prive di aperture.

### 51.3 MINIMA DISTANZA TRA EDIFICI

- 51.3.1 In tutti i casi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica 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 del C.C, i manufatti, comunque legittimati, di altezza inferiore a ml. 3,00 ed adibiti a funzioni accessorie o che comunque non presuppongano la presenza permanente di persone.
- 51.3.2 Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia potrà essere ammesso il mantenimento delle distanze preesistenti, anche se inferiori a quelle minime, sempreché 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.
- 51.3.3 In tutto il territorio comunale la distanza minima di cui al comma 51.3.1 non trova applicazione nel caso di ampliamenti, sopraelevazioni ed altre trasformazioni che non comportino riduzione della distanza preesistente, fermo restando il rispetto delle disposizioni in materia di cortili di cui all'art. 114, con particolare riferimento ai rapporti che devono comunque intercorrere tra la superficie delle facciate prospettanti sull'area libera e l'estensione di quest'ultima.
- 51.3.4 Sono fatte salve, in ogni caso, le maggiori distanze minime eventualmente prescritte dalle norme del P.R.G.
- 51.3.5 Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede strada-

le maggiorate di:

- a) ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- b) ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- c) ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00;

51.3.6 Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

51.3.7 Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei commi precedenti, nel caso di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

#### 51.4 MODALITÀ DI MISURAZIONE DELLA DISTANZA TRA EDIFICI

51.4.1 La distanza tra edifici si misura lungo una linea tracciata ortogonalmente alla parete finestrata fino ad intersecare la parete dell'edificio frontistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti (quali terrazze, logge, aggetti di gronda, ecc.) che non rilevino ai fini della sagoma dell'edificio come definita al precedente art. 47 o che comunque non siano qualificabili come pareti finestrate (pozzi scala, ascensori, ecc.).

51.4.2 La distanza minima prescritta si intende quindi soddisfatta quando costruendo sulla base della parete finestrata un rettangolo di altezza pari a detta distanza minima non si verifichi alcuna intersezione con le pareti (finestate o non finestrate) dell'edificio frontistante. Ai fini del rispetto della distanza minima tra edifici sono pertanto irrilevanti minori valori della distanza tra spigoli di edifici o comunque di distanze misurate non ortogonalmente alle pareti.

#### 51.5 RACCORDO CON LE NORME IN MATERIA DI CORTILI E SIMILI

51.5.1 La distanza tra due pareti, anche quando le medesime non siano da considerarsi ai fini delle distanze minime di cui al presente articolo, dovrà in ogni caso essere conforme alle prescrizioni in materia di cortili, chiostrine e cavedi di cui agli artt. 114, 115 e 116.

### **Art.52     *Distanze minime dai confini***

#### 52.1 DISTANZA DAI CONFINI

52.1.1 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 tenere conto degli eventuali elementi sporgenti (quali terrazze, logge, aggetti di gronda, ecc.) che non rilevino ai fini della sagoma dell'edificio come definita al precedente art.44.

52.1.2 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.

52.1.3 Ai fini della distanza minima in questione si considerano pertanto i soli confini tra due proprietà contigue, non rilevando eventuali diverse delimitazioni (limiti di zo-

na omogenea e simili) né le strade (in relazione ai quali si applicano le specifiche prescrizioni di cui all'art. 53). 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.

## 52.2 MINIMA DISTANZA DAI CONFINI

52.2.1 I valori della distanza minima degli edifici dai confini sono precisati, per le singole zone o sottozone, dalle N.T.A. del P.R.G.

52.2.2 In assenza di specifiche prescrizioni delle N.T.A. del P.R.G., la distanza dai confini di proprietà dovrà essere comunque non inferiore alla metà della distanza minima tra edifici di cui al precedente art.51.

## 52.3 MODALITÀ DI MISURAZIONE DELLA DISTANZA DAI CONFINI

52.3.1 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.

52.3.2 Nel rispetto della finalità ultima di cui al comma 52.1.2 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.

52.3.3 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.

## 52.4 COSTRUZIONI IN ADERENZA AL CONFINE

52.4.1 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.

52.4.2 Ai fini del presente Regolamento e delle N.T.A. del P.R.G., 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.

In ogni altro caso l'accordo tra i confinanti deve risultare da apposito atto allegato al progetto secondo quanto già prescritto al comma 52.3.2.

### **Art.53      Distanze minime dalle strade**

#### 53.1      DISTANZA DALLE STRADE

53.1.1    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.

#### 53.2      MINIMA DISTANZA DALLE STRADE

53.2.1    I valori della distanza minima degli edifici dalle strade sono precisati, per le singole zone o sottozone, dalle N.T.A. del P.R.G.

53.2.2    Anche in assenza di specifiche prescrizioni delle N.T.A. del P.R.G., la distanza degli edifici dalle strade dovrà essere comunque conforme alle prescrizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495).

53.2.3    Ogni qualvolta il P.R.G. 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 P.R.G.

### **Art.54      Rispetto dei diritti di terzi**

54.1      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.55      Edifici crollati o resi inagibili da eventi eccezionali o calamitosi**

55.1      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.

55.2      Qualora la richiesta di concessione preveda una ricostruzione sostanzialmente fedele e venga presentata entro 20 anni dall'evento calamitoso si procede per intervento edilizio diretto e la concessione edilizia viene rilasciata a titolo gratuito.

55.3      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 concessione edilizia viene rilasciata a titolo oneroso.

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

### **Art.56      Tutela del verde e delle alberature**

56.1      In tutte le aree in cui il presente Regolamento, le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale 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 ed il mantenimento, anche tramite sostituzione, delle essenze vegetali autoctone e tipiche esistenti.

- 56.2 E' consentito l'abbattimento delle alberature, previa semplice comunicazione, soltanto nel caso in cui le stesse creino pregiudizio per la pubblica incolumità o arrechino danno alle strutture o ai manufatti adiacenti.
- 56.3 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. Nel caso l'intervento comporti la necessità di abbattere una o più alberature di alto fusto, la necessaria 'autorizzazione è assorbita nella concessione edilizia, e quindi è soggetta alla sola valutazione del Servizio Edilizia Privata, il quale provvede in merito acquisendo l'eventuale parere del Collegio degli Esperti di cui all'art. 15 del presente Regolamento.

### **Art.57      Rischio idraulico**

- 57.1 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, trovano applicazione negli ambiti indicati all'art. 2 dello stesso provvedimento.
- 57.2 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).
- 57.3 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.58      Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale**

- 58.1 Tutti gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica nonché la realizzazione di sistemazioni esterne, parcheggi, viabilità pedonale e meccanizzata, rilevati e simili sono soggetti alle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui all'art. 4 comma 10 della Delibera del Consiglio Regionale 21 giugno 1994 n. 230.
- 58.2 Le disposizioni di cui al citato art.4 comma 10, 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 per-



meabile dovrà essere incrementata sino al raggiungimento di detta misura minima.

- 58.3 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 oli 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 in misura non inferiore a quella richiesta dalla D.C.R. 230/94.

#### **Art.59 Immobili notificati ai sensi del D.Lgs. 490/99**

- 59.1 Per gli immobili soggetti al vincolo diretto di tutela di cui al D.Lgs. 490/99, ferma restando la disciplina di carattere generale di cui allo stesso D.Lgs. 490/99, le prescrizioni delle N.T.A. del P.R.G. e del presente Regolamento operano come di seguito specificato.
- 59.2 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 P.R.G. per le parti dell'immobile non soggette a vincolo diretto.
- 59.3 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, anche in questo caso con decorrenza dalla data di notifica della revoca del vincolo.

#### **Art.60 Tolleranze di costruzione**

- 60.1 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 :  $\pm 0,5\%$
- 60.2 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.
- 60.3 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.

## CAPITOLO VII : DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

### **Art.61    Interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale**

61.1     Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, soggetti a concessione edilizia ovvero ad attestazione di conformità, sono disciplinati dagli artt. 2-3-4-5 della L.R. 52/99.

### **Art.62    Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

62.1     DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

62.1.1    Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si distinguono in :

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

62.1.2    **MANUTENZIONE ORDINARIA**: gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

62.1.3    **MANUTENZIONE STRAORDINARIA**: gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le 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 e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali o a quelle verticali aventi carattere strutturale, né potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio. Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti.

- 1) rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
- 2) rifacimento degli infissi esterni;
- 3) rifacimento della sistemazione esterna;
- 4) rifacimento dei pavimenti o rivestimenti interni ed esterni;
- 5) rifacimento del manto di copertura;

In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:

- 6) rifacimento o installazione di materiali di isolamento
- 7) rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- 8) rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi;
- 9) rifacimento o installazione di impianti di accumulazione e sollevamento idrico;

10) rifacimento impianti igienico sanitari;

Sono comunque considerate, interventi di manutenzione straordinaria, le seguenti opere:

11) installazione di impianti igienico sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;

12) realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;

13) consolidamento delle strutture di fondazione o elevazione;

14) costruzione di vespai e scannafossi.

62.1.4 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO: gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed 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 essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

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

Le opere di ristrutturazione edilizia si suddividono nelle seguenti categorie:

Ristrutturazione edilizia di tipo D1: opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza aumento dei volumi, delle superfici utili, ed del numero delle unità immobiliari, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti l'arredo urbano.

Ristrutturazione edilizia di tipo D2: le opere che, anche in deroga agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari ed il loro adeguamento igienico sanitario, con modifiche incidenti anche sugli elementi verticali strutturali per:

- costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente;
- ampliamento della volumetria esistente tramite ispessimento delle murature esterne per adeguamento delle stesse al contenimento dei consumi relativi al risparmio energetico (L.10/91)
- rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscono nuove unità immobiliari;
- ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi;
- frazionamento delle unità immobiliari.

Ristrutturazione edilizia di tipo D3: opere che comportino la ristrutturazione e la

modifica anche agli elementi strutturali orizzontali dell'edificio fino alla svuotamento dell'involucro edilizio, opere che comportino la demolizione e contestuale fedele ricostruzione dell'edificio stesso.

62.1.6 **RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**: gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistemati di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Le opere di ristrutturazione urbanistica si suddividono nelle seguenti categorie:

**Ristrutturazione Urbanistica di tipo E1**: opere che comportino la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale, nonché di quella planivolumetrica del singolo edificio anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario, fermi restando i preesistenti rapporti urbanistici.

**Ristrutturazione Urbanistica di tipo E2**: le opere rivolte alla sostituzione e alla modifica del tessuto urbanistico esistente. Vi sono comprese la demolizione degli edifici, o di parte di essi, non compatibili dal punto di vista morfologico e ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico edilizio, o la ricostruzione parziale o totale di edifici distrutti per eventi naturali o bellici.

62.2 OPERE ASSIMILATE A SPECIFICHE CATEGORIE DI INTERVENTO

62.2.1 Ai sensi dell'art. 26 della L. 10/91, i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al ripristino ed all'uso razionale dell'energia, in edifici ed impianti industriali, sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria.

62.2.2 Ai sensi dell'art. 7, secondo comma, della L. 13/89, le opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche che consistano in rampe ed ascensori esterni ovvero i manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, sono parimenti assimilate alla manutenzione straordinaria.

62.3 AMMISSIBILITÀ DI ALCUNE CATEGORIE DI INTERVENTO

62.3.1 L'ammissibilità di una categoria di intervento comporta l'ammissibilità delle categorie che la precedono nella elencazione di cui al comma 62.1, anche quando ciò non sia esplicitamente espresso nella norma urbanistica di riferimento, ferme restando le disposizioni di cui all'art. 5 comma 2 della L.R. 52/99.

62.4 INTERVENTI AMMISSIBILI IN ATTESA DELLA FORMAZIONE DI P.U.A.

62.4.1 Nelle zone in cui lo strumento urbanistico subordina gli interventi alla formazione di strumenti urbanistici attuativi (P.U.A.) resta fermo quanto disposto dalla legislazione vigente in materia di interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente in attesa della formazione degli strumenti attuativi medesimi.

### **Art.63 Interventi di nuova edificazione**

63.1 Gli interventi di nuova edificazione si distinguono in :

- a) nuova costruzione, e cioè nella realizzazione di edifici ex-novo in aree già urbanizzate o comunque nelle quali lo strumento urbanistico ammette l'intervento edilizio diretto;
- b) nuovo impianto, e cioè nel complesso delle opere necessarie alla realizzazione di

nuove costruzioni in aree da urbanizzare o comunque nelle quali lo strumento urbanistico prescrive la preventiva formazione di uno strumento urbanistico attuativo.

63.2 NUOVA COSTRUZIONE

63.2.1 L'intervento di nuova costruzione consiste nella edificazione di qualsiasi manufatto entro e fuori terra, realizzato in muratura o con l'impiego di altro materiale, che indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitabile o agibile.

63.2.2 Il tipo di intervento comprende anche gli ampliamenti e le sopraelevazioni, ad eccezione di quelli rientranti nei limiti degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente articolo 62.

63.3 Nuovo impianto

63.3.1 L'intervento di nuovo impianto comprende il complesso di tutte le opere necessarie per la formazione di nuove aree urbane secondo la destinazione prevista dal P.R.G.

63.3.2 L'intervento di nuovo impianto è sempre soggetto all'approvazione preventiva di un P.U.A.

63.3.3 In tali interventi, compatibilmente con le soluzioni tecniche possibili, dovrà essere attentamente studiata la viabilità carrabile e pedo-ciclabile ed è obbligatoria la presentazione di un progetto complessivo di sistemazione delle aree scoperte esteso all'intero ambito.

**Art.64 Sistemazione delle aree scoperte**

64.1 L'intervento di sistemazione delle aree scoperte comprende le opere da eseguirsi per l'attrezzatura e la sistemazione di aree scoperte, di pertinenza o meno di edifici esistenti, quando l'intervento non sia conseguente o correlato ad uno degli interventi di cui agli articoli precedenti.

64.2 Ferme restando le limitazioni previste per le singole zone dalle N.T.A. del P.R.G. nonché le ulteriori limitazioni previste dal presente Regolamento, il tipo di intervento comprende fra l'altro:

- a) la formazione o modifica di aree pavimentate scoperte, lastrici solari, piazzali e simili;
- b) l'arredo fisso e l'attrezzatura, per gli usi consentiti dallo strumento urbanistico, degli spazi scoperti di cui sopra;
- c) la realizzazione di piscine, campi da tennis ed altre attrezzature sportive;
- d) la costruzione e la modifica dei piccoli manufatti che non si configurano come nuova costruzione come definita all'art. 63.2;
- e) le modificazioni dell'andamento del terreno, anche con costruzione, modifica o demolizione di muri di sostegno o di recinzione;
- f) le opere già indicate come di manutenzione straordinaria quando eseguite su aree scoperte o sugli elementi che ne fanno parte;
- g) le altre opere o modificazioni di natura e consistenza analoghe a quelle di cui sopra o comunque ad esse riconducibili.

**Art.65     Demolizione.**

- 65.1     Gli interventi di demolizione possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parte di essi.
- 65.2     Possono essere interessati da interventi di demolizione solo gli immobili che non siano sottoposti a particolare regime di tutela da parte delle N.T.A. del P.R.G. o di specifica legislazione. In particolare detti interventi sono vietati sugli edifici classificati dal P.R.G. come "VAAR, VAAA, VDR e VDA"

## CAPITOLO VIII : SPAZI PER PARCHEGGI PRIVATI

### **Art.66    *Parcheggi privati : norme generali***

- 66.1    Si considerano parcheggi privati tutti gli spazi comunque destinati alla sosta degli automezzi e la cui fruizione non sia pubblica, quali che siano la loro tipologia, collocazione e caratteristiche costruttive (autorimesse singole o collettive, posti auto coperti o schermati o scoperti, autosilo e ricoveri meccanizzati, ecc.).
- 66.2    Gli spazi da destinare a parcheggi privati a servizio degli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno avere superficie non inferiore a quella prescritta dall'art. 41-sexies della L. 1150/42 come sostituito dal 2° comma dell'art. 2 della L. 122/89 (un metro quadrato ogni 10 metri cubi di costruzione), fatti salvi i casi in cui normative specifiche prescrivano superfici superiori.
- 66.3    Il presente Regolamento prescrive in quali casi detta dotazione minima debba essere conseguita anche per interventi diversi dalla nuova costruzione e dalla ristrutturazione urbanistica.
- 66.4    Gli spazi per parcheggi privati costituiscono opere di urbanizzazione anche ai sensi dell'art. 9, primo comma, lettera f), della legge 28 gennaio 1977 n. 10. Detti spazi non sono pertanto soggetti al versamento del contributo di cui all'art. 18 della L.R. 52/99 e, quando da realizzarsi contestualmente ad altre opere soggette al contributo medesimo, la loro incidenza non viene considerata neppure ai fini delle eventuali maggiorazioni da calcolarsi con riferimento ai rapporti tra superfici di diversa natura.

### **Art.67    *Modalità di calcolo della superficie per parcheggi***

- 67.1    Il volume da considerarsi per la determinazione della minima superficie per parcheggi richiesta è quello definito all'art. 39 del presente Regolamento.
- 67.2    Nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere computati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio. Saranno invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso esterne alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.
- 67.3    Quando le superfici a parcheggio siano ricavate su aree sistemate a verde (e cioè su aree inerbate predisposte in modo tale - prato armato o tecniche similari - da renderle idonee al passaggio ed alla sosta degli autoveicoli) le superfici medesime, su scelta del progettista da indicarsi in maniera espressa nel progetto, potranno essere computate in maniera ordinaria (e cioè considerando separatamente gli spazi a verde dalle superfici per parcheggi, quale che sia la loro pavimentazione permeabile).

**Art.68 Parcheggi privati da realizzarsi ai sensi dell'art. 9 comma 1 della L.122/89**

- 68.1 Chiunque intenda avvalersi della deroga di cui all'art. 9 comma 1 della L. 122/89 <sup>(11)</sup>, è tenuto a fornire dimostrazione della rispondenza dell'opera alle normative vigenti in materia di autorimesse, con particolare riferimento a quelle di prevenzione incendi.
- 68.2 I relativi progetti dovranno pertanto essere corredati da idonea documentazione attestante la richiesta rispondenza e quando, per la natura o dimensione dell'opera, questa sia soggetta al preventivo esame del competente Comando VV.FF., prima del rilascio della autorizzazione edilizia (o dell'atto sostitutivo della medesima) dovrà essere prodotto il relativo nulla osta.

**Art.69 Schermatura di posti auto all'aperto**

- 69.1 In corrispondenza dei posti auto all'aperto sono ammesse le opere necessarie alla schermatura dei medesimi quali tettoie, pensiline, grigliati e simili.
- 69.2 Dette opere sono ammesse in ogni zona del territorio comunale (escluse le zone agricole per cui si rimanda all'art.8 dell'allegato E), e non sono computate ai fini della S.U.L. e degli altri parametri urbanistici ed edilizi quando rispettino integralmente le seguenti condizioni :
- a) non possono essere adibite ad altra funzione che il mero riparo degli automezzi;
  - b) debbono essere progettate e realizzate in modo tale da limitare l'impatto visivo degli autoveicoli in parcheggio, adottando le soluzioni progettuali, i materiali e le tecniche costruttive più idonee a favorirne il corretto inserimento nel contesto;
  - c) non devono essere delimitate da murature (o da altre strutture idonee ad individuare un vano suscettibile di altri usi) per più di tre lati, e in ogni caso un lato dovrà sempre risultare aperto senza posizionamento di elementi di chiusura e/o infissi ;
  - d) la profondità della schermatura sia limitata a quella effettivamente necessaria alla protezione degli autoveicoli, con un massimo assoluto di ml. 6,00; l'altezza media utile della struttura non dovrà superare ml 2,20,
  - e) la superficie utile massima del posto auto non superiore a mq.20 per ciascuna unità immobiliare alla quale lo stesso dovrà essere legato con atto di vincolo di pertinenza-lità.
  - f) non comportino riduzione delle aree permeabili oltre il limite di cui all'art.58.
- 69.3 Con riferimento alla prescrizione di cui alla precedente lettera "b", i progetti delle opere di schermatura dei posti auto dovranno essere corredati dalla documentazione atta a dimostrare il corretto inserimento nel contesto. Detta documentazione deve essere costituita almeno da una documentazione fotografica d'insieme e di dettaglio e da una relazione illustrativa particolarmente dettagliata sia quanto attiene le problematiche di carattere ambientale che per quanto riguarda materiali e tecniche da adottare.

---

<sup>(11)</sup> La deroga di cui al primo comma dell'art. 9 si applica esclusivamente per la realizzazione di spazi per parcheggio a servizio di edifici ad uso residenziale esistenti.



## CAPITOLO IX : ESECUZIONE DEI LAVORI

### **Art.70 Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi**

- 70.1 Il titolare di Concessione od Autorizzazione Edilizia deve dare comunicazione scritta al soggetto di cui al comma 5.1 dell'inizio dei lavori contestualmente all'inizio dei medesimi. Se non già specificato nella richiesta di concessione o autorizzazione, la comunicazione deve contenere l'indicazione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice. Qualunque successiva variazione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice deve essere tempestivamente comunicata al soggetto di cui al comma 5.1
- 70.2 Se non già specificato nella richiesta di concessione od autorizzazione, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori deve inoltre essere prodotta una dichiarazione attestante l'ubicazione della discarica prescelta per il conferimento dei materiali di risulta, la quale dovrà essere regolarmente autorizzata a norma di legge per i rifiuti speciali inerti. La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali a detta discarica dovrà essere conservata ed essere esibita a richiesta della Vigilanza Urbana. In alternativa a quanto precede, potrà essere prodotto l'impegno a reimpiegare i materiali di risulta in modo che non vengano a costituire rifiuto, con descrizione dettagliata delle modalità del riutilizzo.
- 70.3 Al momento dell'inizio dei lavori dovrà essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante :
- le opere in corso di realizzazione;
  - la natura dell'atto abilitante all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
  - il nominativo del titolare dell'atto abilitante;
  - il nominativo del progettista;
  - il nominativo del direttore dei lavori;
  - il nominativo dell'esecutore dei lavori.
  - il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
  - il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
  - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
  - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
  - la data di inizio dei lavori;
  - ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.
- 70.4 Nel caso di cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. 14 agosto 1996 nr. 494, sul luogo dei lavori dovrà inoltre essere affissa in maniera ben visibile copia della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso D.Lgs. 494/96.
- 70.5 Gli obblighi di cui ai precedenti commi 70.3 e 70.4 sussistono per tutti i tipi di opere disciplinate dal presente Regolamento, ivi comprese quelle che non richiedono in preventivo rilascio di concessione od autorizzazione edilizia e sono soggette al deposito di D.I.A. od alla semplice comunicazione di cui all'art. 12.
- 70.6 Il titolare dell'atto abilitante all'esecuzione di un'opera che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, rivesta un interesse pubblico o presenti specifica rilevanza urbanistica o architettonica è tenuto, a richiesta del soggetto di cui al comma 5.1, a collocare sul luogo dei

lavori, al momento dell'inizio degli stessi, apposita cartellonistica raffigurante in assonometria o prospettiva l'opera progettata al fine rendere facilmente comprensibile l'intervento e le modificazioni che ne conseguono.

#### **Art.71      Richiesta di punti fissi di allineamento e quote**

- 71.1      Nel caso di interventi di nuovo impianto, il titolare della concessione edilizia relativa alle opere di urbanizzazione deve chiedere ai competenti Uffici Comunali l'assegnazione sul terreno di punti fissi da assumere a riferimento, sia planimetrico che altimetrico, per le opere da realizzare.
- 71.2      I punti fissi di allineamento e quota vengono assegnati dai tecnici comunali entro 15 giorni dalla data di deposito della richiesta.
- 71.3      L'assegnazione dei punti fissi è effettuata con apposito verbale, redatto contestualmente all'assegnazione dei punti medesimi e sottoscritto dal titolare della concessione (o, in sua rappresentanza, dal direttore dei lavori) e dal tecnico comunale incaricato dell'assegnazione. Copia del verbale di assegnazione deve essere mantenuta presso il cantiere congiuntamente alla concessione edilizia.
- 71.4      Decorso il termine temporale di cui al secondo comma del presente articolo senza che i punti fissi siano stati assegnati, il titolare della concessione può procedere nei lavori rimanendo sollevato da ogni responsabilità in merito all'esatta collocazione dell'opera, sempre che la medesima sia stata eseguita in conformità al progetto approvato.
- 71.5      Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, è facoltà del titolare della concessione chiedere l'assegnazione dei punti fissi di allineamento e quota. Ove questi si avvalga di detta facoltà i punti fissi verranno assegnati con le modalità stabilite ai commi precedenti per gli interventi di nuovo impianto.

#### **Art.72      Prescrizioni per il cantiere**

- 72.1      Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, di qualsiasi natura ed entità esse siano, devono essere rispettate le norme di prevenzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti nonché ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere.
- 72.2      In tutti i cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. 14 agosto 1996 nr. 494 dovranno essere integralmente rispettate le prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento e, ove previsto, del piano generale di sicurezza di cui agli artt.12 e 13 dello stesso D.Lgs. 494/96.
- 72.3      Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento. Dovrà inoltre essere adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.
- 72.4      Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche o rosse) e notturne (luci rosse) nonché di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.
- 72.5      L'accesso al cantiere non dovrà costituire pericolo per la circolazione stradale e comun-

que per la pubblica incolumità.

### **Art.73 Documenti da conservare presso il cantiere**

- 73.1 Presso il cantiere deve essere conservata, a disposizione delle autorità competenti, copia dei seguenti documenti:
- a) concessione o autorizzazione edilizia o D.I.A. e relativi elaborati di progetto;
  - b) denuncia depositata presso il Genio Civile per eventuali opere in cemento armato o comunque soggette alla normativa in materia di costruzioni in zona sismica, corredata dal relativo progetto strutturale;
  - c) giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei Lavori come prescritto dalla L. 1086/71;
  - d) documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di legge in merito alla progettazione di impianti e simili, ivi compresi quelli relativi al contenimento dei consumi energetici;
  - e) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, inclusa l'autorizzazione da parte delle autorità competenti a seguito della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici.
- 73.2 Nel caso di cantiere soggetti all'applicazione del D.Lgs. 14 agosto 1996 nr. 494, sul luogo dei lavori dovrà inoltre essere custodita presso il cantiere, e mantenuta a disposizione dell'organo di vigilanza territorialmente competente, copia della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso D.Lgs. 494/96.

### **Art.74 Occupazione e manomissione del suolo pubblico**

- 74.1 Qualora durante i lavori o comunque per l'esecuzione dei medesimi si renda necessario occupare o manomettere il suolo pubblico, trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt.20 e 21 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) nonché le ulteriori disposizioni comunali di cui al "Regolamento per le occupazioni di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione della relativa tassa" approvato con la Delibera del Consiglio Comunale nr. 78 del 30.10.1998 e successive modifiche ed integrazioni, le cui disposizioni e procedure si intendono qui richiamate.

### **Art.75 Comunicazione di avvenuta copertura**

- 75.1 In tutti i casi in cui i lavori riguardino opere rientranti tra quelle di cui all'art. 220 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265 (nuove costruzioni, ricostruzioni, sopraelevazioni ed altre trasformazioni che possono influire sulle condizioni di salubrità degli edifici esistenti), è fatto obbligo al direttore dei lavori di comunicare al soggetto di cui al comma 5.1 l'avvenuta copertura dell'edificio.
- 75.2 Ai sensi dell'art. 2, secondo comma, del Decreto del Presidente della Repubblica 22 aprile 1994, n. 425, detta comunicazione deve essere indirizzata anche al genio civile ed al colaudatore.
- 75.3 Gli obblighi di cui ai commi precedenti non sussistono qualora le opere, seppur riconduci-

bili nel novero di quelle di cui all'art. 220 del R.D. 1265/34, non prevedano la realizzazione di nuove coperture o il rifacimento di quelle esistenti.

#### **Art.76 Comunicazione di ultimazione lavori**

- 76.1 L'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal concessionario al soggetto di cui al comma 5.1 congiuntamente alla certificazione di conformità con il progetto autorizzato, redatta dal direttore dei lavori o ove non previsto, da professionista abilitato all'esercizio della professione fermo restando quanto disposto dall'art. 16 comma 4 della L.R.T. n. 52/99.
- 76.2 Dopo l'avvenuta comunicazione dei lavori, l'atto in forza del quale sono stati eseguiti i lavori si intende esaurito e qualsiasi ulteriore opera o variante deve essere preceduta dal deposito di denuncia di inizio attività o dal rilascio di autorizzazione o concessione edilizia.
- 76.3 Quando, per inerzia del concessionario e degli altri soggetti responsabili dell'esecuzione delle opere, non sia data regolare comunicazione della fine dei lavori, le opere si considerano comunque in corso e ciascuno dei soggetti interessati alla loro esecuzione continua a mantenere le responsabilità previste dalla legge, con particolare riferimento a quanto disposto dall'art. 6 della L. 47/85.

#### **Art.77 Altri adempimenti**

- 77.1 Nel corso dell'intervento edilizio, e comunque prima della presentazione della richiesta del certificato di abitabilità o agibilità, il concessionario deve provvedere ai seguenti ulteriori adempimenti :
- a) richiesta del numero civico all'ufficio toponomastica del comune, ogni qualvolta le opere comportino la realizzazione di nuovi accessi dalla pubblica via o comunque variazione della numerazione civica preesistente;
  - b) richiesta di allacciamento alla pubblica fognatura (l'allacciamento é obbligatorio per i nuovi insediamenti in zone servite dalla fognatura comunale e per i nuovi insediamenti produttivi in qualsiasi zona ubicati, pena il diniego della certificazione di abitabilità ed agibilità).

## CAPITOLO X : ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

### **Art.78 Opere soggette alla prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche**

- 78.1 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.
- 78.2 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.
- 78.3 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, secondo le norme e prescrizioni elencate nel successivo art.79. Detta disposizione si applica anche in assenza di opere edilizie quando vi sia comunque mutamento di destinazione d'uso.

### **Art.79 Norme di riferimento e prescrizioni tecniche**

- 79.1 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. nr. 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 nr. 13 e successive modificazioni e Regolamento di attuazione emanato con D.M. 14.06.1989 nr. 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 nr. 417:
  - d) per tutti gli edifici: L.R. 09.09.1991 nr. 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 nr. 104.
  - f) per gli edifici sedi di attività ricettive e di pubblici esercizi le disposizioni applicative riportate nell'allegato C del presente Regolamento
- 79.2 Le norme sopra elencate prevalgono sugli strumenti urbanistici e sulle prescrizioni del regolamento edilizio che risultassero incompatibili con le medesime.
- 79.3 Il presente Regolamento fornisce inoltre ulteriori indicazioni e prescrizioni, direttamente discendenti da quelle generali soprarichiamate ed integrative delle medesime, al fine di agevolare ed uniformarne l'applicazione

### **Art.80      Interventi soggetti**

- 80.1      Le norme indicate al precedente art.79 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, 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 art.78.3 ed 79.1 f).

