



**C O M U N E  
D I  
P O D E N Z A N A**

# **REGOLAMENTO EDILIZIO**

(art. 33 L. n.11 50/1942)

Il tecnico

il sindaco

## **CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Titolo I - Norme introduttive**

#### **Art. 1- Oggetto e contenuto del regolamento edilizio**

1. Il presente Regolamento Edilizio ha per oggetto qualsiasi attività di trasformazione edilizia e di attuazione degli strumenti urbanistici di esecuzione, nonché quelle parti del processo di intervento che hanno influenza sulle procedure e sulla qualità del prodotto finale.
2. Il R.E. contiene le norme comunali attinenti alle attività di costruzione e/o di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie ed infrastrutturali, ivi comprese le norme igieniche di particolare interesse edilizio e si applica all'intero territorio comunale.
3. In particolare il R.E. definisce:
  - a) il procedimento relativo al rilascio del parere preventivo, delle concessioni, delle DIA.
  - b) le competenze del Comune, i compiti, la composizione e il funzionamento della Commissione Edilizia;
  - c) i termini e le modalità di adempimento delle prescrizioni da parte dei soggetti aventi titolo;
  - d) i compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo;
  - e) la documentazione e gli elaborati necessari per la completezza delle diverse domande;
  - f) i requisiti e le specifiche di prestazione, cui devono rispondere le realizzazioni di cui al 1° comma;
  - g) le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, di arredo urbano e ambientale.

### **Titolo II – Commissione edilizia.**

#### **Art. 2 - Definizione e compiti**

1. La Commissione Edilizia è l'organo consultivo del Comune nel settore urbanistico ed edilizio.
2. Nel settore urbanistico la Commissione Edilizia esprime il proprio parere solo in ordine all'aspetto morfologico della struttura urbana e territoriale sui seguenti atti del Comune:
  - a) strumenti urbanistici generali e varianti;
  - b) strumenti attuativi del P.R.G.;
3. Nel settore edilizio la Commissione Edilizia esprime il proprio parere in merito a:
  - a) Regolamento Edilizio, sue modificazioni e circolari esplicative;
  - b) interventi edilizi pubblici e privati, salvo quanto disposto al comma 5 con riferimento agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed al loro inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico,
  - c) nella forma integrata di cui ai commi 1 e 2 del successivo art. 5 e a quanto previsto dalle relative leggi.
4. Gli interventi sottoelencati sono soggetti al parere della Commissione Edilizia soltanto qualora riguardino il patrimonio edilizio esistente soggetto ai vincoli di restauro e risanamento conservativo o vincolato ai sensi del DLGS 22.04.01.
  - a) opere interne alla singola unità immobiliare, sia essa alloggio, unità produttiva o commerciale (art. 3 DPR 380/2001);
  - b) cambi di destinazione d'uso di singole unità immobiliari, non connesse a trasformazioni fisiche .

- c) rifacimento e risanamento conservativo delle coperture;
  - d) recinzioni che non comportino valutazioni di tipo estetico o urbanistico, in presenza di Piani dell'Arredo urbano o altre norme particolari in materia;
  - e) variazioni esterne che non incidano sulla tipologia e/o morfologia dell'edificio;
  - f) tettoie, piani di carico e pozzi;
  - g) sistemazione dei terreni, depositi a cielo aperto;
  - h) impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti salvo quanto previsto alla lettera e);
  - i) pertinenze.
5. La Commissione Edilizia esprime il proprio parere nella composizione integrata ai sensi del successivo art. 5 con riguardo:
- a) agli interventi di cui alla L.R. 64/95 (interventi in zona agricola);
  - b) agli interventi di cui all'art. 11 della L. 27/6/1974 n. 247 (interventi di edilizia residenziale pubblica);
6. Al termine del mandato, la Commissione Edilizia redige un rapporto consuntivo sulla propria attività e lo comunica alla Giunta Comunale.

### **Art. 3 Composizione e nomina**

1. La Commissione Edilizia è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta da :
- un Ingegnere o un Architetto iscritto all'Ordine professionale;
  - un Architetto o un Ingegnere iscritto all'Ordine professionale;
  - un Geologo. Non possono far parte della Commissione Edilizia i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia;
  - un Geometra iscritto all'Ordine professionale;
  - il tecnico comunale addetto.
- Il Presidente viene nominato nella prima seduta tra i componenti.
2. La Commissione Edilizia resta in carica tre anni ed i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta.
3. I membri che non partecipano a tre sedute consecutivamente, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.
4. In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della Commissione, la Giunta Comunale dichiara la decadenza e provvede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione.
5. Segretario della Commissione Edilizia, senza diritto di voto, è un funzionario responsabile dell'Ufficio tecnico comunale all'uopo designato.

### **Art. 4 Funzionamento**

1. La Commissione Edilizia si riunisce nella Sede Municipale almeno una volta al mese. La convocazione deve essere comunicata per iscritto dal Presidente e pervenire almeno sette giorni prima della seduta. Le riunioni della Commissione Edilizia sono valide in prima convocazione se interviene la metà più uno dei componenti, tra i quali il Presidente. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.
2. L'ordine del giorno della riunione, suddiviso eventualmente in progetti da sottoporre alle Commissioni Integrate, progetti preliminari, e progetti normali, contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro il termine inderogabile di 30 gg. dal ricevimento

degli atti. Decorso tale termine senza la formulazione del parere della Commissione Edilizia, il responsabile del procedimento formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento precisando il mancato parere al Sindaco in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 16 della legge 241/90.

3. La C.E., qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi:

- a) convocazione del progettista nel corso della riunione della C.E., per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
- b) necessità di sopralluogo.

Il progettista può chiedere di essere sentito dalla C.E., la quale decide in merito a maggioranza.

Il parere della C.E. sarà espresso nella prima riunione utile successiva alla presa d'atto degli ulteriori elementi di valutazione, e comunque entro 45 giorni dal ricevimento degli atti, trasmessi dal responsabile del procedimento alla Commissione Edilizia.

4. La Commissione Edilizia esprime i seguenti pareri:

- a) parere favorevole;
- b) parere favorevole con eventuali prescrizioni;
- d) parere contrario motivato.

La commissione edilizia non viene interpellata nei seguenti casi :

- a. -per la costruzione di annessi agricoli.
- b. -per l'ampliamento fino al 50% della superficie esistente.
- c. -per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria attuate da soggetti diversi dal Comune.
- d. -per opere di edilizia minore anorchè soggette a concessione edilizia quali muri di cinta, recinzioni, autorimesse, opere di contenimento del terreno, ristrutturazione.

E' valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

5. I componenti della Commissione edilizia non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su una opera edilizia costituisce per i membri della Commissione Edilizia motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera della Giunta Comunale e la segnalazione all'Ordine od al Collegio di appartenenza dell'iscritto.

6. E' presente ai lavori della Commissione Edilizia il tecnico comunale che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare.

7. Delle adunanze della Commissione Edilizia viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno 2 commissari, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del ..... dalla Commissione Edilizia" completata dalla data e dalla vidimazione del Presidente. I pareri della Commissione Edilizia sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare all'Albo pretorio.

#### **Art. 5 Commissione edilizia integrata**

1. La Commissione Edilizia integrata esprime il proprio parere circa la conformità alle previsioni contenute nel P.R.G. degli interventi in zone sottoposte a vincolo ambientale e paesaggistico ai sensi del DLGS n° 41 del 22-01-2004. Fanno parte della commissione, oltre ai membri appartenenti alla Commissione Edilizia, tre membri nominati dal Consiglio

Comunale tra esperti nelle discipline paesaggistico-ambientali di cui all'art. 6 L.R. 52/79.

2. La Commissione Edilizia integrata con le modalità indicate all'art. 11 della L. 27 giugno 1974 n. 247, esprime il proprio parere sugli interventi di edilizia residenziale a totale carico dello Stato o della Regione o comunque fruente di contributo statale o regionale.
3. Alle Commissioni Edilizie integrate previste ai commi 1, 2, si applicano tutte le disposizioni concernenti la formazione, durata, convocazione, votazione, verbalizzazione ecc. stabilite ai precedenti artt. 15 e 16, con la precisazione che per la validità delle sedute della Commissione Edilizia integrata devono essere presenti almeno due degli esperti in materia agricola, nelle ipotesi indicate dal primo comma, oltre che il numero legale della Commissione Edilizia.

## CAPO II – NORME PROCEDURALI

### Titolo I - Definizioni e tipi di intervento

#### Art. 6 Definizioni

##### -SOTTOTETTO

La definizione di sottotetto è indicata all'art. 13 lettera N del R.U.

Gli interventi negli edifici esistenti sono così disciplinati :

1. Gli interventi negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme ed aventi destinazione residenziale ovvero turistico-ricettiva sono consentiti gli i interventi di recupero dei sottotetti nel rispetto delle disposizioni di seguito stabilite.
2. La disposizione di cui al comma precedente, è applicabile nei confronti degli interventi edilizi in corso di realizzazione sulla base di titoli edilizi rilasciati prima della data di entrata in vigore del presente regolamento, previo conseguimento di apposita variante.
3. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi del'art. 3 DPR 380/2001. Ove i suddetti interventi siano volti alla realizzazione di nuove unità autonome residenziali nasce l'obbligo di reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a un metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione, ovvero all'obbligo di versamento al comune di una somma equivalente al valore di mercato di detti parcheggi pertinenziali quando sia dimostrata l'impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei ad assolvere a tale obbligo.
4. Le disposizioni relative all'obbligo di reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali ovvero all'obbligo del versamento al comune di una somma equivalente, secondo quando disposto dal precedente comma, non si applicano nel caso in cui il recupero del sottotetto costituisca ampliamento di una unità residenziale già esistente.
5. Gli interventi di cui ai commi precedenti comportano la corresponsione del contributo di concessione edilizia relativa agli interventi di ristrutturazione edilizia con le deroghe previste dalle leggi e regolamenti vigenti.
6. Il contributo è ridotto del 50% quando gli immobili interessati sono destinati ad edilizia residenziale pubblica, di proprietà delle Aziende regionali Territoriali per l'Edilizia o all'ampliamento di strutture turistiche ricettive.
7. L'altezza media interna netta del piano , nel caso in cui il solaio sovrastante, o una sua porzione, non sia orizzontale, si intende come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso del solaio sovrastante stesso, viene fissata nel seguente modo :

a-) non inferiore a mt 2,00 :

:

- gli edifici esistenti all'interno delle zone "A";
- gli edifici oggetto di interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia ( così come definita dalle presenti norme ) inseriti nelle zone "B" di saturazione purchè facenti parte di nuclei costituiti da almeno 3 edifici ;
- gli immobili costruiti ante 1950.

I singoli locali, sia abitativi che accessori, possono, anche, avere altezza, misurata con le modalità sopracitate, superiore a mt. 2,00.

b-) non inferiore a mt 2,30 :

- gli edifici esistenti nelle zone diverse dalla zona "A" e non compresi nel punto a).
- gli immobili costruiti post 1950 ;

I singoli locali, sia abitativi che accessori, possono, anche, avere altezza, misurata con le modalità sopracitate, superiore a mt. 2,30.

In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie di cui ai punti a) e b), l'altezza minima della parete non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,30 metri per gli spazi accessori.

Gli eventuali spazi di altezza inferiori ai minimi, come sopra definiti, possono essere usati unicamente come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio e devono essere chiaramente indicati negli elaborati di progetto ; per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo misurata con una tolleranza fino al 5%. Il rapporto aeroilluminante deve essere pari o superiore ad un sedicesimo ( 1/16).

8. Sono consentite all'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio, anche al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione, le aperture di finestre, la realizzazione di terrazzi a pozzetto, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernai.
9. Gli interventi edilizi per il recupero ai fini abitativi possono avvenire anche con modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde, purchè nei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico ed unicamente al fine di assicurare il rispetto dei parametri riferiti all'altezza e al rapporto aeroilluminante. Gli interventi debbono comunque garantire il rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio tenuto conto anche della zona in cui lo stesso ricade.
10. Negli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche di cui agli artt. 77-78-79 del DPR 380/2001 si applicano limitatamente ai requisiti di adattabilità della legge.
11. I progetti di recupero ai fini abitativi devono prevedere idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'intero fabbricato che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nelle leggi vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.
12. E' consentito anche il recupero ai fini abitativi o turistici ricettivi di altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti purchè :
  - a. non sia modificata la sagoma dell'edificio né le caratteristiche architettoniche essenziali;
  - b. siano rispettati i requisiti igienici edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali;
  - c. i nuovi volumi o superfici ottenuti al piano terra possono essere ricavati anche con la rimozione della pavimentazione esistente per una profondità non superiore a cm. 20 dalla quota del piano esterno.
  - d. nel caso di trasformazione di un locale ad uso garage l'intervento è ammissibile solo se, contestualmente al progetto di trasformazione, viene presentata la sistemazione di una nuova area o fabbricato ( come disposto dalle norme riguardanti le "aree pertinenziali" del presente R.E.) che risponda alle norme di legge in materia di parcheggi privati.
  - e. nei casi diversi dal punto d) ,per quanto concerne la quota dei parcheggi

pertinenziali , si applicano le disposizioni relative descritte nei commi precedenti.

Per gli oneri di urbanizzazione si applicano le disposizioni relative descritte nei commi precedenti.

13. I volumi e le superfici recuperate ai fini abitativi , per effetto delle presenti norme, che non abbiano determinato la creazione di nuove unità immobiliari non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti dai quali scaturiscano nuove unità immobiliari, per un periodo non inferiore a 10 anni.
14. Gli interventi di cui ai commi precedenti possono essere eseguiti con la procedura di DIA con le eccezioni previste dalle leggi e regolamenti vigenti.

### **DEFINIZIONE DI PORTICATO E DI LOGGIATO.**

La definizione di porticato e loggiato è indicata nell'art. 13 lettera O del R.U.

1. -il porticato può essere sviluppato su tutti i lati del fabbricato. La quota di porticato eccedente la percentuale del 25 % ( venticinqueper cento) della Superficie Lorda dell'edificio sarà conteggiata sia ai fini della superficie coperta che a quelli del volume edificato. Nel caso di intervento coordinato con l'Amministrazione comunale la superficie complessiva del porticato consentito può essere accorpata per costituire elemento di connessione architettonico fra due o più edifici.
2. -la copertura può essere realizzata sia a solaio piano che a solaio inclinato che abbia pendenza massima non superiore al 35%. Il solaio piano può essere realizzato unicamente per la realizzazione di un terrazzo a livello di un piano superiore. I solai possono essere sia in laterizio e c.a. che in legno. La gronda non potrà avere una sporgenza massima di cm. 50.
3. -Il manto di copertura del solaio inclinato deve essere in cotto ( coppi ecc.).
4. -le eventuali opere per l'allontanamento delle acque piovane ( canale di gronda, scossaline, pluviali ecc.) devono essere in rame.
5. -nel caso la copertura assolva anche alla funzione di terrazzo praticabile, i parapetti devono essere realizzati con le seguenti caratteristiche :
  - a. se a forma piena devono essere realizzati con la stessa tipologia di materiali del porticato.
  - b. se a forma aperta l'elemento di delimitazione non può essere realizzato in alluminio.

#### **- loggiato**

- 1 -la copertura può essere realizzata solo a solaio a solaio inclinato che abbia pendenza massima non superiore al 35%. I solai possono essere sia in laterizio e c.a. che in legno. La gronda non potrà avere una sporgenza massima di cm. 50.
- 2 -Il manto di copertura del solaio inclinato deve essere in cotto ( coppi ecc.).
- 3 -le eventuali opere per l'allontanamento delle acque piovane ( canale di gronda, scossaline, pluviali ecc.) devono essere in rame.
- 4 -i parapetti devono essere realizzati con le seguenti caratteristiche :
  - c. se a forma piena devono essere realizzati con la stessa tipologia di materiali del porticato su cui appoggia o del piano di appartenenza.
  - d. se a forma aperta l'elemento di delimitazione non può essere realizzato in alluminio.

Materiali:



### **Zona Urbanistica “A” :**

- -Il manufatto può essere realizzato in muratura, c.a. o legno ( anche lamellare) con esclusione dell’uso di metalli per la struttura portante e di lamiere e/o pannelli metallici per la copertura.
- -il manufatto deve uniformarsi ai materiali esistenti al piano terra dell’edificio di riferimento, con esclusione di intonaci di tipo plastico.
- -in caso di intonaco della muratura a vista del porticato, esso deve essere realizzato con materiali e tipologie tradizionali.
- -in caso di utilizzo di pietra è ammesso, unicamente, l’uso di arenaria e di materiali della stessa famiglia.
- -le eventuali parti in c.a. devono essere intonacate con i criteri sopra espressi.

### **Zona Urbanistica “E” :**

- -Il manufatto può essere realizzato in muratura o legno ( anche lamellare ) con esclusione dell’uso di metalli per la struttura portante e di lamiere e/o pannelli metallici per la copertura.
- -il manufatto deve presentare la superficie esterna della muratura in pietra arenaria o della stessa famiglia.
- -in caso di intonaco della muratura a vista del porticato, esso deve essere realizzato con materiali e tipologie tradizionali.
- -le eventuali gronde in c.a. devono essere intonacate con materiali e tipologie tradizionali.

### **Zona Urbanistica “B-C “:**

- -Il manufatto può essere realizzato in muratura, c.a. o legno ( anche lamellare) con esclusione dell’uso di metalli per la struttura portante e di lamiere e/o pannelli metallici per la copertura.
- -il manufatto deve uniformarsi ai materiali esistenti ( o di progetto nel caso di nuova edificazione) al piano terra dell’edificio di riferimento, con esclusione di intonaci di tipo plastico.
- -in caso di intonaco della muratura a vista del porticato, esso deve essere realizzato con materiali e tipologie tradizionali.
- -in caso di utilizzo di pietra è ammesso, unicamente, l’uso di arenaria e di materiali della stessa famiglia.
- -le eventuali gronde in c.a. devono essere intonacate con i criteri sopra espressi.

### **Art. 7 Manutenzione ordinaria**

1.Gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all’art. 14 del R.U. sono, esemplificativamente, così specificati:

a-all’esterno degli edifici

- 1) *pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;*
- 2) *pulitura, riparazioni, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiale esistenti o delle tinte o delle tecnologie;*

3) *rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;*

*b- all'interno degli edifici*

- 4) *riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;*
- 5) *tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;*
- 6) *riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;*
- 7) *riparazione di pavimenti interni.*
- 8) *Apertura e chiusura di vani porta all'interno della stessa unità immobiliare*
- 9) *Costruzione di arredi fissi, muretti di arredamento, aperture in parete divisorie della stessa unità immobiliare.*
- 10) *Posa in opera di doppi serramenti e di doppi vetri sia all'interno che all'esterno dell'unità immobiliare..*

*c- impianti*

*-riparazione, sostituzione e posa apparecchi sanitari all'interno dello stesso servizio.*

*-riparazione e sostituzione:*

*di impianti idraulici, igienicosanitari e relative tubazioni;*

*di impianti elettrici, di riscaldamento, di ventilazione e di fornitura del gas, nonché delle canne fumarie anche per l'installazione di caminetti;*

*della canalizzazione della rete fognaria ( interna ed esterna) sino al limite di proprietà dell'edificio;*

*installazione di antenne radio TV, antenne per radioamatori, citofoni e videocitofoni, parafulmini e relative opere;*

*opere necessarie per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, per adeguarli alle normali esigenze di servizio o alle norme di sicurezza.*

*d-sugli spazi inedificati*

*-pavimentazione esterna di cortili, cavei ecc.*

*manutenzione del verde privato esistente, compresa la potatura degli alberi e lo spostamento di essenze non di alto fusto.*

*Riparazione delle recinzioni.*

*e-edifici industriali ed artigianali*

*Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici.*

3. Ai fini dell'applicazione del primo comma non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parte di esse.

## **Art . 8 Manutenzione straordinaria**

Gli interventi di manutenzione straordinaria ,di cui all'art. 15 del R.U., sono, esemplificativamente, così specificati :

*a -il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi dei materiali esistenti, delle tinte, nonché il rifacimento comportante anche rifacimento ex-novo di locali per i servizi igienici e tecnologici, rinnovamento o sostituzione di qualche elemento strutturale dell'edificio, rifacimento della copertura, sostituzione di infissi esterni,*

*b-per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di straordinaria manutenzione anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento di carico urbanistico.*

*c-rientrano in tale categoria anche gli interventi di adeguamento tecnologico che comportino la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili per la installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale dell'abitazione con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche e del risparmio energetico, semprechè non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.*

3. Ai fini dell'applicazione del primo comma non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parte di esse.

#### **Art. 9 Restauro e risanamento conservativo**

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli di cui all'art. 16 del R.U.

#### **Art. 10 Ristrutturazione edilizia**

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli definiti dall'art. 17 del R.U.
2. Per gli edifici realizzati prima del 1950 e per gli edifici che non abbiano subito interventi di ristrutturazione a partire dal 1980, in tutte le zone del comune, ai soli fini dell'adeguamento dell'altezza utile degli spazi locali, nel caso si debba intervenire sulle strutture orizzontali variandone la posizione, è concesso, sia nel caso venga mantenuta la destinazione d'uso sia modalità:
  - -distanza dai confini: norme del codice civile nel rispetto anche delle distanze fra fabbricati stabilite dal R.U..
  - -distanza fra fabbricati: come da norme stabilite dal R.U.

Nel caso l'altezza complessiva del fabbricato non venga variata, l'eventuale piano sottotetto risultante dall'intervento di ristrutturazione, è sottoposto alle norme dei sottotetti di cui all'art. 6 del presente R.E.

L'eventuale volume risultante dalla ristrutturazione urbanistica realizzata con i criteri di cui sopra non sarà conteggiato per una quota non superiore al 20% della volumetria residenziale dell'unità abitativa interessata. Per quantità superiori occorrerà la disposizione della corrispondente superficie fondiaria-individuata secondo le norme del presente R.E.-rapportata al relativo indice di fabbricazione.

4. E' vietata la ristrutturazione "pesante" di unità immobiliari attraverso l'artificiosa e graduale applicazione della categoria di intervento "opere interne".

#### **Art. 11 Mutamento della destinazione d'uso**

1. Gli interventi di mutamento della destinazione d'uso sono definiti dall'art. 18 del R.U.

#### **Art. 12 Nuova costruzione**

Gli interventi di nuova costruzione sono definiti dall'art. 19 del R.U.

### **Art. 13 Ampliamento**

Gli interventi di ampliamento sono definiti dall'art. 20 del R.U.

### **Art. 14 Demolizione**

Gli interventi di demolizione sono definiti dall'art. 21 del R.U.

### **Art. 15 Ristrutturazione urbanistica**

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono definiti dall'art. 22 del R.U.

### **Art. 16 Sistemazione dei terreni**

Gli interventi di sistemazione dei terreni sono definiti dall'art. 23 del R.U.

### **Art. 17 Intervento relativo all'arredo urbano e alle opere minori**

Gli interventi relativi all'arredo urbano e alle opere minori sono definiti dall'art. 24 del R.U. e sono così disciplinati :

#### **A-insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici ecc.**

1. Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte.  
Qualunque sia lo spazio su cui prospettino, essi dovranno essere posti in opera con altezze e sporgenze tali da non intralciare il passaggio dei pedoni e degli autoveicoli.  
Non è ammesso l'uso di alluminio anodizzato argentato o dorato. Nelle zone "A" o sottoposte alla relativa disciplina dei Piani di Recupero, gli elementi in alluminio devono essere realizzati con la finitura Michelangelo.  
Devono essere rispettate le norme del Codice Stradale.
2. L'apposizione è soggetta ad autorizzazione ed al pagamento di canoni o tasse sulle pubbliche affissioni e/o pubblicità previsti dalla legge.
3. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può applicare alle fronti dei fabbricati prospettanti gli spazi pubblici o privati, previo avviso agli interessati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

#### **B-lapidi e cippi commemorativi.**

1. Le lapidi e i cippi commemorativi dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte.  
Qualunque sia lo spazio su cui prospettino, essi dovranno essere posti in opera con altezze e sporgenze tali da non intralciare il passaggio dei pedoni e degli autoveicoli.  
Potranno essere realizzati in marmo o pietra locale. Le eventuali opere di sostegno in

metallo dovranno essere realizzate in ferro brunito. Non è ammesso l'uso di alcun tipo di alluminio.