### **Art.81      Documentazione ed elaborati tecnici**

- 81.1      Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali.
- 81.2      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.
- 81.3      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.82      Soluzioni tecniche alternative**

- 82.1      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 comma 81.3.
- 82.2      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.83      Dichiarazione di conformità**

- 83.1      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.

83.2 Ogni qualvolta siano previste una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui all'art. 82, 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.84      Prescrizioni e deroghe**

84.1 Le autorizzazioni e le concessioni edilizie non possono essere rilasciate in mancanza della prescritta conformità, limitatamente allo specifico intervento progettato, alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

84.2 Ove necessario, ai sensi dell'art. 5 comma 4 della L.R. 47/91, in sede di rilascio delle autorizzazioni o concessioni edilizie, il soggetto di cui al comma 5.1 impartisce le prescrizioni tecniche eventualmente necessarie a conseguire detta conformità.

84.3 Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti al vincolo di cui alla ex L. 1089/39<sup>(12)</sup>, 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 provvisoriale, 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 notificati ai sensi della ex L. 1497/39.

84.4 Le prescrizioni delle norme di cui all'art. 79 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.

84.5 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.

84.6 Le deroghe di cui ai commi precedenti sono concesse dal soggetto di cui al comma 5.1 in sede di rilascio dell'autorizzazione o concessione edilizia.

---

<sup>(12)</sup> adesso D.Lgs. N. 490/99



## CAPITOLO XI : ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI

### **Art.85** **Certificazione di abitabilità o agibilità.**

- 85.1 Per il combinato disposto degli art.4, comma 1, del D.P.R. 22 aprile 1994 n.425 e dell'art.11, comma 2 della L.R. 14 ottobre 1999 n. 52, la certificazione di abitabilità (per le unità immobiliari ad uso residenziale) o di agibilità (per le unità immobiliari con altra destinazione) é necessaria per utilizzare :
- a) gli edifici o parti di essi di nuova costruzione;
  - b) gli edifici o parti di essi esistenti che siano stati oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento e che riguardino parti strutturali degli edifici stessi;
  - c) gli edifici o parti di essi esistenti che siano stati oggetto di interventi di restauro, di ristrutturazione edilizia o di ampliamento che abbiano comportato mutamento di destinazione d'uso.
- 85.2 E' fatta eccezione per gli edifici realizzati precedentemente all'anno 1938 e che non siano stati successivamente interessati da interventi edilizi di trasformazione di cui alle lettere "b" e "c" del comma precedente. Per detti edifici si applicano le disposizioni di cui all'art. 93.
- 85.3 La certificazione di abitabilità o agibilità, ai sensi della L.R.52/99, è attestata dal Direttore dei Lavori o da un professionista abilitato, su incarico del proprietario dell'immobile o del titolare della concessione edilizia (o del diverso titolo abilitativo in forza del quale sono stati eseguiti i lavori).
- 85.4 Per le opere soggette alla normativa sulle costruzioni in zone sismiche in cui sia previsto il collaudo finale dalla normativa vigente, la certificazione è redatta dal collaudatore. A tal fine egli acquisisce una dichiarazione resa dal Direttore dei Lavori di conformità dell'opera eseguita con il progetto approvato e con le norme igienico sanitarie.
- 85.5 Sono fatte salve le procedure disciplinate dal D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447 per la semplificazione dei procedimenti inerenti la localizzazione, realizzazione e trasformazione degli impianti produttivi di beni e servizi. Il raccordo con le disposizioni del presente capitolo sarà effettuato con provvedimenti dell'ufficio comunale competente.

### **Art.86** **Redazione e deposito del certificato di abitabilità o agibilità**

- 86.1 Il certificato di abitabilità o agibilità, in carta legale o resa tale, deve essere redatto dal tecnico abilitato di cui al precedente art.85.3, secondo il modello predisposto dall'ufficio, e depositato presso la competente unità organizzativa del Servizio Edilizia Privata.
- 86.2 La certificazione deve essere corredata della documentazione obbligatoria di cui al successivo art.87 e della attestazione dell'avvenuto versamento dei diritti dovuti.
- 86.3 La certificazione ha validità solo se completa della documentazione obbligatoria e corretta sotto il profilo formale.
- 86.4 Al momento della presentazione della certificazione, l'ufficio preposto all'accettazione rilascia una ricevuta che attesta l'avvenuto deposito della certificazione stessa e la correttezza della medesima sotto il profilo formale. Dalla data di tale ricevuta decorrono l'abitabilità o l'agibilità nonché i termini di cui all'art. 11, terzo comma, della L.R. 52/99 e i



termini per la richiesta di documentazione integrativa di cui al successivo art.89.

**Art.87 Documentazione obbligatoria.**

- 87.1 La documentazione da allegare alle certificazioni di abitabilità/agibilità è costituita da :
- a) stampato predisposto dall'ufficio, sottoscritto dal tecnico dichiarante e compilato in ogni sua parte, indicando eventualmente con la dicitura "non occorre" la non necessità di adempimenti o di documentazione;
  - b) dichiarazione del Direttore dei Lavori, nei casi di cui al precedente art.85.4, di conformità dell'immobile al progetto approvato ed alle norme igienico sanitarie (verificata come indicato al successivo art.88), come da modello predisposto dall'ufficio.
  - c) dichiarazione con la quale viene certificata la rispondenza delle opere eseguite al progetto per il contenimento dei consumi energetici depositato presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori secondo quanto disposto dall'art. 103. Nei casi in cui, per il tipo di intervento, non sia risultato necessario procedere a detto deposito, la certificazione di conformità viene sostituita da una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori attesta la non necessità del progetto per il contenimento dei consumi energetici.
  - d) certificato prevenzione incendi o verbale di collaudo rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco (obbligatorio, ai fini della certificazione di abitabilità, per gli edifici residenziali e per gli edifici civili con altezza in gronda superiore a ml. 24, per gli edifici industriali con ascensore o montacarichi con corsa sopra il piano terra superiore a ml. 20, per tutti gli immobili con impianto di produzione di calore con potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h e per le autorimesse con capacità superiore a nove autoveicoli quando le stesse costituiscono la dotazione minima di spazi per parcheggi). Qualora il certificato, seppur richiesto, non sia stato ancora rilasciato potrà essere sostituito da copia della richiesta con attestazione di presentazione della medesima presso il locale Comando dei Vigili del Fuoco.
  - e) collaudo impianti tecnologici, nei casi previsti da norme specifiche e per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore della L. 46/90 (13 marzo 1990) per i quali non sussistono gli adempimenti indicati nel punto successivo (in quest'ultimo caso e solo per gli edifici residenziali é fatta salva la possibilità di ricorrere all'autocertificazione, come disposto all'art. 6 del regolamento di cui al D.P.R. 18 aprile 1994, n. 392).
  - f) copia dell'attestazione di avvenuto deposito presso l'ufficio comunale competente delle dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola dell'arte ai sensi della L. 46/90 (per gli impianti eseguiti dopo il 13 marzo 1990) redatte dagli installatori degli impianti stessi secondo gli appositi modelli ministeriali e complete degli allegati obbligatori, relative ai seguenti impianti :
    - f.1 impianti produzione, trasporto, distribuzione energia elettrica (se non già compreso nel collaudo di cui alla precedente lettera "e");
    - f.2 impianti radiotelevisivi ed elettrici, antenne ed impianti di protezione da scariche atmosferiche (se non già compreso nel collaudo di cui alla precedente lettera "e");
    - f.3 impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluidi (nel caso di inter-

- venti edilizi iniziati dopo il 16 luglio 1991 nella dichiarazione deve essere espressamente indicata l'ottemperanza alla Legge 10/91);
- f.4 impianti idrosanitari e di trasporto, trattamento uso, accumulo e consumo di acqua (nel caso di interventi edilizi iniziati dopo il 16 luglio 1991 nella dichiarazione deve essere espressamente indicata l'ottemperanza alla Legge 10/91);
  - f.5 impianti trasporto e utilizzazione gas;
  - f.6 impianti di sollevamento (ascensori, montacarichi, scale mobili e simili);
  - f.7 impianti di protezione antincendio (se già non presentato al Comando dei Vigili del Fuoco per il certificato di cui alla precedente lettera "d").
- g) denuncia di accatastamento con attestazione di avvenuta presentazione presso l'Ufficio tecnico erariale o certificato di consultazione per partita attuale.
  - h) dichiarazione, resa sotto forma di perizia giurata, redatta da un tecnico abilitato che attesti l'esecuzione delle opere nel rispetto delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche (detta perizia deve contenere anche gli elaborati tecnici previsti dall'art. 10 del D.M. 236/89 in tutti i casi in cui il progetto a suo tempo approvato non sia stato redatto secondo le indicazioni di cui a detto art.10 oppure quando in corso d'opera siano state apportate modifiche comunque suscettibili di limitare l'uso dell'immobile a un portatore di handicap).
  - i) estremi delle eventuali convenzioni o degli atti unilaterali d'obbligo.
  - l) dichiarazione, da parte dei soggetti titolari dell'attività, della sussistenza delle condizioni di poca significatività dell'inquinamento atmosferico (dichiarazione necessaria solo quando nell'immobile si svolgono le attività elencate nell'allegato 1 al DPR 25/07/1991).
- 87.2 La documentazione di cui al comma precedente, quando non diversamente specificato, deve essere presentata in originale o copia conforme.
- 87.3 Il deposito della certificazione di abitabilità o agibilità comporta la corresponsione del versamento dei diritti di segreteria della somma di £. 50.000 (*Euro 25,82*) per ciascuna unità immobiliare oggetto della attestazione

### **Art.88 Salubrità delle costruzioni**

- 88.1 Ai fini della certificazione di abitabilità/agibilità si considerano salubri gli immobili in possesso dei requisiti igienico-sanitari e costruttivi previsti dal presente Regolamento.

### **Art.89 Procedura per l'istruttoria dell'attestazione di abitabilità o agibilità**

- 89.1 Entro trenta giorni dalla data di presentazione, l'ufficio provvede all'istruttoria delle certificazioni pervenute al fine di verificarne la completezza formale.
- 89.2 Qualora la attestazione e la documentazione allegata risultino incomplete o non conformi alle norme ed alle disposizioni dell'Amm.ne Comunale, entro lo stesso termine il responsabile del procedimento provvede ad inoltrare motivata richiesta all'interessato sospendendo l'efficacia della certificazione di abitabilità o agibilità di cui all'art. 87.4 e la decorrenza dei termini di cui al successivo art.90. I termini interrotti da detta richiesta iniziano a decorrere nuovamente dalla data di presentazione delle integrazioni documentali richie-

ste.

- 89.3 I termini di cui ai commi precedenti possono essere interrotti una ed una sola volta e, per quanto riguarda la documentazione presentata, esclusivamente nei casi in cui necessiti integrarla con ulteriori documenti ed atti che non siano nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale e che la medesima non possa acquisire autonomamente.

#### **Art.90 Controlli e verifiche**

- 90.1 Le ispezioni di cui all'art. 11, comma 4, della L.R. 52/99 (e cioè quelle tese a verificare l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile) potranno essere effettuate a campione. Le ispezioni saranno eseguite dal personale tecnico dell'ufficio comunale competente.
- 90.2 Detti sopralluoghi potranno, di regola, essere effettuati entro e non oltre centottanta giorni dalla presentazione delle attestazioni.
- 90.3 Nel caso in cui l'esito degli accertamenti sia positivo, sarà emessa una attestazione di insussistenza di elementi ostativi all'utilizzazione dell'immobile. In caso contrario sarà comunicato all'interessato quanto emerso nel corso dei controlli, adottando il dovuto provvedimento.

#### **Art.91 Domande antecedenti al 28/12/1994**

- 91.1 Per le richieste di abitabilità presentate prima del 28 dicembre 1994 (e cioè antecedentemente all'entrata in vigore del D.P.R. 425/94) gli interessati potranno attivare la procedura ordinaria di cui agli articoli precedenti in modo tale da poter usufruire della possibilità di immediata decorrenza dell'abitabilità ed agibilità ai sensi dell'art. 11 comma 3 della L.R. 52/99.
- 91.2 Ai fini di cui al comma precedente è necessario che le domande risultino complete (o comunque siano completate) per quanto attiene la documentazione e gli adempimenti previsti dal presente Regolamento, ove applicabili in relazione al periodo temporale in cui sono stati eseguite le opere. In ogni caso le domande dovranno essere obbligatoriamente integrate con la attestazione di un tecnico abilitato di cui al comma 86.1.
- 91.3 Le domande giacenti, una volta integrate e completate come prescritto dal presente articolo, sono soggette alla stessa disciplina prevista per le certificazioni ordinarie, sia per quanto attiene la possibilità di immediata decorrenza dell'abitabilità/agibilità che per quanto attiene ispezioni, verifiche e controlli.

#### **Art.92 Domande per immobili oggetto di condono edilizio**

- 92.1 Nel caso di immobili oggetto di condono edilizio il certificato di abitabilità o agibilità viene rilasciato a seguito della concessione o autorizzazione in sanatoria, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 35 della L. 47/85 e ribadito dal punto 9 della Circolare Ministeriale 30/07/1985, nr. 3357/25.
- 92.2 In conformità alle medesime disposizioni, il rilascio del certificato da parte dell'Amministrazione comunale avviene anche in deroga ai requisiti fissati da norme regola-

mentari sempre che le opere oggetto di condono non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e prevenzione degli incendi e degli infortuni. Dette disposizioni devono considerarsi inderogabili mentre la mancata osservanza di altre norme regolamentari (ivi comprese quelle di cui all'art. 34 della L. 457/78, giusto quanto disposto dal richiamato art.9 della Circolare Ministeriale 3357/25) non costituisce ostacolo al rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.

- 92.3 La rispondenza alle norme inderogabili di cui al comma precedente deve essere dimostrata da idonea documentazione allegata all'istanza di condono o comunque successivamente trasmessa ad integrazione della medesima. Per quanto attiene, in particolare, le norme in materia di sicurezza statica, la rispondenza è attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera "b" del terzo comma dello stesso art.35.
- 92.4 In carenza della documentazione di cui al comma precedente il certificato di abitabilità o agibilità non può essere rilasciato.

### **Art.93      Certificazione per gli immobili di vecchia costruzione**

- 93.1 Per gli edifici, o loro parti, di vecchia costruzione di cui al comma 85.2, la sussistenza dei requisiti necessari per l'utilizzazione degli immobili può essere attestata mediante apposita dichiarazione, resa sotto forma di perizia giurata, che attesti :
- che l'edificio (o la parte di esso oggetto della perizia) non rientra nei casi elencati al comma 85.1 ;
  - la conformità urbanistico-edilizia del bene anche per quanto riguarda la destinazione d'uso;
  - il possesso dei requisiti di salubrità (intesi come stabilito all'art. 88);
  - il rispetto della normativa in materia di sicurezza delle strutture e degli impianti, di abbattimento delle barriere architettoniche, di contenimento dei consumi energetici e di prevenzione dell'inquinamento idrico ed atmosferico;
  - la regolare iscrizione in catasto del bene;
  - la regolare numerazione civica dell'immobile.
- 93.2 Detta perizia giurata è resa da un tecnico abilitato, all'uopo incaricato dalla proprietà o da chi ne abbia interesse.
- 93.3 La suddetta perizia è comunque necessaria per attestare la abitabilità o agibilità degli immobili di vecchia costruzione di cui sopra ai fini di autorizzazioni, nulla osta e provvedimenti abilitativi comunque definiti e per i suddetti immobili ha gli stessi effetti della certificazione di abitabilità o agibilità.

### **Art.94      Norme transitorie**

- 94.1 Per gli immobili in cui gli interventi edilizi sono iniziati, e non terminati, nel periodo compreso tra il 28 dicembre 1994 (entrata in vigore del D.P.R. 425/94) ed il 5 febbraio 2000 (entrata in vigore della L.R. 52/99), si applicano, su istanza degli interessati, le disposizioni previste nel Regolamento Edilizio vigente alla data del 5 febbraio 2000.

## CAPITOLO XII : REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI

### **Art.95**     **Ambito di applicazione**

- 95.1     Le prescrizioni generali di cui al presente Titolo 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.
- 95.2     Le stesse prescrizioni si applicano agli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente solo quando ciò sia espressamente previsto dal presente Regolamento.
- 95.3     Sono fatte salve le diverse prescrizioni del presente Regolamento per destinazioni particolari o discendenti dall'applicazione di normative specifiche.

### **Art.96**     **Salubrità del terreno**

- 96.1     E' vietato realizzare nuovi edifici su terreni già adibiti a discariche o a sedi di attività che abbiano inquinato il suolo, fino a quando gli stessi non siano stati sottoposti a bonifica secondo le norme vigenti in materia.

### **Art.97**     **Materiali da costruzione**

- 97.1     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'ambiente.
- 97.2     Per i fini di cui al comma precedente è consigliato l'uso di materiali sani secondo le norme UNI-Bioedilizia.

### **Art.98**     **Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza**

- 98.1     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.
- 98.2     Tutti gli elementi costitutivi dell'edificio devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.
- 98.3     Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente allo specifico intervento progetto.

### **Art.99**     **Misure contro la penetrazione negli edifici di animali in genere.**

- 99.1     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.
- 99.2     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 dispositivo 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 aerate sottostanti i solai.

- 99.3 Nel caso in cui l'areazione 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.
- 99.4 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.100 Riscaldamento degli edifici**

- 100.1 OBBLIGATORIETÀ DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO
- 100.1.1 Gli edifici di nuova costruzione adibiti a qualsiasi funzione che presupponga la permanenza di persone devono essere dotati di impianto di riscaldamento.
- 100.2 EDIFICI ESISTENTI PRIVI DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO
- 100.2.1 Gli edifici esistenti che siano privi di tale impianto devono esserne dotati in occasione di qualsiasi intervento che non sia di semplice manutenzione ordinaria o straordinaria.
- 100.2.2 Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione o comunque alla permanenza continuativa di persone, anche quando non trovi applicazione la prescrizione di cui al comma precedente, deve in ogni caso essere dotata di un sistema di riscaldamento idoneo a garantire sufficienti livelli di comfort abitativo (si considera tale una temperatura interna di 18° nella stagione invernale).
- 100.3 NORME TECNICHE ED ADEMPIMENTI RELATIVI AGLI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO
- 100.3.1 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.
- 100.3.2 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.
- 100.3.3 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.101 Camini e canne fumarie**

- 101.1 SBOCCO DEI CONDOTTI DI EVACUAZIONE DEI PRODOTTI DI COMBUSTIONE
- 101.1.1 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.
- 101.1.2 Dette prescrizioni non si applicano nel caso di :
- mera sostituzione di generatori di calore individuali;
  - 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.

- 101.2 IMPIANTI ALIMENTATI A COMBUSTIBILE LIQUIDO O SOLIDO
- 101.2.1 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.
- 101.3 IMPIANTI ALIMENTATI A COMBUSTIBILE GASSOSO
- 101.3.1 Le canne fumarie ed i camini di impianti termici alimentati a combustibile gassoso devono essere realizzate in conformità alle Norme UNI-CIG 7129. 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.
- 101.3.2 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 :
- il vertice è ubicato al centro della bocca superiore del condotto di evacuazione dei fumi;
  - in corrispondenza di pareti prive di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 15° rispetto all'asse;
  - in corrispondenza di pareti finestrate o comunque dotate di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 45° rispetto all'asse.
- 101.3.3 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.
- 101.4 ALTRI CONDOTTI DI EVACUAZIONE
- 101.4.1 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 della copertura dell'edificio.
- 101.4.2 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.
- 101.5 APPLICABILITÀ AGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
- 101.5.1 Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente allo specifico intervento progetto.

### **Art.102 Apparecchi a fiamma libera**

- 102.1 In tutti gli edifici, siano essi esistenti che di nuova costruzione, 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 pre-



sente Regolamento, di ulteriori aperture prospettanti direttamente all'esterno in conformità al punto 3 e seguenti delle Norme UNI-CIG 7129.

### **Art.103 Isolamento termico degli edifici**

- 103.1 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 DPR 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.
- 103.2 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 DPR 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.104 Isolamento acustico degli edifici**

- 104.1 Gli edifici di nuova costruzione devono rispettare le prescrizioni della Legge 26 ottobre 1995 nr.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.
- 104.2 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. La stessa prescrizione si applica agli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, limitatamente all'intervento progettato.
- 104.3 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 :
- i rumori di calpestio, di traffico, di gestione e di uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
  - i rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni;
  - i rumori provenienti dalle coperture, anche nel caso di pioggia o grandine;
  - i rumori provenienti da attività lavorative.

### **Art.105 Energia elettrica**

- 105.1 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.
- 105.2 Solo in casi del tutto eccezionali e di comprovata impossibilità potrà essere autorizzata l'utilizzazione di fonti di energia elettrica diverse da quelle di cui al comma precedente. L'autorizzazione decade con il cessare della condizione che aveva determinato l'impossibilità della fornitura.



### **Art.106    Impianti elettrici**

- 106.1 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 DPR 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.
- 106.2 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.107    Prevenzione incendi**

- 107.1 Ai fini della prevenzione degli incendi, tutti gli interventi (siano essi di nuova costruzione che sul patrimonio edilizio esistente) devono essere progettati e realizzati in conformità alle specifiche disposizioni vigenti in materia, a seconda delle caratteristiche dell'edificio e dell'uso cui il medesimo deve essere adibito.
- 107.2 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 e trasmesso ai competenti uffici comunali come quanto disposto dal comma 70.2.
- 107.3 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.108    Centrali termiche**

- 108.1 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.109    Rifornimento idrico**

- 109.1 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.
- 109.2 Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte.
- 109.3 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.
- 109.4 Il locale destinato ad accogliere l'impianto di sollevamento dell'acqua deve avere altezza non inferiore a ml. 2,00, 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.

- 109.5 Per sopperire alle eventuali carenze d'acqua che si possano verificare nel periodo estivo, è possibile installare depositi idrici, direttamente collegati all'acquedotto comunale, della capacità massima di lt.1500 per ciascuna unità abitativa presente nel edificio asservito.

**Art.110 Requisiti relativi alla riservatezza.**

- 110.1 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.111 Requisiti relativi alla sicurezza e protezione dell'utenza.**

- 111.1 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.
- 111.2 REQUISITI DEI PARAPETTI E DELLE FINESTRE
- 111.2.1 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.
- 111.2.2 Le finestre a tutt'altezza e quelle con parapetto pieno di altezza inferiore a quella prescritta al comma precedente dovranno essere dotate di parapetti, in metallo od altro idoneo materiale, di un'altezza non inferiore a ml. 1,00.
- 111.2.3 I parapetti dei balconi e delle finestre, di qualsiasi tipo e materiale, devono essere dimensionati in maniera tale da resistere agli urti accidentali.
- 111.2.4 Le finestre, ad eccezione di quelle poste ad altezze inferiori a ml. 1,50 dal calpestio esterno, dovranno presentare vetri agevolmente sostituibili e lavabili dall'interno del locale.
- 111.3 REQUISITI DEGLI SPAZI COMUNI DI COLLEGAMENTO
- 111.3.1 Nessuna delle parti che delimitano uno spazio destinato alla permanenza od al transito di persone dovrà presentare sporgenze pericolose per l'incolumità delle medesime.
- 111.3.2 In tutti i casi in cui siano prescritte, dal presente Regolamento a 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 conse-

guire detta maggiore larghezza i serramenti dovranno aprirsi verso l'interno dei vani latitanti il collegamento oppure essere del tipo scorrevole.

111.3.3 Le porte collocate in corrispondenza di un cambiamento di livello del collegamento pedonale comune dovranno avere il senso di apertura verso l'interno del livello superiore.

111.3.4 Gli spazi di collegamento destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

111.3.5 Gli spazi privati di uso comune, in condizioni meteorologiche normali, non devono presentare superfici di calpestio sdruciolevoli.

#### 111.4 ALTRI REQUISITI

111.4.1 Ogni edificio deve essere munito di almeno un agevole e sicuro accesso alla copertura. 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.

111.4.2 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.

111.4.3 Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie d'accesso.

111.4.4 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.

111.4.5 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.

#### 111.5 APPLICABILITÀ AGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

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

### **Art.112 Impianti igienici**

112.1 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.

112.2 Non è consentito accedere direttamente ai servizi igienici dai locali adibiti all'uso di cucina o dagli spazi di cottura 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.

112.3 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.

- 112.4 Ogni apparecchio sanitario deve essere di materiale resistente, impermeabile e facilmente lavabile.
- 112.5 I vasi wc devono essere forniti preferibilmente di apparecchi per cacciata d'acqua a doppio effetto che permettano di scegliere tra l'effettuare uno scarico completo o parziale dell'acqua, a seconda delle necessità, con differenza fra i due scarichi di circa 8 litri. E' ammessa l'adozione del lavaggio su velo d'acqua continuo per gli orinatoi.
- 112.6 Tutti gli apparecchi sanitari devono essere forniti di sifone idraulico atto ad evitare esalazioni moleste.
- 112.7 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.
- 112.8 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.113 Scale**

- 113.1 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.
- 113.2 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.
- 113.3 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).
- 113.4 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.
- 113.5 In tutti i tipi di intervento, compresi quelli sul patrimonio edilizio esistente, si applicano inoltre le ulteriori norme di cui ai commi seguenti.
- 113.6 Le scale che costituiscono parte comune o che siano di uso pubblico devono presentare le seguenti caratteristiche :
- larghezza non inferiore a ml. 1,20;
  - andamento regolare, con rampe rettilinee, prive di ventagli o altri artifici suscettibili di renderne disagevole l'uso;
  - gradini regolari, di norma di forma rettangolare, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
  - pedata non inferiore a cm. 30 ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia essere compresa tra cm. 62 e cm. 64;
  - pianerottoli intermedi di profondità non inferiore alla larghezza della rampa e pianerottoli di arrivo mai inferiori a ml. 1,30;
  - parapetti di altezza non inferiore a ml. 1,00 (misurata al centro della pedata) e di conformazione tale da risultare inattraversabili da una sfera del diametro di cm. 10;
  - corrimano su almeno un lato della scala, nel caso di rampe di larghezza fino a ml. 1,80, e su ambedue i lati per rampe di larghezza superiore.

Può essere fatta eccezione 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.

- 113.7 Le scale comuni di tipo chiuso devono, in genere, essere dotate 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, fermo restando il rispetto delle prescrizioni imposte dalla Normativa per la Prevenzione degli Incendi.
- 113.8 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.
- 113.9 Le scale interne a singole unità immobiliari devono presentare le seguenti caratteristiche :
- larghezza non inferiore a ml. 0,80;
  - gradini regolari, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
  - pedata non inferiore a cm. 25 ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia essere compresa tra cm. 62 e cm. 64;
  - pianerottoli intermedi e di arrivo di profondità non inferiore alla larghezza della rampa;
  - parapetti di altezza non inferiore a ml. 1,00 (misurata al centro della pedata).
- Le prescrizioni del presente comma non si applicano alle scale per l'accesso a vani tecnici o a locali non abitabili come definiti al successivo art.118.3.

## **Art.114 Cortili**

### 114.1 DEFINIZIONE

117.1.1 Ai fini del presente Regolamento si definisce come cortile lo spazio scoperto delimitato dalle pareti di uno o più edifici e sul quale possono essere aperte finestre di ogni tipo di locale, ivi compresi quelli destinati alla presenza continuativa di persone. Qualsiasi spazio scoperto diverso dalle chiostrine e dai cavedi è assimilato, ai fini del suo dimensionamento e delle caratteristiche igieniche dei locali che vi prospettano, ad un cortile.

### 114.2 TIPI DI CORTILE

114.2.1 In funzione della loro conformazione, i cortili si distinguono in cortili aperti e cortili chiusi. Sono cortili aperti quelli il cui perimetro presenta uno o più tratti liberi per uno sviluppo complessivo pari ad almeno 1/6 del perimetro medesimo. Sono cortili chiusi quelli interamente delimitati da pareti o che comunque non presentano tratti liberi di sviluppo sufficiente a qualificarli come cortili aperti.

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

### 114.3 CRITERI DI MISURA DELL'AREA DEI CORTILI

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

114.3.2 La proiezione orizzontale dell'aggetto di gronda deve essere contenuta nei limiti di 1/5 dell'area del cortile. Nel caso in cui l'aggetto di gronda ecceda tale valore, l'area del cortile deve essere computata al netto di detta eccedenza.

114.3.3 I cortili interni non dovranno essere frazionati in più porzioni con murature od altre strutture fisse di altezza superiore a ml. 2,00. Quando ciò avvenisse ciascuna porzione di cortile sarà considerata essa stessa cortile e dovrà pertanto essere dimensionata in modo tale da garantire la totale rispondenza alle prescrizioni del presente Regolamento.

### 114.4 DIMENSIONAMENTO DEI CORTILI

114.4.1 Negli edifici di nuova costruzione, i cortili esterni al fabbricato, sia di tipo chiuso che aperto, dovranno rispettare le distanze minime tra edifici di cui all'art. 51. Gli eventuali cortili esterni cui non risultassero applicabili dette distanze minime dovranno comunque presentare dimensioni non inferiori a quelle prescritte per i cortili interni dal comma successivo.

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

- a) l'area del cortile non dovrà essere inferiore ad 1/4 della superficie complessiva delle pareti che lo delimitano, nel caso di cortili di tipo chiuso, o ad 1/3 della stessa superficie, nel caso di cortili di tipo aperto;
- b) in nessun punto del cortile la distanza tra una parete finestrata e quella opposta dovrà essere inferiore a ml. 10,00;
- c) la distanza minima di cui alla precedente lettera "b" potrà essere ridotta a ml. 8,00 quando la più alta delle pareti che delimitano il cortile presenti altezza non superiore a ml. 10,00 ed il cortile medesimo 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 interni che vengano a formarsi nel tempo per successive edificazioni contigue o contrapposte).

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

114.4.4 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) l'area del cortile non dovrà essere inferiore ad 1/5 della superficie complessiva delle pareti che lo delimitano, nel caso di cortili di tipo chiuso, o ad 1/4 della stessa superficie, nel caso di cortili di tipo aperto.
- b) in nessun punto del cortile la distanza tra una parete e quella opposta dovrà essere inferiore all'altezza della più alta tra le due pareti, con un minimo assoluto di ml. 6,00;
- c) le norme di cui alle precedenti lettere "a" e "b" non si applicano ai cortili di

edifici esistenti che, nel loro stato attuale, soddisfino i requisiti previsti per i cortili degli edifici di nuova costruzione, per i quali si applicano le norme di cui ai precedenti commi 117.4.1 e 117.4.2.

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

#### 114.5 SPAZI SCOPERTI CLASSIFICABILI SOLO IN PARTE COME CORTILI.

114.5.1 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.

114.5.2 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.

#### 114.6 CARATTERI COSTRUTTIVI DEI CORTILI.

114.6.1 Il piano di calpestio dei cortili, a qualsiasi quota posizionato, dovrà essere convenientemente impermeabilizzato, pavimentato e provvisto di apposito sistema di raccolta ed allontanamento delle acque piovane. E' fatta eccezione per le pavimentazioni dei cortili con piano di calpestio a contatto con il terreno, i quali potranno essere lasciati sterrati o dotati di pavimentazioni permeabili.

114.6.2 Per consentire le necessarie operazioni di pulizia e manutenzione, ogni cortile deve essere facilmente accessibile nella sua parte inferiore e, nel caso di cortili a sezione variabile, in corrispondenza di ogni piano calpestabile.

#### 114.7 APERTURA DI FINESTRE ED IMMISSIONI DI ARIA NEI DEI CORTILI.

114.7.1 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.

114.7.2 L'espulsione nei cortili di aria calda o viziata, proveniente da impianti di condizionamento o trattamento aria, è ammissibile solo quando siano rispettate tutte le seguenti condizioni :

- a) vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a ml. 4 tra la bocca di espulsione e la parete direttamente antistante;
- b) vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a ml. 6 tra la bocca di espulsione ed il centro della più vicina finestra della parete direttamente antistante;
- c) vi sia una distanza, misurata in verticale, non inferiore a ml. 2 tra la sommità dalla bocca di espulsione ed il davanzale delle finestra direttamente soprastante.

- d) la velocità dell'aria espulsa, ad una distanza di ml. 2,00 dalla bocca di espulsione, non sia superiore a ml./sec. 0,20.

### **Art.115 Chiostrine**

#### 115.1 DEFINIZIONE

115.1.1 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.

#### 115.2 CRITERI DI MISURA DELL'AREA DELLE CHIOSTRINE

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

#### 115.3 DIMENSIONAMENTO DELLE CHIOSTRINE

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

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

115.3.2 Detto dimensionamento si applica anche nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica.

115.3.3 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) l'area della chiostrina non dovrà essere inferiore al valore ottenuto moltiplicando l'altezza media della pareti che la delimitano (ciascuna valutata dal piano di calpestio della chiostrina sino alla sommità della parete) per il coefficiente 1,10, con un minimo assoluto di 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 118.3.1.

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

#### 115.4 SPAZI SCOPERTI CLASSIFICABILI SOLO IN PARTE COME CHIOSTRINE.

115.4.1 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.

115.4.2 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.

#### 115.5 CARATTERI COSTRUTTIVI DELLE CHIOSTRINE

115.5.1 Il piano di calpestio delle chiostrine, a qualsiasi quota posizionato, dovrà essere convenientemente impermeabilizzato, pavimentato e provvisto di apposito sistema di raccolta ed allontanamento delle acque piovane. E' fatta eccezione per le pavimentazioni delle chiostrine con piano di calpestio a contatto con il terreno, le quali potranno essere lasciate sterrate o dotate di pavimentazioni permeabili.

115.5.2 Per consentire le necessarie operazioni di pulizia e manutenzione, ogni chiostrina deve essere facilmente accessibile nella sua parte inferiore e, nel caso di chiostrine a sezione variabile, in corrispondenza di ogni piano calpestabile.

115.5.3 Le pareti delle chiostrine dovranno essere intonacate e tinteggiate o comunque rifinite con tecniche e materiali tali da garantire il decoro delle medesime.

#### 115.6 APERTURA DI FINESTRE ED IMMISSIONI DI ARIA NELLE CHIOSTRINE.

115.6.1 Sulle chiostrine possono essere aperte finestre di locali di abitazione non permanente o di locali inabitabili. Non è mai ammesso 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.

115.6.2 Per quanto finestre o bocche d'aria di locali che ospitano attività che possono essere causa di insalubrità nonché per l'espulsione di aria calda o viziata, si applicano le stesse norme già dettate per i cortili al comma 117.7.

### **Art.116 Cavedi**

116.1 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.

116.2 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.

116.3 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.

116.4 Il piano di fondo dei cavedi, a qualsiasi quota posizionato, dovrà essere facilmente accessibile per consentire le necessarie operazioni di pulizia e manutenzione. Esso dovrà inoltre essere convenientemente impermeabilizzato, pavimentato e provvisto di apposito si-

stema di raccolta ed allontanamento delle acque piovane.

## CAPITOLO XIII : REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI PER ABITAZIONE

### **Art.117 Alloggi inabitabili.**

- 117.1 Un alloggio è da ritenersi inabitabile :
- quando è in condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - quando è alloggio improprio (ovvero ricavato da locali aventi caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione ad abitazione quali, ad esempio, garage, stalle, cantine e simili);
  - quando manca di aeroilluminazione;
  - quando manca la disponibilità di servizi igienici e/o di acqua potabile.
- 117.2 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 (l'avvenuto adeguamento sarà attestato dallo stesso ufficio che ha emesso l'ordinanza).
- 117.3 L'accesso principale all'alloggio non deve avvenire attraverso locali "non abitabili" così come definite dal successivo art. 118.3.

### **Art.118 Classificazione dei locali di abitazione**

- 118.1 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.
- 118.2 LOCALI ABITABILI
- 118.2.1 Sono locali abitabili quelli che soddisfano le caratteristiche minime stabilite dal presente Regolamento perché un vano possa essere adibito ad uno specifico uso abitativo.
- 118.2.2 I locali abitabili si distinguono in locali di abitazione permanente e locali di abitazione non permanente.
- 118.2.3 LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE.
- Sono locali di abitazione permanente quelli adibiti a funzioni abitative che comportino la permanenza continuativa di persone, quali :
- a) camere da letto;
  - b) soggiorni e sale da pranzo;
  - c) cucine abitabili;
  - d) studi privati, salotti ed altri usi assimilabili a quelli sopra elencati
- 118.2.4 LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE.
- Sono locali di abitazione non permanente quelli adibiti a funzioni abitative che non comportino la permanenza continuativa di persone, quali :
- a) 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.

### 118.3 LOCALI NON ABITABILI

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

- a) soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili;
- b) cantine e ripostigli esterni all'abitazione, garages e simili.

118.4 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.119 Locali fuori terra, interrati e seminterrati**

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

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

119.3 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.

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

### **Art.120 Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno**

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

120.2 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 aerati;
- 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.

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.

120.3 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.

120.4 Nel caso di interventi su edifici esistenti le disposizioni del presente articolo non trovano applicazione qualora sia dimostrata l'impossibilità di adottare le soluzioni tecniche prescritte ai commi precedenti in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, architettoniche, strutturali, funzionali e tecnologiche preesistenti. In tal caso il progetto dovrà prevedere idonee soluzioni alternative che consentano di con-

seguire comunque un analogo grado di impermeabilità e secchezza degli ambienti, fermo restando che non possono comunque essere adibiti ad abitazione permanente locali interrati e che gli interventi non debbono in ogni caso comportare peggioramento igienico rispetto alla situazione in atto.

### **Art.121 Illuminazione dei locali di abitazione**

#### 121.1 REQUISITI ILLUMINOTECNICI GENERALI

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

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

#### 121.2 ILLUMINAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE

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

121.2.2 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 1/8 della superficie del pavimento. Detto rapporto potrà essere ridotto ad 1/12 per i locali sottotetto la cui illuminazione sia conseguita tramite finestre piane o semipiane (lucernari o finestre in falda).

121.2.3 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 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.

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

#### 121.3 ILLUMINAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE

121.3.1 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.

#### 121.4 ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

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

121.4.2 E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico, tipologico e documentario, per i quali l'adeguamento non è richiesto ogni qualvolta ciò risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del manufatto, fermo restando che anche in tali edifici gli interventi non possono comunque comportare peggioramento della situazione igienico sanitaria.

**Art.122    Requisiti relativi all'aerazione**

122.1    REQUISITI DI AERAZIONE GENERALI

122.1.1    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.

122.1.2    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.

122.1.3    Ciascun alloggio dovrà essere aerato 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.

122.1.4    Le prescrizioni di cui al comma precedente non si applicano 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.

122.2    AERAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE

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

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

122.2.3    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)

122.2.4    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. Anche in tale caso dovrà comunque essere assicurata ventilazione naturale diretta in misura non inferiore alla metà di quella prescritta al comma precedente.

122.3    AERAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE

122.3.1    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.

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

122.3.3    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 :

- non inferiore a 5 volumi orari, nel caso in cui l'impianto sia ad estrazione continua;
- 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.

122.3.4 La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante :

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

122.4 ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

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

122.4.2 E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico, tipologico e documentario, 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.

122.4.3 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.

122.4.4 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 di cui al comma 125.1.4 è elevata a mq. 50.

### **Art.123 Altezza dei locali ad uso residenziale**

123.1 MODALITÀ DI MISURA DELL'ALTEZZA LIBERA DI UN LOCALE

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

123.2 ALTEZZA DEI LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE

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

123.2.2 Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere in-

feriore a ml. 1,80.

123.2.3 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.

### 123.3 ALTEZZA DEI LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE

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

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

123.3.3 Nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a ml. 2,20. L'altezza non può essere comunque inferiore a ml. 2,40 per una superficie superiore ad 1/3 di quella totale del vano.

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

### 123.4 ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

123.4.1 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.

123.4.2 Negli stessi interventi è inoltre consentita la realizzazione di servizi igienici con altezza media inferiore a quella prescritta al comma 123.3.1 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.

## **Art.124 Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali**

### 124.1 MODALITÀ DI MISURA DELLA SUPERFICIE DI UN LOCALE

124.1.1 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.

### 124.2 DIMENSIONAMENTO DEGLI ALLOGGI

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

124.2.2 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.

124.2.3 A prescindere dal numero di vani che lo compongono, ciascun alloggio dovrà comunque garantire una superficie abitabile non inferiore a mq. 14, cadauno, per i



primi 4 abitanti ed a mq. 10 per ciascuno dei successivi.

124.2.4 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, senza obbligo di dimostrarne la possibile suddivisione secondo quanto prescritto dal precedente comma 124.2.2.

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

#### 124.3 DIMENSIONAMENTO DEGLI SINGOLI VANI

124.3.1 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.

124.3.2 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.

124.3.3 Qualora la funzione di cucina consista in un semplice spazio di cottura ricavato nel soggiorno (e non sia quindi autonoma e distinta dal medesimo) non è richiesto il rispetto di alcun specifico parametro dimensionale, fermi restando quelli prescritti per il locale di soggiorno. 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 abbia altezza inferiore a quella prescritta per i locali abitabili, con un minimo assoluto di ml. 2,00.

124.3.4 E' inoltre ammesso realizzare spazi di cottura ubicati in locale autonomo, separato e distinto dal soggiorno, quando siano rispettate tutte le seguenti condizioni :

- la superficie del locale sia non inferiore a mq. 4,00 e non superiore a mq. 8,00;
- siano garantite l'aerazione e l'illuminazione in misura non inferiore a quella prescritta al comma 122.3;
- il locale sia adibito alla sola funzione di cottura dei cibi e non anche di regolare consumazione dei medesimi.

124.3.4 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.

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

#### 124.4 SERVIZI IGIENICI

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

- 124.4.2 Detta dotazione minima può essere soddisfatta tramite uno o più locali, sempre che essi siano riservati esclusivamente ai servizi igienici.
- 124.4.3 I servizi igienici non possono avere accesso direttamente dalla cucina o dallo spazio di cottura. L'eventuale spazio di disimpegno non può avere superficie inferiore a mq. 1,20.
- 124.4.4 I locali adibiti a servizio igienico non possono avere superficie 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.
- 124.5 ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI
- 124.5.1 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.125 Soppalchi**

- 125.1 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.
- 125.2 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.
- 125.3 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 pavimento sia del soppalco che del locale su cui il medesimo si affaccia.
- 125.4 I soppalchi che siano destinati ad abitazione non permanente, debbono avere altezza minima non inferiore a ml. 1,70 ed altezza media non inferiore a ml. 2,20.
- 125.5 Lo spazio sottostante i soppalchi non deve presentare mai altezza inferiore a ml. 2,40.
- 125.6 I soppalchi devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a ml. 1,00.
- 125.7 Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di soppalchi con caratteristiche diverse a quelle prescritte nei commi precedenti, a condizione che l'intervento non ne preveda l'ampliamento e che comunque non comporti peggioramento della situazione preesistente.

## CAPITOLO XIV : REQUISITI SPECIFICI DEI LUOGHI DI LAVORO

### **Art.126    *Classificazione dei luoghi di lavoro***

- 126.1 I luoghi in cui viene svolta attività lavorativa, qualsiasi sia il ramo di attività o la forma di azienda, si distinguono come indicato nel presente articolo.
- 126.2 **AMBIENTI DI LAVORO**  
Sono ambienti di lavoro i locali chiusi in cui vengono svolte le attività lavorative proprie del processo produttivo di una azienda, indipendentemente dalla natura e dal numero di dipendenti della medesima.
- 126.3 **AMBIENTI DI VENDITA**  
Sono ambienti di vendita i locali chiusi in cui vengono svolte le attività di commercializzazione di prodotti o servizi, indipendentemente dal numero di dipendenti dell'azienda e dal luogo di produzione dei beni commercializzati.
- 126.4 **AMBIENTI DI UFFICIO**  
Sono ambienti di ufficio i locali chiusi in cui vengono svolte attività di carattere amministrativo, direzionale o libero professionale, siano esse svolte autonomamente che a servizio di prevalenti attività produttive o commerciali, quali :
- a) uffici amministrativi e direzionali, studi professionali e simili
  - b) sale riunioni, sale di attesa, sale consultazione e simili;
- 126.5 **AMBIENTI DI SUPPORTO**  
Sono ambienti di supporto i locali chiusi adibiti a funzioni non direttamente connesse con l'attività dell'azienda ma necessari a garantirne il buon funzionamento con particolare riferimento alle esigenze degli addetti, quali :
- a) refettori, mense ed altri locali aziendali di uso comune;
  - b) ambulatori, camere di medicazione e simili;
  - c) locali destinati al riposo degli addetti e simili.
- 126.6 **AMBIENTI DI SERVIZIO**  
Sono ambienti di servizio i locali chiusi adibiti a funzioni accessorie di quelle indicate ai commi precedenti che, per loro natura, non presuppongono la permanenza continuativa di addetti, quali :
- a) spogliatoi, servizi igienici, wc, docce e simili;
  - b) spazi di distribuzione e disimpegno in genere;
  - c) magazzini e archivi che non comportano la permanenza continuativa di persone;
- 126.7 **AMBIENTI NON AGIBILI**  
Sono ambienti non agibili quelli che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento per i locali di cui ai commi precedenti e che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino un accesso solo saltuario di persone, quali :
- a) soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili;
  - b) cantine, ripostigli e simili.

**Art.127 Norme generali sulla aerazione dei luoghi di lavoro**

127.1 AERAZIONE NATURALE

127.1.1 Fatte salve le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento, i luoghi di lavoro devono essere aerati mediante superfici apribili prospettanti direttamente all'esterno.

127.1.2 Di norma le aperture di aerazione devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne e comunque in modo tale da evitare sacche di ristagno. Devono essere favoriti sia i moti convettivi per la circolazione dell'aria interna sia i ricambi naturali, se del caso mediante appositi dispositivi quali gli evacuatori statici.

127.1.3 La superficie minima di aerazione richiesta per ogni tipo di ambiente lavorativo è precisata nel presente Regolamento, fatte salve le eventuali normative che regolino la specifica attività.

127.1.4 Ai fini della verifica della superficie di aerazione sono computate anche i portoni e le porte prospettanti direttamente all'esterno. Tali aperture non possono in ogni caso rappresentare l'unico sistema di aerazione e la loro incidenza non può essere computata oltre il 75% della superficie minima prescritta.

127.2 AERAZIONE FORZATA

127.2.1 Potrà farsi ricorso alla aerazione forzata dei luoghi di lavoro nei casi espressamente previsti dal presente Regolamento nonché nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali aerati artificialmente.

127.2.2 I flussi di aerazione devono essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno.

127.2.3 L'aria di rinnovo deve essere prelevata da zona non inquinata e, prima di essere immessa nel locale, deve essere tratta idoneamente in modo tale da non arrecare pregiudizio al comfort degli addetti, se del caso previa umidificazione e riscaldamento.

127.2.4 Di norma l'impianto di aerazione forzata non può essere utilizzato per la rimozione degli agenti inquinanti provenienti dalle lavorazioni. In tali casi dovrà essere previsto un impianto di aspirazione localizzato coordinato con l'impianto di aerazione del locale.

**Art.128 Norme generali sulla illuminazione dei luoghi di lavoro**

128.1 ILLUMINAZIONE NATURALE

128.1.1 Fatte salve le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento, i luoghi di lavoro devono usufruire di illuminazione naturale e diretta.

128.1.2 La superficie illuminante minima richiesta per ogni tipo di ambiente lavorativo è precisata nel presente Regolamento, fatte salve le eventuali normative che regolino la specifica attività.

128.1.3 Ai fini della verifica della superficie illuminate sono computate tutte le parti trasparenti, ivi compresi porte e portoni (ad eccezione delle parti poste ad altezza

inferiore a cm. 80 da terra), finestre a shed, lucernari, lanterne e simili.

128.1.4 Di norma le superfici illuminate deve essere distribuite in modo tale da garantire una illuminazione uniforme e congruente con la capacità illuminante di ogni singola apertura.

128.1.5 In assenza di specifica progettazione illuminotecnica, la capacità illuminante delle finestre e delle altre fonti di illuminazione naturale si assume limitata come di seguito descritto :

a) Aperture a parete.

La capacità illuminante delle aperture a parete si considera limitata ad una profondità pari a 2,5 volte l'altezza dell'architrave dell'apertura (o la maggiore di esse nel caso di più aperture su una stessa parete). Per maggiori profondità la superficie illuminante deve essere aumentata proporzionalmente fino ad un massimo del 25% in corrispondenza di una profondità pari a 3,5 volte l'altezza dell'architrave. Oltre detta profondità la capacità illuminante dell'apertura a parete si considera esaurita e l'illuminazione deve essere garantita da altre aperture collocate sulla parete contrapposta o sulla copertura.

b) Aperture sulla copertura.

La capacità illuminante delle aperture collocate sulla copertura si considera limitata ad un tronco di piramide con la base superiore coincidente con l'apertura illuminante e base inferiore data dalla proiezione, sul piano di calpestio del locale da illuminare, della base superiore secondo un angolo di diffusione di 45°.

128.1.6 La superficie illuminante deve tener conto del coefficiente di trasmissione della luce del materiale trasparente utilizzato in rapporto al coefficiente di trasmissione della luce del vetro naturale.

## 128.2 ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE

128.2.1 Potrà farsi ricorso alla illuminazione artificiale, in sostituzione di quella naturale, solo nei casi espressamente previsti dal presente Regolamento o nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali illuminati artificialmente.

128.2.2 L'impianto di illuminazione artificiale di ogni locale deve presentare caratteristiche (per intensità e qualità della luce nonché per la distribuzione ed il tipo delle sorgenti luminose) tali da garantire un comfort visivo adeguato alle operazioni che vi si svolgono.

128.2.3 La collocazione dei corpi illuminanti deve essere tale da evitare abbagliamenti diretto e/o riflessi nonché la proiezione di ombre che ostacolano il compito visivo.

128.2.4 Il presente Regolamento prescrive per quale tipo di locali deve inoltre essere prevista una illuminazione d'emergenza che intervenga in assenza di tensione di rete, dimensionato e distribuito in modo tale da garantire un sicuro movimento nell'ambiente lavorativo e l'eventuale esodo dal medesimo.

### 128.3 ILLUMINAZIONE DEGLI SPAZI COMUNI

128.3.1 In tutti i luoghi di lavoro devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna, anche temporizzato, le rampe, gli accessi ed in genere tutti gli spazi comuni di circolazione, sia interna che esterna.

### **Art.129 Dotazione di servizi igienico-assistenziali dei luoghi di lavoro**

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

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

129.2 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 prescrive nonché, per quanto non in contrasto con la medesima, le ulteriori prescrizioni di cui al presente Regolamento.

### **Art.130 Luoghi di lavoro in edifici esistenti**

130.1 Le prescrizioni impartite al presente titolo per i luoghi di lavoro in generale nonché quelle specifiche per i diversi tipi di ambienti secondo la classificazione di cui all'art. 126, si applicano, senza eccezione alcuna, agli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica.

130.2 Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, possono trovare applicazione le deroghe, le eccezioni e le soluzioni alternative previste caso per caso dal presente Regolamento.

130.3 Qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente deve in ogni caso tendere a conseguire i minimi prescritti e la deroga potrà essere concessa solo quando (per le caratteristiche dell'edificio o per la vigenza di specifiche norme di tutela disposte dal presente Regolamento o dalle N.T.A. del P.R.G. o per altri documentati motivi) detto conseguimento non sia possibile. In ogni caso non sono ammesse deroghe per interventi che comportino peggioramento igienico rispetto alla situazione preesistente.

### **Art.131 Caratteristiche degli ambienti di lavoro**

#### 131.1 DIMENSIONI DEGLI AMBIENTI DI LAVORO

131.1.1 Gli ambienti di lavoro delle aziende industriali che occupano più di cinque lavoratori e delle altre aziende industriali rientranti nell'ambito di applicazione dell'art. 6 del DPR 15 marzo 1956 n. 303, devono rispettare i limiti di altezza, cubatura e superficie indicati al primo comma dello stesso art.6. Altezze inferiori, fino ad un minimo inderogabile di ml. 2,70 e limitatamente ai casi di cui al quarto comma dello stesso art.6, potranno essere ammesse previa autorizzazione dall'organo di

vigilanza competente per territorio.

131.1.2 Gli ambienti di lavoro esclusi dall'ambito di applicazione del citato art.6 del DPR 303/56 devono avere altezza libera non inferiore a ml. 2,70. Per ogni lavoratore devono inoltre essere assicurate una cubatura non inferiore a mc. 10 ed una superficie non inferiore a mq. 2.

131.1.3 La superficie di ciascun ambiente di lavoro non dovrà comunque essere inferiore a mq. 9, fatti i salvi i casi in cui la minore superficie sia necessaria per speciali esigenze di lavorazione.

### 131.2 POSIZIONE DEGLI AMBIENTI DI LAVORO RISPETTO AL TERRENO CIRCOSTANTE

131.2.1 Gli ambienti di lavoro devono essere ricavati nei locali fuori terra degli edifici od in locali che siano equiparabili a quelli fuori terra.

131.2.2 Si considerano equiparati a quelli fuori terra, i locali che presentino un interrimento medio non superiore a ml. 1,20. Per interrimento medio si intende la media aritmetica del dislivello tra il piano di calpestio del locale e la quota del terreno in corrispondenza di ogni parete che delimita il locale. Per la determinazione dell'interrimento medio valgono i seguenti criteri :

- a) le pareti si considerano completamente fuori terra quando risultano attestate su altri locali, a qualsiasi uso destinati;
- b) le pareti si considerano completamente fuori terra quando la quota del terreno è pari od inferiore a quella del piano di calpestio per almeno 5 metri perpendicolarmente alla parete.

131.2.3 I locali equiparati a quelli fuori terra devono in ogni caso avere le parti contro terra protette da scannafosso aerato ispezionabile ed il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aerati.

131.2.4 Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica è vietato adibire ad ambienti di lavoro locali interrati e locali seminterrati che non siano equiparabili a quelli fuori terra secondo quanto disposto al comma precedente. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, l'utilizzo dei medesimi locali quali ambienti di lavoro potrà essere ammesso solo quando sia stata preventivamente conseguita la deroga di cui all'art. 8 del D.P.R. 303/56.

### 131.3 AERAZIONE DEGLI AMBIENTI DI LAVORO

131.3.1 Gli ambienti di lavoro degli edifici di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, devono essere aerati mediante infissi apribili, prospettanti direttamente su spazi liberi o cortili di dimensioni regolamentari.

131.3.2 Gli infissi che garantiscono l'aerazione ad un ambiente di lavoro devono essere dotati di comandi ad altezza d'uomo e presentare superficie non inferiore a :

- 1/8 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie fino a mq. 100;
- 1/16 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie oltre mq. 100 e fino a mq. 1000, con un minimo assoluto di mq. 12,50;
- 1/24 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie supe-

riore a mq. 1000, con un minimo assoluto di mq. 62,50.

131.3.4 Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, l'intervento dovrà tendere al raggiungimento dei parametri sopraportati. Qualora ciò non risulti possibile, per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto, i valori minimi di cui al comma 134.3.2 possono essere ridotti a 2/3, e pertanto rispettivamente a 1/12, 1/24 ed 1/36.

131.3.5 E' ammessa deroga alle presenti prescrizioni nel caso di lavorazioni speciali che, per loro natura, richiedano particolari condizioni ambientali. In tali casi la peculiarità della lavorazione dovrà essere adeguatamente documentata nel progetto e l'idoneità del locale sarà limitata alla speciale attività dichiarata.

#### 131.4 ILLUMINAZIONE DEGLI AMBIENTI DI LAVORO

131.4.1 Gli ambienti di lavoro devono essere illuminati con luce naturale.

131.4.2 Nel caso di edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica le superfici illuminanti devono risultare non inferiori a :

- 1/8 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie fino a mq. 100;
- 1/10 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie oltre mq. 100 e fino a mq. 1000, con un minimo assoluto di mq. 12,50;
- 1/12 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie superiore a mq. 1000, con un minimo assoluto di mq. 100.

131.4.3 Almeno il 50% delle superfici illuminanti di ogni singolo locale deve provenire da aperture prospettanti su spazi esterni.

131.4.4 Nel caso di illuminazione proveniente da più elementi costitutivi dell'edificio (pareti e copertura) le superfici illuminanti collocate a parete devono risultare :

- almeno il 50% se la restante parte è costituita da lucernari;
- almeno il 25% se la restante parte è costituita da aperture a shed o a lanterna.

131.4.5 Nei casi in cui l'attività che viene svolta e/o la protezione dei lavoratori dall'irraggiamento solare lo richiedano, i locali devono essere dotati di dispositivi che ne consentano l'oscuramento totale o parziale.

131.4.6 Parametri diversi da quelli prescritti ai commi precedenti potranno essere ammessi esclusivamente ove ricorrano particolari esigenze tecniche, le quali dovranno essere adeguatamente illustrate e documentate nel progetto. In tali casi l'idoneità del locale quale ambiente di lavoro sarà limitata all'attività lavorativa dichiarata.

131.4.7 Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, l'intervento dovrà tendere al raggiungimento dei parametri sopraportati. Quando ciò non sia possibile, per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto, è ammesso integrare l'illuminazione naturale con illuminazione artificiale idonea per intensità e qualità e che non dia luogo a fenomeni di abbagliamento (Norme UNI 10380). Anche in tale eventualità le aperture di illuminazione diretta non potranno comunque essere inferiori al 50% di quelle pre-



scritte al comma 134.4.2.

#### 131.5 SOPPALCHI ADIBITI AD AMBIENTI DI LAVORO

131.5.1 I soppalchi, come definiti all'art. 125, possono essere adibiti ad ambienti di lavoro quando presentino le seguenti caratteristiche :

- a) strutture portanti adeguate al carico che devono sostenere;
- b) la superficie del soppalco non sia superiore a 2/3 di quella del locale su cui il soppalco prospetta;
- c) le altezze degli spazi soprastanti e sottostanti il soppalco non devono risultare inferiori a ml. 2,70 (nel caso di soffitti inclinati si assume l'altezza media, con un'altezza minima assoluta di ml. 2,20);
- d) la profondità del soppalco non deve risultare superiore a 2,5 volte la minore tra le altezze di cui alla lettera precedente.

131.5.2 Non è ammessa, nei soppalchi e negli ambienti su cui essi prospettano, la contemporanea presenza di lavorazioni nocive, pericolose o insalubri con altre lavorazioni.

131.5.3 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 lavoro.

131.5.4 Sui soppalchi dovranno essere esposti in punti ben visibili cartelli riportanti il carico massimo ammissibile in condizioni di normale esercizio (espresso in kg./mq.), così come questo risulta dal progetto strutturale. La distribuzione dei carichi dovrà avvenire in modo razionale e sempre rispondente alle ipotesi assunte nel progetto strutturale.

### **Art.132 Caratteristiche degli ambienti di vendita**

#### 132.1 DIMENSIONI DEGLI AMBIENTI DI VENDITA

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

132.1.2 Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di vendita deve essere non inferiore a :

- ml. 3,00 per i locali di nuova costruzione adibiti ad attività commerciali di grande distribuzione (supermercati e simili);
- 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.

#### 132.2 POSIZIONE DEGLI AMBIENTI DI VENDITA RISPETTO AL TERRENO CIRCOSTANTE

132.2.1 Per la posizione degli ambienti di vendita rispetto al terreno circostante valgono le stesse prescrizioni impartite per gli ambienti di lavoro al precedente comma 131.2.

#### 132.3 AERAZIONE DEGLI AMBIENTI DI VENDITA

132.3.1 Gli ambienti di vendita devono usufruire di aerazione naturale diretta o di adeguato impianto di ventilazione forzata.

- 132.3.2 Nel caso di aerazione naturale diretta, le aperture di aerazione devono presentare superficie non inferiore a quella già prescritta per gli ambienti di lavoro al comma 131.3.
- 132.3.3 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.
- 132.4 ILLUMINAZIONE DEGLI AMBIENTI DI VENDITA
- 132.4.1 Gli ambienti di vendita possono essere illuminati con luce naturale o luce artificiale.
- 132.4.2 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).
- 132.5 SOPPALCHI ADIBITI AD AMBIENTI DI VENDITA
- 132.5.1 I soppalchi, come definiti all'art. 125, possono essere adibiti ad ambienti di vendita quando presentino le seguenti caratteristiche :
- a) la superficie del soppalco non sia superiore a 2/3 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.
- 132.5.2 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.133 Caratteristiche degli ambienti di ufficio**

- 133.1 DIMENSIONI DEGLI AMBIENTI DI UFFICIO
- 133.1.1 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.
- 133.2 POSIZIONE DEGLI AMBIENTI DI UFFICIO RISPETTO AL TERRENO CIRCOSTANTE
- 133.2.1 Per la posizione degli ambienti di ufficio rispetto al terreno circostante valgono le stesse prescrizioni impartite per gli ambienti di lavoro al precedente comma 131.2.
- 133.3 AERAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEGLI AMBIENTI DI UFFICIO
- 133.3.1 Gli ambienti di ufficio devono in genere usufruire delle stesse caratteristiche di aerazione ed illuminazione già prescritte per gli ambienti lavorativi.
- 133.3.2 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 assicuri livelli luminosi idonei per intensità e qualità e che non diano luogo a fenomeni di abbagliamento in conformità alla norma UNI 10380.

133.3.3 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 al comma 131.3.2;
- b) per i locali di superficie oltre mq. 100 : nella misura del 25% dei minimi prescritti al comma 131.3.2, con un minimo assoluto di mq. 6,25

133.4 SOPPALCHI ADIBITI AD AMBIENTI DI UFFICIO

133.4.1 I soppalchi, come definiti all'art. 125, possono essere adibiti ad ambienti di ufficio quando presentino le caratteristiche già prescritte per gli ambienti di vendita al comma 132.5.

#### **Art.134 Caratteristiche degli ambienti di supporto**

134.1 DIMENSIONI DEGLI AMBIENTI DI SUPPORTO

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

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

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

134.1.4 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.