2. L'apposizione è soggetta ad autorizzazione.

### **C-cabine di pubblici servizi**

1. Si tratta di manufatti a corredo di impianti e servizi di tipo pubblico ( elettricità, telefono, acquedotto, gasdotto, fognature acque nere e bianche ecc) la cui realizzazione è indispensabile per la fornitura del relativo servizio. Compatibilmente con le esigenze tecniche specifiche essi dovranno essere realizzati, a regola d'arte, con materiali in grado di armonizzarli con il contesto in cui saranno inseriti. Fanno eccezione le cabine telefoniche stradali.
2. La loro realizzazione è soggetta ad autorizzazione ed al pagamento degli oneri, se previsti dalla vigente legislazione. Essi possono essere realizzati in deroga alle norme volumetriche delle singole zone urbanistiche individuate nel R.U.. Qualora non si crei intercapedine dannosa possono essere realizzati anche in deroga alle norme sulle distanze per le singole zone urbanistiche individuate nel R.U., nel rispetto, comunque, delle norme stabilite dal codice civile.

### **D-manufatti esterni ed opere nel sottosuolo al servizio delle reti.**

1. Si tratta di manufatti a corredo di impianti e servizi di tipo pubblico ( elettricità, telefono, acquedotto, gasdotto, fognature acque nere e bianche ecc) la cui realizzazione è indispensabile per la fornitura del relativo servizio. Compatibilmente con le esigenze tecniche specifiche essi dovranno essere realizzati, a regola d'arte, con materiali in grado di armonizzarli con il contesto in cui saranno inseriti.
2. La loro realizzazione è soggetta ad autorizzazione ed al pagamento degli oneri, se previsti dalla vigente legislazione. I manufatti esterni i possono essere realizzati in deroga alle norme volumetriche delle singole zone urbanistiche individuate nel R.U.. Qualora non si crei intercapedine dannosa possono essere realizzati anche in deroga alle norme sulle distanze per le singole zone urbanistiche individuate nel R.U., nel rispetto, comunque, delle norme stabilite dal codice civile. Le opere nel sottosuolo devono essere eseguite nel rispetto delle norme del codice civile.

### **E-arredi esterni**

**a- tralicci, palizzate, pergolati scoperti o con copertura permeabile, tende da sole con struttura portante ancorata al suolo, chioschi, gazebo, barbecue e forni mobili, voliere ecc.**

1. Devono essere realizzati in legno, ferro verniciato ed alluminio finitura Michelangelo – con esclusione dei barbecue e forni mobili- ed avere pareti non tamponate ( è' ammesso l'appoggio ad una sola parete dell' eventuale fabbricato esistente). Devono essere realizzati in modo da non costituire ostacolo e pericolo per la viabilità con le distanze stabilite nell'art.74 per le strade comunali e provinciali. Sono sottoposti, al fine delle norme sulle distanze legali, al codice civile. Possono essere realizzati sul confine solo se fra le parti intercorre accordo con scrittura registrata. Costituisce eccezione la voliera che deve rispettare le distanze dai confini e fra fabbricati stabilite per le singole zone urbanistiche.  
1.1 Le strutture di cui sopra, non ancorate stabilmente né al suolo né all'eventuale fabbricato esistente e limitate nell'arco di tempo di una stagione, sono esenti dalla presente normativa purchè non arrechino danno o molestia alle proprietà a confine e alla viabilità e sono

soggette alla procedura di DIA.

1.2 La superficie massima copribile non può superare i 30 mq.

1.3 Costituisce eccezione la struttura atta al ricovero temporaneo di persone per esercizi pubblici commerciali. Essa può anche essere con pareti chiuse da tende ed avere più di un lato appoggiato al fabbricato di riferimento. Non è soggetta alla disciplina delle distanze legali nei confronti dei confini privati. Non deve costituire limitazione ed intralcio alla viabilità e alla visibilità, come richiesto dal codice stradale vigente.

La struttura può essere autorizzata solamente se a carattere stagionale nei periodi primavera ed estate.

2. La loro realizzazione è soggetta ad autorizzazione e al pagamento degli oneri, se previsti dalla vigente legislazione. I manufatti non costituiscono volumetria. Le eventuali opere nel sottosuolo devono essere eseguite nel rispetto delle norme del codice civile.

3. **L'altezza massima dei manufatti non può essere superiore a ml. 2,50. Tutti i manufatti devono essere realizzati nell'area di pertinenza del fabbricato di riferimento. ( Vds delib. C.C. n. 58 del 29/11/05)**

#### **b- tende da sole a sbalzo retrattili e a sbalzo fisse, elementi frangisole a sbalzo ecc.**

1. Possono essere realizzati in legno e/o alluminio. Devono essere realizzati e posti in opera in modo da non costituire ostacolo e pericolo per la viabilità con le distanze stabilite nell'art.74 per le strade comunali e provinciali. Fino alla sporgenza di m. 1,60 non vengono considerate ai fini delle distanze legali.

La loro superficie coperta non può essere superiore al 15% della superficie coperta, conteggiata secondo le presenti norme, del fabbricato di riferimento.

2. La loro realizzazione è soggetta a DIA e al pagamento degli oneri, se previsti dalla vigente legislazione. I manufatti non costituiscono volumetria.

#### **f-installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili ( box metallici ecc.)**

1. L'installazione di manufatti temporanei e/o stagionali è ammessa unicamente per le esigenze di cantieri edili o ad essi assimilabili. Devono essere posizionati in modo da non costituire ostacolo e pericolo per la viabilità e possono essere posizionati in deroga alle distanze dai confini privati e fra fabbricati stabilite per le singole zone urbanistiche. Ne è consentita l'installazione in deroga alle distanze dalle strade se non costituiscono ingombro per la visibilità e viabilità.

E' vietato il loro uso quale ricovero di animali.

2. La loro realizzazione è soggetta alla legislazione vigente ed al pagamento degli oneri, se previsti.

#### **G-depositi di materiale a cielo aperto.**

1. Possono essere realizzati unicamente all'interno delle zone omogenee urbanistiche "E" e al di fuori dei centri abitati. Devono essere posizionati e realizzati in modo da non costituire ostacolo e pericolo per la viabilità e rispettare le distanze dai confini e fra fabbricati stabilite per la zona urbanistica "E". Possono essere realizzati depositi unicamente temporanei e contenere materiali non pericolosi o maleodoranti.

2. La loro realizzazione è soggetta alla legislazione vigente ed al pagamento degli oneri, se previsti.

2. Sono esclusi dalla norma dei commi 1 e 2 i depositi di all'interno delle zone produttive per materiali e/o combustibili necessari alle lavorazioni.

### **H-edilizia funeraria.**

1. La realizzazione di manufatti ad uso di cappelle funerarie, sia private che pubbliche, può avvenire, unicamente, all'interno delle aree cimiteriali predisposte. I materiali usati per i rivestimenti e le pavimentazioni devono essere, preferibilmente, secondo la tradizione locale, con esclusione del granito. L'alluminio è consentito unicamente nella finitura Michelangelo. Scossaline, gronde e pluviali devono essere in rame. La coloritura delle parti esterne non rivestite deve essere realizzata utilizzando le varie tonalità di bianco e grigio. Le acque piovane devono essere raccolte nell'apposita fognatura ed allontanate dall'area cimiteriale.
3. La loro realizzazione è soggetta alla legislazione vigente ed al pagamento degli oneri, se previsti.

## **Titolo II – Documentazione richiesta.**

### **Art. 18 Richiesta e documentazione**

1. 1.1-La richiesta di concessione edilizia deve essere inoltrata al Sindaco dall'avente titolo. La richiesta di concessione ed i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo.  
1.2-La Denuncia di Inizio Attività deve essere inoltrata al Sindaco dall'avente diritto.
2. Alla domanda di concessione edilizia o alla Denuncia di Inizio Attività devono essere allegati, pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati, salvo prescrizioni del P.R.G. e di P.P. per particolari zone:
  - a) copia del documento comprovante il titolo o dichiarazione sostitutiva;
  - b) copia della documentazione integrativa ritenuta utile da parte del presentatore;
  - c) copia del parere preventivo, qualora richiesto e rilasciato;
  - d) estratti del P.R.G. e dell'eventuale Piano Urbanistico attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
  - e) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
  - f) rilievo dell'area di intervento per nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale), di tutti i fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto e delle alberature esistenti oppure, per gli interventi sull'esistente, rilievo quotato delle parti di immobile soggetto all'intervento con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti, almeno due sezioni significative e delle reti dei servizi esistenti;
  - g) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15 x 10 cm. e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
  - h) elaborati grafici di progetto comprendenti:
    - h1) planimetria in scala 1:200 con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e di distanza, l'opera progettata. Dovranno essere indicati i parcheggi, le alberature e il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;

- h2) prospetti in scala 1:100 dell'opera ed almeno due sezioni significative; almeno una delle copie richieste dovrà evidenziare le scelte dei materiali impiegati e dei cromatismi risultanti;
- h3) piante in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile netta e delle destinazioni d'uso dei singoli locali, Per descrivere le destinazioni dei locali è raccomandato l'uso delle funzioni con riferimento alla normativa regionale in materia di destinazione d'uso e con le categorie catastali;
- h4) per interventi sull'esistente, piante, almeno due sezioni, prospetti, in scala 1:100, indicanti, con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni, (in giallo) le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o da consolidare;
- h5) planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1:100 per indicare:
  - rete e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali;
  - rete elettrica esterna e posizione dei contatori e dei dispersori;
  - rete idrica esterna (dal contatore dell'Azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria);
  - tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
  - eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
  - tracciato esterno per forniture varie (telerscaldamento, ecc.);
  - impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
  - posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
  - particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;
  - posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi a gas;
- i) relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.E. e nel certificato d'uso, o alle norme di attuazione del P.R.G. in assenza di certificato.  
Nella relazione che accompagna il progetto devono essere riportati i livelli di prestazione e relativi calcoli della conformità ai requisiti cogenti secondo quanto prescritto nell'allegati A del presente Regolamento e schematizzati nella scheda tecnica predisposta dal Comune;
- l) dichiarazione di conformità firmata dal progettista o dai progettisti, ciascuna per le proprie competenze, per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, raccolti in apposita tabella. Tale dichiarazione non è richiesta per gli interventi per i quali il certificato d'uso, pur essendo obbligatorio, non è stato rilasciato, in tal caso è sufficiente l'asseverazione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed alle norme di sicurezza e sanitarie;
- m) progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della Legge 46/90, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità all'art. 4, comma 2°, del D.P.R. 447 del 6/12/91;
- n) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione;
- o) nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici o Archeologici per interventi sugli immobili vincolati ai sensi del DLGS 41/2004 o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento;
- p) modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi di concessione (schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di concessione convenzionata);



- q) parere del Servizio competente dell'A.U.S.L. nei casi previsti per legge.
- r) documentazione per la prevenzione incendi:
  - r1) per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal D.M. 16/2/1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26/5/1959 n. 689, occorre presentare il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ovvero, in mancanza di questo, documentazione attestante avvenuto deposito del progetto da almeno 60 giorni;
  - r2) qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovranno essere presentate:
    - dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmato dal legale rappresentante dell'azienda, che l'attività non rientra fra quelle sopraindicate;
    - planimetria in scala non inferiore a 1:200, dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (es. uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori ecc.);
- s) documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi:
  - s1) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti (DLGS 152/99 e successive modificazioni ed integrazioni);
  - s2) relazione geologica e/o geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi del D.M. 11/3/1988;
  - s3) copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/88 (se sono previste nuove emissioni, o modifiche o trasferimenti);
  - s4) documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi degli artt. 2 e 6 del D.P.C.M. 1 marzo 1991;
  - s5) autorizzazione ai sensi delle leggi sul vincolo idrogeologico;
- t) per interventi in zona agricola su edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola è altresì richiesta la seguente documentazione:
  - t1) planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola;
  - t2) relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, della consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività;
  - t3) certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale (in caso di concessione gratuita);
  - t4) certificato storico catastale;
- u) scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;
- v) eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, ecc., prescritti.
- z) certificazione dei requisiti igienico-sanitari a firma di tecnico abilitato nei casi previsti dalla L.R. 52/99 art. 6 comma 4bis come modificato dalla LR 43/2003.

3. Per le opere di urbanizzazione:

- a) stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:
  - rilievo del verde;
  - costruzioni e manufatti esistenti;
  - elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù;
  - viabilità e toponomastica;
- b) planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio;
- c) sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati;
- d) progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica;
- e) progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine;

- f) particolari costruttivi.

Gli elaborati ai punti d), e), f) devono essere in scala adeguata per una completa comprensione degli impianti e dei relativi particolari.

4. Per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al D.P.C.M. n. 377/1988, o nel caso di opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico, oltre alla documentazione di cui ai commi precedenti è richiesta una valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi dell'art. 6 della Legge 349/86 contenente tutte le informazioni previste dal D.P.C.M. 27/12/88 e della L.R. vigente.
5. Gli elaborati sopraccitati devono essere preferibilmente piegati secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 290) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati.  
Nel caso di varianti in corso d'opera deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero della concessione o autorizzazione edilizia sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.
6. La richiesta di concessione edilizia dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile della intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente Regolamento Edilizio.
7. la documentazione richiesta per gli interventi all'interno dei Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente deve essere, nel caso occorra, integrata con le indicazioni del presente articolo. Le scale degli elaborati grafici richiesti dalla normativa dei PREE prevalgono su quelle indicate dal presente articolo.

### **Titolo III – Rilascio ed uso della concessione.**

Le indicazioni relative alla Concessione Edilizia sono riportate nell'art. 3 del R.U.

#### **Art. 19 Soggetti aventi titolo a richiedere la concessione e documenti attestanti il titolo.**

1. A maggior chiarimento dell'art. 4 comma 1 del R.U si precisa che:
  - hanno titolo a richiedere la concessione di cui al precedente art. 25 i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
    - a) il proprietario dell'immobile;
    - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
    - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
    - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;

Il titolo deve essere attestato nei casi sopraccitati dal certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (contratto redatto e trascritto a norma degli artt. 1350 e 2643 del Codice Civile), oppure con atto sostitutivo redatto e sottoscritto a norma di legge. Per gli interventi in aree PEEP e PIP tale certificato non è necessario, essendo sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 865/71;

- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;

- f) il locatari, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
- g) l'affittuario agrario (L.11/71) ed il concessionario di terre incolte, limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;

Nei casi di cui alla lettera f), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto anorma dell'art. 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

- h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
  - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
  - l'assegnatario di terre incolte;
  - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
  - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
  - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- i) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, SIP, Aziende Municipalizzate, ecc..) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.
- l) In luogo del titolare possono presentare domanda:
  - il delegato, procuratore o mandatario;
  - il curatore fallimentare;
  - il commissario giudiziale;
  - l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

2. In caso di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, ai soli fini della presentazione della domanda di concessione, potrà essere presentata una formale dichiarazione allegando copia semplice dell'atto.

#### **Art. 20 Procedure per il controllo dei progetti ed il rilascio della concessione edilizia.**

1. La concessione edilizia è data al proprietario o a chi ne abbia titolo e viene rilasciata dal funzionario responsabile.
2. Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia, l'ufficio incaricato comunica al richiedente, o ad un suo delegato, il nominativo del responsabile del procedimento.
3. L'esame delle domande risultate formalmente complete a norma della L.R. 52/99 si svolge secondo l'ordine di presentazione, fatte salve quelle relative alle varianti in corso d'opera e quelle relative alle opere di pubblico interesse indicate dal regolamento edilizio.
4. Entro i sessanta giorni successivi alla presentazione della domanda, o della documentazione integrativa ai sensi della L.R. 52/99, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i pareri necessari, redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e di conseguenza formula una motivata proposta all'autorità all'emanazione del provvedimento conclusivo.
5. Qualora i pareri necessari non siano stati resi entro i termini di cui al comma precedente, si prescinde da essi.
6. Il provvedimento definitivo è rilasciato entro i quindici giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 4.

7. Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto trasmesso con plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.
8. Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 7, l'interessato può inoltrare istanza al difensore civico comunale, ove costituito, ovvero a difensore civico regionale
  9. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente articolo sono a carico del comune
10. Alle varianti alle concessioni edilizie si applicano le medesime disposizioni previste per il rilascio delle concessioni. Per le varianti in corso d'opera di cui all'art. 39 della L.R. 52/99 sussiste unicamente l'obbligo del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata contestualmente agli adempimenti dell'art. 11 della L.R. 52/99.
11. Per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del DLs 14 agosto 1996 n° 494, l'efficacia della concessione edilizia è sospesa fino a che non sia data attuazione alla seguente condizione :
  - -il committente, almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, deve trasmettere la notifica preliminare di inizio dei lavori, conforme all'Allegato III del dlgs 494/1996, integrata con l'entità uomini/giorno, attestante altresì la redazione dei piani di sicurezza, come disposto dagli articoli 7, comma 11, e 9, comma 2, della L.R. 52/99, in materia di concessioni edilizie, oltre all'Azienda unità sanitaria locale, alla Direzione provinciale del Ministero del Lavoro e della previdenza sociale, all'I.N.P.S. e all'I.N.A.I.L e alla Cassa edile, competenti per territorio ( come da normativa regionale in vigore )
12. Le determinazioni del funzionario responsabile del rilascio della concessione, sulla richiesta presentata, in contrasto con il parere della C.E., sono comunicate, con le relative motivazioni, al richiedente ed alla C.E..

#### **Art. 21 Documenti da presentare prima del rilascio della concessione edilizia.**

1. Nel caso che il richiedente la concessione edilizia abbia allegato alla domanda, in luogo del documento comprovante il titolo, la dichiarazione prevista dall'art. 26, comma 2°, prima del rilascio della concessione edilizia dovrà presentare il documento richiesto.
2. Per gli interventi in stabilimenti o altri impianti fissi adibiti ad uso industriale o di pubblica utilità che provocano inquinamento, compresi gli impianti di imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443, prima del rilascio della concessione dovrà essere presentata copia dell'autorizzazione prevista dal D.P.R. 24 maggio 1988 n. 203.
3. Qualora nel progetto sia previsto l'impianto ascensore, occorre presentare domanda di autorizzazione per l'installazione.

#### **Art. 22 Procedure per l'attività edilizia libera e la denuncia di inizio attività.**

##### **A-ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA**

Gli interventi di cui all'attività edilizia libera sono specificati all'art. 6 del R.U.

Per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del DLs 14 agosto 1996 n° 494, il committente o il responsabile dei lavori devono soddisfare la seguente condizione :

- almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, deve trasmettere la notifica

preliminare di inizio dei lavori, conforme all'Allegato III del dlgs 494/1996, integrata con l'entità uomini/giorno, attestante altresì la redazione dei piani di sicurezza, come disposto dagli articoli 7, comma 11, e 9, comma 2, della L.R. 52/99, in materia di concessioni edilizie, oltre all'Azienda unità sanitaria locale, alla Direzione provinciale del Ministero del Lavoro e della previdenza sociale, all'I.N.P.S. e all'I.N.A.I.L e alla Cassa edile, competenti per territorio.

## **B-DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

Gli interventi relativi alla denuncia di attività sono specificati all'art. 5 del R.U.

1. Almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, il proprietario, o chi ne abbia titolo, deve presentare la denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti o approvati, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. In caso di richiesta di integrazioni documenti ai sensi dell'art. 6 comma 3 della L.R. 52/99, il termine di cui al presente comma decorre nuovamente per intero a partire dalla data di presentazione, della documentazione integrativa.
2. Per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del DLs 14 agosto 1996 n° 494, nella denuncia di inizio attività deve essere contenuto l'impegno a comunicare al comune l'osservanza, da parte del committente o del responsabile dei lavori, degli obblighi a loro derivanti dagli artt. 3,11,12 e 13 dello stesso decreto legislativo, nonché per le imprese, delle disposizioni relative all'applicazione delle norme tecniche di settore. L'inosservanza dei detti obblighi impedisce l'inizio dei lavori.
3. Nel caso di varianti in corso d'opera la denuncia è integrata a cura dell'interessato con la descrizione delle variazioni apportate al progetto depositato; all'integrazione della denuncia si applicano le medesime disposizioni previste per la stessa denuncia. Per le varianti in corso d'opera di cui all'art. 39 della L.R. 52/99, sussiste unicamente l'obbligo di cui all'art. 7 comma 10 sempre della L.R. 52/99.
4. La denuncia di inizio attività consente l'esecuzione dei relativi lavori entro il termine massimo di tre anni.
5. Ai fini della dichiarazione asseverata di cui al comma 1 e delle integrazioni di cui al comma 2, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. Il comune, qualora entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non attuare le trasformazioni previste, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza.

### **Art. 23 Atto di concessione.**

1. L'atto di concessione deve contenere:
  - a) gli estremi della richiesta e della concessione;
  - b) le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;
  - c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante della concessione e, in particolare, l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
  - d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - e) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente la concessione;

- f) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale la concessione è subordinata;
  - g) gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di concessione;
  - h) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune necessarie; la concessione deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
  - i) la data e l'esito dei pareri, laddove richiesti dalle Commissioni Consultive Comunali; qualora le decisioni del Sindaco non siano conformi a tali pareri, esse devono essere adeguatamente motivate;
  - l) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
  - m) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001 secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali ed eventualmente le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del richiedente;
  - n) le indicazioni dei lavori che dovranno essere eseguiti entro 15 mesi dalla data di rilascio, pena la decadenza della concessione.
2. Ove necessaria, fa parte integrante della concessione anche la convenzione, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia.  
La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.
3. La concessione deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:
- di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta consegna da parte dei competenti uffici comunali, dei punti fissi di linea e di livello ai sensi dell'art. 48 del Regolamento Edilizio.
  - di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
  - di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, presso l'Ufficio Regionale competente, ai sensi delle leggi 1086/71 (64/74 per i Comuni ricadenti in zona sismica) e della L.R. vigente.
  - di comunicare con raccomandata o mediante consegna a mano dell'apposito modulo, la data di inizio dei lavori, rendendo noti anche i nomi del direttore dei lavori e del costruttore che dovranno sottoscriverlo prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere;
  - di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella recante gli estremi della concessione edilizia, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, degli installatori, completi degli indirizzi;
  - di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia della concessione e degli elaborati allegati;
  - di richiedere le eventuali visite di controllo;
  - di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
  - di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonchè prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici cogenti;
  - di concordare con l'Ufficio Tecnico le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori, dettagli di arredo urbano.
  - di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
  - di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
  - di iniziare l'utilizzo dell'opera solo ad avvenuto rilascio del certificato di conformità edilizia, di cui all'art. 54 del R.E. con esclusione delle opere destinate ad attività specifiche il cui svolgimento è subordinato ad apposita autorizzazione e/o nulla-osta sanitario secondo le norme vigenti.
  - di adempiere alla normativa di cui al DLs 494/96 e L.R. 52/99.
4. L'atto con il quale viene rilasciata la concessione può contenere raccomandazioni e/o prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di P.R.G., di Regolamento Edilizio, di Regolamento di Igiene, oppure per il

miglioramento formale e funzionale del progetto.

5. La documentazione inerente alla legge 10/91 ( contenimento dei consumi energetici) deve essere depositata prima del rilascio della concessione edilizia.

#### **Art. 24 Decadenza e annullamento.**

1. Il titolare decade dalla concessione edilizia nei seguenti casi:
  - a) mancato ritiro entro il termine;
  - b) mancato inizio ed ultimazione lavori nei termini di cui al comma 1, lett. 1) dell'art. 31;
  - c) mancata esecuzione, entro 15 mesi dal rilascio della concessione, dei lavori fino alla costruzione del solaio del piano terra o di altre opere, indicate nella concessione stessa, per costruzioni di particolari caratteristiche e per gli interventi sull'edilizia esistente;
  - d) entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.
2. La decadenza viene dichiarata dal Sindaco con apposito atto e notificata agli interessati.
3. Per opere già iniziate, in caso di decadenza dalla concessione, dovrà essere inoltrata nuova domanda di concessione edilizia per la parte di opera non ultimata.
4. Il termine per la fine dei lavori può essere prorogato nei casi previsti dalla legge, su richiesta dell'interessato, prima del termine di scadenza indicato nella concessione, con apposito provvedimento del Sindaco.
5. Le concessioni edilizie assentite per decorrenza dei termini, sono annullate nel caso vengano riscontrati vizi nelle procedure amministrative o qualora gli elementi progettuali e/o esecutivi risultino in contrasto con la normativa vigente. In tal caso il Sindaco procede a contestare agli interessati i vizi riscontrati, assegnando un termine variabile da 30 a 90 giorni per provvedere alla presentazione degli elaborati e/o esecuzione delle opportune modifiche.

#### **Art. 25 Deroghe**

1. La concessione edilizia in deroga alle norme di attuazione del P.R.G. può essere rilasciata, nei casi e nei modi previsti dalla legislazione vigente in materia.
2. La concessione o autorizzazione edilizia in deroga alle norme del Regolamento Edilizio per gli edifici ed impianti pubblici o privati, può essere rilasciata per deroghe agli allineamenti, distanze, alberature.