134.2 POSIZIONE DEGLI AMBIENTI DI SUPPORTO RISPETTO AL TERRENO CIRCOSTANTE

134.2.1 Gli ambienti di supporto devono, in genere, essere ricavati nei locali fuori terra degli edifici od in locali equiparati a quelli fuori terra secondo quanto disposto dal precedente comma 131.2.

134.2.2 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.

134.3 AERAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEGLI AMBIENTI DI SUPPORTO

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

134.3.2 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 al comma 136.3 per gli ambienti di ufficio, con i valori minimi di aerazione ed illuminazione naturali ivi prescritti.

#### 134.4 SOPPALCHI ADIBITI AD AMBIENTI DI SUPPORTO

134.4.1 I soppalchi, come definiti all'art. 125, possono essere adibiti ad ambienti di supporto quando presentino le caratteristiche già prescritte per gli ambienti di vendita al comma 132.5.

### **Art.135 Caratteristiche degli ambienti di servizio**

#### 135.1 DIMENSIONI DEGLI AMBIENTI DI SERVIZIO

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

135.1.2 Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza minima degli ambienti di servizio è stabilita in ml. 2,40.

135.1.3 La superficie degli spogliatoi non deve essere inferiore a mq. 1,20 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale.

135.1.4 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;
- c) superficie non inferiore a mq. 1,00 per i locali riservati al solo wc, con lato minimo comunque non inferiore a ml. 0,90;
- b) superficie non inferiore a mq. 1,20 per i locali dotati sia di wc che di altri apparecchi igienici.

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

#### 135.2 POSIZIONE DEGLI AMBIENTI DI SERVIZIO RISPETTO AL TERRENO CIRCOSTANTE

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

#### 135.3 AERAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEGLI AMBIENTI DI SERVIZIO

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

135.3.2 I servizi igienici, nel caso di aerazione naturale e diretta, devono avere finestre non inferiori ad 1/8 della superficie di pavimento, con un minimo assoluto di mq. 0,40. Quando i servizi igienici siano privi di finestre 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.

135.3.3 Gli spogliatoi, 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;

135.3.4 In tutti altri locali di servizio (disimpegni, 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.

135.4 SOPPALCHI ADIBITI AD AMBIENTI DI SERVIZIO

135.4.1 I soppalchi possono essere adibiti ad ambienti di servizio quando presentino le caratteristiche già prescritte per gli ambienti di vendita al comma 132.5. 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.

## CAPITOLO XV : REQUISITI DEI LUOGHI ADIBITI A FUNZIONI DIVERSE

### **Art.136** ***Funzioni regolate da norme specifiche***

- 136.1 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.
- 136.2 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.137** ***Funzioni non regolate da norme specifiche***

- 137.1 I luoghi che vengano costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni diverse da quelle di cui ai precedenti Capitoli XIII e XIV, 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.
- 137.2 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.

## CAPITOLO XVI : SMALTIMENTO DEI LIQUAMI

### **Art.138 Acque pluviali ed acque reflue**

- 138.1 In funzione della loro natura, le acque provenienti dagli edifici si distinguono in :
- acque pluviali,
  - acque reflue.
- 138.2 Sono acque pluviali quelle di natura meteorica, di infiltrazione o di falda, provenienti da coperture, terrazze, cortili, chiostrine, scannafossi, drenaggi, superfici scoperte e simili.
- 138.3 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.
- 138.4 In funzione della loro provenienza, le acque reflue si distinguono in :
- acque nere;
  - acque saponose;
- 138.5 Sono acque nere le acque di rifiuto provenienti dai vasi wc e da tutti gli altri apparecchi sanitari con analoga funzione.
- 138.6 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.139 Corpi ricettori finali**

- 139.1 I corpi ricettori finali cui possono essere condotte le acque reflue si distinguono in :
- pubblica fognatura
  - corpo d'acqua superficiale
  - suolo
  - sottosuolo.
- 139.2 Si definisce come pubblica fognatura il complesso di canalizzazioni, servite o meno da impianto di depurazione, specificatamente destinate a raccogliere e portare a recapito le acque meteoriche e/o di lavaggio provenienti da aree urbanizzate e quelle di rifiuto provenienti dalle diverse attività.
- 139.3 Si definisce come corpo d'acqua superficiale qualsiasi massa d'acqua che, indipendentemente dalla sua entità, presenti proprie caratteristiche idrologiche, fisiche, chimiche e biologiche (laghi e corsi d'acqua, sia naturali che artificiali, falde sotterranee e simili).
- 139.4 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.
- 139.5 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.140 Pubbliche fognature**

- 140.1 Le pubbliche fognature, in funzione del tipo di acque che vi possono essere condotte e del

loro recapito, si distinguono in :

- fognatura nera
- fognatura bianca
- fognatura mista

140.2 PUBBLICA FOGNATURA NERA

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

140.2.2 E' vietato immettere acque pluviali nella pubblica fognatura nera.

140.3 PUBBLICA FOGNATURA BIANCA

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

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

140.4 PUBBLICA FOGNATURA MISTA

140.4.1 Le fognature miste sono quelle prive di depuratore ad ossidazione totale ed in cui è ammessa l'immissione di tutte le acque reflue (nere, saponose, pluviali).

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

**Art.141 Abitanti equivalenti**

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

141.2 Il numero di abitanti equivalenti si determina come segue :

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

**Art.142 Raccolta e smaltimento delle acque pluviali**

142.1 CARATTERI COSTRUTTIVI DELL'IMPIANTO

142.1.1 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.

142.1.2 Le condutture costituenti l'impianto devono essere di materiale resistente ed im-



permeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque piovane fino al recapito finale.

142.1.3 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.

142.1.4 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.

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

142.1.6 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.

#### 142.2 SEPARAZIONE DA ALTRI TIPI DI ACQUE REFLUE

142.2.1 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.

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

#### 142.3 RECAPITO FINALE

142.3.1 Le acque pluviali possono essere smaltite mediante :

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

142.3.2 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.143 Raccolta e smaltimento delle acque reflue**

#### 143.1 PRESCRIZIONI GENERALI

143.1.1 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.

143.1.2 Le condutture delle acque reflue devono essere di materiale resistente ed im-

permeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed sezione sufficienti per ricevere e convogliare le acque medesime.

143.1.3 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 interrato devono essere provviste di pozzetti di ispezione senza interruzione del transito nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione, una variazione di livello o la confluenza di più condutture.

143.1.4 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.

## 143.2 RECAPITO IN PUBBLICA FOGNATURA

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

### 143.2.2 RECAPITO IN FOGNATURA MISTA

#### Acque nere.

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

#### Acque saponose.

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

Qualora si ricorra al pozzetto ad interruzione idraulica, questo dovrà presentare capacità utile complessiva pari a mc. 0,05 per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di mc. 0,50.

### 143.2.3 RECAPITO IN FOGNATURA NERA

#### Acque nere.

Nelle zone servite da pubblica fognatura nera, le acque luride potranno essere collegate alla fognatura anche senza alcun tipo di trattamento preventivo, secondo le istruzioni che saranno di volta in volta impartite dai competenti uffici comunali.

#### Acque saponose.

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

### 143.3 RECAPITI DIVERSI DALLA PUBBLICA FOGNATURA

143.3.1 Nelle zone sprovviste di pubblica fognatura tutte le calate delle acque nere devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta di ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili. Tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrante ad un impianto di depurazione conforme a quanto previsto dal presente Regolamento e comunque atto a dare un refluo 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 consentire la verifica dei limiti imposti dalle norme vigenti.

#### 143.3.2 RECAPITO NEL SUOLO

Le acque nere che debbano essere smaltite nel suolo devono essere preventivamente condotte ad una vasca settica di tipo Imhoff conforme a quanto prescritto dall'articolo 148. 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.

#### 143.3.3 RECAPITO IN ACQUE SUPERFICIALI

Le acque reflue che debbano essere smaltite in acque superficiali devono essere preventivamente trattate in un impianto ad ossidazione totale conforme a quanto prescritto dall'articolo 146.

#### 143.3.4 RECAPITO IN IMPIANTI A FITODEPURAZIONE

Quando non risulti possibile od economicamente conveniente condurre le acque reflue trattate ad uno dei recapiti finali in precedenza indicati, è ammesso condurre le medesime ad un impianto di fitodepurazione con le caratteristiche di cui all'articolo 151.

## **Art.144 Fosse biologiche**

### 144.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

144.1.1 Le fosse biologiche, o vasche settiche di tipo tradizionale, sono caratterizzate

dal fatto di avere compartimenti comuni per il liquame ed il fango.

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

144.1.3 Alle fosse biologiche non possono essere mai condotte acque saponose o acque pluviali.

#### 144.2 POSIZIONAMENTO DELLE FOSSE BIOLOGICHE

144.2.1 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.

144.2.2 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.

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

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

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

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

#### 144.3 DIMENSIONAMENTO DELLE FOSSE BIOLOGICHE

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

144.3.2 Ciascuna fossa biologica deve essere costituita da due camere distinte e presentare una capacità utile complessiva (volume interno delle camere), pari ad almeno 225 litri per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di 3000 litri (mc. 3,00) complessivi.

144.3.3 Le due camere devono avere, di norma, pianta quadrata ed uguale capacità. Sono comunque ammesse :

- camere a pianta rettangolare con lunghezza non superiore a due volte la larghezza;
- camere di capacità diversa tra loro quando siano assicurate una capacità non inferiore al 50% del totale per la prima camera ed al 40% del totale per

la seconda (ferma restando in ogni caso la capacità complessiva minima stabilita dal presente articolo).

#### 144.4 CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE FOSSE BIOLOGICHE

144.4.1 Le fosse biologiche bicamerali, qualsiasi sia il materiale di cui sono costituite, devono rispondere alle seguenti prescrizioni tecniche generali :

- la profondità del liquido, in ciascuna camera, deve risultare compresa tra ml. 1,50 e ml. 1,70;
- in ciascuna camera, deve essere assicurato uno spazio libero di almeno cm. 20 tra il livello del liquido ed il cielo della fossa;
- le tubazioni per l'afflusso e l'efflusso dei liquami devono avere diametro non inferiore a cm. 10 e devono immergersi almeno 30 cm. sotto il livello del liquido;
- il dispositivo di comunicazione tra una camera e l'altra (sella) devono essere realizzati con tubazioni di diametro non inferiore a cm. 10, poste ad "H" o ad "U" rovesciato, prolungate in alto sino al cielo della fossa (in diretto contatto con le relative lapidi) ed in basso sino ad immergersi almeno 30 cm. sotto il livello del liquido;

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

#### 144.5 VENTILAZIONE DELLE FOSSE BIOLOGICHE

144.5.1 Ogni fossa biologica 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 dell'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 in conformità a quanto disposto dal comma. 146.1.3.

144.5.2 Nella parete che divide le due camere dovranno essere realizzati, al di sopra del livello del liquido, idonei fori di ventilazione in modo da mantenere uniforme la pressione ed assicurare la ventilazione di entrambe le camere. In mancanza di tale requisito dovranno essere previste tubazioni di ventilazione per entrambe le camere.

#### 144.6 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLE FOSSE BIOLOGICHE

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

##### 144.6.2 FOSSE BIOLOGICHE COSTRUITE IN OPERA

Le fosse biologiche costruite in calcestruzzo armato dovranno avere pareti e soletta di fondo di spessore non inferiore a cm. 15, mentre la soletta di copertura dovrà essere dimensionata in funzione dei massimi carichi che possono gravare sulla medesima in ragione della sua ubicazione, con un minimo assoluto di cm. 8. Le fosse biologiche costruite con muratura di mattoni dovranno avere il fondo

costituito da una soletta in calcestruzzo armato dello spessore non inferiore a cm. 25, con sovrapposto uno strato di malta di cemento dello spessore di cm. 5. Le pareti saranno costituite da pareti in mattoni pieni murati con malta cementizia dello spessore non inferiore di cm. 26, protette sul lato esterno da un rinfiacco di calcestruzzo dello spessore di almeno cm. 15, cosicché lo spessore complessivo risulti non inferiore a cm. 45. Tutte le facce interne della fossa dovranno essere intonacate e lisciate con malta di cemento ed avere tutti gli angoli arrotondati e il fondo concavo per la facile estrazione delle materie. Le pareti che rimanessero fuori terra dovranno avere anch'esse spessore non inferiore a cm. 45 ed essere intonacate anche sulle faccia esterna.

#### 144.6.3 FOSSE BIOLOGICHE DI TIPO PREFABBRICATO

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

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

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

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

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

### **Art.145 Fosse settiche tipo Imhoff**

#### 145.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

145.1.1 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.

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

#### 145.2 DIMENSIONAMENTO DELLE FOSSE SETTICHE IMHOFF

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

145.2.2 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.

145.3 CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE FOSSE SETTICHE IMHOFF

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

- deve essere assicurato uno spazio libero di almeno cm. 20 tra il livello del liquido ed il cielo della fossa;
- 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;

145.4 POSIZIONAMENTO, VENTILAZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLE FOSSE SETTICHE IMHOFF

145.4.1 Per quanto attiene il posizionamento, la ventilazione e le caratteristiche costruttive, le fosse settiche Imhoff devono rispondere alle stesse prescrizioni già dettate per le fosse biologiche e di cui ai commi 144.2, 144.5, 144.6.

**Art.146 Depuratori ad ossidazione totale**

146.1 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 pressoché totale delle sostanze organiche biodegradabili e nitrificazione delle parti azotate.

146.2 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.

146.3 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.

146.4 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.

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

**Art.147 Altri tipi di depuratori**

- 147.1 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.148 Recapito dei liquami nel suolo mediante sub-irrigazione**

- 148.1 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.
- 148.2 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 e da qui immesso nella condotta o rete disperdente.
- 148.3 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%.
- 148.4 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.
- 148.5 La trincea deve seguire approssimativamente l'andamento delle curve di livello, in modo tale che la condotta disperdente mantenga la pendenza contenuta nei limiti prescritti. Di norma la trincea deve essere posizionata lontano da fabbricati, aie, aree pavimentate o altre sistemazioni che ostacolano il passaggio dell'aria nel terreno
- 148.6 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, a meno di accertamenti chimici e microbiologici caso per caso da parte dell'autorità sanitaria. Fra la condotta disperdente e un qualunque serbatoio, pozzo od altra opera destinata al servizio di acqua potabile deve essere mantenuta una distanza minima di 30 metri.
- 148.7 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 :

<i>tipo di terreno</i>	<i>sviluppo lineare per abitante equivalente</i>
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

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

- 148.8 La distanza tra due diverse condotte disperdenti non deve essere mai inferiore a 25 metri.
- 148.9 Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia intasamento del pietrisco o del terreno sottostante, che non si manifestino impaludamenti superficiali, che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso, che livello della falda rimanga in valori compatibili.

#### **Art.149 Recapito dei liquami nel suolo mediante pozzi assorbenti**

- 149.1 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.
- 149.2 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.
- 149.3 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.
- 149.4 La copertura del pozzo deve trovarsi ad una profondità di almeno cm. 60. Il pozzetto di cui al comma 152.2 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.
- 149.5 Di norma i pozzi assorbenti debbono essere posizionati lontano da fabbricati, aie, aree pa-

vimentate o altre sistemazioni che ostacolano il passaggio dell'aria nel terreno

- 149.6 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.
- 149.7 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                                 |
- 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.
- 149.8 Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia accumulo di sedimenti o di fanghiglia nel pozzo od intasamento del pietrisco e del terreno circostante, che non si verifichino impantanamenti nel terreno circostante; che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso, che livello della falda rimanga in valori compatibili.

**Art.150 Percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio**

- 150.1 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.
- 150.2 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.
- 150.3 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.
- 150.4 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.
- 150.5 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 dre-

nante.

- 150.6 Lo sviluppo lineare delle condotte si dimensiona assumendo come parametro minimo ml. 2,00 per abitante equivalente.
- 150.7 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. 151 per le normali condotte di sub-irrigazione.
- 150.8 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 il livello della falda rimanga in valori compatibili.

### **Art.151 Fitodepurazione**

- 151.1 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.
- 151.2 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 assorbitivi, sul fondo dei quali corre una tubazione disperdente che rilascia il liquame in prossimità dell'apparato radicale delle piante.
- 151.3 I letti assorbitivi sono costituiti da vassoi di estensione complessiva commisurata alla potenzialità dell'impianto e realizzati in materiale atto a garantirne la tenuta (calcestruzzo, resina poliestere od altro idoneo materiale). Sul fondo dei letti viene steso uno strato di ghiaietto (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.
- 151.4 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%.
- 151.5 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.
- 151.6 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'eccesso di acqua nel suolo mediante un breve tratto di tubazione disperdente per sub-irrigazione.

151.7 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.

151.8 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

Sambucus Nigra

Thuya Canadensis

*Fiori*

Auruncus Sylvester

Astilbe

Elymus Arenarius

Felci

Iris Pseudoacorus

Iris Kaempferi

Lythrum Officinalis

Nepeta Musini

Petasites Officinalis

151.9 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.

**Art.152    Pozzi a tenuta**

152.1 E' consentita l'installazione di pozzi a tenuta solo nei casi in cui è prevista la fertirrigazione con le limitazioni previste dalla vigente normativa (L.R. 5/86). Il pozzo dovrà raccogliere esclusivamente reflui di tipo organico (liquame animale ed acque di vegetazione) privi di ogni altra contaminazione chimica ed avere caratteristiche di perfetta tenuta e capacità adeguate allo scopo, oltre che essere muniti di colonna di ventilazione sul tetto.

## CAPITOLO XVII : OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI

### **Art.153 Opere esteriori ai fabbricati**

- 153.1 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.
- 153.3 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".

### **Art.154 Terrazze a sbalzo sulla pubblica via**

- 154.1 La realizzazione 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 retromarcia piede del lato opposto della via.
- 154.2 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 retromarcia piede all'intradosso del terrazzo.
- 154.3 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.155 Elementi decorativi a rilievo**

- 155.1 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 retromarcia piede.
- 155.2 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.156 Cornicioni e gronde**

- 156.1 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 retromarcia piede.

### **Art.157 Zoccoli**

- 157.1 Gli zoccoli, ed in genere tutte le parti basamentali degli edifici, non potranno mai occupare il suolo pubblico.
- 157.2 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.
- 157.3 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.
- 157.4 Nell'ambito della zona omogenea "A", gli zoccoli formati con intonaco saranno ammessi solo quando tipici della zona o comunque già presenti negli edifici contigui.

### **Art.158 Stemmi ed emblemi araldici**

- 158.1 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.
- 158.2 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.159 Muri di cinta, recinzioni, pergolati e gazebi**

- 159.1 I muri di cinta, quando non siano previsti in materiale tradizionale a faccia vista, dovranno essere intonacati al civile e tinteggiati con colori idonei a non produrre disarmonia con l'ambiente circostante.
- 159.2 Le recinzioni entro il perimetro del centro edificato su strade o tra proprietà, non possono superare l'altezza di m. 1,80, misurata con riferimento alla quota più alta del terreno.
- 159.3 Le nuove recinzioni debbono in ogni caso uniformarsi, quanto più possibile, per dimensioni e materiali, a quelle dei lotti adiacenti.
- 159.4 Di norma, lungo le strade e gli spazi pubblici, non sono consentite recinzioni con muri pieni, di altezza superiore a ml. 0,80, misurata a partire dalla quota più alta del terreno; sono tuttavia consentite altre soluzioni, quando, su parere conforme del Collegio degli esperti in materie ambientali, siano riconosciute più confacenti con le caratteristiche ambientali e orografiche della zona, o quando formino composizione architettonica unitaria con l'edificio.
- 159.5 In corrispondenza delle strade e degli spazi pubblici, i cancelli di ingresso dei passi carrai dovranno essere arretrati dalla linea di recinzione in conformità a quanto disposto dal Nuovo Codice della Strada, in modo da facilitare l'entrata o l'uscita degli autoveicoli senza che gli stessi arrechino intralcio alla circolazione stradale.
- 159.6 Gli strumenti urbanistici attuativi possono dettare norme e prescrizioni specifiche per le recinzioni, nel rispetto delle disposizioni del presente articolo.
- 159.7 Sono vietate le recinzioni effettuate con materiali diversi dalla tradizione locale.
- 159.8 Per le recinzioni degli spazi annessi alle abitazioni poste nel territorio aperto e quelle dei

terreni agricoli si rimanda all'allegato "E".

- 159.9 Nelle aree pertinenziali degli edifici abitativi sono ammessi pergolati e gazebi. Si definiscono pergolati quei manufatti di pertinenza di edifici a carattere residenziale e non, destinati a costituire zone ombreggianti; I pergolati devono essere realizzati esclusivamente in struttura lignea e copertura con vegetazione rampicante; è vietata qualsiasi pavimentazione impermeabile delle aree sottostanti i pergolati. Si definisce gazebo un manufatto, di pertinenza di edifici a carattere residenziale, costituito da struttura verticale astiforme in metallo (con l'esclusione dell'alluminio anodizzato) o legno, la copertura potrà essere eseguita con vegetazione rampicante, tela, cannicci, o altre essenze vegetali della tradizione locale, completamente aperta sui lati ed avente altezza al colmo non superiore a ml. 3,00 e superficie coperta non superiore a mq. 15,00. La superficie occupata è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico. Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare avente propria resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale.

#### **Art.160 Tettoie a sbalzo**

- 160.1 Le tettoie a sbalzo da realizzare su facciate prospicienti spazi pubblici sono ammesse solo per la protezione dell'accesso principale dell'edificio o degli ingressi a luoghi aperti al pubblico.
- 160.2 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.
- 160.3 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.
- 160.4 In nessun caso sono ammesse tettoie a sbalzo di sporgenza superiore alla larghezza del marciapiede o comunque a ml. 2,50.
- 160.5 Dette tettoie dovranno essere munite di appositi sistemi per la raccolta ed il convogliamento alla fognatura delle acque piovane. Le calate dovranno essere incassate nella muratura secondo quanto prescritto all'art. 142.
- 160.6 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.161 Infissi ed affissi**

- 161.1 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.
- 161.2 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.

- 161.3 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.
- 161.4 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.162    Modifica di logge o porticati**

- 162.1 Qualsiasi intervento che interessi logge o porticati, anche quando ammissibile in funzione della capacità edificatoria dell'edificio e del tipo di intervento ammesso dal P.R.G., non potrà in nessun caso comportare alterazione dell'equilibrio architettonico e dei valori formali dell'edificio.
- 162.2 A tal fine, in linea generale, non sono ammessi interventi parziali che prevedano la chiusura, parziale o totale, delle logge o porticati di pertinenza di singole unità immobiliari che siano parte di edifici pluripiano o comunque costituiti da una pluralità di unità immobiliari.
- 162.3 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.
- 162.4 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.
- 162.5 In tutti i casi di intervento su logge e porticati rimangono ferme le disposizioni di cui all'art.50 del presente regolamento.

### **Art.163    Mostre ed insegne**

- 163.1 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.
- 163.2 Le mostre ed insegne dovranno essere collocate esclusivamente nei vani e spazi pre-stabiliti, senza alterare le linee architettoniche dell'edificio, ed il loro oggetto 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.164    Numeri civici**

- 164.1 In caso di costruzione di nuovi fabbricati o di apertura di nuove porte di accesso ai fabbricati esistenti, il proprietario deve richiedere ai competenti Uffici Comunali il numero civico



da applicarsi alle porte.

164.2 Tale numerazione sarà eseguita dal Comune.

164.3 In caso di demolizioni di fabbricati che non debbano essere più ricostruiti o nel caso di soppressione di porte esterne di accesso, i proprietari devono notificare al Comune i numeri soppressi.

#### **Art.165    Cartelli indicatori**

165.1 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.

165.2 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.

#### **Art.166    Impianti tecnologici**

166.1 Tutte le canalizzazioni dei servizi alle unità immobiliari devono essere realizzate sottotraccia o in cavedi incassati nella muratura appositamente predisposti realizzati a norma di legge. Le tubazioni per il gas metano o GPL, qualora le normative tecniche non ne consentano la realizzazione come sopra previste, potranno essere installate in facciata cercando di limitare al massimo l'impatto visivo del condotto (seguendo cioè il percorso di canali di gronda e discendenti esistenti, angoli interni delle facciate, cornici, sporgenze o rientranze ecc. e comunque per lo sviluppo più breve possibile). Negli edifici plurifamiliari le condotte di alimentazione dovranno essere realizzate in maniera che ciascuna colonna montante asservi più unità immobiliari, i sistemi di misurazione dovranno essere posti all'interno dell'unità immobiliare asservita (logge, balconi, terrazze e simili) sempre nel rispetto della normativa tecnica di settore. Qualora le condizioni degli edifici non permettano detta predisposizione, l'azienda erogatrice del servizio deve darne tempestiva comunicazione all'ufficio tecnico comunale, il quale, a seguito di sopralluogo congiunto, darà le opportune indicazioni al fine di garantire la fornitura del servizio e contemporaneamente, la tutela dell'aspetto esteriore dell'edificio. Tutti gli impianti installati in contrasto con dette disposizioni e che creino pregiudizio al decoro degli edifici saranno rimossi a cura e spese della ditta installatrice dell'impianto stesso.

166.2 Le antenne televisive o paraboliche dovranno essere del tipo centralizzato e potranno essere installate se previste su parti condominiali e con un massimo di una antenna per vano scala presente nell'edificio.

#### **Art.167    Impianti e costruzioni a servizio dell'agricoltura – stralcio: si rimanda al regolamento dell'allegato "E"**

#### **Art.168    Piscine private e campi da tennis**

168.1 Nelle zone urbane a prevalenza residenziale, in presenza di edifici di abitazione, è permessa la costruzione di piscine private con i seguenti criteri prescrittivi:

E' vietata la costruzione in fascia di rispetto stradale, in aree a vincolo cimiteriale.

Dovrà essere localizzata su di un'area in chiaro rapporto di pertinenza con l'immobile e in nessun caso a distanza maggiore di m.50 salvo motivate esigenze.

Dovrà tenere conto della struttura geomorfologica del suolo, rispettando gli allineamenti previsti per la zona extraurbana del tessuto agrario, gli allineamenti contermini dei muri a retta, delle alberature, dei filari, delle sistemazioni agrarie.

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

L'approvvigionamento idrico, dovrà avvenire tramite risorse autonome dall'acquedotto comunale; dovrà essere installato un contatore per il controllo del consumo dell'acqua, nel caso si utilizzino pozzi, esistenti o appositamente costruiti. L'acqua di riempimento dovrà avere caratteristiche di potabilità.

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

La piscina dovrà avere una superficie d'acqua non superiore a 200 mq.

Nel caso in cui la piscina è condominiale a servizio di almeno 4 unità immobiliari o a servizio di strutture turistico-ricettive, la superficie d'acqua potrà raggiungere mq.300. La superficie occupata dalla piscina è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico.

- 168.2 La realizzazione di Campi da tennis, ove non espressamente vietata dal PRG vigente, può essere consentita purché venga dimostrata la relativa pertinenzialità all'edificio principale, non possono essere scelti luoghi in cui siano presenti dislivelli superiori a 50 cm., che non siano all'interno della fascia di rispetto stradale e comunque in diretto rapporto visivo rispetto alle principali strade di scorrimento del territorio comunale. Dovrà essere localizzato su di un'area in chiaro rapporto di pertinenza con l'immobile e in nessun caso a distanza maggiore di m.75 salvo motivate esigenze. Il fondo dei campi da tennis potrà essere in terra battuta o in erba. Detti impianti dovranno essere opportunamente dotati di schermature acustiche effettive attraverso alcuni dispositivi quali alberature, fitte siepi, altre barriere.

## CAPITOLO XVIII : NORME FINALI E TRANSITORIE

### **Art.169 Disciplina per l'utilizzo dei vani sottotetto.**

#### 169.1 UTILIZZO DEI VANI SOTTOTETTO AI FINI ABITATIVI

- 169.1.1 Negli immobili esistenti e legittimamente approvati, i locali posti sotto le falde del tetto, laddove gli stessi presentino i requisiti di abitabilità di cui al precedente art.118 e seguenti, riguardo alle altezze, dimensioni minime, possono essere recuperati ed utilizzati ai fini abitativi, il progetto di recupero di detti locali dovrà prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici. Le relative opere dovranno essere conformi alle prescrizioni tecniche contenute nel presente regolamento, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.
- 169.1.2 Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione, in nessun caso sarà consentita la modifica delle quote di imposta delle coperture esistenti.
- 169.1.3 Nei casi trattati dal presente articolo, le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche di cui al precedente Capitolo X, si applicano limitatamente ai requisiti di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio.
- 169.1.4 Gli interventi edilizi di cui al presente articolo saranno effettuati mediante l'attestazione di conformità di cui al precedente art.7, previa corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi degli art.5 e 6 della legge 28 gennaio 1977 n.10 calcolati sulla volumetria resa abitativa, secondo le tariffe approvate e vigenti relative alle opere di nuova costruzione. Nel caso in cui parte di detta volumetria fosse già stata computata all'atto del rilascio della concessione originaria, a tale porzione verranno applicati gli oneri relativi agli interventi di ristrutturazione edilizia.

#### 169.2 UTILIZZO DEI VANI SOTTOTETTO PER DEPOSITO OCCASIONALE

- 169.2.1 Negli immobili esistenti e legittimamente approvati, i locali posti sotto le falde del tetto, laddove gli stessi non presentino i requisiti di abitabilità, possono essere recuperati ed utilizzati per deposito occasionale, il progetto di recupero di detti locali dovrà prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici. Le relative opere dovranno essere conformi alle prescrizioni tecniche contenute nel presente regolamento, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici, detti locali dovranno avere altezza media non inferiore a mt. 2,10 con altezza minima non inferiore a mt.1,50. Anche gli interventi relativi al recupero dei locali per deposito occasionale possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi. Le eventuali aperture realizzate sulle co-

erture del tetto dovranno avere una superficie massima complessiva pari a mq.1,00 per ogni 30 mq di superficie netta. In nessun caso sarà consentita la modifica delle quote di imposta delle coperture esistenti.

169.2.2 Gli interventi edilizi di cui al presente articolo comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi degli art.5 e 6 della legge 28 gennaio 1977 n.10 calcolati sulla volumetria effettivamente utilizzata a deposito occasionale, secondo le tariffe approvate e vigenti relative alle opere di nuova costruzione. Nel caso in cui parte di detta volumetria fosse già stata computata all'atto del rilascio della concessione originaria, a tale porzione verranno applicati gli oneri relativi agli interventi di ristrutturazione edilizia.

169.2.3 I locali recuperati per deposito occasionale non potranno avere accesso diretto dall'esterno, gli stessi dovranno essere direttamente comunicanti con l'unità immobiliare di cui ne costituiscono la pertinenza, mediante scala di collegamento interno. Potranno essere dotati di bagni o W.C (vedi caratteristiche Art.123.4.1).

#### 169.3 RAPPORTI CON GLI STRUMENTI MURBANISTICI PER L'UTILIZZO DEI LOCALI SOTTOTETTO

169.3.1 Gli interventi di cui al presente articolo saranno consentiti laddove lo strumento urbanistico vigente non vieti espressamente la suddetta possibilità, e sempre nel rispetto delle norme di tutela paesaggistica e ambientale, nonché nel rispetto delle caratteristiche storiche e documentarie dell'edificio oggetto degli interventi.

### **Art.170 Disciplina transitoria dei mutamenti della destinazione d'uso**

#### 170.1 DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

170.1.1 Fino all'approvazione della apposita disciplina di cui agli artt. 5 e 6 della Legge Regionale 23 maggio 1994, n. 39 nonché della disciplina da emanarsi in attuazione di quanto disposto dall'art. 25 della L. 47/85 come modificato dall'art. 2 comma 60 della L. 662/96, sull'intero territorio comunale i mutamenti di destinazioni d'uso, a prescindere dalla qualificazione del tipo di intervento che comporta il mutamento, sono regolati dalle seguenti disposizioni.

#### 170.2 FUNZIONI ORDINARIE

170.2.1 Sono Funzioni Ordinarie, sottoposte alla disciplina prevista dalle N.T.A. e dal presente Regolamento, nel rispetto di quanto prescritto dalla L.R. 39/94, e si distinguono nelle seguenti categorie di destinazioni d'uso :

- RESIDENZIALE

rientrano nella destinazione 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.

- INDUSTRIALE E ARTIGIANALE

rientrano nella destinazione industriale/artigianale : industrie e laboratori artigiani, corrieri ed aziende di autotrasporto, magazzini di imprese edili, labo-

ratori 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.

- COMMERCIALE

rientrano nella destinazione 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.

- TURISTICO-RICETTIVE

rientrano nella destinazione turistico-ricettiva : le attività ricettive propriamente dette di cui al Capo I della L.R.T. 42/00 (alberghi, residenze turistico alberghiere, campeggi ed aree di sosta, come rispettivamente definite agli artt. 3, 4, 6, 8 di detta legge) nonché le altre attività che, seppur escluse dall'ambito di applicazione della L.R. 83/97, siano comunque adibite ad usi di carattere essenzialmente ricettivo quali affittacamere, ostelli e le altre attività turistico-ricettive extra alberghiere di cui al Capo II della L.R. 42/00;

- DIREZIONALE

rientrano nella destinazione 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).

- PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO

rientrano nella destinazione 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.

- AGRICOLA

rientrano nella destinazione 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.

- PARCHEGGIO

rientrano nella destinazione a parcheggi : le autorimesse singole e collettive, i posti auto scoperti o schermati ed in genere qualsiasi spazio privato destinato alla sosta di veicoli.

- VERDE PRIVATO

rientrano nella destinazione a 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.

170.2.3 Si considera mutamento della destinazione d'uso il passaggio tra l'una e l'altra

delle categorie di cui al comma precedente.

170.2.4 L'ammissibilità di ciascuna di dette categorie di destinazioni d'uso è stabilita, per le varie zone delle territorio comunale, dal Piano Regolatore Generale, ferme restando le ulteriori limitazioni eventualmente prescritte in via transitoria dal presente Regolamento in attesa della organica e complessiva disciplina di cui agli artt. 5 e 6 della Legge Regionale 23 maggio 1994, n. 39.

170.2.5 Non costituisce mutamento di destinazione d'uso rilevante ai fini dell'attuazione del P.R.G. e del presente Regolamento, la temporanea utilizzazione di immobili per funzioni pubbliche o di interesse pubblico e per periodi temporali, di norma, non superiori a dodici mesi. L'autorizzazione per il temporaneo utilizzo viene rilasciata dal soggetto di cui al comma 5.1 su conforme indicazione della Giunta Comunale. Periodi temporali superiori potranno essere autorizzati solo in casi del tutto eccezionali che a giudizio della Giunta Comunale rivestano particolare e specifica rilevanza pubblica. La temporanea utilizzazione non comporta alcuna variazione della originaria destinazione d'uso dell'immobile.

### 170.3 MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

170.3.1 Fino all'approvazione della disciplina di cui agli artt. 5 e 6 della L.R. 39/94, il mutamento di destinazione d'uso è definito dall'art. 4 della stessa legge e pertanto si applicano le seguenti disposizioni :

- si ha mutamento di destinazione d'uso quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque per più di 30 mq, anche con più interventi successivi (art. 4 comma 3 L.R. 39/94);
- quando la destinazione d'uso in atto non risulti da atti pubblici o da atti comunque in possesso della pubblica amministrazione la destinazione medesima si assume corrispondente a quella catastale alla data di entrata in vigore della L.R. 39/94 (art. 4 comma 4 L.R. 39/94);
- il mutamento di destinazione d'uso degli edifici e delle aree destinate a parcheggio non è consentito a meno che il Piano Urbano del Traffico di cui al D.Lgs. 285/92 non ne dimostri l'ammissibilità, fermo restando quanto stabilito dall'art. 9 della L. 122/89 (art. 4 comma 5 L.R. 39/94).

### 170.4 MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE

170.4.1 In attesa di compiuta disciplina ai sensi degli artt. 5-6 della L.R. 39/94, il mutamento di destinazione non accompagnato da opere non è soggetto ad alcuno specifico atto abilitante.

170.4.2 Il mutamento di destinazione d'uso non può considerarsi eseguito senza opere quando siano state eseguite nei dieci anni precedenti opere edilizie e/o impiantistiche che possano considerarsi comunque preordinare e funzionali al mutamento stesso (quali ad esempio l'inserimento o l'eliminazione di una cucina o di un punto cottura).

170.4.3 Anche in caso di mutamenti di destinazione senza opere dovrà sempre essere verificata la conformità alle previsioni del P.R.G. ed alle norme del presente

Regolamento, nonché alla normativa in materia igienico- sanitaria, di sicurezza degli impianti, di prevenzione degli incendi, di superamento delle barriere architettoniche e comunque a tutte le disposizioni che comunque interessino l'attività o l'uso che si intende insediare.

170.5 MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO DIFFERITI NEL TEMPO

170.5.1 I mutamenti di destinazione d'uso, accompagnati o meno da opere, sono comunque soggetti alla disciplina di cui all'art. 10, ultimo comma, della L. 10/77.

**Art.171 Costruzioni temporanee**

- 171.1 Sono costruzioni temporanee quelle destinate ad un uso determinato nel tempo e che non presentano il carattere della continuità.
- 171.2 Non comportando alcuna effettiva trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, dette costruzioni non sono soggette al rilascio di concessione edilizia.
- 171.3 Per quanto attiene le varie tipologie di costruzioni temporanee, la loro ammissibilità, le procedure da seguire per la richiesta ed il rilascio delle relative autorizzazioni ed ogni altro aspetto pertinente le costruzioni medesime, si rimanda allo specifico regolamento riportato in appendice e che disciplina compiutamente la materia (vedi allegato "A").

**Art.172 Normativa in materia di manufatti oggetto di condono edilizio**

- 172.1 Sugli immobili oggetto di condono edilizio, ovunque ubicati, sono sempre ammessi gli interventi necessari a conseguire l'adeguamento statico di cui all'art. 35 della L. 47/85, anche mediante la fedele demolizione e ricostruzione di cui all'art. 7.1.2 lettera "d".
- 172.2 Nel caso di manufatti oggetto di istanza di condono edilizio non ancora definita, sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, con la sola eccezione della ristrutturazione edilizia ed urbanistica, senza che sia necessaria la preventiva definizione della pratica. In ogni caso il rilascio dell'atto abilitante richiesto non costituisce ratifica o presa d'atto dello stato di fatto né garanzia dell'effettivo rilascio della concessione in sanatoria. L'eventuale diniego del condono comporta l'applicazione delle sanzioni di legge anche sulle parti eventualmente interessate da opere eseguite in forza del successivo atto abilitante. Di ciò deve darsi espressamente atto nella autorizzazione edilizia.
- 172.3 Ogni qualvolta un progetto interessi manufatti oggetto di istanza di condono edilizio non ancora definita, è facoltà dell'interessato chiederne la definizione con procedura di urgenza. In tali casi l'Ufficio Speciale Condono Edilizio procede in via prioritaria alla definizione della pratica nei termini del procedimento per il rilascio della concessione.

**Art.173 Edifici esistenti adibiti a funzioni non più ammissibili.**

- 173.1 Gli edifici adibiti a funzioni in contrasto con quelle ammesse dal Piano Regolatore Generale non potranno essere oggetto di interventi finalizzati all'ampliamento o al potenziamento delle funzioni in contrasto. Per detti immobili, qualora sia previsto il mantenimento dell'attività in contrasto, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo.

**Art.174 Manutenzione degli edifici**

- 174.1 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.
- 174.2 Analogo obbligo sussiste per le aree scoperte interne al centro edificato, siano esse di pertinenza degli edifici esistenti o meno.
- 174.3 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.
- 174.4 In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Sindaco può provvedere d'autorità a spese del medesimo.
- 174.5 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.175 Deroghe**

- 175.1 La facoltà di deroga è esercitata dal Sindaco e si può applicare alle disposizioni del presente regolamento e a quelle dei vigenti strumenti urbanistici, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico e nei limiti consentiti dall'osservanza dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n.1357.
- 175.2 L'autorizzazione alla deroga è accordata dal Sindaco, previa deliberazione della Giunta Municipale.
- 175.3 E' fatta salva la facoltà di deroga da parte del Sindaco quando esercita i poteri conferitigli dall'art. 38 della L. 142/90 nelle materie oggetto di ordinanze contingibili e urgenti.
- 175.4 Le deroghe, eccezioni e soluzioni alternative espressamente previste dal presente Regolamento in relazione a singoli aspetti dell'attività edilizia non sono soggette alle disposizioni di cui ai commi precedenti e per l'applicazione delle medesime non è necessario alcun ulteriore atto od adempimento, salvo l'acquisizione del parere del Collegio degli Esperti in materie paesaggistiche ed ambientali ove prescritto.

**Art.176 Interventi ammissibili nelle aree preordinate all'esproprio**

- 176.1 In tutte le zone preordinate all'esproprio, con la sola eccezione delle zone "F" destinate a parchi, 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 (art. 4, lettera "e" L.R.52/99). Detta possibilità è subordinata alla pre-



ventiva approvazione da parte della Giunta Comunale che eventualmente autorizzerà la stipula di apposita convenzione con la quale l'interessato :

- si obbliga a rinunciare, in caso di esproprio, all'eventuale plusvalore determinato dalle opere o dall'uso;
- si obbliga, 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;
- presta idonee garanzie fideiussorie a garanzia degli impegni di cui sopra.

#### **Art.177 Norme transitorie**

177.1 Alle richieste di concessione o autorizzazione edilizia nonché alle D.I.A. presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, su istanza dell'interessato, si continuano ad applicare le norme del Regolamento vigente al momento della presentazione.

#### **Art.178 Sanzioni**

178.1 Quando le infrazioni al presente regolamento non siano già sanzionate da normative nazionali e/o regionali, si applicherà una sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di €. 51,65 ad un massimo di €. 516,46. Con apposita ordinanza il Sindaco determinerà gli importi relativi alle singole fattispecie con possibilità di accedere al pagamento in misura ridotta con le modalità di cui all'art. 16 della L. 689/81, nonché gli eventuali casi di esclusione da tale facoltà.

178.2 Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie il Dirigente del Servizio può intimare, 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 la reiterazione della violazione a seguito di nuovo accertamento e conseguente applicazione di un'ulteriore sanzione amministrativa pecuniaria. In casi di inadempienza da parte dell'interessato, il Comune potrà, comunque, provvedere d'autorità, ponendo gli oneri e le spese relative a carico del o dei soggetti responsabili.

#### **Art.179 Abrogazioni**

179.1 Fatta salva la facoltà prevista dal precedente art.177, con l'entrata in vigore del presente regolamento edilizio, tutte le disposizioni in materia, precedentemente approvate o adottate, in contrasto o difformi dal presente regolamento, sono abrogate.

## Allegato "A"

### REGOLAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE TEMPORANEE

---

#### **Art.1** **Oggetto del presente regolamento.**

- 1.1 Al fine di assicurare il corretto assetto urbanistico ed edilizio del territorio, il presente Regolamento disciplina le costruzioni temporanee, definisce le procedure e i controlli ad esse afferenti, precisa le modalità per la loro realizzazione e le garanzie per la loro rimozione.
- 1.2 Il presente regolamento si applica alle costruzioni temporanee su aree private non soggette a servitù di pubblico passaggio e a quelle a servizio di impianti e strutture di proprietà comunale ancorché gestiti da terzi.
- 1.3 Le costruzioni temporanee su aree di proprietà comunale, su aree pubbliche o su aree private soggette a servitù di pubblico passaggio vengono autorizzate secondo le norme regolamentari in materia di occupazione di suolo pubblico. Le direzioni competenti al rilascio dell'atto autorizzatorio devono assumere parere preventivo della direzione urbanistica, anche attraverso l'indizione di conferenze di servizi interne all'amministrazione. Tale parere preventivo non è necessario per costruzioni temporanee richieste per un periodo inferiore a sessanta giorni e per le costruzioni ad uso di cantiere e di servizio.

#### **Art.2** **Costruzioni temporanee – Nozione.**

- 2.1 Le costruzioni temporanee sono quelle destinate ad un uso determinato nel tempo, a soddisfare esigenze che non abbiano il carattere della continuità. Le loro caratteristiche (materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo etc.) devono essere tali da garantirne una facile rimozione.

#### **Art.3** **Atti abilitanti alla realizzazione di costruzioni temporanee.**

- 3.1 Le costruzioni temporanee oggetto del presente Regolamento sono subordinate ad apposita autorizzazione amministrativa da richiedersi da parte dei soggetti interessati, secondo le modalità di cui ai successivi articoli.
- 3.2 Quando l'intervento per le sue caratteristiche abbia un evidente impatto ambientale, estetico, etc. occorre acquisire il parere del Collegio degli Esperti.
- 3.3 I termini per il rilascio delle autorizzazioni temporanee sono gli stessi delle autorizzazioni e concessioni edilizie fissati dagli artt.7 e 8 della L.R. 52/99.

#### **Art.4** **Ambito temporale delle autorizzazioni.**

- 4.1 Le costruzioni temporanee sono autorizzate per un periodo non superiore a sei mesi continuativi; fanno eccezione le baracche di cantiere di cui al successivo art.5.
- 4.2. L'autorizzazione indica il periodo di validità comprensivo del tempo occorrente alla installazione e alla rimozione delle costruzioni temporanee e alla rimessa in pristino delle aree.
- 4.3. Per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi, anche prima

della scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, la rimozione anticipata delle costruzioni di cui trattasi.

- 4.4. La realizzazione di costruzioni temporanee per periodi superiori da quelli fissati al primo comma è autorizzata esclusivamente nel caso che esse siano destinate a servizio di attività pubblica, seppure gestita da soggetti privati, ovvero a servizio di attività di carattere privato ma riconosciuta di interesse pubblico. L'autorizzazione è preceduta da conforme delibera assunta dalla Giunta Municipale.

#### **Art.5 Costruzioni temporanee ad uso cantiere e di servizio.**

- 5.1 L'autorizzazione amministrativa per l'installazione di baracche di cantiere (incluse mense, dormitori ed altre strutture precarie a servizio del cantiere) è subordinata al solo possesso di concessione edilizia o autorizzazione edilizia o denuncia inizio attività ed è consentita per il periodo di validità di tali atti.
- 5.2 L'installazione di baracche di cantiere per l'esecuzione di opere edilizie che non necessitano alcun atto amministrativo. è altresì consentita senza che sia necessaria alcuna autorizzazione, per il tempo strettamente necessario all'esecuzione dei lavori previa comunicazione al servizio edilizia privata della natura dei lavori da eseguire e dei relativi tempi di esecuzione.

#### **Art.6 Costruzioni temporanee ad uso sportivo o a servizio di impianti e strutture di proprietà comunale.**

- 6.1 Le costruzioni temporanee ad uso sportivo o a servizio di impianti e strutture di proprietà comunale sono autorizzate esclusivamente nelle zone destinate dal P.R.G. allo svolgimento di dette attività.
- 6.2 Nel caso tali costruzioni debbano realizzarsi su aree non di proprietà comunale, l'autorizzazione è rilasciata dal Dirigente del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata che stabilisce il termine di validità della stessa. Qualora la costruzione temporanea interessi impianti e strutture di proprietà comunale, ancorché gestiti da terzi, l'autorizzazione è rilasciata dalla Direzione competente .
- 6.3 Qualora l'utilizzazione delle strutture di cui sopra sia destinata a ripetersi con cadenza annuale nello stesso periodo per un tempo determinato, il provvedimento autorizzatorio può avere durata pluriennale e comunque non superiore ad anni cinque, a condizione che le strutture in argomento conservino le medesime caratteristiche costruttive e dimensionali. In tal caso la polizza fideiussoria di cui al successivo art.10 ha la medesima validità temporale dell'autorizzazione.

#### **Art.7 Costruzioni temporanee a servizio di pubblici esercizi.**

- 7.1 E' consentita l'installazione di costruzioni temporanee a servizio di pubblici esercizi per un periodo massimo di sei mesi salvo quanto previsto all'art. 4 comma 4.

#### **Art.8 Costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni.**

- 8.1 Il termine di validità dell'autorizzazione per costruzioni temporanee a servizio di manifesta-

zioni (esposizioni, mostre, fiere, feste, iniziative culturali, sociali, religiose, politiche, sportive) è limitato alla durata della manifestazione che deve essere predefinita e certa.

- 8.2 Le costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni di durata inferiore ai quindici giorni consecutivi non sono soggette ad autorizzazione amministrativa ma a semplice comunicazione con indicazione dei termini di inizio e fine della manifestazione.

### **Art.9      Serre stagionali**

- 9.1 Le strutture temporanee destinate a serre, non a servizio di attività agricola, possono essere realizzate solo per il periodo invernale a condizione che siano di dimensioni e tipologie tali da renderne inequivocabile la loro utilizzazione a serra, non siano ancorate stabilmente al suolo, siano destinate a mera protezione delle essenze vegetali, siano realizzate con materiale leggero che consenta il passaggio della luce in ogni sua parte; esse devono essere rimosse al termine del periodo invernale (30 marzo).
- 9.2 Non sono soggette ad autorizzazione le serre stagionali destinate al mero ricovero di essenze vegetali, tamponate con materiale completamente trasparente, di dimensioni inferiori a mc. 10 e con altezza massima in colmo inferiore a mt. 2, fermo restando il limite massimo dei sei mesi continuativi.
- 9.3 Le serre realizzate in aree destinate a verde privato ed aree di pertinenza di edifici pubblici e privati già destinate a vivai e colture pregiate, sono soggette ad autorizzazione del Dirigente del Servizio Edilizia Privata; qualora la loro utilizzazione sia destinata a ripetersi con cadenza annuale nello stesso periodo, il provvedimento autorizzatorio ha durata pluriennale e comunque non superiore a cinque anni, a condizione che dette strutture conservino le medesime caratteristiche costruttive e dimensionali.
- 9.4 Per le serre in zone agricole si rimanda all'Allegato E e alle N.T.A. della Variante per le zone agricole.

### **Art.10      Documentazione e garanzie.**

- 10.1 Chiunque intenda realizzare costruzioni temporanee soggette ad autorizzazione deve presentare presso la direzione competente al rilascio la documentazione sotto elencata:
- a) domanda in carta semplice a firma del richiedente l'autorizzazione e del proprietario dell'area;
  - b) planimetria di zona in scala 1:1.000 o 1:2.000;
  - c) rappresentazione grafica del manufatto;
  - d) documentazione fotografica dei luoghi;
  - e) autorizzazione paesistica ai sensi dell'art.151 del D.Lgs.490/99 non annullata da parte della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, ove occorrente.
  - f) dichiarazione di impegno a rimuovere, alla scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, i manufatti temporanei e ricondurre in pristino l'originario, precedente stato dei luoghi;
  - g) perizia di stima sull'entità degli interventi necessari per effettuare le operazioni di cui alla precedente lettera e sul loro costo;

h) polizza fideiussoria, bancaria o assicurativa, per l'importo della perizia di cui alla precedente lettera, o comunque fissata dalla direzione in relazione alla entità o consistenza delle opere, incrementata del 30%, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la dichiarazione di impegno di cui alla precedente lett.f).

Lo svincolo della fideiussione sarà autorizzato dalla Direzione competente con propria determinazione, su richiesta dell'interessato e previa verifica della avvenuta rimozione del manufatto e del completo ripristino dell'originario, precedente stato dei luoghi.

10.2 Qualora la costruzione non venga rimossa entro i termini indicati nell'atto autorizzatorio, essa sarà considerata a tutti gli effetti abusiva e soggetta al regime sanzionatorio della L.R. 52/99. In tal caso, decorsi inutilmente i termini assegnati nella conseguente diffida ad adempiere, la Direzione che ha provveduto al rilascio dell'autorizzazione azionerà la fideiussione prestata ai fini della esecuzione in danno del soggetto inadempiente.

### **Art.11 Sanzioni.**

11.1 Nel caso di omessa o tardiva richiesta della prescritta autorizzazione è applicata la sanzione amministrativa di €. 516,46.

11.2 Le costruzioni temporanee autorizzate ai sensi del presente Regolamento e non rimosse entro i termini stabiliti nell'atto autorizzatorio o dal regolamento stesso sono considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio della Legge 28.2.1985 n.47.

### **Art.12 Norma transitoria**

12.1 Le disposizioni previste dal presente regolamento si applicano alle costruzioni temporanee esistenti al momento della sua entrata in vigore; gli interessati devono richiedere la prescritta autorizzazione entro 180 giorni da tale data.

12.2 Qualora la richiesta non venga avanzata entro i termini di cui sopra ovvero l'autorizzazione non possa essere rilasciata per contrasto delle strutture con esigenze di tutela ambientale o di corretto uso del territorio, esse , previa diffida da parte dell'Amministrazione, devono essere rimosse a cura e spese del proprietario entro i termini stabiliti nella diffida medesima. Decorso inutilmente il termine di cui sopra, dette strutture saranno considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio di cui alla legge 28.2.1985 n.47.

### **Art.13 Osservatorio delle costruzioni temporanee**

13.1. Al fine di garantire una completa e costante osservazione degli interventi operati sul territorio presso la direzione urbanistica, servizio edilizia privata, sono raccolte copie di tutte gli atti di autorizzazione alla realizzazione di costruzioni temporanee comunque rilasciate dall'amministrazione comunale.

13.2. Ogni direzione che in base ai precedenti articoli o altre norme regolamentari assume autorizzazioni per le costruzioni temporanee ne trasmette copia al servizio edilizia privata.

## Allegato "B"

### DOCUMENTAZIONE MINIMA COSTITUENTE I PROGETTI DEI DIVERSI TIPI DI INTERVENTO (al presente allegato rimanda l'art.11 del Regolamento)

---

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

#### **Art.1      La domanda**

Per le richieste di concessione o autorizzazione edilizia, la domanda deve essere presentata in bollo di legge, (per le D.I.A., trattandosi di mero deposito di atti, non è necessaria la presentazione della domanda, ma semplice comunicazione), le stesse devono essere sottoscritte dal richiedente e devono contenere i seguenti dati :

- a.1) dati anagrafici e fiscali completi del richiedente (o del legale rappresentante della società in caso di persona giuridica) compreso l'indirizzo esatto dove recapitare la necessaria corrispondenza.
- a.2) dati anagrafici e fiscali completi del proprietario compreso l'indirizzo esatto nel caso che lo stesso sia diverso del richiedente.
- a.3) dati relativi all'immobile in oggetto: ubicazione, dati catastali, gli estremi di tutte le licenze o concessioni inerenti lo stesso immobile con nominativo di eventuali precedenti proprietari.
- a.4) descrizione sintetica dell'oggetto della richiesta.
- a.5) dati anagrafici e fiscali completi del progettista delle opere con gli estremi di iscrizione al relativo albo professionale, compreso l'indirizzo esatto dove recapitare la necessaria corrispondenza.

#### **Art.2      Certificazioni, dichiarazioni, NN.OO. e simili**

- 2.1 Al progetto devono essere allegate, quando necessarie in funzione dell'intervento progettato, le seguenti certificazioni, dichiarazioni, nulla osta od atti :
  - b.1) Certificazione di proprietà o dichiarazione circa il titolo alla richiesta, resa nei modi previsti dalla legge e/o certificazione storico-catastale, nei casi in cui detti elementi assumano rilevanza al fine di accertare l'ammissibilità dell'intervento progettato.
  - b.2) Documentazione sulla destinazione d'uso, in atto o passata, nei casi in cui detto elemento assuma rilevanza al fine di accertare l'ammissibilità dell'intervento progettato.
  - b.3) Programma di miglioramento ambientale di cui all'art. 4 della L.R. 64/95, così come modificato dalla L.R. 25/97, in tutti i casi in cui il medesimo sia prescritto dalla norma regionale.
  - b.4) Relazione Agrituristica redatta ai sensi della L.R.76/94, approvata dall'Ufficio Agricoltura dell'Amministrazione Provinciale, per tutti i casi di interventi per attività agrituristiche.

- b.5) nulla osta rilasciato dalla competente Soprintendenza, nel caso di interventi su immobili o aree vincolate ai sensi della ex L. 1089/39<sup>(13)</sup>.
- b.6) nulla osta rilasciato dall'ente Parco della Maremma, nel caso di interventi su immobili ricadenti nell'area di competenza del Parco della Maremma.
- b.7) nulla osta rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per tutti gli interventi assoggettati a prevenzione degli incendi.
- b.8) certificato catastale con relativa planimetria.
- b.9) parere dell'Amministrazione Provinciale su vincolo idrogeologico e forestale, per tutti gli interventi sottoposti a tale verifica e ricadenti nelle aree assoggettate al relativo vincolo.
- b.10) nulla osta dell'ente proprietario della strada, qualora gli interventi interessino e/o siano adiacenti alle aree di pertinenza della strada e comunque in tutti i casi previsti del D.Lgs.30.04.1992 n.285 (Nuovo Codice della Strada).
- b.11) atti o dichiarazioni rese nella forma di legge al fine di dimostrare dell'eventuale titolo all'esonero del pagamento dei contributi concessori.

### **Art.3      Relazioni e documentazione fotografica**

- 3.1 Il progetto deve sempre essere corredato dalla seguente documentazione :
  - c.1) Relazione tecnico illustrativa contenente l'identificazione dell'immobile, l'illustrazione del progetto, la dimostrazione di conformità del medesimo al presente Regolamento, alle prescrizioni del P.R.G e delle altre norme in materia edilizio-urbanistica, gli ulteriori elementi idonei ad illustrare il progetto anche per quanto attiene i suoi valori formali e di inserimento nel contesto. La stessa relazione dovrà inoltre contenere le caratteristiche dei materiali da costruzione utilizzati nell'intervento.
  - c.2) Documentazione fotografica generale e di dettaglio dell'immobile, proporzionata alla natura e complessità del medesimo. Per gli interventi di nuova costruzione o che comunque comportino modificazioni nel rapporto tra l'edificio e l'intorno, la documentazione fotografica dovrà essere estesa all'ambiente circostante in modo tale da consentire una corretta valutazione del progetto in rapporto al contesto. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente per i quali sia prescritta l'analisi storico critico stilistica, la documentazione fotografica di dettaglio dovrà essere estesa a tutti gli elementi menzionati in detta analisi o comunque significativi ai fini della valutazione della qualità del progetto.
- 3.2 Quando necessario in funzione dell'intervento progettato, il progetto deve inoltre essere corredato dalle seguenti ulteriori relazioni :
  - c.3) Relazione illustrante la conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, corredata della relativa documentazione illustrativa e di esplicita dichiarazione di conformità, in tutti i casi in cui l'intervento, per sua natura o per l'uso dei locali, sia soggetto alla normativa in questione.
  - c.4) Analisi storico-critico-stilistica, con i contenuti di cui all'art.47, ogni qualvolta ciò sia prescritto dal presente Regolamento o dalle N.T.A. del P.R.G.

---

<sup>(13)</sup> ora D.Lgs.490/99

c.5) Relazione di carattere geologico e/o geotecnico, nei casi in cui sia prescritta dalla normativa vigente in materia, redatta nelle forme e con i contenuti precisati dalla normativa medesima.

3.3 Quando l'intervento sia soggetto alla corresponsione del contributo di cui al Titolo IV della L.R. 52/99, il progetto dovrà inoltre essere corredato dall'apposito elaborato "schema grafico-analitico delle superfici utili e dei volumi" per la determinazione del contributo medesimo.

#### **Art.4 Elaborati relativi allo stato attuale**

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

d.1) Estratto di corografia in scala 1:25.000, mappa catastale con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento e stralcio del P.R.G. vigente.

d.2) Planimetria in scala 1/200 con indicazione:

- delle quote planimetriche ed altimetriche sia del lotto interessato che degli spazi pubblici prospicienti, riferite a punti fissi facilmente identificabili e stabili nel tempo.
- delle strade, dei parcheggi, delle linee ferroviarie, degli elettrodotti di alta tensione, dei corsi d'acqua e di tutti gli altri elementi che possono condizionare la progettazione ai fini del rispetto delle distanze e delle altezze (altezze edifici adiacenti, pareti finestrate, cigli stradali e ferroviari, corsi d'acqua, servitù pubbliche, ecc.);
- delle aree a giardino e delle alberature di medio e alto fusto;

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

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

- quote atte ad indicare le dimensioni di ciascun vano e delle aperture di facciata,
- indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori,
- indicazione della superficie di ciascun vano abitabile con verifica del relativo rapporto aero-illuminante.

d.5) Sezioni nella scala minima 1:100, in numero e posizione sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio, o dell'unità immobiliare interessata dal progetto, con indicazione dell'altezza dell'edificio, della altezza interna netta di ciascun piano nonché delle altezze minima e massima di eventuali porzioni con copertura inclinata. Nel caso di nuove costruzioni, o di interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino modifiche della sagoma dell'edificio, le sezioni dovranno inoltre contenere gli ulteriori elementi atti a rappresentare compiutamente i rapporti altimetrici con le aree scoperte e gli edifici contigui. Potrà ammettersi una rappresentazione grafica semplificata delle sezioni, con la sola indicazione delle altezze interne, nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente di modesta entità e riferiti a singole unità immobiliari, per loro natura non suscettibili di comportare modificazioni della sagoma.



- d.6) Prospetti dell'edificio nella scala minima 1:100, con indicazione dettagliata dei materiali previsti dal progetto. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, potrà omettersi la rappresentazione dei prospetti che non siano interessati da modifiche. Sempre per detti interventi, quando i medesimi siano di modesta entità e riferiti a singole unità immobiliari, potrà ammettersi che la rappresentazione sia limitata alla porzione di prospetto interessata dall'intervento, fermo restando, in ogni caso, l'obbligo di fornire una idonea rappresentazione delle facciate mediante la documentazione fotografica.
- d.7) Eventuali particolari architettonici e decorativi nella scala più idonea alla loro rappresentazione.