#### **Art. 26 Volture**

1. La concessione o autorizzazione è trasferibile ai successori o aventi causa. In tal caso tali soggetti dovranno richiedere al Comune la voltura della concessione o autorizzazione rilasciata facendone apposita domanda al Sindaco ed allegando il relativo titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento.

#### **Art. 27 Pubblicità delle concessioni ed autorizzazioni edilizie**

1. L'elenco delle concessioni e delle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Sindaco va pubblicato all'albo pretorio, con specificazione del titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire.

2. Chiunque può prendere visione, presso gli Uffici comunali, della concessione o autorizzazione edilizia e dei relativi atti di progetto.

#### **Art. 28 Opere pubbliche di iniziativa comunale.**

1. Il progetto di opere pubbliche di iniziativa comunale è approvato dagli organi comunali, senza l'obbligo di rilascio di concessione o autorizzazione.
2. Gli elaborati progettuali devono essere predisposti rispettando le prescrizioni contenute nel R.E. in relazione al tipo di intervento.
3. Gli uffici comunali effettuano comunque l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici ed al Regolamento Edilizio.

#### **Titolo IV – Esecuzione dei lavori**

##### **Art. 29 Punti fissi di linea e di livello**

1. Prima di iniziare i lavori il concessionario è tenuto a richiedere al Sindaco l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed ai punti di presa dell'acquedotto, ove esista, e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.
2. Le operazioni di cui al primo comma del presente articolo sono eseguite da personale del Comune, oppure messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale.
3. Delle operazioni di cui al primo comma è redatto verbale, che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto. La visita deve essere eseguita da parte degli uffici tecnici comunali entro 30 giorni dalla richiesta.
4. Trascorso il termine per l'effettuazione della visita, di cui al comma precedente, i lavori possono essere iniziati. In tal caso il D.L. trasmetterà al Comune una apposita relazione, sottoscritta anche dall'impresa esecutrice, che contenga in modo dettagliato le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti, come indicato al primo comma.

##### **Art. 30 Comunicazione di inizio dei lavori**

1. Il titolare di concessione o autorizzazione deve comunicare al Sindaco la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano, utilizzando apposito modello predisposto dal Comune sottoscritto anche dal D.L. e dall'impresa esecutrice.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza. Deve, inoltre, essere comunicato il nominativo dell'impresa che realizzerà i lavori unitamente ai suoi codici di iscrizione identificativi delle posizioni presso INPS, INAIL, CASSA EDILE. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al Sindaco entro 15 giorni.



3. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:
  - a) comunicazione degli estremi dell'avvenuto deposito della denuncia dei lavori in cemento armato ai sensi dell'art. 4 della L. 5/11/71, n. 1086 e L.R. vigente;
  - b) documentazione di previsione di impatto acustico, anche con riferimento all'attività di cantiere.

### **Art. 31 Vigilanza durante l'esecuzione delle opere**

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte del Sindaco che svolge tale attività avvalendosi degli uffici tecnici comunali e delle strutture sanitarie territoriali.
2. La concessione o l'autorizzazione e la copia dei disegni, approvati e timbrati dal Comune e, quando dovuto, dall'Ufficio Regionale per la tutela del territorio (ex Genio Civile), devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.
3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi della concessione o autorizzazione rilasciata dal Sindaco, del nominativo del committente, del progettista, del D.L., delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, degli installatori, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
4. Se le visite di controllo accertassero l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera definite dalla legislazione regionale, e purchè non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001.
5. Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il Sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti.

### **Art. 32 Conduzione del cantiere**

1. In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti.
2. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.
3. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.
4. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.
5. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di concessione o autorizzazione.

### **Art. 33 Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici**

1. Il titolare della concessione o autorizzazione, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne il Sindaco, che a sua volta richiederà l'intervento degli Enti competenti.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi vigenti in materia.

### **Art. 34 Varianti ai progetti**

1. Le varianti al progetto approvato possono essere essenziali e non essenziali.
  1. Sono varianti essenziali al progetto approvato le opere abusivamente eseguite nel corso dei lavori quando si verifichi una delle seguenti condizioni :
    - a- un mutamento della destinazione d'uso che implichi altra destinazione non consentita dallo strumento urbanistico vigente o adottato, oppure dal piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui alla legislazione regionale.
    - b- Un aumento del volume con destinazione residenziale in misura superiore :
      - 1-al 5% da 0 a 100 mc.
      - 2-al 2% dai successivi 1001 mc.
    - c-un aumento della superficie utile calpestabile con destinazione diversa da quella residenziale in misura superiore:
      - 1-al 5% da 0 a 400 mq.
      - 2-al 2% dai successivi 401 mq.
    - d-la modifica dell'altezza dell'edificio in misura superiore a cm 30 qualora l'altezza dell'edificio si stia prescritta in relazione a quella di altri edifici.
    - e-la riduzione delle distanze minime dell'edificio fissate nella concessione dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore al 10%, ovvero in misura superiore a cm 20 dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'allineamento dell'edificio si stia prescritto in relazione a quello di altri edifici.
    - f-la violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando la stessa non attenga a fatti procedurali.
  - 2-Le variazioni concernenti il volume, la superficie e l'altezza costituiscono variazioni essenziali, anche se inferiori ai limiti citati alle lettere b),c) e d) precedenti ove comportino aumento del numero dei piani e delle unità immobiliari.
  - 3-Non sono ritenute variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.
  - 4-gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali sono considerate in totale difformità dalla concessione ai fini dell'applicazione delle sanzioni penali. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

Le suddette varianti debbono essere richieste e concesse prima dell'esecuzione dei relativi lavori e comportano il rilascio, da parte del Sindaco, di una nuova concessione edilizia, sostit-

tutiva di quella precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine dei lavori.

3. Sono varianti non essenziali quelle ricadenti negli altri casi ed in particolare:
  - quelle definite in corso d'opera ai sensi della LR.52/99. Tali varianti non necessitano di preventiva approvazione, possono essere eseguite nel corso dei lavori, ma devono comunque essere richieste prima della comunicazione di ultimazione dei lavori. Per tali varianti, la richiesta deve essere presentata in un'unica soluzione progettuale, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune, anche successivamente alla realizzazione dei lavori e deve contenere la dichiarazione di un tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, in merito alla rispondenza della variante alla legislazione vigente.
  - 
  - quelle non ricadenti nei casi di cui al comma 2 e non ricomprese fra quelle sopradefinite in corso d'opera. Dette varianti debbono essere richieste e concesse prima dell'esecuzione dei relativi lavori.

Le varianti non essenziali comportano il rilascio da parte del Sindaco di una nuova concessione e/o autorizzazione edilizia, che si affianca alla precedente senza modificarne i termini di inizio e di fine dei lavori.

4. La documentazione necessaria per la richiesta di approvazione di varianti è la seguente:
  - a) per le varianti di cui al comma 2, la medesima di cui al precedente art. 27;
  - b) per le varianti di cui al comma 3 :
    - domanda al Sindaco:
    - elaborati grafici nei quali siano evidenziate le varianti richieste (colore giallo per le opere non eseguite o da demolire, colore rosso per quelle da realizzare);
    - gli altri elaborati previsti dall'art. 34 nel caso che la variante incida sull'impostazione dei calcoli, relazioni, ecc. iniziali.
5. La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati dal titolare della concessione e dal progettista della variante e devono rispettare le norme vigenti in materia di bollo.

#### **Art. 35 Comunicazione di fine lavori e documentazione da allegare al certificato di conformità edilizia.**

1. L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dalla concessione o autorizzazione edilizia e comunicata al Sindaco entro 30 giorni inviando apposito modello predisposto dal Comune mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o a mano, debitamente firmato dal titolare dell'atto, dal direttore e dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori.
2. Unitamente al certificato di conformità edilizia, di cui all'art. del presente R.E. il titolare della concessione/DIA deve presentare al Comune i seguenti documenti:
  - b) certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato od a struttura metallica, ove presenti (nelle zone sismiche, certificato di conformità di cui all'art. 62 del DPR 380/2001);
  - c) certificato finale di prevenzione incendi (in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.FF.) o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare della concessione e dal direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
  - d) dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica. Nella dichiarazione, l'impresa esecutrice e il direttore dei lavori devono certificare sotto la propria responsabilità, ciascuno per gli obblighi che gli competono, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in Comune;
  - e) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi

dell'art. 9 della Legge n. 46/90. Nelle dichiarazioni ciascuna impresa installatrice dovrà certificare di aver eseguito l'impianto utilizzando materiali certificati e messi in opera a regola d'arte;

- f) autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 24/5/88 n. 203;
- g) domanda di allacciamento degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale per gli insediamenti civili o, in assenza di pubblica fognatura, autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni della Legge 319/76 e della Legge regionale vigente;ricevuta del versamento dei diritti di allaccio.
- h) dichiarazione del tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto resa ai sensi dell'art. 11 del D.M. 14/6/1989 n. 236 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche);
- i) documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione in Catasto ai sensi delle normative vigenti, comprensiva delle planimetrie;
- l) autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore;
- m) attestazione di avvenuto pagamento della tassa di concessione comunale.
- n) schema delle superfici nette dei vari locali per il conteggio della RSU.

### **Art. 36 Rilascio del certificato di conformità edilizia, abitabilità o agibilità'**

1. Il certificato di conformità edilizia viene rilasciato da professionista abilitato nei seguenti casi :
  2. nuove costruzioni;
  3. in conseguenza dell'esecuzione dei lavori di ristrutturazione edilizia o di ampliamento e che riguardino parti strutturali dell'edificio.
  4. -in conseguenza dell'esecuzione dei lavori di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuali a mutamento di destinazione d'uso.
2. Tale certificato, attesta che l'opera edilizia risponde al progetto regolarmente approvato dal punto di vista dimensionale, prestazionale, delle prescrizioni urbanistiche, edilizie ed igieniche di interesse edilizio.
3. Una volta ultimati i lavori e e certificata la conformità di cui al comma 1, neicasi previsti dalla legge, l'abitabilità o l'agibilità dei locali è attestata da un professionista abilitato unitamente alla conformità con le norme igienico-sanitarie.L'abitabilità o l'agibilità decorrono dalla data in cui perviene al comune l'attestazione.

### **Art. 37 Sospensione dall'uso e dichiarazione di inabitabilità.**

1. Il Sindaco, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.
2. Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.
3. Per le abitazioni esistenti, il Sindaco può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni ,
  - condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - alloggio improprio (sottotetto difforme dalle norme del presente R.E., seminterrato, box, edificio al grezzo);
  - insufficienti requisiti di superficie ( $S$  minima =  $28 \text{ m}^2$  per alloggio), o di altezza ( $h$  minima = 2,20 m.);
  - insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;

- mancata disponibilità di acqua potabile;
- assenza di servizi igienici;
- mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

## **Titolo V : Piani attuativi**

### **Art. 38 Definizione**

Le indicazioni relative ai piani attuativi sono riportate nell'art. 7 del R.U.

### **Art. 39 Piani attuativi di iniziativa privata. Richiesta.**

Le indicazioni relative ai piani attuativi sono riportate nell'art. 8 del R.U.

### **Art. 40 Piani attuativi di iniziativa pubblica . Richiesta.**

Le indicazioni relative ai piani attuativi sono riportate nell'art. 9 del R.U.

### **Art. 41 Approvazione**

Le indicazioni relative sono riportate nell'art. 10 del R.U.

## **CAPO III -NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI**

### **Titolo I: Tutela dell'ambiente**

#### **Art. 42 Regolamentazione delle acque reflue**

- Le acque reflue debbono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente a cura dei proprietari . Tutti gli edifici che danno origine ad acque reflue devono essere allacciati alla fognatura comunale esistente a confine delle aree di proprietà e comunque esistente in un raggio di m. 30.  
Nel caso risulti impossibile l'allacciamento alla pubblica fognatura le acque reflue, come sopra definite, devono essere raccolte in apposite vasche (fosse IMHOFF , depuratori privati ecc.) che consentano la depurazione come da legge. In alternativa può essere utilizzato il metodo della fitodepurazione.
- L'autorizzazione allo scarico alla pubblica fognatura è rilasciata dal Sindaco unitamente al certificato di conformità edilizia.
- Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc..) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.