### **Art.5** **Elaborati relativi allo stato di progetto**

- 5.1 La rappresentazione grafica dello stato di progetto deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati :
- e.1) Planimetria in scala 1/200, come già indicato al punto d.2 ed inoltre con perimetrazione dell'opera progettata ed indicazione delle distanze della medesima dagli edifici adiacenti, dai confini, dalla viabilità, ecc.
- e.2) Profili, come già indicato al punto d.3
- e.3) Tavola dei valori urbanistici contenente :
- rappresentazione schematica del terreno, dell'edificio, degli spazi per parcheggi nonché di ogni altro elemento la cui estensione sia rilevante ai fini dell'ammissibilità dell'intervento, scomposti in figure geometriche elementari debitamente quotate;
  - esplicazione analitica dei calcoli per la determinazione dei valori e parametri urbanistici previsti dal P.R.G o da altre norme vigenti;
  - comparazione dei valori di progetto con quelli ammessi dal P.R.G., dal presente Regolamento o dalle altre norme di riferimento.
- e.4) Pianta di ogni piano, come già indicato al punto d.4
- e.5) Sezioni, come già indicato al punto d.5
- e.6) Prospetti, come già indicato al punto d.6
- e.7) Eventuali particolari architettonici e decorativi, come già indicato al punto d.7.
- e.8) Progetti delle opere di urbanizzazione primaria, nei casi in cui le medesime siano mancanti o quando ciò sia prescritto dalle N.T.A. del P.R.G. o dal presente Regolamento.
- e.9) Elaborati atti a dimostrare l'assenza delle condizioni di rischio legati a fenomeni di esondazione o ristagno così come previsto dalla D.C.R. 21/6/1994 n. 230, in tutti i casi in cui l'intervento ricada in zona soggetta a detta tutela.

### **Art.6** **Elaborati relativi allo stato di sovrapposizione**

- 6.1 La rappresentazione grafica dello stato di sovrapposizione deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati :
- f.1) Planimetria in scala 1/200 derivante dalla sovrapposizione degli ingombri di cui ai punti d.2 e e.1, con colorazione convenzionale in giallo (per la demolizione) e rosso

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

### **Art.7      Ulteriori prescrizioni in merito al progetto**

- 7.1      Gli elaborati costituenti il progetto devono essere nel formato da cm. 21x29,7 a cm. 21x31 o ad esso ridotti mediante piegatura. Essi devono essere prodotti in triplice copia, ad eccezione di quelli di cui agli art.1 e art.2 nonché della documentazione fotografica di cui al punto c.2 dell'art.3, per i quali sarà sufficiente produrre una sola copia.  
Nel caso di interventi per i quali è prescritto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 151 del D.Lgs. 490/99 dovrà essere prodotta una ulteriore duplice copia sia degli elaborati grafici che della documentazione fotografica.  
Nel caso di interventi assoggettati a Denuncia di Inizio Attività, gli elaborati costituenti il progetto, redatti nella forma di cui al precedente punto 7.1, dovranno essere presentati in duplice copia, corredati dalla attestazione di conformità, redatta su modulistica fornita dall'Ufficio Edilizia Privata, a firma di tecnico abilitato all'esercizio della professione.
- 7.4      Ove l'istanza di concessione sia finalizzata all'accertamento di conformità di cui all'art. 13 della L. 47/85, prima del rilascio della concessione a sanatoria dovrà essere prodotta la documentazione attestante la conformità delle opere da sanare alle norme vigenti in materia di costruzioni in zona sismica e, più in generale, alla sicurezza statica delle costruzioni. Qualora le opere non risultassero conformi a dette norme, l'istanza di concessione dovrà essere corredata con il progetto delle necessarie opere di adeguamento, per l'esecuzione delle quali sarà assegnato un congruo termine temporale in sede di rilascio della concessione a sanatoria.
- 7.5      I progetti degli interventi relativi ad immobili classificati come soggetti a restauro o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico dagli strumenti urbanistici comunali, devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili stessi, e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.

## Allegato "C"

### DISPOSIZIONI APPLICATIVE IN MATERIA DI ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE IN EDIFICI SEDI DI ATTIVITA' RICETTIVE E DI PUBBLICI ESERCIZI

---

#### **Art.1**      **ATTIVITA' RICETTIVE**

##### 1.1      DEFINIZIONI:

###### 1.1.1      STRUTTURE ALBERGHIERE

ALBERGHI: sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggio, eventualmente vitto ed altri servizi accessori, in camere ubicate in uno o più stabili o in parti di stabile.

###### 1.1.2      STRUTTURE EXTRA-ALBERGHIERE

1.1.2.1      CASE PER FERIE: sono strutture attrezzate per il soggiorno temporaneo di persone o gruppi gestite, al di fuori di normali canali commerciali, da Enti Pubblici o enti religiosi operanti senza scopo di lucro, nonché da enti o aziende per il soggiorno di propri dipendenti o loro familiari.

1.1.2.2      OSTELLI PER LA GIOVENTÙ: sono strutture attrezzate per il soggiorno ed il pernottamento dei giovani; tali strutture possono essere gestite anche in forma imprenditoriale.

1.1.2.3      AFFITTACAMERE: sono strutture composte da non più di 6 camere per clienti con una capacità ricettiva non superiore a 12 posti letto ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile.

1.1.2.4      CASE APPARTAMENTI VACANZE: sono unità abitative composte da uno o più locali arredati e dotate di servizi igienici e di cucina autonoma gestite unitariamente in forma imprenditoriale per l'affitto ai turisti in modo non occasionale; la gestione deve essere organizzata per l'affitto di tre o più case o appartamenti ad uso turistico.

1.1.2.5      AGRITURISMO: sono strutture ubicate in edifici o fondi rurali che mantengono la loro destinazione d'uso a fini agricoli; la capacità ricettiva e le altre attività compatibili sono indicate nell'art.6 della L.R.75/94; la gestione deve essere effettuata da imprenditori agricoli.

1.1.2.6      RESIDENCE o R.T.A.: sono le strutture ricettive costituite da almeno sette unità abitative mono e/o plus locali, ciascuna arredata, corredata e dotata di servizi igienici e di cucina, gestite unitariamente in forma imprenditoriale.

1.1.2.7      CAMPEGGI: sono esercizi ricettivi, aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati su aree recintate per la sosta e il soggiorno di turisti provvisti, di norma, di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento.

##### 1.2      REQUISITI PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1.2.1      Per le attività ricettive, secondo tipologia, in presenza di interventi edilizi globali, o per ampliamenti, o per le richieste di autorizzazioni per nuove attività, gli immobili debbono esse-

re conformi alle seguenti caratteristiche in materia di barriere architettoniche:

#### 1.2.1.1 STRUTTURE ALBERGHIERE

Per le attività suddette (alberghi, pensioni), tutte le parti e servizi comuni devono essere accessibili; il numero delle stanze accessibili in ogni struttura ricettiva deve essere di almeno due fino a 40 o frazione di 40, aumentato di altre due ogni 40 stanze o frazione di 40 in più. Si applicano comunque i criteri di cui all'art.5 punto 3 del D.M. 14 giugno 1989, n.236.

#### 1.2.1.2 STRUTTURE EXTRA-ALBERGHIERE

##### 1.2.1.2.1 CASE PER FERIE - OSTELLI PER LA GIOVENTU'

Per le attività suddette, in quanto assimilabili all'attività alberghiera, si applicano le medesime disposizioni di cui al punto precedente.

##### 1.2.1.2.2 AFFITTACAMERE - CASE APPARTAMENTI VACANZE

Per le attività suddette, poiché prevalentemente svolte in edifici o porzioni di essi aventi destinazione abitativa, le disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche si intendono soddisfatte quando è garantita la visitabilità. Valgono le disposizioni di legge applicabili per l'edilizia residenziale.

##### 1.2.1.2.3 AGRITURISMO

Ai sensi dell'art.9, comma 9 della L.R. 76/94 si applicano le prescrizioni previste per le strutture ricettive di cui al punto 5.3 del D.M. LL.PP. 14 giugno 1989, n. 236. Per quanto riguarda la attività di ospitalità in alloggi, le suddette disposizioni si applicano solo quando la ricettività complessiva aziendale superi le sei camere, indipendentemente dal numero degli edifici ed unità abitative all'interno dei quali sono localizzate tali camere. Al di sotto di questa soglia si applica, per la sola attività di ospitalità, quanto previsto al punto precedente.

##### 1.2.1.2.4 RESIDENCE o R.T.A.

Per l'attività suddetta, poiché gli immobili devono possedere gli ordinari requisiti igienico-edilizi previsti dalle norme statali e dal regolamento comunale in materia di edilizia residenziale, le disposizioni sull'abbattimento delle barriere architettoniche si intendono soddisfatte quando per almeno una unità abitativa ogni 20 o frazione, con un minimo di una unità abitativa per attività, è garantita la l'accessibilità di un servizio igienico. Per tutte le unità e le parti comuni valgono le disposizioni, in quanto applicabili, per l'edilizia residenziale (per esempio in residence che occupano interamente o prevalentemente un fabbricato).

##### 1.2.1.2.4 CAMPEGGI

Per l'attività suddetta, le disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche si intendono soddisfatte quando sono accessibili le parti e i servizi comuni ed almeno il 5% della capacità ricettiva delle superfici destinate alle unità di soggiorno temporaneo con un minimo assoluto di due unità.

- 1.2.2 Per le attività' ricettive, secondo tipologia, in presenza di interventi edilizi limitati, ad esempio la realizzazione di opere interne eseguibili mediante dichiarazione di inizio attività', che siano suscettibili di limitare l'accessibilità' e la visitabilità', trova applicazione la Legge 5 febbraio 1992 n.104 e pertanto dette opere debbono essere realizzate conformemente alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
- 1.2.3 La classificazione sopra esposta vale come riferimento per individuare le prescrizioni a cui l'intervento edilizio da realizzare è assoggettato in relazione al grado di fruibilità correlato alla tipologia ricettiva.
- 1.2.4 Deve inoltre essere sempre garantita la visitabilità condizionata che assicuri la possibilità di fruizione della struttura mediante personale di aiuto anche per persone a ridotta o impedita capacità motoria. Pertanto deve essere posto in prossimità dell'ingresso un apposito pulsante di chiamata con citofono al quale deve essere affiancato il simbolo internazionale di accessibilità di cui all'art.2, comma 3, del DPR 503/96. Eventuali problemi di accessibilità a strutture ricettive che occupano solo parti di edifici e che sono ubicate ai piani alti, possono essere affrontati anche con l'adozione di mezzi ausiliari particolari - carrozzine montascale, "scoiattoli", ecc., comunque efficaci oltre che vantaggiosi in termini alternativi alla esecuzione di interventi alle strutture e relativi accordi di natura condominiale, nonché in termini economici.
- 1.2.5 In particolare per le *attività alberghiere* si rammenta che :
- 1.2.5.1 Per capacità ricettiva superiore a 25 posti letto trova applicazione la normativa per la prevenzione incendi (D.M. 16/02/82); pertanto le stanze accessibili devono essere ubicate in vicinanza di un "luogo sicuro statico" o di una via di esodo accessibile. Nei casi in cui debbono essere eseguite opere di adeguamento delle strutture esistenti, a prescindere dal tipo di procedura di natura urbanistico-edilizia posta in essere, l'osservanza di quanto sopra esposto dovrà risultare da apposita dichiarazione resa dal professionista incaricato.
- 1.2.5.2 Qualora l'intervento sia limitato alla realizzazione di un servizio igienico in dotazione a una camera ubicata in luogo non accessibile, l'opera può essere realizzata secondo le caratteristiche tradizionali purché sia realizzato un servizio igienico c.d. "anti-barriera" in dotazione ad altra camera accessibile. Il criterio esposto è valido per la realizzazione di un unico servizio igienico; ne consegue che per quantità maggiori debbono essere rispettate le proporzioni stabilite dalla legge (due ogni quaranta, ecc.).
- 1.2.5.3 Le disposizioni di cui sopra si applicano per gli interventi da eseguire in esercizi alberghieri che in base alla normativa regionale vigente sono classificati a 4 - 5 stelle, poiché per essi sussiste l'obbligo di avere tutte le camere dotate di servizio igienico.
- 1.2.5.4 Viceversa per gli esercizi per i quali non sussiste tale obbligo, la tipologia d'intervento sopra descritta (la realizzazione di servizi igienici), può comportare, in alternativa alla realizzazione di servizi igienici esclusivi "anti-barriera", la realizzazione di un servizio igienico comune al piano, conforme alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche, fermo restando che lo stesso dovrà

essere ubicato nelle immediate vicinanze delle camere ove possono essere ospitati i soggetti portatori di handicap.

1.2.5.5 Le norme regionali sulla classificazione alberghiera, prevedono che i servizi igienici di corredo alle camere e/o ad uso comune devono essere dotati dei quattro apparecchi igienico-sanitari (vasca o doccia, lavabo, w.c. e bidet).

Tale dotazione è quindi da ritenersi obbligatoria anche nei casi di adeguamento alle norme sulle barriere architettoniche nelle strutture ricettive alberghiere.

Pertanto, qualora tali adeguamenti siano soggetti a richiesta di deroga, è ammissibile l'installazione del sanitario "w.c.-bidet" su conforme parere dell'Azienda Sanitaria Locale.

## **Art.2      PUBBLICI ESERCIZI**

2.1      DEFINIZIONI: sono quelle attività che prevedono somministrazione di alimenti e bevande di qualsiasi gradazione alcolica anche congiuntamente ad attività di intrattenimento.

La classificazione viene così definita:

2.1.1      RISTORAZIONE TIPO "A"

Ristoranti, trattorie, osterie, mense, tavole calde, pizzerie, birrerie ed esercizi simili.

2.1.2      SOMMINISTRAZIONE TIPO "B"

Bar, caffè, gelaterie, pasticcerie ed esercizi simili.

2.1.3      ESERCIZIO TIPO "C"

Sale da ballo, sale da gioco, locali notturni, stabilimenti balneari compresi i circoli privati.

2.2      REQUISITI PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE:

2.2.1      Per i pubblici esercizi, secondo tipologia, in presenza di interventi edilizi globali, o per ampliamenti, o per le richieste di autorizzazioni per nuove attività, gli immobili debbono essere conformi alle seguenti caratteristiche in materia di barriere architettoniche:

2.2.1.1      RISTORAZIONE TIPO "A"

Nelle sale per la ristorazione, almeno una zona della sala deve essere raggiungibile mediante un percorso continuo e raccordato con rampe, dalle persone con ridotta o impedita capacità motoria e deve inoltre essere dotata di almeno uno spazio libero per persone su sedia a ruote. Questo spazio deve essere predisposto su pavimento orizzontale e di dimensione tale da garantire la manovra e lo stazionamento di una sedia a ruote.

Deve essere consentita l'accessibilità ad almeno un servizio igienico. (Art.5.2 D.M. 14 giugno 1989, n.236)

2.2.1.2      SOMMINISTRAZIONE TIPO "B"

Deve essere garantita l'accessibilità agli spazi di relazione.

Questi locali, quando superano i 250 mq. di superficie utile devono prevedere almeno un servizio igienico accessibile. (Art.5.5 D.M. 14

giugno 1989, n.236).

Quando gli esercizi di somministrazione tipo "B", constano di autorizzazione per somministrazione di piatti caldi, ossia detengono un locale cucina nonché una o più sale da pranzo per l'assunzione dei cibi, dovranno essere integralmente rispettati i requisiti di cui al punto 2.2.1.1, ristorazione tipo "A", di cui sopra.

2.2.1.3 ESERCIZIO TIPO "C"

Si applicano le medesime disposizioni di cui al punto 2.2.1.1, ristorazione tipo "A".

2.2.1.4 Per ogni esercizio pubblico, comunque classificabile, deve essere assicurata la visitabilità in modo che gli arredi fissi non costituiscano ostacolo o impedimento alcuno.

---

**Allegato "D"**

**CRITERI INTERPRETATIVI ED APPLICATIVI DI ALTRE NORME VIGENTI IN MATERIA EDILIZIA ED URBANISTICA**

---

**Art.1      Applicazione della L. 10/77**

1.1 Per quanto attiene la legge 28 gennaio 1977, n. 10, valgono i criteri interpretativi di cui al presente articolo.

1.2 ARTICOLO 4, ULTIMO COMMA

La restrizione di cui alla lettera "a" si riferisce espressamente ai soli edifici ad uso residenziale esterni al perimetro dei centri abitati e per i medesimi impone, di fatto, un indice  $U_f$  non superiore a 0,01 mq./mq. (dato dall'indice  $I_f$  massimo ammesso - 0,03 - diviso per l'altezza massima - ml. 3,00 (2,70 + 0,30) - stabilita per gli immobili ad uso residenziale).

La restrizione di cui alla lettera "b" colpisce tutti gli edifici compresi nel centro abitato, a qualsiasi uso destinati, e limita gli interventi ammissibili a quelli di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (salvo che non si tratti di aree non pianificate riconducibili ai casi di cui all'art. 27 della L. 457/78 come sostituito dall'art. 14 della L. 179/92 oppure dell'art. 34 della L.R. 5/95, nei quali casi sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia);

La restrizione di cui alla lettera "c" opera nei confronti dei soli edifici o complessi a destinazione produttiva esterni al perimetro del centro abitato e per i medesimi impone, di fatto, un indice R.C. non superiore al 10%.

Le limitazioni di cui alla lettera "a" operano non solo nei confronti degli edifici residenziali ma anche per tutti gli edifici a diversa destinazione che non siano effettivamente classificabili come produttivi.

Quanto precede anche ai fini degli interventi ammissibili nelle aree già sottoposte a vincoli decaduti, nelle quali, come noto, trova applicazione l'ultimo comma dell'art. 4 L. 10/77.

### 1.3 ARTICOLO 10, ULTIMO COMMA

La prescrizione di cui all'ultimo comma trova applicazione ogni qualvolta venga messa in atto un mutamento di destinazione entro dieci anni dall'ultimazione dei lavori, anche se questo è di tipo meramente funzionale ed avviene pertanto senza esecuzione di opere edilizie a ciò preordinate.

## **Art.2      Applicazione della L. 94/82**

2.1 Per quanto attiene il decreto legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito nella legge 25 marzo 1982, n. 94, valgono i criteri interpretativi di cui al presente articolo.

### 2.2 ARTICOLO 7, COMMA 2

Alle opere di cui alle lettere "a", "b" e "c" si applica il regime autorizzativo solo quando non siano soggette ai vincoli di cui al D.Lgs. 490/99 (in questo secondo caso sempre che per le medesime sia necessario il rilascio di autorizzazione ai sensi dell'art. 151 del D.Lgs. 490/99).

Per quanto attiene le pertinenze di cui alla lettera "a" del comma in questione, si considerano tali le opere che rispondano alle seguenti caratteristiche :

- abbiano carattere accessorio rispetto all'edificio principale;
- siano preordinate ad una oggettiva esigenza dell'edificio principale e legate al medesimo da un vincolo durevole e non occasionale;
- siano funzionalmente ed oggettivamente inserite al servizio dello stesso;
- siano sfornite di un effettivo autonomo valore di mercato;
- le dimensioni siano modeste in rapporto a quelle dell'edificio principale;
- le dimensioni e caratteristiche siano tali da non consentire, anche in relazione alle caratteristiche dell'edificio principale, una loro destinazione diversa ed autonoma rispetto all'edificio medesimo.

## **Art.3      Applicazione della L. 13/89**

3.1 Per quanto attiene la legge 9 gennaio 1989, n. 13, valgono i criteri interpretativi di cui al presente articolo.

### 3.2 ARTICOLO 3, COMMA 1

La deroga di cui al primo comma dell'art.3 si applica previa valutazione discrezionale da parte dei soggetti preposti alla valutazione del progetto ed al rilascio della concessione od autorizzazione edilizia. Non è pertanto consentito avvalersi di D.I.A. nel caso di opere che, pur assenti, siano richieste in forza della deroga disposta dal richiamato art.3.

## **Art.4      Applicazione della L. 122/89**

4.1 Per quanto attiene la legge 24 marzo 1989, n. 122, valgono i criteri interpretativi di cui al pre-



sente articolo.

4.2 ARTICOLO 9, COMMA 1

La deroga di cui al primo comma dell'art. 9 si applica esclusivamente per la realizzazione di spazi per parcheggio a servizio di edifici esistenti.

4.3 ARTICOLO 11, COMMA 1

La qualificazione come opere di urbanizzazione (anche ai sensi dell'art. 9, primo comma, lettera "f", della L. 10/77) riguarda tutti gli spazi per parcheggi, siano essi da realizzarsi in conformità che in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi.

**Art.5 Applicazione della L. 47/85**

5.1 Per quanto attiene la legge 28 febbraio 1985, n. 47, valgono i criteri interpretativi di cui al presente articolo.

5.2 ARTICOLO 15, SECONDO COMMA

La facoltà di apportare le varianti di cui al primo comma dell'art. 15 non trova applicazione nel caso di interventi classificati di restauro o di conservazione.

Dette varianti non sono pertanto mai ammissibili nel corso degli interventi su edifici classificati nel vigente P.R.G. come VAAA, VAAR, VDA, VDR.

5.3 ARTICOLO 15, TERZO COMMA

L'approvazione delle varianti apportate deve essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori e comunque, in assenza della medesima, nei termini di validità dell'atto in forza del quale le opere sono state eseguite (nel caso delle concessioni prima che ne sia pronunciata la decadenza come prescritto al comma 6.4 del Regolamento).

5.4 ARTICOLO 26, COMMI DAL PRIMO AL QUARTO

La procedura di asseveramento prevista ai commi da primo a quarto dell'art. 26 si assume assorbita dalla nuova procedura di Denuncia di Inizio Attività introdotta dall'art.9 della L.R.T. 52/99 e riportata all'art. 7 del presente Regolamento.

Le comunicazioni a suo tempo rimesse ai sensi dell'art. 26 della L.47/85 e non ancora definite si considerano a tutti gli effetti equiparate a D.I.A. e per il loro perfezionamento si applica la stessa disciplina prevista per le D.I.A.

5.5 ARTICOLO 26, ULTIMO COMMA

Costituiscono pertinenze delle costruzioni, ai sensi e per gli effetti degli artt. 817, 818 e 819 del codice civile, gli spazi per parcheggio di cui all'art. 41 sexies della L. 1150/42 (al momento dell'entrata in vigore della L. 47/85 come sostituito dall'art. 18 della L. 765/67 ed oggi come sostituito dall'art. 2 della L. 122/89) nei limiti delle quantità prescritte dallo stesso art. 41 al momento della loro realizzazione.

Eventuali parcheggi in eccedenza rispetto a detta quantità minima non sono considerati pertinenziali e conseguentemente non sono sottoposti alle stesse restrizioni, salvo che non siano stati realizzati espressamente come parcheggi pertinenziali, in forza della deroga di cui all'art. 9 della L. 122/89 oppure delle apposite previsioni del P.R.G. vigente.

**Art.6** **Applicazione della L.R.T. 64/95 – stralciato-** vedere allegato E

**Art.7** **Criteri interpretativi degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.**

7.1 Per quanto attiene gli interventi sul patrimonio edilizio esistente valgono i criteri interpretativi di cui al presente articolo.

7.2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Per "rifacimento totale" degli elementi si intende quello esteso a tutte le parti dell'immobile, ivi comprese quelle di corti, chiostrine e simili nonché degli eventuali corpi edilizi minori annessi all'edificio principale (per quanto attiene intonaci, infissi, manti e simili) oppure alla totalità delle aree di pertinenza (per quanto attiene recinzioni, pavimentazioni esterne e simili). Le stesse opere, quando non costituiscano un rifacimento totale e sempre che non comportino variazione dell'aspetto esteriore dell'edificio, debbono ritenersi di "riparazione, rinnovamento o sostituzione" e pertanto sono da qualificarsi come di manutenzione ordinaria.

Per tramezzatura interna si intende qualsiasi partizione muraria interna all'unità immobiliare. Sono pertanto di manutenzione straordinaria tutti gli interventi su dette partizioni (aperture, chiusure ed altre modifiche) che non presentino carattere di sistematicità.

7.3 CONSERVAZIONE, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Per la definizione dell'intervento di conservazione si fa riferimento alle Carte del Restauro ed in particolare alla Carta di Atene (1931), alla Carta di Venezia (1964) ed alla Carta di Amsterdam (1975). La restrizione al solo intervento di conservazione opera esclusivamente nei confronti delle parti dell'edificio direttamente vincolate dal D.Lgs. 490/99, così come specificate nel relativo decreto di tutela, copia del quale dovrà essere allegata al progetto. Nel caso di vincoli con formulazione generica, non chiara o che comunque non consenta l'immediata ed univoca individuazione delle parti tutelate, l'analisi storico-critica dovrà fornire gli elementi e gli approfondimenti per l'esatta individuazione dei valori storico-architettonici cui si riferisce il vincolo. In difetto di ciò la restrizione al solo intervento di conservazione si applica in maniera generalizzata all'intero edificio cui si riferisce il vincolo.

7.4 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

ristrutturazione edilizia D1

Gli interventi di ristrutturazione edilizia D1 comprendono tutte le opere di cui alle categorie precedenti quando non rispettino i limiti indicati nelle relative definizioni ed in particolare comprendono le opere indicate come di risanamento conservativo che pur non risultando pienamente compatibili con i caratteri storici ed architettonici dell'edificio non siano comunque tali da comportare alterazione dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio o dell'impianto distributivo principale.

Quando si verificano le condizioni di cui sopra, e sempre che non siano accompagnate da opere di ristrutturazione D2 o D3, rientrano pertanto nei limiti della ristrutturazione D1 :

- le opere che prevedano frazionamenti immobiliari e/o la formazione di superfici accesso-

- rie non computabili come S.U.L. (quali cantine, soppalchi e simili);
- il mutamento di destinazione d'uso che non sia accompagnato da opere di ristrutturazione specificatamente finalizzate al mutamento medesimo (e cioè allorché le sole opere finalizzate al mutamento di destinazione sarebbe di per sé qualificabili come risanamento conservativo e siano semplicemente contestuali ad altre opere classificabili come di ristrutturazione D1);
  - il mutamento di destinazione d'uso che ecceda i limiti già stabiliti per il risanamento conservativo ma, per quanto accompagnato da opere di ristrutturazione D1, non sia frutto diretto delle medesime (caso ricorrente ogni qualvolta un intervento preveda sia un mutamento di destinazione d'uso che l'esecuzione di opere di ristrutturazione D1 non specificatamente finalizzate al mutamento medesimo);
  - le opere finalizzate al recupero di superfici non utilizzate a fini abitativi (anche quando ciò comporti incremento di S.U.L., vista l'espressa eccezione di cui al secondo periodo dell'art. 7.4), accompagnate o meno dalla apertura di nuove finestre sui fronti diversi dalla facciata principale;
  - le opere che comportino limitate modifiche delle facciate (assicurando il sostanziale mantenimento dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio), ivi compresa quella principale quando non siano accompagnate dalle opere di recupero abitativo di cui al punto precedente.

Eccedono invece i limiti della ristrutturazione edilizia D1 :

- le opere di ristrutturazione che comportino incremento di S.U.L. (fatta salva la già citata eccezione di cui al secondo periodo dell'art. 7.4);
- le opere che comportino la trasformazione dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio;
- le opere che comportino sostanziali alterazioni dello schema distributivo principale dell'edificio (pozzo scale comune, androne di ingresso e simili);
- le opere di ristrutturazione edilizia specificatamente finalizzate a conseguire un mutamento di destinazione d'uso (e cioè allorché il mutamento di destinazione sia generato da opere qualificabili di per sé come di ristrutturazione edilizia).

#### ristrutturazione edilizia D2 :

La ristrutturazione edilizia D2 comprende tutte le opere che eccedono i limiti della ristrutturazione edilizia D1 ma che, non comportando il sostanziale svuotamento dell'involucro edilizio, non siano classificabili come di ristrutturazione edilizia D3. Ferma restando detta limitazione, la ristrutturazione edilizia D2 comprende :

- a) le opere che, anche in deroga agli artt. 7-8-9 del D.M. 1444/68, prevedano :
- la riorganizzazione funzionale interna degli edifici mediante un insieme di trasformazioni interne alla sagoma dell'edificio come definita all'art. 47 del Regolamento (formazione di nuovi solai, spostamento di solai esistenti, costruzione, demolizione o spostamento di collegamenti verticali, ecc.) anche quando finalizzate a conseguire un organismo edilizio del tutto diverso da quello esistente, accompagnata o meno da incrementi di S.U.L.;

- la costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente (nei limiti delle effettive necessità di adeguamento igienico-sanitario);
  - il rialzamento della copertura dell'ultimo piano nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari (anche in questo caso nei limiti strettamente necessari a consentire l'adeguamento alle vigenti normative igieniche).
- b) le opere di trasformazione incidenti sulle strutture verticali dell'edificio, ivi comprese quelle perimetrali esterne (l'entità dell'intervento su queste ultime non potrà comunque essere tale da comportare la demolizione e ricostruzione dell'intero edificio), in ogni caso nei limiti della capacità edificatoria propria dell'edificio e, per le variazioni di sagoma che ne conseguissero, nel rispetto delle prescrizioni di cui al D.M. 1444/68 (non trovando nel caso in specie applicazione la deroga prevista per le opere di cui alla precedente lettera "a") ;
- c) le opere di trasformazione delle coperture che comportino incremento di S.U.L., di volume o altezza (nei limiti della capacità edificatoria propria dell'edificio e dell'altezza massima eventualmente ammessa dalla norma di zona nonché delle prescrizioni di cui al D.M. 1444/68, nei confronti delle quali non trova applicazione deroga alcuna).
- d) le opere di trasformazione degli edifici che comportino, in qualsiasi loro parte, incremento di S.U.L., anche mediante la realizzazione di locali che non si caratterizzino come interni all'edificio secondo quanto specificato alla precedente lettera "a" e che quindi comportino variazione della sagoma, in ogni caso fermi restando la capacità edificatoria propria dell'edificio ed il rispetto delle prescrizioni di cui al D.M. 1444/68, nei confronti delle quali non trova applicazione deroga alcuna.
- e) le opere di ristrutturazione specificatamente finalizzate al mutamento di destinazione d'uso (caso ricorrente ogni qualvolta il mutamento di destinazione sia frutto di un intervento di ristrutturazione edilizia e non sia semplicemente accompagnato dal medesimo).
- f) le opere di ristrutturazione specificatamente finalizzate al mutamento di destinazione d'uso (e cioè allorché il mutamento di destinazione non sia semplicemente accompagnato dalla contestuale esecuzione di alcune opere di ristrutturazione ma sia invece diretta conseguenza delle medesime).