#### **Art. 43 Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee**

1. Le acque meteoriche proveniente dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, debbono essere convogliate nella fognatura comunale o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche.Devono essere rispettate le indicazioni della Delibera n° 53 del 28.05.1999 dell'Autorità del Bacino del fiume Magra.
2. E' vietata l'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi del R.D. 1775/33.
3. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta l'autorizzazione edilizia per le sole opere edilizie connesse. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi debbono essere cementati, al fine di proteggere la falda dagli inquinamenti per il potenziale pericolo costituito dai pozzi abbandonati. Le metodologie di cementazione sono approvate dagli uffici regionali competenti (ex Genio Civile), ai quali spetta pure il rilascio della concessione/autorizzazione per la derivazione di acque sotterranee. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di richiesta di concessione/autorizzazione edilizia, le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta, nel rispetto della normativa di settore vigente.

#### **Art. 44 Salvaguardia e formazione del verde.**

1. In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del verde è soggetto a tutela e controllo.
2. Le alberature aventi diametro del tronco superiore a 0,20 m - rilevato a 1 m dal colletto - devono essere conservate.
3. L'abbattimento di alberature può essere consentito solo in caso di pubblica utilità o incolumità o ( mediante apposito nulla-osta del Sindaco che si avvarrà eventualmente della consulenza del Corpo Forestale dello Stato) o in caso di aree edificabili ( in questo caso deve essere chiaramente espresso nella relazione di accompagnamento del progetto la quantità e le essenze che saranno abbattute e le loro eventuali sostituzioni)  
Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulle alberature connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica, anche se non ricadenti in zone agricole di PRG.
4. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dall'art. 106 del TU 1934 della legge comunale e provinciale.

#### **Titolo II: Costruzioni e manufatti edilizi vari**

##### **Art. 45 Manutenzione e sicurezza delle costruzioni**

1. Gli edifici e le loro parti devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia.
2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, di concessione o autorizzazione edilizia.
3. Qualora non provvedano, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro.
4. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventiva autorizzazione o concessione edilizia, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Sindaco e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di autorizzazione o concessione.
5. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 7 bis DLGS 267/2000 TU Enti Locali.

##### **Art. 46 Facciate degli edifici ed elementi di pregio.**

1. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, fittoni, ecc.

2. Negli edifici classificati tipologicamente o comunque di età superiore a 50 anni, il rifacimento dei paramenti (intonaci, rivestimenti, faccia a vista, infissi esterni) va eseguito con l'impiego di materiali tradizionali. Nel caso di tinteggiature, dopo l'approvazione del colore, si raccomanda l'impiego di pitture a calce o silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali.
3. Un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi.
4. I colori ammessi saranno di tonalità calda e tenui, intonati all'ambiente, e la loro scelta per la tinteggiatura di edifici non vincolati, dovrà essere concordata con gli uffici comunali competenti.

#### **Art. 47 Elementi aggettanti delle facciate**

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Sono ammessi i seguenti aggetti:
  - cm 30, per le sporgenze cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di ml 2,50 dal suolo;
  - cm 160 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad una altezza superiore a ml 2,50 dal piano del marciapiede e a ml 4,50 dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno 60 cm dal bordo del marciapiede qualora esistente;
  - le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 ml, misurata dal piano del marciapiede, o di ml 4,50 sul piano stradale.
3. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.
4. Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico, il Sindaco può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc.

#### **Art. 48 Allineamenti**

4. Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. Il Sindaco potrà consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

#### **Art. 49 Coperture, canali di gronda, pluviali.**

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei



pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2.50 dal piano stradale. E' consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

1. Il manto di copertura deve essere realizzato con colori intonati alle tipologie tradizionali del territorio.

#### **Art. 50 Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico**

1. Le aperture dei sotterranei dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, purchè dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.
2. Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici e in corrispondenza dei passi carrai. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

#### **Art. 51 Numerazione civica**

1. Il Comune attribuirà il numero civico e gli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili).
2. La normativa in merito è definita da apposito atto comunale; l'inosservanza di dette norme costituisce infrazione al Regolamento Edilizio ed è soggetta alle sanzioni previste.

#### **Art. 52 Passi carrai ed uscita dalle autorimesse**

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada.
2. L'ubicazione dei passi carrai dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà che sarà assoggettata ad apposita tassa.
3. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a ml. 2.50 se la rampa è rettilinea, e ml 3.50 se curva.
4. L'acqua di pioggia proveniente dal passo carraio deve essere raccolta da apposita ed adeguata griglia da posizionare- a cura e spese dell'operatore privato- prima della viabilità pubblica. Deve essere impedita l'occupazione della strada pubblica da parte di materiale trascinato dall'acqua di pioggia proveniente dal passo carraio anche con la realizzazione di pavimentazione di una congrua superficie, a confine della viabilità pubblica, del lotto interessato

**Art. 53 Strade, passaggi privati e cortili.**

1. La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta all'autorizzazione del Sindaco.
2. E' facoltà del Sindaco concedere o negare tale autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. In relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.
3. I cortili devono avere il pavimento impermeabile in modo da permettere il rapido deflusso delle acque meteoriche. Nei cortili di grandi superfici è richiesta l'area pavimentata larga almeno cm 100 lungo i muri dei fabbricati, purchè sia evitata l'infiltrazione.
4. Nei cortili destinati ad illuminare ed areare case di civile abitazione è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o disturbare gli inquilini stessi.

**Art. 54 Cavedi, pozzi luce, chiostrine ed intercapedini**

1. I cavedi potranno areare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.
2. Il fondo dei cavedi deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
3. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti.
4. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per le acque deflusso.
5. Il Comune può concedere strisce di terreno di uso pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi particolari facoltà per esigenze proprie.

**Art. 55 –Recinzioni, muri di cinta, muri di sostegno.**

**A-Norma generale**

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni su strada in muro pieno non debbono superare l'altezza di ml 1.00 nelle curve o in zona di visibilità scarsa.
2. I cancelli ( di altezza massima di mt. 2,00) di ingresso su strade e spazi pubblici , ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da non costituire ostacolo e pericolo alla viabilità e posti in opera non oltre il filo esterno della recinzione. In apertura non possono invadere lo spazio oltre il filo esterno della recinzione cui appartengono.
3. Tutte le aree fabbricabili, quando siano a confine con il suolo pubblico, entro 12 mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento, qualora nel frattempo non sia iniziata la costruzione, dovranno essere recinte, sui lati confinanti con il suolo pubblico, almeno con solida rete, tesa su paletti di ferro a T ( o in c.a. prefabbricati o in legno), dell'altezza minima di m. 1,20, infissi saldamente al suolo e distanti fra di loro al massimo di m. 2,00.  
Dette aree dovranno essere tenute sgombre da ogni deposito di materiale, di provviste o di

altro, in perfetto ordine e pulizia, ben sistemate, possibilmente coltivate a giardino od orto e seminato a prato, secondo le caratteristiche della zona. Deve essere assicurato il convogliamento e lo smaltimento delle acque di pioggia, in modo da impedire ogni ristagno ed impaludamento.

### **Spazi pubblici e assimilabili**

Tanto negli edifici esistenti che in quelli di nuova costruzione, le aree scoperte fronteggianti vie e piazze sia pubbliche che private, a livello, dovranno essere delimitate da idonea recinzione con le seguenti caratteristiche :

-muro ( realizzato non a secco ) dell'altezza massima di cm 90 fuori terra, rivestito in pietra naturale e sovrastante cancellata o rete metallica o altra recinzione decorosa, per un'altezza complessiva non superiore a mt. 2,00.

Nel caso di situazione di fondi a dislivello può essere realizzato un muro pieno ( non a secco ) con altezza non superiore a m. 3,00.

In tutto il territorio comunale le recinzioni lungo le strade possono essere realizzate purchè soddisfino le seguenti condizioni :

marciapiede esistente su strada con adeguata larghezza in relazione al traffico ed adeguato spazio per il traffico pedonale : le recinzioni possono essere costruite a margine del marciapiede.

#### *Strada provinciale :*

-all'interno dei centri abitati la recinzione deve essere costruita in arretramento, rispetto al ciglio stradale ( tenuto conto anche degli eventuali ampliamenti previsti ) almeno m. 1,50.

-in tutte le altre parti del territorio comunale secondo le richieste dell'Ente gestore.

Prima dell'inizio dei lavori deve essere presentata all'A.C., da parte degli interessati, l'autorizzazione rilasciata dal competente Ente gestore.

#### *Strada comunale .*

-sia all'interno dei centri abitati che nelle altre parti del territorio comunale la recinzione deve essere realizzata a m. 1,50 dal ciglio stradale ( tenuto conto degli eventuali ampliamenti )

La deroga può essere concessa nei seguenti casi :

a-quando esistono allineamenti già costituiti.

b-quando la sede stradale è inserita tra profili a scarpata riguardanti dislivelli superiori a m. 1,00 sia a monte che a valle.

### **Spazi privati.**

La delimitazione del confine fra spazi privati ( e fra spazi privati e pubblici non compresi nel punto precedente ) potrà essere realizzata con manufatti aventi le seguenti caratteristiche :

a-muro ( realizzato non a secco ) dell'altezza massima di cm 90 fuori terra, rivestito in pietra naturale e sovrastante cancellata o rete metallica o altra recinzione decorosa, per un'altezza complessiva non superiore a mt. 3,00.

b-muro di cinta ( realizzato non a secco ) dell'altezza massima inferiore a m. 3,00 rivestito in pietra naturale per le porzioni visibili.

Qualora i fondi si trovino a dislivello si possono presentare i seguenti casi :

-dislivello  $0 \leq 3,00$  m.

il manufatto potrà essere realizzato con altezza intera. Le porzioni a vista dovranno essere rivestite in pietra naturale.

-dislivello > 3,00 m.

il manufatto dovrà essere spezzato, in altezza, in singole sezioni con altezza massima inferiore a m. 3,00. Ciascuna sezione, successiva alla prima, dovrà essere arretrata di almeno mt. 1,50 rispetto alla superficie verticale a vista di quella che la precede e lo spazio risultante dovrà essere sistemato a verde e con piante e cespugli. Tutte le porzioni a vista del manufatto dovranno presentare la pietra naturale tipica della tradizione locale.

Qualora il muro di cinta adempia anche alla funzione di contenimento e/o sostegno di una scarpata o di un terrapieno naturali, non viene considerato costruzione soltanto per la parte che adempie tale specifica funzione (cioè dalle fondazioni fino al livello naturale del fondo superiore, qualunque sia l'altezza della parete naturale o della scarpata o del terrapieno cui aderisce). La parte di muro che si eleva oltre il piano naturale del fondo sovrastante, è considerato muro di fabbrica ai fini delle distanze legali

Qualora il dislivello o il terrapieno siano creati artificialmente, il muro di cui al paragrafo precedente (ed il retrostante dislivello o terrapieno) viene considerato, ai fini delle distanze legali, muro di fabbrica, e pertanto soggiacente alla relative norme di zona per la distanza dai confini e fra fabbricati.

### **B-Muri di sostegno e/o di contenimento**

Il muro di sostegno e/o di contenimento di una scarpata o di un terrapieno naturali non è considerato muro di fabbrica ai fini delle distanze legali, per la parte che adempie alla specifica funzione (cioè dalle fondazioni fino al livello naturale del fondo superiore, qualunque sia l'altezza della parete naturale o della scarpata o del terrapieno cui aderisce). La parte di muro che si eleva oltre il piano naturale del fondo sovrastante è considerato muro di fabbrica ai fini delle distanze legali.

Deve essere realizzato con le seguenti caratteristiche :

-altezza massima della singola sezione : inferiore a m. 3,00.

-nel caso di altezze complessive superiori a mt. 3,00, le singole sezioni devono avere altezza massima inferiore a m. 3,00 e ciascuna sezione, successiva alla prima, dovrà essere arretrata di almeno m. 1,50 rispetto alla superficie a vista di quella che la precede e lo spazio risultante dovrà essere sistemato a verde. Tutte le porzioni a vista del manufatto dovranno presentare la pietra naturale tipica della tradizione locale.

Fanno eccezione, alla sola disposizione sull'altezza, i manufatti realizzati dagli enti preposti alla cura della viabilità provinciale, nazionale ed autostradale.

Particolari e motivate situazioni potranno essere autorizzate, in deroga, anche per interventi realizzati da privati.