#### ristrutturazione edilizia D3 :

Il tipo di intervento comprende tutte le opere già indicate nelle categorie precedenti con l'eccezione di quelle di ristrutturazione edilizia D2 che comportino deroghe o costruzione di volumi in ampliamento dell'edificio esistente o incremento di altezza dell'edificio. In conseguenza di tale esclusione, per gli interventi di ristrutturazione edilizia D3 non trova mai applicazione la deroga rispetto alle prescrizioni del D.M. 1444/68 ammessa invece per alcuni interventi di ristrutturazione D2. Nell'ambito della ristrutturazione edilizia di tipo D3 è consentita anche la demolizione e fedele ricostruzione dei fabbricati (intendendo per fedele ricostruzione quanto già stabilito dall'art.7 del nuovo regolamento edilizio).

## 7.5 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

### Ristrutturazione urbanistica E1:

La ristrutturazione urbanistica E1 comprende tutte le opere che eccedano i limiti della ristrutturazione

turazione edilizia ed in particolare le opere che comportino la demolizione e ricostruzione dell'edificio con una nuova organizzazione planivolumetrica e/o diversa collocazione sul lotto del medesimo. Detti interventi sono ammissibili nei limiti dimensionali fissati dal P.R.G. per la singola zona o sottozona.

La prescrizione "fermi restando i preesistenti rapporti urbanistici" deve intendersi nel senso che, in caso di interventi su edifici i cui parametri urbanistici siano superiori a quelli ammessi dal P.R.G., non è richiesto l'adeguamento a questi ultimi ed è ammesso il mantenimento dei valori urbanistici preesistenti (fatti salvi i casi in cui il P.R.G. ponga espliciti limiti proprio per gli interventi di demolizione e ricostruzione).

#### Ristrutturazione urbanistica E2:

La prescrizione del P.U.A. riguarda i soli interventi di ristrutturazione urbanistica E2 e non è riferita agli interventi di ristrutturazione urbanistica E1. Detta indicazione ha peraltro valore esclusivamente indicativo e generale in quanto l'effettiva disciplina è demandata alle specifiche norme di zona, le quali possono consentire l'intervento diretto anche nel caso di ristrutturazione urbanistica E2 o, al contrario, prescrivere il P.U.A. anche per interventi di ristrutturazione urbanistica E1 o di nuova edificazione.

## ALLEGATO "E"

### **REGOLAMENTO PER LE AREE A FUNZIONE AGRICOLA ai sensi della LRT N. 64/95 e s.m.i.**

#### **Art.1 *Movimenti di terra non assimilabili a quelli di piccola entità***

- 1.1 Il progetto di insieme relativo ai movimenti di terra non assimilabili a quelli di piccola entità deve contenere:
- Relazione Tecnica (localizzazione dell'intervento, finalità e descrizione in dettaglio dell'intervento, quantità movimentata di terra e variazione quote altimetriche);
  - Cartografia in scala 1:2.000 con la localizzazione dell'intervento;
  - Elaborati progettuali in scala 1:2.000 in pianta, ed in sezione in scala non superiore 1:1.000;
  - Relazione Geologico-Tecnica per le aree con pericolosità 3 e 4 e per quelle sottoposte a Vincolo Idrogeologico;
  - qualsiasi movimento di terreno significativo deve essere corredato ai sensi del D.M. 11/03/1988 delle necessarie indagini geognostiche e della relativa relazione;
  - Dichiarazione di asseveramento redatta da un tecnico abilitato relativa all'impatto visivo.

#### **Art.2 *Norme per la realizzazione di impianti pubblici o di pubblico interesse***

- 2.1 impianti di trasformazione dell'energia elettrica da alta a media tensione;
- 2.2 impianti di ritenzione e trattamento delle acque destinate alle reti di trasporto per scopi potabili o industriali;
- 2.3 ripetitori per le telecomunicazioni ivi compresi gli impianti per la telefonia mobile.
- Distanza minima pari a ml 100 dai fabbricati esistenti, con priorità nella scelta dell'ubicazione dell'impianto all'individuazione di siti già serviti da viabilità pubblico e/o privata;
  - Programma di sistemazione ambientale ed inserimento paesaggistico dell'impianto di progetto che tenga altresì conto della messa a dimora di idonee schermature con essenze arboree locali di altezza superiore a ml1,50 con l'obbligo di conservare e/o ripristinare la naturale vegetazione ripariale;
  - Utilizzo di materiali e colori che si integrino con l'ambiente circostante;
  - l'installazione di linee aeree di servizio agli impianti dovranno prioritariamente seguire le perimetrazioni delle aree coperte da vegetazione o percorsi di linee già esistenti o adiacenti alla viabilità;
  - per gli impianti del punto 2.2 i locali e/o volumi tecnici dovranno prevalentemente essere interrati;
  - obbligo di demolizione e ripristino dello stato originario dei luoghi al momento della chiusura dell'impianto, garantito oltre che con l'atto d'obbligo, con apposita polizza fidejussoria bancaria-assicurativa resa per l'importo stimato delle demolizioni e ripristini (per gli enti territoriali e locali deliberazione dell'organo amministrativo competente di

impegno);

- per quanto possibile i locali accessori agli impianti pubblici dovranno presentare le caratteristiche tecniche descritte nell'art. 7 delle presenti norme.

- 2.4 Gli impianti diversi da quelli indicati ai punti 2.1 – 2.2 – 2.3 e gli stessi che superino i mq 1.000 di superficie interessata, comprese le aree di pertinenza esclusiva, o i mc 200 di volume edificato fuori terra, sono soggetti ad approvazione di apposita variante urbanistica redatta e presentata a cura del soggetto interessato.
- 2.5 I manufatti da destinare alla realizzazione di impianti pubblici o di pubblico interesse dovranno garantire il rispetto dell'ambiente circostante.
- 2.6 Sono quindi vietate tutte le costruzioni di tipo industriale prefabbricato se non idoneamente rivestite con materiali del luogo e colorate con i colori tipici degli edifici rurali, nonché l'installazione di manufatti in metallo (box prefabbricati, ecc.).
- 2.7 I manufatti superiori a mq 15 di superficie lorda, se non per specifiche esigenze tecniche motivate, dovranno avere esclusivamente coperture a falde inclinate con pendenza non superiore al 35% e non inferiore al 30%.
- 2.8 Il manto di copertura può essere esclusivamente realizzato in laterizio; possono essere anche usati materiali in lastre o pannelli a condizione che l'impatto visivo risulti simile a quello fornito dalla copertura tradizionale prima descritta e che colore di detti pannelli sia esclusivamente rosso cotto.
- 2.9 I volumi interrati dovranno essere ricoperti con terra vegetale e ripiantumati a verde.
- 2.10 L'impianto delle essenze arboree previste dall'art. 9 delle presenti norme dovrà essere preventivamente concordato con l'Amministrazione secondo le prescrizioni impartite dall'U.T.C..
- 2.11 Alla domanda di Autorizzazione e/o Concessione Edilizia dovrà essere allegato progetto di sistemazione ambientale del sito interessato dall'edificazione dell'impianto con allegato computo metrico estimativo, redatto e firmato da tecnico abilitato ed iscritto ad albo professionale, che quantifichi sia il costo delle sistemazioni ambientali previste dal progetto, sia la manutenzione delle stesse, nonché i costi di demolizione e ripristino dei luoghi.

### **Art.3      *Contenuti del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale.***

Il programma aziendale di miglioramento agricolo-ambientale è presentato, su appositi moduli, dal titolare dell'azienda, tramite domanda corredata da relazioni e documentazioni tecniche in carta libera, che rappresentano la situazione dell'azienda alla data di presentazione del programma stesso, nonché i dati e le linee essenziali degli interventi di miglioramento agricolo-ambientale che si intendono realizzare. Nel caso in cui il programma stesso abbia valore di piano attuativo o nel caso di superamento dei criteri e parametri del P.T.C. stabiliti dalla Provincia<sup>1</sup>, tali documenti sono a firma di professionisti abilitati.

Il programma deve contenere:

- 3.1 una descrizione della situazione attuale dell'azienda con rappresentato lo stato di fatto

complessivo di quest'ultima, rilevato alla data di presentazione del programma con riferimento a:

- la superficie fondiaria aziendale, individuata in termini catastali e graficamente riportata su estratto della carta tecnica regionale in scala di 1:10.000;
- la superficie agraria utilizzata, comprensiva degli ordinamenti colturali e delle produzioni unitarie conseguite;
- il numero degli addetti impegnati nella conduzione aziendale e l'impiego in termini di ore/lavoro;
- gli impianti, le infrastrutture e le dotazioni aziendali;
- gli edifici esistenti con specificazioni in termini di ubicazione, volumi complessivi e superfici utili, tipologia e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione ed effettiva utilizzazione a carattere residenziale o produttivo;
- le risorse ambientali presenti sulle superfici interessate dagli interventi di trasformazione edilizia o colturale programmati, con particolare riferimento a:
  - ⇒ le formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali;
  - ⇒ le alberature segnaletiche di confine o di arredo;
  - ⇒ gli individui arborei a carattere monumentale di cui all'art. 8 della L.R. 8.11.1982 n°82;
  - ⇒ le formazioni arboree d'argine di ripa o di golena;
  - ⇒ i corsi d'acqua naturali o artificiali;
  - ⇒ la rete scolante artificiale principale;
  - ⇒ le particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti;
  - ⇒ i manufatti aventi valore paesaggistico, storico e/o testimoniale censiti dagli Enti pubblici territoriali;
  - ⇒ la viabilità esistente.

Le risorse ambientali di cui in precedenza, sono descritte solo qualora la situazione attuale (al momento della presentazione del P.M.A.A.) presenti delle variazioni rispetto alla documentazione cartografica e aerofotografica di maggior dettaglio già disponibile presso la Regione, i Comuni e gli Enti delegati. A tal fine, nel programma dovrà essere indicata la documentazione di riferimento ed allegata idonea rappresentazione grafica, alla stessa scala, solo per rappresentare le variazioni riscontrate.

3.2 Una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricole e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale, articolata in rapporto a:

- la superficie agraria che si prevede di porre o mantenere a coltura in attuazione del programma, con la descrizione degli ordinamenti colturali e delle produzioni unitarie che si intendono conseguire, evidenziando le modificazioni eventualmente apportate e le pratiche di difesa del suolo correlate;
- le eventuali attività programmate connesse a quelle agricole ed il loro rapporto con le tipologie e le caratteristiche produttive aziendali;



- la quantità e qualità degli eventuali interventi di tutela ambientale, atti a minimizzare gli effetti indotti sull'ambiente dalla gestione aziendale, in termini di difesa del suolo, di mantenimento delle sistemazioni agrarie aventi rilevanza paesaggistica, nonché delle risorse ambientali di cui al punto precedente;
- la quantità e qualità degli eventuali interventi di valorizzazione atti a favorire la diversità e complessità ambientale, attraverso l'incremento delle risorse ambientali esistenti, anche a fini di ricovero, pastura e riproduzione della fauna selvatica;
- il fabbisogno di manodopera espressa in ore/lavoro, nonché di impianti, infrastrutture e dotazioni aziendali, necessari per il raggiungimento degli obiettivi programmati.

3.3 Una descrizione dettagliata, accompagnata da idonea rappresentazione grafica su copia dell'estratto di mappa catastale, degli interventi edilizi necessari al miglioramento delle condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché al potenziamento delle strutture produttive. Tale descrizione deve evidenziare, a seconda dell'intervento edilizio prospettato:

- gli edifici esistenti ritenuti non necessari e non coerenti con le finalità economiche e strutturali del programma e non più collegati o collegabili, anche con adeguamenti edilizi, all'attività programmata, con la individuazione delle relative pertinenze;
- gli edifici da realizzare, in rapporto di stretta funzionalità con gli interventi programmati sui fondi rurali, con specificazioni in termini di ubicazione, volumi e superfici utili, tipologia, caratteristiche costruttive e porzioni, superfici fondiarie dell'azienda cui ciascun edificio è riferito;
- gli edifici esistenti, con l'individuazione delle superfici dell'azienda cui ciascun edificio sia funzionale;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 31 della Legge n°457/78;
- gli ampliamenti volumetrici non riconducibili ad ampliamenti "una tantum", per le residenze rurali, fino ad un massimo di 100 mc, e, per gli annessi di aziende agricole, del 10% del volume esistente fino ad un massimo di 300 mc e comunque che non comportino un aumento delle unità abitative e realizzati negli ultimi venti anni;
- il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole di dimensioni superiori a quelle fissate dai "minimi aziendali".

3.4 Tra gli elaborati da presentare vanno anche previsti:

- copia delle tavole della "Variante delle Aree con prevalente destinazione agricola" relative alle indagini agronomiche e geologiche;
- specifica relazione geologica di supporto al P.M.A.A.
- computo metrico delle opere oggetto di P.M.A.A. e delle opere di manutenzione annuale.

3.5 L'indicazione dei tempi e delle fasi di realizzazione del P.M.A.A. stesso, che dovranno essere indicati correlando la realizzazione degli interventi agronomici e degli eventuali interventi ambientali con l'attuazione di quelli relativi agli edifici di nuova edificazione o con mutamento della destinazione d'uso.

3.6 I contenuti del PMAA devono inoltre rispondere anche a quanto previsto dal punto 1 della

Scheda n.11 del PTC, come di seguito riportato:

Per garantire l'omogeneità dei contenuti delle convenzioni e degli atti d'obbligo di cui all'art. 4 comma 6 della L.R. 64/95 e successive modifiche e integrazioni gli S.U. utilizzeranno il modello appositamente redatto dal Settore Sviluppo Rurale della Amministrazione Provinciale compilato in ogni sua singola parte da tecnico abilitato al fine di consentire il corretto espletamento dei compiti conferiti alla Provincia dall'art.4, comma 5 della L.R. 64/95 s.m.i..

**Art.4 Obblighi del richiedente da rispettare nelle convenzioni o atti d'obbligo allegati ai P.M.A.A.**

- 4.1 di effettuare gli interventi previsti dal programma, in relazione ai quali e' richiesta la realizzazione di nuovi edifici rurali o di interventi relativi a:
- interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 31 della Legge n°457/78;
  - ampliamenti volumetrici non riconducibili ad ampliamenti "una tantum" per le residenze rurali, fino ad un massimo di 100 mc, e per gli annessi di aziende agricole del 10% del volume esistente fino ad un massimo di 300 mc e comunque che non comportino un aumento delle unità abitative;
- 4.2 di non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti o recuperati necessari allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;
- 4.3 di non modificare la destinazione d'uso agricola dei nuovi edifici rurali eventualmente da realizzare, per almeno 20 anni dalla loro ultimazione;
- 4.4 di non alienare separatamente dagli edifici le superfici fondiari alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti;
- 4.5 di realizzare gli interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici eventualmente non più utilizzabili a fini agricoli, così' come individuate dalle convenzioni o dagli atti d'obbligo;
- 4.6 Di prestare idonee garanzie per la realizzazione degli interventi di cui ai punti n.1, n.5, e per le opere inerenti la realizzazione degli interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale, mediante polizza fideiussoria come di seguito specificato:
- A garanzia degli adempimenti ed obbligazioni nascenti dagli atti di convenzione e/o d'obbligo, la ditta concessionaria dovrà costituire a favore del Comune di Orbetello fidejussione bancaria/assicurativa per l'importo delle opere di sistemazione ambientale da eseguire di cui in precedenza – stimato con i criteri suddetti -, eventualmente maggiorato per tenere conto di possibili revisioni prezzi e copertura di obbligazioni.
- Tale garanzia potrà essere svincolata dall'Amministrazione Comunale relativamente all'importo in oggetto, ad avvenuta approvazione degli atti di collaudo dei lavori eseguiti, e

potrà essere estinta completamente al momento in cui sarà stato adempiuto a tutti gli obblighi contenuti nel presente atto.

La ditta concessionaria si dovrà impegnare comunque a reintegrare la fidejussione medesima qualora essa fosse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienza. Al riguardo la ditta concessionaria riconosce al Comune di Orbetello, in caso di propria inadempienza, ampia facoltà di sostituirsi a se stessa nell'esecuzione delle opere, avvalendosi della garanzia fidejussoria sopra prestata e salvo il recupero di eventuali maggiori spese.

Nel contratto fidejussorio dovrà essere inserita la specifica clausola che impegna l'istituto fidejussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 del codice civile e senza attendere la pronuncia del giudice;

4.7 di assoggettarsi alle sanzioni in caso di inadempimento. In ogni caso le sanzioni non saranno inferiori al maggior valore determinato dalla inadempienza.

4.8 La ditta concessionaria si dovrà impegnare comunque a reintegrare la fidejussione medesima qualora essa fosse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienza. A riguardo la ditta concessionaria riconosce al Comune di Orbetello, in caso di propria inadempienza, ampia facoltà di sostituirsi a se stessa nell'esecuzione delle opere, avvalendosi della garanzia fidejussoria sopra prestata e salvo il recupero di eventuali maggiori spese.

4.9 Nel contratto fidejussorio dovrà essere inserita la specifica clausola che impegna l'istituto fidejussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del comune, con esclusione del beneficio di cui al 2<sup>a</sup> dell'art. 1944 del c.c. e senza attendere la pronuncia del Giudice.

## **Art.5     Serre**

5.1 Le serre possono essere realizzate alle seguenti condizioni:

- Il materiale utilizzato deve consentire il passaggio della luce;
- l'altezza massima non deve superare i 4,00 ml in gronda ed i 7,00 ml al culmine. Nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;
- le distanze minime non devono essere inferiori a:
  - \* 5,00 ml dalle abitazioni esistenti sul fondo;
  - \* 10,00 ml da tutte le altre abitazioni; questa distanza e' ridotta a 5,00 ml qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
  - \* 3,00 ml dal confine se l'altezza massima al culmine e' superiore a 5,00 ml; 1,50 ml se questa altezza e' 5,00 ml o inferiore;
  - \* distanze minime dalle strade pubbliche secondo quanto previsto dal codice della strada.

5.2 Le serre temporanee con le caratteristiche sopra citate, possono utilizzare come copertura anche le reti ombreggianti.

5.3 Per le suddette serre, l'impegno alla rimozione è riferito alla sola copertura.

### **Art.6 Piccoli Annessi**

- 6.1 Gli annessi previsti all'art. 21 delle N.T.A. devono presentare le seguenti caratteristiche tecniche:
- copertura a capanna o a padiglione con manto in coppi e tegoli alla toscana, ed altezza massima in gronda di ml 2,50;
  - intonaci con tinteggiature di colore ocrato su basi del giallo o del rosa antico, comunque da concordare preventivamente al rilascio della Concessione Edilizia con il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica;
  - unico accesso dall'esterno con tipologia di infissi in legno o in lega metallica elettroverniciata di colore antracite, testa di moro o verde bottiglia
  - gronde e canale in rame.
  - le finestre di areazione e illuminazione dovranno essere del tipo a nastro con quota imposta della soglia a ml. 1,80 rispetto al piano di calpestio interno

### **Art.7 Caratteristiche delle costruzioni in zona agricola**

- 7.1 Si applicano alle abitazioni rurali tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel vigente R.E.C. integrate dalle presenti prescrizioni riferite alle costruzioni da realizzare in zona agricola. Si fa presente che la dimensione massima ammissibile per ciascuna unità abitativa, determinata in superficie di vani abitabili, deve essere intesa come la somma della superficie calcolata al netto delle murature di tutti i locali abitabili, così come definiti dall'art.118.2 del REC vigente. Per la valutazione dei piani interrati si rimanda al punto 3 del successivo art 7.8
- 7.2 Il piano di calpestio del primo livello destinato ad abitazione deve essere a quota non inferiore a +0,30 ml rispetto alla quota di campagna considerata a 0,00 ml .
- 7.3 Attorno alla costruzione, per l'intero sviluppo del perimetro, deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a ml 1,00 ed a una quota di +0,10 ml rispetto al piano di campagna di riferimento. Le pendenze del suolo circostante la casa, compreso aia, cortili ed eventuali orti adiacenti, devono essere sistemate in modo tale che le acque meteoriche possano velocemente defluire senza che si verifichi alcun fenomeno di ristagno. Sia i locali destinati ad abitazione che quelli destinati ad accessori devono avere le dimensioni e le caratteristiche stabilite dagli articoli (48–60) del vigente R.E.C.
- 7.4 Ogni abitazione deve essere necessariamente provvista di energia elettrica tramite apposita linea predisposta dall'Enel in conformità alle normative vigenti in materia. Ogni abitazione rurale deve necessariamente essere provvista di acqua potabile derivante dall'acquedotto pubblico. In caso di dimostrata impossibilità tecnica di procedere

all'allacciamento all'acquedotto pubblico, è ammesso l'uso di acque derivanti da pozzi e cisterne a condizione che l'impianto e l'acqua da esso derivante vengano preventivamente approvati dal competente servizio sanitario al fine della dimostrazione dell'effettiva potabilità delle acque stesse. Le acque meteoriche devono essere opportunamente incanalate al fine di evitare ogni fenomeno di stillicidio.

7.5 I locali destinati ad uso stalla, porcilaia, pollaio, ovile, conigliera e ricovero di animali in genere, devono essere necessariamente localizzati ad una distanza non inferiore a ml 30,00 rispetto ai manufatti destinati alla residenza. I ricoveri degli animali, esclusi quelli da cortile, dovranno essere provvisti di finestre con superficie complessiva compresa tra 1/10 ed 1/20 della superficie calpestabile totale; dette finestre, le quali dovranno essere del tipo a nastro con quota imposta della soglia a ml. 1,80 rispetto al piano di calpestio interno, devono essere provviste di adeguato sistema di apertura al fine di permettere la necessaria aerazione dei locali. I ricoveri degli animali di cui sopra, dovranno essere provvisti di idoneo sistema di smaltimento delle acque reflue o similari, in conformità con le norme igienico-sanitarie vigenti. Le concimaie possono essere realizzate su pavimentazione in calcestruzzo o direttamente sul terreno previa la messa in opera degli elementi necessari per procedere ad una sufficiente impermeabilizzazione. In entrambi i casi deve essere dimostrata la realizzabilità dell'opera, in rapporto alle caratteristiche geologiche del terreno ed alla eventuale presenza di falde, previa presentazione di relazione geologica a firma di professionista abilitato alla professione. Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

7.6 La distanza delle concimaie non può essere inferiore a 50,00 mt dalle abitazioni, a meno di specifiche deroghe fornite dalla competente autorità sanitaria, non inferiore a ml 10 dalle stalle, a ml 30 dalle strade, ml 50 da cisterne e prese d'acqua potabile, comunque possibilmente sotto vento rispetto ai venti dominanti.

Le porcilaie devono avere un'altezza minima di m. 2,50 e una cubatura di mc. 6 per ogni capo di bestiame e distare dalle abitazioni di almeno 30 m. Quando contengono oltre venti animali saranno distanti non meno di 50 m.

Si considerano impianti zootecnici a carattere industriale, e, pertanto equiparate ad ogni effetto agli impianti industriali molesti ed inquinanti, gli impianti per allevamenti di bestiame nei quali ricorre una o più delle seguenti circostanze:

a) l'alimentazione degli animali non avvenga con prevalente utilizzo di prodotti aziendali;

b) l'allevamento non avvenga mediante utilizzazione della normale manodopera agricola familiare o aziendale;

c) non sussista un razionale e funzionale rapporto fra estensione poderale e numero dei capi di bestiame.

7.7 Non sono ammessi, a nessun titolo, manufatti precari e temporanei oltre i limiti previsti dalla L.R.T. 14.04.1995 n°64 e successive modificazioni e/o integrazioni, e dalle vigenti N.T.A. comunali.

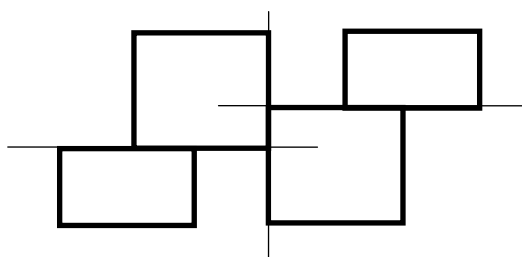
## 7.8 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA

Interventi di *NUOVA COSTRUZIONE, AMPLIAMENTO e RIORDINO URBANISTICO* con demolizioni e ricostruzioni:

- 1) l'ubicazione del fabbricato dovrà essere tale da evitare o comunque ridurre al minimo indispensabile la formazione di nuove strade poderali;
- 2) la pianta del fabbricato, o delle parti in ampliamento, dovrà essere a disegno regolare, caratterizzata da forme rettangolari, quadrate o da combinazioni di esse. Il manufatto edilizio deve essere organizzato con pianta assimilabile ad un rettangolo con possibilità di sfalsamenti su ipotetici assi.  
Gli schemi che seguono sono un esempio:



pianta rettangolare regolare



pianta sfalsata

- 3) I locali interrati, per gli edifici non utilizzati a fini agricoli, potranno essere realizzati nelle dimensioni massime previste dalle N.T.A. e dal R.E.C. vigente (h utile comunque non superiore a ml 2,40). I locali interrati per gli edifici utilizzati a fini agricoli costituiscono volumetria e superficie da computarsi nella determinazione dei massimi consentiti ad esclusione delle superfici destinate ad autorimessa le quali dovranno essere non superiori al minimo previsto dalla L. n°122/89 riferita alle sole volumetrie adibite ad abitazione, e comunque non superiore a mq 20 per ciascuna unità abitativa. Ai parametri dimensionali relativi agli interrati di edifici utilizzati a fini agricoli potranno essere consentite deroghe previa approvazione del relativo P.M.A.A.. La superficie del livello interrato non deve superare la sagoma di massimo ingombro del fabbricato e deve avere come destinazione d'uso, per gli edifici utilizzati a fini agricoli, box auto e/o quella consentita dal relativo P.M.A.A., mentre per gli edifici non utilizzati a fini agricoli box auto, non eccedenti i limiti sopra citati, e/o cantina a servizio esclusivo della residenza, salvo diverse prescrizioni per il rispetto di norme igienico sanitarie e di sicurezza antincendio.
- 4) l'altezza massima fuori terra consentita, misurata secondo le indicazioni delle norme edilizie comunali vigenti, se l'edificio ha due livelli fuori terra sarà pari a ml 7,50, con possibilità di destinare il primo livello fuori terra allo svolgimento della attività inerenti l'agricoltura, se l'edificio ha unico livello fuori terra pari a ml 3,50;

- 5) Le coperture dovranno essere a capanna o a padiglione. Le coperture a padiglione, per i corpi di fabbrica aventi la stessa altezza fuori terra, dovranno seguire il principio tipologico costruttivo della gronda a quota costante, con soluzione di continuità tra i colmi delle falde di copertura degli elementi che costituiscono il corpo di fabbrica nel suo complesso anche se sfalsati. La pendenza delle falde deve essere non superiore al 35 % e manto in coppi e tegoli alla toscana; i comignoli devono essere rivestiti in laterizio o dello stesso materiale (intonaco o pietra a faccia vista) usato per il fabbricato. Le gronde e gli aggetti preesistenti, ovvero – se realizzati ex-novo – dovranno essere realizzati in legno e laterizio, con aggetto non superiore a ml 0,80. I bordi laterali della falda dovranno mantenere un aggetto assai limitato, comunque non superiore a cm 25 rispetto al filo di facciata;
- 6) è vietata la realizzazione di balconi ed aggetti in quanto non rappresentano caratteri stilistici ed architettonici della campagna toscana. E' consentita la realizzazione di terrazze a tasca all'interno dell'ingombro degli edifici. Le facciate devono presentare un'articolazione con partiture regolari e una prevalenza dei pieni sui vuoti. Le aperture devono essere prevalentemente allineate e potranno essere incorniciate con pietra locale e con fasce di colore;
- 7) gli infissi dovranno essere in legno o in lega metallica elettroverniciata colore antracite, testa di moro o verde bottiglia, con il divieto di impiegare avvolgibili o serrande;
- 8) le murature esterne dovranno essere trattate con intonaci di calce di tipo tradizionale e tinteggiature di colore ocrato su basi del giallo o del rosa antico, o realizzate in pietra faccia a vista con la specifica condizione dell'uso esclusivo della pietra locale, il tutto comunque da concordare preventivamente al rilascio della Concessione Edilizia con il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica;
- 9) le gronde e pluviali dovranno essere in rame; le gronde devono essere realizzate sfruttando la medesima pendenza del tetto e coperte con il medesimo manto al fine di evitare la mancanza di soluzione di continuità. Non sono ammesse soluzioni in cemento armato tipo velette ed altre opere similari di rifinitura delle gronde;
- 10) negli edifici non utilizzati a fini residenziali potranno essere impiegate strutture in pannelli prefabbricati, purché intonacate esternamente e tinteggiate con materiali aventi le caratteristiche di quelli descritti al punto 8).  
Le finestre di aerazione ed illuminazione dovranno essere del tipo a nastro con quota di imposta della soglia a ml. 1,80 rispetto al piano di calpestio interno, è consentita l'installazione di un servizio igienico interno, dotato di solo wc e lavabo, e della superficie massima di mq.2,00, sono vietate tutte quelle finiture interne, impianti tecnologici o arredi che configurino un utilizzo diverso, non sono inoltre consentite le soffittature
- 11) possono essere realizzate scale esterne nella tipologia a "profferio" o sviluppate su due lati del fabbricato; in entrambi i casi le rampe dovranno essere in aderenza alle pareti esterne dell'edificio;
- 12) le scale esterne di accesso a cantine o locali interrati dovranno essere realizzate in "trincea" con muro protettivo rifinito come la facciata;
- 13) gli impianti tecnologici e le antenne paraboliche per telecomunicazioni, nei complessi edilizi costituiti da più unità immobiliari, dovranno essere centralizzati.

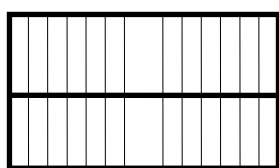
Interventi di *MANUTENZIONE, RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE* del Patrimonio Edilizio Esistente (Si intendono per esistenti gli edifici o le costruzioni regolarmente autorizzate e/o concessionate, comunque legittime)

Oltre a quanto specificato ai punti precedenti, negli interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

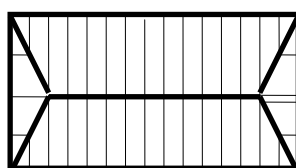
- 1) i paramenti in facciavista potranno essere mantenuti solo laddove la pietra presenta caratteristiche tali da essere stata originariamente concepita per essere mantenuta a vista;
- 2) Dovranno essere mantenuti e valorizzati elementi tipici quali cantonali in pietra, gronde in laterizio, riquadri in pietra delle aperture e quant'altro è riconducibile alle caratteristiche tipiche del paesaggio agrario toscano.

Sono fatti salvi gli interventi per i quali è stata richiesta la Concessione Edilizia antecedentemente all'adozione della Variante Urbanistica per la disciplina degli interventi nelle zone con funzione agricola.

#### Esempi di tipologie di coperture ammissibili

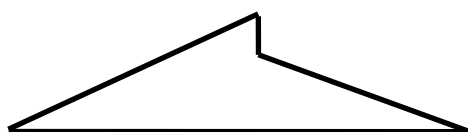


a capanna

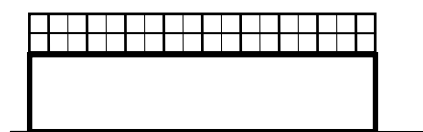


a padiglione

#### Esempi di tipologie di coperture non ammissibili



tetto a cartella



copertura piana

### **Art.8 Disciplina degli elementi accessori alle costruzioni**

8.1 Negli interventi edilizi disciplinati dalle presenti Norme, per la esecuzione degli arredi e degli accessori alle costruzioni dovranno essere rispettate le seguenti specifiche tecniche e costruttive:

POSTI AUTO COPERTI



I posti auto coperti potranno essere realizzati con struttura lignea aperta da ogni lato e copertura con telo ombreggiante o cannucciato. E' consentita l'installazione della struttura lignea in aderenza, su un solo lato, a murature esistenti

E' vietato pavimentare i posti auto con materiali che non consentano l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo. Per quanto riguarda i limiti dimensionali si rimanda all'art. 69 del REC.

#### TRATTAMENTO DELLE CORTI ESTERNE

Le corti esterne ai fabbricati dovranno essere sistemate e piantumate nel rispetto con essenze autoctone e tipiche dei luoghi, scelte fra quelle descritte al successivo art. 9.

Potranno essere pavimentate superfici esterne nei limiti imposti dalla Del. C.R. n°230/95 così da consentire comunque la infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo.

Le pavimentazioni potranno essere eseguite solo in cotto toscano, in pietra serena, in altra pietra locale o in "blocchi prato".

#### PORTICATI

Negli edifici ivi compresi quelli di nuova costruzione, è ammessa la realizzazione, su un massimo di due lati del fabbricato, di porticati in misura del 30% della superficie coperta, per una profondità non superiore a m 4,00.

I porticati dovranno essere realizzati con colonne in pietra o a mattone facciavista o intonacate come il corpo di fabbrica del fabbricato principale, struttura della copertura in legno e manto in coppi e tegoli alla toscana, o del medesimo manto di copertura esistente nel corpo di fabbrica principale.

In caso di ampliamento di portici già esistenti la struttura potrà avere caratteristiche tipologiche costruttive analoghe a quelle esistenti.

#### VIABILITÀ PRIVATA

La realizzazione di viabilità è consentita solo se finalizzata alla coltivazione dei terreni, o al raggiungimento di manufatti edilizi, esistenti o di nuova costruzione, altrimenti isolati.

Tale viabilità dovrà essere opportunamente dotata, ove occorrenti, di fossette laterali per la raccolta delle acque, e per essere meglio inserita nel paesaggio agrario dovrà essere mantenuta esclusivamente in terra battuta, o in manto di ghiaia.

E' comunque vietata la realizzazioni di manti stradali in asfalto.

#### RECINZIONI E SIEPI

Le corti di pertinenza ai manufatti in zona agricola potranno essere recintate con rete metallica mascherata con siepe formata da essenze arboree tra quelle descritte al successivo art. 9 della presente normativa, o, in alternativa, dalle sole siepi.

In alternativa le recinzioni potranno essere realizzate con muretti in pietra a vista o muratura di laterizio rifinita con intonaco, secondo le tipologie locali di altezza cm 50, sormontati da ringhiera in ferro, o in legno, a disegno semplice.

La recinzione così composta non potrà comunque superare l'altezza di ml 2,00.

Eventuali cancelli di accesso potranno essere realizzati in ferro o in legno, con il medesimo disegno della recinzione posta in opera.

E' ammessa la recinzione dei fondi con siepi realizzate con specie della macchia locale.

Sono vietate le recinzioni realizzate con rete metallica, filo spinato o elettrico e simili, ad eccezione dei casi in cui sia indispensabile per allevamenti zootecnici bradi e semi-bradi o come protezione da ungulati.

Le recinzioni devono comunque essere sollevate da terra al fine di permettere il passaggio degli animali selvatici.

E' fatto salvo quanto previsto dalle vigenti norme sui fondi chiusi.

Le recinzioni con rete metallica zincata o plastificata è consentita nei casi in cui sia indispensabile per allevamenti zootecnici bradi e semi-bradi l'altezza massima consentita è di ml. 1,50 fuori terra senza cordonato visibile in muratura e mascherata con siepe della macchia locale.

Sono ammesse recinzioni per piccole superfici poste in continuità con l'edificato .

## PISCINE

La realizzazione delle piscine è soggetta alle seguenti regole:

- mantenere il miglior rapporto con l'andamento del terreno evitando sbancamenti o la formazione di muri a retta; eventuali dislivelli, da mantenere in dimensioni molto contenute, saranno realizzati con prode erbose;
- schermatura con siepi e gruppi di alberi di alto fusto;
- rispetto degli allineamenti del tessuto agrario: muri a retta, alberature, filari e sistemazioni in genere;
- la piscina non deve essere localizzata a distanza maggiore di ml 50,00 dai fabbricati esistenti e di progetto. Tale distanza può essere aumentata fino ad un massimo di 100 ml solo se comprovata da reali esigenze corografiche e geologiche documentate da apposito rilievo topografico dell'area interessata con piano quotato a curve di livello e relazione geotecnica;

- la vasca dovrà avere dimensioni interne non superiori a mq 70 (mq 100 per complessi agrituristici ed alberghi rurali), una profondità non superiore a ml 2,00, un rivestimento nelle tonalità del verde, del beige o del marrone, escludendo comunque il colore azzurro;
- il bordo superiore della piscina, non può avere in nessun punto una quota discostata d'oltre cm 50 in più o in meno rispetto alle quote originarie del terreno;
- il bordo vasca potrà essere pavimentato in cotto o in lastre di pietra locale;
- Il vano tecnico dovrà essere interrato ed avere una superficie complessiva massima di mq 6,00, con un'altezza tra pavimento ed intradosso del solaio di copertura non superiore a ml 2,20;
- il ciclo idraulico dovrà essere a circuito chiuso e la svuotatura per la pulizia stagionale dovrà avere recapito in un apposito sistema di smaltimento previsto dal progetto.
- Per le zone sottoposte a vincolo paesaggistico, è prescritta, una verifica sull'inserimento ambientale in riferimento alla delicatezza dei luoghi, con il mantenimento e l'integrazione degli elementi costruttivi preesistenti, in particolare dei muri a retta;
- L'approvvigionamento idrico, dovrà avvenire tramite risorse autonome dall'acquedotto comunale; dovrà essere installato un contatore per il controllo del consumo dell'acqua, nel caso si utilizzino pozzi, esistenti o appositamente costruiti. L'acqua di riempimento dovrà avere caratteristiche di potabilità.
- Dovranno essere previsti adeguati impianti tecnici di depurazione dell'acqua e camere di compensazione per lo svuotamento dell'invaso o altro sistema di regolazione adeguato.

#### CAMPI DA TENNIS

La realizzazione dei campi da tennis è soggetta alle seguenti regole:

- mantenere il miglior rapporto con l'andamento del terreno evitando sbancamenti o la formazione di muri a retta; eventuali dislivelli, da mantenere in dimensioni molto contenute, saranno realizzati con prode erbose;
- schermatura con siepi e gruppi di alberi di alto fusto;
- rispetto degli allineamenti del tessuto agrario: muri a retta, alberature, filari e sistemazioni in genere;
- il campo da tennis non deve essere localizzato a distanza maggiore di ml 75,00 dai fabbricati esistenti e di progetto. Tale distanza può essere aumentata fino ad un massimo di 150 ml solo se comprovata da reali esigenze corografiche e geolo-

giche documentate da apposito rilievo topografico dell'area interessata con piano quotato a curve di livello e relazione geotecnica;

- in nessun punto il piano del campo dovrà avere una quota discostata d'oltre cm 50 in più o in meno rispetto alle quote originarie del terreno;
- il fondo dovrà essere realizzato in terra battuta o in erba;
- la recinzione, ove necessaria, dovrà essere realizzata con rete a maglia sciolta di altezza non superiore a ml 4,00.

#### MANEGGI

Per maneggi si intendono esclusivamente gli spazi aperti, recintati con staccionate in legno di altezza adeguata, destinati alle attività di equitazione.

#### STRUTTURE PER MANEGGI

I progetti delle strutture per maneggi devono attenersi alle seguenti condizioni:

- il progetto deve comprendere il piano unitario di utilizzazione dell'intera area comprendente le attrezzature ed il maneggio. Tale piano dovrà contenere il rilievo dello stato di fatto degli edifici e della vegetazione;
- dovrà essere interamente riutilizzato il patrimonio edilizio esistente;
- compatibilmente alla presenza di vincoli, eventuali nuovi manufatti non potranno incidere sulla sagoma dei crinali; non potranno essere costituiti da più di un piano fuori terra; i materiali e le tipologie dovranno essere consoni alle caratteristiche proprie dell'area;
- tutti gli elementi accessori e di arredo dovranno essere specificatamente previsti e progettati quanto a localizzazione, tipologia, uso dei materiali e colori;
- i manufatti esistenti realizzati con materiali non tradizionali, dovranno essere sostituiti o schermati con idonee essenze arboree autoctone o naturalizzate.

#### ALTRE OPERE DI ARREDO E SISTEMAZIONE

E' fatto obbligo dei proprietari mantenere e restaurare tutte le opere di arredo paesaggistico presenti nel territorio quali pozzi artesiani, cisterne, murature a secco.

E' inoltre obbligatorio che su ogni fondo agricolo sia svolta la periodica manutenzione dei sistemi di scolo delle acque superficiali.

In caso di inadempienza potrà provvedere l'Amministrazione Comunale con diritto di rivalsa delle spese sui proprietari interessati.

### **Art.9 Arredi vegetazionali**

9.1 Al fine di garantire la riqualificazione ambientale e la salvaguardia delle essenze arboree ed arbustive locali, nell'arredo vegetazionale degli edilizi disciplinati dalle presenti Norme

è ammissibile la piantumazione delle seguenti specie:

#### SPECIE ARBOREE

Nome Comune	Nome Botanico
Albicocco	Prunus armeniaca
Alloro	Laurus nobili
Carrubo	Ceratonia siliqua
Cerro	Quercus cerri
Ciliegio	Prunus avium
Cipresso	Cupressus sempervirens
Corbezzolo, Albatro	Arbutus unedo
Corniolo	Cornus mas
Farnia	Quercus robur
Fico	Ficus carica
Gelso	Morus alba
Giuggiolo	Zizuphus lotus
Leccio	Quercus ilex
Ligustro	Ligustrum vulgare
Mandorlo	Prunus dulcis
Melograno	Punica granatum
Melo selvatico	Malus silvetris
Nocciolo	Corylus avellana
Olivo	Olea europea
Olmo	Ulmus campestris
Orniello	Fraxinus ornus
Pino	Pinus pinea
Pero	Pyrus communis
Pesco	Prunus presica
Roverella	Quercus pubescens
Sorbo domestico	Sorbus domestica
Susino	Prunus communis
Sughera	Quercus suber
Tamerici	Tamarix spp
Tasso	Taxus baccata

#### SPECIE ARBUSTIVE

Nome Comune	Nome Botanico
Aghifoglio	Ilex aquifolium
Biancospino comune	Crataegus monogyna
Biancospino selvatico	Crataegus oxycantha
Bosso	Buxus sempervirens
Cisto	Cistus spp
Eleagno	Eleagnus spp
Frangola	Frangula alnus
Olivastro	Phyllirea latifolia
Ginepri	Juniperus spp
Ginestra dei carbonai	Cytisus scoparius
Ginestra odorosa	Spartium junceum
Ibisco	Hibiscus siriacus
Lauroceraso	Prunus laurocerasus
Lavanda	Lavandula spica
Lentisco	Pistacia lentiscus
Mirto	Mirtus communis
Oleandro	Nerium oleander

Olivello	Hippophae ramnoides
Pitosforo	Pittosporum
Prugnolo	Prunus spinosa
Rosa	Rosa spp
Sambuco	Sambus nigra
Sanguinello	Cornus sanguinea
Viburno	Viburnum tinus

#### **Art.10 Ricoveri per allevamenti di animali da cortile**

- 10.1 Nelle zone agricole è ammessa la realizzazione di recinzioni per il ricovero di animali da cortile, da guardia e da caccia, con possibilità di realizzare piccole tettoie con struttura lignea e copertura impermeabile all'interno del perimetro delle stesse,
- 10.2 Dette strutture dovranno essere di tipo precario con possibilità di facile rimozione in qualsiasi momento.
- 10.3 Per la realizzazione di tali ricoveri non dovranno essere realizzate opere che alterino lo stato dei luoghi, quali strade o manufatti stabili al suolo.
- 10.4 Le recinzioni non dovranno superare l'altezza di ml 2,00, la superficie di mq 15, dovranno essere schermate con siepi di essenze tipiche locali fra quelle elencate all'art. 9 delle presenti Norme. Per la loro localizzazione dovranno essere rispettate le distanze dettate dal precedente art. 7.
- 10.5 La realizzazione di tali strutture potrà essere realizzata venti giorni dopo che sia stata inoltrata semplice comunicazione al Dirigente del Settore Urbanistica ed Edilizia privata corredata dalla seguente documentazione:
- descrizione delle dimensioni, caratteristiche e materiali dei manufatti da installare;
  - ubicazione in scala adeguata del manufatto;
  - dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dalla quale risulti l'impegno del proprietario alla rimozione della struttura qualora se ne ravvisino le necessità;
  - parere dell'Azienda U.S.L. sull'intervento e sulla eventuale necessità di dotare lo stesso di un idoneo sistema di smaltimento liquami.

#### **Art.11 Installazione di manufatti precari**

- 11.1 E' ammessa l'installazione di manufatti precari, per un periodo di tempo limitato (non superiore a otto mesi), esclusivamente per lo svolgimento dell'attività agricola di cui all'articolo 2 della legge regionale, con il rispetto delle seguenti condizioni:

- manufatti precari semplicemente appoggiati a terra e realizzati con strutture leggere esclusivamente per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2 della L.R.T. n°64/95, con esclusione dei fondi agricoli con superficie inferiore a mq 3.000;
- l'installazione potrà essere realizzata venti giorni dopo che sia stata inoltrata domanda al Dirigente del Settore Urbanistica ed edilizia privata corredata dalla seguente documentazione:
  - descrizione delle motivazioni che hanno portato alla necessità di realizzare il manufatto precario in rapporto al tipo di azienda agricola;
  - collocazione (identificazione catastale), dimensioni, uso e caratteristiche del manufatto, con esclusione di materiali metallici e manufatti correntemente definiti "baracche da cantiere"; è altresì ammesso l'utilizzo di coperture prefabbricate metalliche e/o plastiche in tonalità di rosso e/o verde;
  - periodo di utilizzazione del manufatto (non superiore a otto mesi) con indicata la data entro la quale il manufatto sarà rimosso;
  - impegno del proprietario alla rimozione del manufatto entro il termine ultimo previsto per l'utilizzazione, con presentazione di apposita cauzione, cauzione definita da atto deliberativo della Giunta Comunale;
  - dichiarazione che l'intervento avviene in conformità della legge regionale, del regolamento di attuazione, delle N.T.A. e del R.E.C. del Comune.
- i manufatti precari possono essere reinstallati anche in parti diverse dell'azienda per più periodi consecutivi.

11.2 Rientrano all'interno della categoria dei manufatti precari e, conseguentemente, sottoposti alla presente normativa, le serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali limitate ad una sola parte dell'anno e, quindi, con copertura stagionale, semprechè le stesse rispettino le caratteristiche sancite dall'art. 8 del Regolamento Regionale 05.09.1997 n°4, di attuazione della L.R. n°64/95.

### **Art. 12 Deposito frazionamenti dei terreni in zona agricola.**

- 12.1 Ai sensi del comma 5 articolo 3 della L.R.T. n°64/95 non sono consentite nuove costruzioni rurali in aziende interessate, dopo l'entrata in vigore della legge regionale, da cessioni o trasferimenti anche parziali di fondi agricoli al di fuori dei P.M.A.A.; il divieto a costruire nei terreni risultanti vale per un periodo pari a venti anni a partire dall'atto di cessione.
- Per detto motivo al momento della presentazione di nuovi frazionamenti da depositare presso l'Amm/ne Comunale ai sensi dell'articolo 18 della Legge n°47/85, gli stessi devono essere corredatai:
- documentazione di rito;
  - relazione tecnica a firma del professionista redattore del frazionamento stesso nella quale si attesta la proprietà dell'area frazionata; la sua inclusione all'interno di una azienda

agricola determinata ai sensi articolo 3 comma 2 L.R.T. n°64/95; l'eventuale precedente inclusione della particella oggetto di frazionamento in atti d'obbligo e/o convenzione stipulati e non ancora scaduti.

- 12.2 L'Amministrazione Comunale, sempre per i fini di cui all'art. 3 comma 5, predisporrà un apposito registro nel quale censire i singoli frazionamenti.
- 12.3 Il divieto sopra esposto, non si applicherà alle superfici fondiarie delle porzioni risultanti, i cui parametri rientrano in quelli determinati dalla Provincia ai sensi dell'art. 7 della L.R.T. n°64/95; tale circostanza deve risultare nell'atto di trasferimento.
- 12.4 Sono inoltre fatti salvi i trasferimenti derivanti da:
- permuta di immobili agricoli;
  - aggiustamenti di confine. Costituiscono aggiustamenti di confine gli aumenti o le diminuzioni delle superfici aziendali su cui insistano edifici; tali superfici devono essere inferiori al 5% delle superfici complessive aziendali e comunque non eccedenti 2 ha di superficie agricola utilizzata;
  - obblighi di applicazione di normative comunitarie o nazionali;
  - risoluzione di contratti di mezzadria o di altri contratti agrari;
  - estinzione di enfiteusi o di servitù prediali;
  - procedure espropriative;
  - successioni ereditarie;
  - divisioni patrimoniali quando la comproprietà del bene si sia formata antecedentemente l'entrata in vigore della L.R.T. n°64/95;
  - cessazione dell'attività per raggiunti limiti di età degli imprenditori a titolo principale.
- 12.5 In caso di frazionamento con conseguente trasferimento parziale della proprietà, o in caso di semplice alienazione di porzione di terreno compreso in azienda agricola, al di fuori di specifiche previsioni contenute nei programmi di miglioramento agricolo ambientale e fino all'approvazione dei parametri del P.T.C. da parte dell'Amm.ne Prov.le, è possibile realizzare nuove edificazioni nei terreni risultanti dai frazionamenti per i quali non siano decaduti gli impegni decennali, dimostrando mediante il P.M.A.A., riferito alla originaria superficie fondiaria dell'azienda, la indispensabilità delle nuove costruzioni richieste.

---

i

3. Nella redazione e valutazione dei P.M.A.A. sarà comunque specificamente approfondita la rispondenza ai requisiti di cui all'art. 24, comma 5 del P.T.C. e il rispetto dei criteri generali elencati nella presente Scheda. Inoltre i P.M.A.A. evidenzieranno le eventuali sistemazioni idraulico-agrarie da mantenere e ripristinare ove degradate (cavalcapoggio, terrazzamenti, lunettamenti, ciglionamenti in collina; assetti della bonifica in pianura); la conservazione e tutela di queste sistemazioni costituisce elemento positivo per l'approvazione.



4. Ai fini della redazione e valutazione dei P.M.A.A. il fabbisogno di manodopera per tipo di coltura agraria è definito nelle tabelle A, B e C di seguito riportate. Tale fabbisogno costituisce un riferimento orientativo che in circostanze eccezionali potrà essere superato, previa opportuna dimostrazione e motivazione. Si prevedono inoltre i seguenti correttivi:
- per le piccole aziende (sino a 2 Unità Lavorative Uomo) (U.L.U.), le ore/ha di riferimento sono aumentate del 20%;
  - per le grandi aziende (oltre 4 U.L.U) il parametro è diminuito del 30%;
  - nei terreni acclivi (dal 5 al 15% di pendenza media) l'aumento è del 15%;
  - nei terreni ad elevata pendenza (oltre il 15% di pendenza media aziendale) l'aumento è del 20%;
  - per le aziende che praticano esclusivamente metodi biologici di coltivazione si applica un aumento del 15%;
  - per le attività di impresa e le manutenzioni generali il monte-ore è incrementato del 10%;
  - la quantificazione del monte-ore relativo alle attività connesse, di cui all'art. 2, comma 2 della L.R. 25/97 (promozione e servizio allo sviluppo, attività faunistico-venatorie, attività definite tali da norme comunitarie, nazionali e regionali) non può far riferimento alla tabella, ma deve essere giustificata nel P.M.A.A. tenendo conto del livello di attività effettivamente svolta e prevista.
- A parte si computano le ore dedicate ad attività di tutela e valorizzazione ambientale, di cui all'art. 2, comma 4, punti c) e d) del Regolamento Regionale n. 4/97. Tali ore non potranno comunque superare:
- il 20% del monte-ore complessivo (attività agricola + attività connesse) nelle aree svantaggiate ai sensi della normativa vigente;
  - il 15% nelle zone svantaggiate ed economicamente depresse ai sensi della L. 614/66 secondo l'elenco pubblicato nella G.U. n. 1 del 2/1/68 oppure aree collinari secondo la delibera C.I.P.A.A. del 6/4/1983;
  - il 10% nelle altre zone.
5. I rapporti massimi tra volumi edilizi complessivi esistenti e realizzabili e superfici fondiarie, di cui all'art. 3, comma 5bis della L.R 25/97 (rapporti fra edifici rurali utilizzati per la conduzione del fondo e le superfici fondiarie), sono individuati dagli S.U., secondo le classi di cui all'art. 24, comma 5 e all'art. 25 del presente Ptc, nei limiti dei tetti massimi sotto riportati:
- Per le zone ad *esclusiva* funzione agricola:
    - 800 mc/ha di volumetria massima per colture ortoflorovivaistiche specializzate;
    - 300 mc/ha per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
    - 250 mc/ha per oliveti in coltura specializzata e seminativi irrigui;
    - 175 mc/ha per colture seminative, seminativi arborati, prati e prati irrigui;
    - 15 mc/ha per bosco ad alto fusto e misto, pascolo, pascolo arborato, castagneto da frutto e arboricoltura da legno;
    - 10 mc/ha per bosco ceduo e pascolo cespugliato.
  - Per le zone a *prevalente* funzione agricola:
    - 400 mc/ha di volumetria massima per colture ortoflorovivaistiche specializzate;
    - 200 mc/ha per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
    - 125 mc/ha per oliveti in coltura specializzata e seminativi irrigui;
    - 100 mc/ha per colture seminative, seminativi arborati, prati e prati irrigui;
    - 8 mc/ha per bosco ad alto fusto e misto, pascolo, pascolo arborato, castagneto da frutto e arboricoltura da legno;
    - 5 mc/ha per bosco ceduo e pascolo cespugliato.
6. Nelle zone a *prevalente* funzione agricola che non ricadono nell'A.d. P. di pianura (Pi), perimetrato nella Tavola n. 2 *Territorio e paesaggio*, è inoltre consentita l'edificazione di volumi supplementari, fino a un massimo del 100% dei valori di cui al punto 5, purché destinati ad attività turistiche, commerciali e artigianali, ad integrazione dell'attività agricola. I parametri di cui ai precedenti punti 4 e 5 saranno presi a riferimento per redigere il P.M.A.A. al fine della semplificazione amministrativa (auto-certificazione); sono comunque fatte salve valutazioni agronomiche e zootecniche diverse, da dimostrare ed argomentare, da parte del tecnico redattore del P.M.A.A.. I parametri delle tabelle A), B), C) del punto 4 sono articolati per singole colture al fine di consentire il coordinamento provinciale così come previsto dall'art.4 del Regolamento di Attuazione della L.R.64/95.
7. I Comuni con gli S.U. sugli edifici esistenti di pregio storico architettonico, segnalati dagli strumenti urbanistici comunali, o nella cartografia del SIT provinciale riferita al vincolo paesaggistico, o notificati e vincolati ai sensi delle LL. 1089/39 e 1497/39, o comunque antecedenti al 1915 e con caratteristiche architettoniche originarie ancora integre, inibiranno le opere di ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia D3 (ai sensi dell'Allegato alla LR 59/80); per tutti gli altri interventi ammessi, i Comuni detteranno regole per l'utilizzo di tecniche e materiali tradizionali, il rispetto dei caratteri architettonici originali, le sistemazioni ambientali, la realizzazione con modalità di mimetismo e di schermatura di impianti tecnologici.
8. Per tutti gli altri edifici sono ammesse anche le opere di ristrutturazione edilizia D3 e la ristrutturazione urbanistica a condizione che l'intervento nel complesso sia migliorativo dal punto di vista architettonico e formale (tipologie, materiali, ecc.) e sono le regole insediative del presente PTC.
9. La nuova edificazione sarà inserita nel rispetto della morfologia dei luoghi e della struttura del paesaggio; eventuale nuova viabilità, ammessa unicamente come collegamento alla viabilità ambientale specificherà le à principale, sarà realizzata con caratteri tipici della maglia podereale; il progetto delle sistemazioni caratteristiche e i tipi di essenze per le pareti esterne e le , ammissibili solo autoctone o naturalizzate. Per gli annessi agricoli l'utilizzo di pannelli prefabbricati coperture creazione di schermature è ammissibile solo se vengono realizzate opportune schermature tramite parziali interramenti, utilizzo dei dislivelli naturali, e quinte vegetazionali al comma 7.. Nuove costruzioni non sono ammesse comunque nelle aree di pertinenza di edifici segnalati e vincolati di cui al comma 7.
10. Nei P.S. i Comuni prevederanno per la nuova edificazione a scopi residenziali una superficie massima per alloggio al netto degli accessori e servizi. La superficie totale dovrà essere calcolata e indicata al lordo di tutti gli annessi e servizi.
11. Il rilascio della concessione edilizia non è a titolo oneroso qualora sussistano le condizioni di cui alla L.153/75.
12. Le tabelle A, B, C, della presente Scheda, finalizzate alla predisposizione dei PMAA, possono essere oggetto di modifiche a seguito di ulteriori conoscenze su tale attività che presenta caratteri evolutivi.

TABELLA A COLTURE ERBACEE	ore di lavoro/ha all'anno (in pianura)
Grano	30
Girasole (colture asciutte)	30
Girasole (colture irrigue)	32

Mais (granella – colture irrigue)	120
Mais (insilato - colture irrigue)	130
Mais (granella – colture asciutte)	101
Mais (insilato - colture asciutte)	50
Barbabietola da zucchero (colture asciutte)	100
Barbabietola da zucchero (colture irrigue)	110
Pomodoro da conserva (irrigua raccolta meccanica)	180
Pomodoro da conserva (asciutte raccolta meccanica)	172
Medicaio (1 anno di impianto)	35
Medicaio (anno 2,3,4) asciutta/irrigua	80/140
Erbai di avena e trifoglio	20
Erbai di mais e sorgo (coltura irrigua)	110
Erbai di sorgo e mais (coltura asciutta)	80
Erbai vari (affienati)	50
Orzo (granella)	25
Cereali minori (insilati)	40
Avena (granella)	30
Prato - pascolo polifita (affienato)	25
Peperone (in pieno campo)	500
Cipolle (trapianto)	350
Cipolle (semina)	280
Riso	100
Carciofi (colture asciutte)	230
Carciofi (colture irrigue)	235
Asparago	800
Patata	150
Spinacio (in pieno campo raccolta meccanica)	150
Spinacio (in pieno campo raccolta manuale)	600
Orto irriguo	1728
Colza	20
Fava da mensa	200
Melone (pieno campo)	350
Anguria	250
Zucchine	800
Fragola	900

Aumento del 10% per colture il tunnel e del 15% per colture in serra.

<b>TABELLA B COLTURE ARBOREE E FORESTAZIONE</b>	ore di lavoro/ha all'anno (in pianura)
Vigneto (impianto al 1° anno di vegetazione sesto 4x2)	470
Vigneto (impianto al 2° anno di vegetazione)	170
Vigneto (in piena produzione sesto 4x2)	410
Vigneto (1° anno di vegetazione Guyot sesto 2,5-3 x 1-1,2)	400
Vigneto (in piena produzione Guyot sesto 2,5-3 x 1-1,2 raccolta manuale)	450
Vigneto (in piena produzione Guyot sesto 2,5-3 x 1-1,2 raccolta meccanica)	350
Pescheto (1° anno d'impianto a vegetazione – allevamento a vaso)	250
Pescheto (2° anno a vegetazione) ed altre Drupacee	200
Pescheto (produzione costante - allevamento a vaso) ed altre Drupacee	500

Pescheto (1° anno d'impianto a vegetazione-allevamento palmetta semilibera)	400
Oliveto specializzato (1° anno d'impianto)	350
Oliveto specializzato (2° - 4° anno)	80
Oliveto specializzato (produzione costante)	400
Oliveto comune (Produzione costante)	350
Actinidia (Produzione costante)	650
Melo, Pero ed altre Pomacee (non in produzione)	200
Melo, Pero ed altre Pomacee (in produzione)	600
Vivaio (a pieno campo)	1728
Vivaio (in serra)	3000
Piantonaio	600
Eucalipto ed altre specie ornamentali	600
Bosco Ceduo (turno ventennale)	300
Arboricoltura da legno 600-800 p/ha latifoglie (1°-2° anno)	150
Arboricoltura da legno 800-1100 pi/ha conifere (1°-2° anno)	120
Arboricoltura da legno conifere e latifoglie (3°-5° anno)	100
Arboricoltura da legno conifere e latifoglie (dopo 5° anno)	50
Castagneto da frutto	320
Pioppeta (primi 5 anni)	75
Pioppeta (anni seguenti)	50

<b>TABELLA C</b> <b>- ALLEVAMENTI , INDUSTRIE AGRARIE AGRITURISMO</b>	ore di lavoro/ha all'anno (in pianura) o per ca- po/famiglia allevato
Allevamento bovine da carne e vitelli da ingrasso (per capo/anno)	12
Allevamento bovine maremmane stato brado (per capo/anno)	20
Allevamento vacche da latte (per capo/anno, stabulazione semilibera)	60
Allevamento vacche da latte (per capo/anno, stabulazione fissa)	90
Allevamento ovini latte e carne (per capo/anno)	15
Allevamento suini e Ovini da carne (per capo/anno)	8
Vinificazione di uve e vendita (per q.li di vino)	4
Cavallo da sella (1-4 anni)	60
Cavallo da carne	20
Pollo da uovo	30 min.
Pollo da carne	15 min.
Coniglio (riproduttori)	6
Lepri (riproduttori)	7
Fagiano (riproduttori)	30 min.
Fagianotto	16
Apicoltura arnie transumanti produzione miele (ad arnia)	10
Apicoltura arnie fisse produzione miele (ad arnia)	12
Apicoltura arnie transumanti produzione miele più altro (ad arnia)	18
Apicoltura arnie fisse produzione miele più altro (ad arnia)	12
Selvaggina da carne oper ripopolamento (cinghiale ed altri ungulati)	8
Struzzo (minimo una famiglia composta da due femmine ed un maschio)	1320*
Ospitalità in camere (a camera)	30 min
Ospitalità in camere e ristorazione (a camera)	1 ora

\*Per le successive famiglie il monte ore si riduce di 1/3.