Qualora il dislivello o il terrapieno siano creati artificialmente, il muro di cui al paragrafo precedente (ed il retrostante dislivello o terrapieno) viene considerato, ai fini delle distanze legali, muro di fabbrica, e pertanto soggiacente alla relative norme di zona per la distanza dai confini e fra fabbricati.

Tutti i muri, con altezza superiore a m. 1,00, realizzati a confine di strade, devono essere realizzati con un'inclinazione del paramento esterno non inferiore al 10%. In casi particolari l'Ufficio Tecnico Comunale potrà imporre inclinazioni superiori.

### **C-Prescrizioni**

Nei limiti dettati dalle situazioni esistenti e dalle tecniche necessarie per l'esecuzione dei lavori, le opere di contenimento e di sistemazione del terreno, di scarpate, terrapieni e pendii, devono essere realizzate con le tecniche ed i materiali propri dell'ingegneria naturalistica.

#### **Art. 56 Occupazione di suolo pubblico**

1. Il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia, quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere al Comune la relativa formale autorizzazione.
2. L'autorizzazione viene rilasciata secondo le norme comunali vigenti in materia, soggetta a tassazione di plateatico ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino del suolo alla scadenza.
3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo della autorizzazione.
4. Nel caso di manifesta instabilità di terreno in prossimità di strada comunale o di altri spazi di uso pubblico, i proprietari devono provvedere al consolidamento adottando provvedimenti suffragati da un progetto delle opere che si intendono eseguire.

### **CAPO IV- NORME URBANISTICHE**

#### **Art. 57-Zona "A"**

##### **SOTTOZONA "A1"**

Le indicazioni riguardanti la sottozona sono riportate all'art 27 del R.U.

Per gli immobili non inseriti nei Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio  
Esistente si applicano le seguenti norme :

### **a-Copertura**

Il consolidamento, il rinnovo e il rialzamento delle coperture potrà essere realizzato con materiali e tecniche moderne nel rispetto della forma e tipologia delle falde, colmi, linee di gronda, camini, lucernai e cornicioni di gronda.

Nelle coperture esistenti o di nuova costruzione è consentita la realizzazione di aperture complanari alle falde..

### **b-Manto di copertura**

E' prescritto l'uso di manti di copertura in coppi e controcoppi o coppi ed embrici. Le coperture miste che presentino altro tipo di tegole o di materiale oltre a quello prescritto, verranno completate interamente in tegole o coppi all'atto del rinnovo del manto di copertura.

I manti di copertura interamente realizzati in materiali diversi da quelli prescritti possono subire soltanto interventi parziali di manutenzione.

Dove possibile, dovranno essere riutilizzati i coppi o le tegole preesistenti.

### **c-Tettoie**

Sono ammessi lavori di manutenzione straordinaria solo su tettoie esistenti realizzate in materiali portanti in pietra o legno.

E' ammessa la costruzione di tettucci a protezione di porte e finestre e di tettoie a protezione di terrazzi a livelli

Nel caso di tettucci la sporgenza lorda massima è di m. 1,00 e lo sviluppo lungo la facciata non può superare il 30%, per parte, della dimensione orizzontale dell'apertura di riferimento.

Nel caso di tettoie a protezione di terrazzi a livello la superficie coperta non può superare il 30% della superficie totale del terrazzo. Almeno un lato della tettoia deve essere a ridosso del fabbricato esistente e gli altri lati della tettoia non possono essere tamponati.

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria in facciata, si prescrive la demolizione di eventuali tettucci presenti realizzati in ferro, plastica o simili e la loro sostituzione con le modalità previste dalle presenti norme.

I nuovi interventi devono essere realizzati in ferro o in legno. il manto di copertura in coppi e contro coppi.

### **d-Canale e pluviali**

Si prescrive l'uso di canali e pluviali a sezione rotonda di rame .

### **e-Solai**

Non è consentita l'alterazione dell'immagine dei soffitti decorati o a cassettoni.

Non è consentita la demolizione di solai a volte. Nel caso di adeguamento sismico le volte possono essere smontate ma devono essere, successivamente, riedificate nel rispetto della tipologia esistente.

Gli altri tipi di solai possono essere realizzati con materiali e strutture di tecnologia moderna.

### **f-Balconi**

Di norma è vietata la costruzione di nuovi balconi. Possono essere autorizzati nuovi balconi nel caso di edifici non vincolati ai sensi delle normative nazionali vigenti e quando esista già, nel fabbricato, un altro balcone.. Deve essere presentato un progetto

in cui viene evidenziato il suo inserimento nel fabbricato esistente, relativamente anche ai materiali usati. Le dimensioni massime del balcone sono le seguenti : sporgenza lorda massima m. 1,20, sviluppo massimo lungo la facciata non superiore al 55% della dimensione orizzontale dell'apertura di riferimento.

Strutturalmente il balcone può essere realizzato con le tecniche ritenute più opportune. I materiali esterni devono, però, essere conformi a quelli dell'edificio di riferimento.

In particolare :

- è vietata la vista di putrelle o parti metalliche strutturali.
- è vietato il parapetto in c.a.
- è vietata la vista di eventuali solette in c.a.
- il parapetto deve essere realizzato con ringhiera di ferro possibilmente con disegni e tipologie proprie della zona.
- gli elementi di contenimento laterale della pavimentazione (stangoni) devono essere in pietra arenaria.
- la pavimentazione deve essere in cotto o in pietra arenaria.

### **g-Terrazze**

E' ammessa la realizzazione di terrazze a livello nel rispetto delle seguenti norme :

- essere arretrata rispetto alla muratura perimetrale dell'edificio.
  - la superficie occupata non può essere maggiore del 30% della superficie coperta a tetto.
  - i parapetti devono essere in muratura o in ringhiera di ferro, coerenti con il carattere architettonico dell'edificio.
  - la pavimentazione deve essere in cotto.
  - eventuali elementi di contenimento laterale del pavimento ( stangoni) devono essere in pietra arenaria, così come eventuali copertine dei parapetti in muratura.
  - le acque meteoriche devono essere raccolte e convogliate in apposita fognatura.
- Nelle terrazze esistenti si prescrive il mantenimento di parapetti in muratura se presenti e coerenti con il carattere architettonico dell'edificio.

### **h-Logge e portici.**

E' fatto divieto di tamponare logge e portici esistenti.

### **i-Aie e corti**

Per aie e corti è unicamente consentita la recinzione realizzata con muratura avente paramento in pietra o paramento a raso-pietra : la sezione dovrà essere rettangolare senza forme aggettanti , con larghezza non inferiore a cm 30 e con altezza non superiore a cm 70.

L'eventuale pavimentazione deve essere realizzata tenendo conto della Delibera Regionale 230/94 per quanto concerne il materiale usato.

### **l-Aree scoperte di pertinenza dei singoli immobili**

Le aree scoperte di pertinenza dei singoli immobili o complessi compresi negli elenchi, quali coti, aie, giardini o parchi, ivi compresi , quando presenti, viali o strade alberate ad essi connessi o funzionali, sono incluse nello stesso elenco dell'immobile del quale costituiscono pertinenza per diritto di proprietà, uso od altro.

La conformazione, l'altimetria, la sistemazione della pertinenza sono considerati elementi caratterizzanti del paesaggio urbano : ogni loro modificazione è soggetta agli stessi controlli degli interventi sui relativi immobili.

Muri di cinta o di retta in pietra, cancelli in ferro, arredi esterni e manufatti in qualunque tipo di materiale e forme tradizionali sono soggetti a restauro conservativo.

#### **m-Pavimentazioni e lastricati.**

Per pavimentazioni interne decorate o significative e per lastricati esterni in pietra, si prescrive la conservazione e la manutenzione.

E' prescritto l'uso di lastre di arenaria, macigno o pavimentazioni in cotto.

#### **n-Intonaci e stuccatura a rivestimenti esterni**

Negli intonaci e nelle stucature esterne è obbligatorio l'uso di malte do calce o malte bastarde.

Gli stessi materiali sono consigliati per intonaci interni.

Non sono consentiti intonaci plastici.

#### **o-Coloriture**

Non è consentito l'uso di vernici plastiche.

Sono ammessi unicamente colori di tonalità calde e brillanti, con valore cromatico tenue.

Sarà compito della Commissione Edilizia competente guidare la distribuzione dei colori in modo da ottenere un'immagine armonica.

#### **p-Decorazioni ed elementi di arredo significativi**

E' vietata la rimozione di tutti gli elementi decorativi significativi presenti nell'edificio, quali inferriate, lampioni, fontane, nicchie, formelle, dipinti, sculture, stemmi, maestà, così come ogni altro elemento decorativo realizzato con materiale e tecniche tradizionali.

Contestualmente ad opera di manutenzione in facciata, è fatto obbligo di effettuare la manutenzione di tali elementi.

#### **q-Infissi esterni**

Si prescrivono infissi esterni in legno : non sono ammessi sportelloni, serrande, avvolgibili, veneziane o simili.

E' prescritta la conservazione ed il restauro dei portoni d'epoca.

Per i locali a piano terra, adibiti ad uso commerciale, è ammesso l'impiego di serrande a maglie purchè collocate internamente.

#### **r-Aggunte di corpi di fabbrica e rialzamenti delle coperture.**

La costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente( nella misura massima di mq 12) e/o il rialzamento dell'ultimo piano non sono consentiti in immobili vincolati.

La costruzione di servizi igienici in ampliamento alla volumetria esistente deve rispondere alle seguenti prescrizioni :

- in generale il paramento dovrà appartenere allo stesso carattere architettonico dell'edificio su cui si interviene in ampliamento.
- Il nuovo corpo di fabbrica non dovrà superare la quota di gronda della facciata interessata e dovrà , comunque, mantenere la complanarità delle falde e inserirsi nei tetti a padiglione con il mantenimento della gronda costante.



In entrambi i casi le nuove gronde dovranno essere dello stesso tipo delle esistenti ed il sistema di deflusso delle acque dovrà essere uniformato nella forma e nei materiali.

La realizzazione dell'ampliamento comporta l'abbattimento delle superfetazioni e dei volumi esterni usati come servizi igienici.

Il rialzamento dell'ultimo piano dovrà rispondere alle seguenti prescrizioni :

il paramento del corpo rialzato dovrà appartenere allo stesso carattere architettonico dell'edificio su cui insiste avendo cura di :

per i paramenti in pietra di ottenere continuità nella tessitura muraria e nel tipo di materiale;

per i paramenti in intonaco di riprodurre continuità nella grana e nel valore cromatico.

La realizzazione del rialzamento comporta la rimozione delle superfici diatoniche.

La copertura deve essere realizzata nel rispetto delle seguenti prescrizioni :

-nel caso di coperture a padiglione a gronda costante, la gronda deve essere realizzata ad intradosso piano o con cornicione di gronda con sporgenza massima di cm 40;

-per le sue parti inclinate, formanti timpani, sarà ad intradosso piano o con sporgenza massima di cm 15.

-non è consentito l'impiego di mensole in travetti di c.a. diritti o tipo "Varese" sia prefabbricati che gettati in opera.

-le gronde in laterizio dovranno essere intonacate.

#### **s-Nuove aperture e ridimensionamento**

Sono ammesse nuove aperture e/o ridimensionamenti nel rispetto dei caratteri geometrici e dimensioni, degli allineamenti verticali ed orizzontali e delle successioni, orizzontali delle aperture esistenti.

Massima attenzione dovrà essere posta nel ripristino delle spalline che dovranno formare un'immagine continua del tipo murario previsto.

Il ridimensionamento è consentito limitatamente a quelle aperture non conformi alla tipologia geometrica dimensionale dominante al piano considerato. Costituisce eccezione l'adeguamento alle norme igieniche areoilluminanti che è sempre ammissibile.

#### **t-Eliminazione delle superfetazioni presenti**

Devono essere eliminate le superfetazioni non in armonia con i fabbricati esistenti ed in modo particolare :

-volumi aggettanti;

-condotte o scarichi addossati alle pareti esterne;

-tamponature di aperture eseguite con materiali diversi dal paramento murario;

-aggiunte di piccoli corpi di fabbrica.

#### **u-Gronde**

Nel caso di rifacimento del tetto con sostituzione della gronda è sempre consentito il ripristino nel rispetto della tipologia e dei materiali esistenti.

Sono ammessi rifacimenti delle gronde con materiali e tecniche moderne.

#### **v-Elementi strutturali decorativi**

Si definiscono elementi strutturali decorativi i marcapiani, i marcadavanzali, cornici e cantonali in rilievo, le riquadrature di porte e finestre ed ogni altro elemento contribuente a realizzare il disegno della facciata, qualora risulti effettuato in materiali e tecniche tradizionali.

Si prescrive la conservazione e la manutenzione di tali elementi.

Nuovi elementi di riquadrature potranno essere inseriti in sostituzione di quelli fatiscenti nel rispetto della tipologia, del materiale, delle dimensioni preesistenti.

L'inserimento di davanzali in piani che ne fossero completamente privi è possibile alle condizioni che si impieghino elementi in arenaria o pietra serena di spessore non inferiore a cm 8 uniformi per piano e non levigati.

Non è consentito l'uso di riquadrature con marmette, pietre in lastre sottili né con qualsiasi altro materiale che sia di recente impiego.

#### **z-Scale esterne**

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale esterne è consentita nel rispetto dei materiali e delle forme esistenti se coerente con i caratteri dell'edificio cui appartengono.

E' consentita la realizzazione di nuove scale esterne alle seguenti condizioni :

-non deve essere a sbalzo.

-gli scalini, se non in massello di pietra, devono avere rivestimento in cotto o pietra arenaria.

-il parapetto può essere in ringhiera di ferro o in muratura coerente con il carattere architettonico dell'edificio. Per gli eventuali corrimano del parapetto deve essere usata la pietra arenaria, o il legno o elementi in cotto.

-la muratura di sostegno deve essere coerente, come finiture, con la muratura del fabbricato, con esclusione di intonaci del tipo plastico.

Non sono ammesse scale negli edifici vincolati.

#### **x-Destinazione d'uso**

E' consentita la trasformazione ad uso residenziale o turistico ricettivo o commerciale di singoli immobili o complessi edilizi aventi altra destinazione quando sia documentabile che l'utilizzo e l'utilità precedenti siano decaduti.

La trasformazione da uso residenziale ad altro uso è sempre possibile nel rispetto del Piano comunale delle Funzioni e delle norme interessate del presente R.E.

#### **y-Varie**

In generale in tutte le zone è consentito l'intervento diretto nel rispetto delle norme.

Gli allacciamenti degli impianti tecnologici con rete aerea dovranno essere previsti interrati.

Non sono consentite attività dannose o recanti molestia agli abitanti. Le attività commerciali e/o artigianali possono essere localizzate solo al piano terra degli immobili.

#### **SOTTOZONA "A2"**

Le indicazioni riguardanti la sottozona sono riportate all'art. 27 del R.U.

#### **Art. 58-Zona residenziale di saturazione "B"**

Le indicazioni riguardanti la zona e le relative sottozone sono riportate all'art. 28 del R.U.

Indice di permeabilità : nel caso di intervento, all'infuori della manutenzione ordinaria e straordinaria, ed in modo particolare con mutamento di destinazione d'uso, d'intesa con l'Ufficio Tecnico comunale, dovranno essere messi in opera gli accorgimenti per ottemperare, per quanto possibile, alle disposizioni dettate dall'indice di permeabilità.

#### **Art. 59 –Zona residenziale ei espansione “C”**

Le indicazioni riguardanti la zona e le relative sottozone sono riportate all'art. 29 del R.U.

#### **Art. 60 –Zona produttiva e di servizio “D”**

Le indicazioni riguardanti la zona e le relative sottozone sono riportate all'art. 31 del R.U.

#### **Art. 61-Zona agricola“E”**

Le indicazioni riguardanti la zona e le relative sottozone sono riportate all'art. 32 del R.U.

### **A-INTERVENTI DERIVANTI DALL'APPLICAZIONE DI P.M.A.A.**

#### **1-Nuovi edifici rurali ad uso abitativo**

I nuovi edifici rurali ad uso abitativo, dove consentiti, devono essere realizzati in conformità alla disciplina seguente :

1. -non più di due piani fuori terra. Il piano terra avrà destinazione non abitativa, con esclusione della destinazione per ricovero di animali e /o altre funzioni moleste e/o dannose per la salute umana; il piano primo avrà destinazione abitativa. Non sono ammessi locali seminterrati posti al di sotto del piano terra e locali sotto la copertura ( soffitte ecc).
2. - **materiali :**
  - muratura esterna a vista : in pietra locale ( o tipo di arenaria simile) o in mattoni pieni con finitura normale.
  - Intonaco esterno : non possono essere usati intonaci del tipo plastico.
  - tinteggiature esterne : materiali non plastici e colori intonati alle caratteristiche della zona.
  - pavimentazioni esterne, scale esterne : è consentito, unicamente, l'utilizzo di elementi di cotto, pietra locale o pietra arenaria.
  - serramenti esterni : in legno possibilmente di essenze locali e con tinteggiature consone alla tradizione locale. E' vietato installare chiusure a tapparelle.
  - comignoli e canne fumarie : è consentita la realizzazione di canne fumarie esterne alle facciate purchè rivestite con il materiale della facciata a cui appartiene. I comignoli e le canne fumarie, per la parte sporgente dalla superficie esterna del solaio di copertura, dovranno essere rivestiti con un paramento realizzato con pietra locale od elementi di cotto pieno, se non intonacati. Sono vietati terminali o cappellotti in acciaio o similari.
  - canale e pluviali . le canale di gronda, i pluviali, le scossaline e tutti i relativi ferri di ancoraggio, devono essere realizzati in rame.
  - riquadrature in pietra : la riquadratura delle aperture esterne, ove realizzata, deve essere in pietra arenaria o in marmo con esclusione del granito o materiale simile.
  - coperture .: sono ammesse, unicamente, coperture a falde inclinate con manto di copertura in elementi di cotto.
  - strutture in c.a. : non devono essere lasciate a vista.
  - parapetti terrazzi ecc .: devono essere in ferro o in legno.

## **2-Nuovi annessi agricoli commisurati alla capacità produttiva del fondo derivanti dall'applicazione di P.M.M.A.**

I nuovi edifici rurali ad uso annessi agricoli, dove consentiti, devono essere realizzati in conformità alla disciplina seguente :

- -la struttura portante, quando non costituita da muratura portante o legno, non deve essere a vista.
- -il paramento esterno della muratura portante deve essere in pietra locale o in mattoni pieni o in legno.
- -gli infissi devono essere in legno possibilmente di essenze locali.
- -il manto di copertura deve essere in cotto.
- -le canale e i pluviali devono essere in rame.
- -non è ammesso il mutamento della destinazione d'uso
- -Indice di permeabilità = 30%

Nel caso il manufatto venga costruito seminterrato, si prescrive quanto segue :

- -la copertura deve essere ricoperta da uno strato di terra di almeno cm 30 di altezza.
- -la superficie esterna visibile deve essere in pietra locale o in mattoni pieni.
- -l'altezza interna non può essere maggiore di m. 2,50.

## **B-INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON DESTINAZIONE NON AGRICOLA ( ART. 1 COMMA 4, ART.5 BIS E ART 5 TER LR 64/95).**

### **Materiali**

Per tutti gli interventi l'uso dei materiali adoperati deve uniformarsi alle seguenti disposizioni :

#### **1-muratura esterna in pietra locale**

##### 1.1 Manutenzione e restauro

Il paramento esterno non può essere alterato.

##### 1.1.2 Tutti gli altri interventi previsti dalla normativa.

La quantità esistente di superficie della muratura va conservata, nei casi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, ricostruita ricreando la continuità del fabbricato prima dell'intervento.

Il paramento esterno deve essere realizzato in pietra locale, con le esistenti modalità di stuccatura dei giunti e rispetto dei corsi. In adempimento alle norme antisismiche vigenti, ove occorra, il paramento esterno potrà essere intercalato da corsi di mattoni pieni la cui superficie esterna non potrà essere a buccia d'aranzia o finitura simile.

Nel caso di realizzazione di strutture portanti inc.a. queste non devono essere visibili all'esterno della muratura che le ingloba.

#### **1.2-muratura esterna intonacata**

Il paramento esterno deve essere intonacato con lo stesso stile e la stessa tecnica. Gli intonaci non possono essere del tipo plastico.

### 1.3-muratura esterna con paramento misto

In tutti i casi d'intervento la nuova muratura deve essere realizzata con i materiali e la tecnica della muratura prevalente.

Nei casi in cui l'intervento, pur rientrando come tipologia di materiali, in uno qualsiasi dei punti precedenti, preveda la costruzione di un piano seminterrato, la parte visibile di questo piano deve essere, comunque, realizzata esternamente in pietra locale.

### **2- Muratura interna**

Nel caso i pannelli di muratura interna abbiano caratteristiche strutturali e di finitura di pregio, devono essere mantenuti.

### **3-Coperture**

Sono consentite unicamente coperture a falde inclinate e del tipo a capanna a due falde o ad una falda.

L'eventuale struttura portante dell'edificio e/o dei solai, realizzata in elementi di c.a. o acciaio non deve risultare a vista.

### **4-Gronda**

E' vietata la realizzazione di gronde in c.a a vista su tutti i lati del fabbricato.

Gli interventi realizzati all'interno delle categorie di manutenzione e restauro comportano l'uso del materiale esistente.

La sporgenza della gronda, dal filo esterno della muratura, non potrà essere superiore-con un minimo di cm 40- al 10% dell'altezza del fabbricato misurata come dal vigente R.E.

Il piano inferiore della gronda deve essere parallelo al piano su cui giace la falda di copertura cui appartiene la gronda in oggetto.

### **5-Manto di copertura**

Il manto di copertura deve essere realizzato in elementi di cotto (coppo ecc). Nel caso di interventi di manutenzione ed restauro le eventuali integrazioni del manto devono essere realizzate con lo stesso materiale e con la stessa tecnica.

### **6-Intonaci esterni**

Nel caso di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica in cui è prevista la demolizione della muratura esistente, gli intonaci esterni devono essere realizzati con le tecniche tipiche della zona e con materiali non plastici.

### **7-Intonaci interni.**

Sono vietati gli intonaci a gesso.

Nel caso di manutenzione e restauro le eventuali riprese e /o integrazioni devono essere realizzate con la stessa tecnica e con gli stessi materiali.

### **8-Pavimentazioni esterne**

Per la pavimentazione di superfici esterne-ivi compresi balconi, terrazzi coperti o scoperti- è consentito, unicamente, l'uso di materiali in cotto o pietra locale o pietra di Bedonia o legno.

### **9- Serramenti esterni**

I serramenti esterni devono essere in legno possibilmente di essenze locali.  
L'eventuale tinteggiatura deve uniformarsi alla tradizione locale.  
E' vietato installare chiusure e a tapparella.

### **10-Comignoli e canne fumarie**

E' vietata la realizzazione di canne fumarie sulle facciate esterne.  
I comignoli e le canne fumarie, per la parte sporgente dalla superficie esterna del solaio di copertura, dovranno essere rivestiti con un paramento realizzato con pietra locale od elementi di cotto pieno.  
Sono vietati terminali o cappellotti in acciaio o similari.

### **11-Canale e pluviali.**

Le canale di gronda, i pluviali, le scossaline e tutti i relativi ferri di ancoraggio devono essere realizzati in rame.

### **12-Riquadrature in pietra**

La riquadratura delle aperture esterne, ove occorra, deve essere realizzata in pietra arenaria.  
La mostra esterna di tale riquadratura dovrà avere uno spessore minimo di cm 10 anche negli interventi di manutenzione e restauro, nel caso di sostituzione della riquadratura esistente.  
Gli eventuali scalini esterni di accesso al fabbricato e le eventuali soglie delle porte esterne dovranno essere in pietra arenaria.

### **13. Muro di sostegno**

Il paramento esterno dei muri di sostegno e/o di contenimento deve essere realizzato in pietra locale. La norma vale anche nel caso di muro di confine. Di norma devono essere, però, utilizzate le tecniche dell'ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di sostegno. E' comunque vietato demolire opere naturali di sostegno quali poggi, terrapieni ecc, e sostituirli con opere artificiali realizzate con tecniche diverse da quelle dell'ingegneria naturalistica.

### **14-Impianti**

Gli allacci agli impianti tecnologici e di servizio devono essere incassati nella muratura e interrati fino alla conduttura ( o tratti di alimentazione) principale.  
E' vietato installare sul tetto qualsiasi apparecchiatura ricetrasmittente.

### **15-Strade**

Le strade devono essere del tipo bianco. Per quanto concerne le modalità di realizzazione si rimanda la vigente R.E.

### **16-Recinzioni**

E' vietato l'uso di elementi in cls in opera o prefabbricati.  
E' vietato l'uso di elementi metallici ( tipo Orsogrill ecc).  
Le reti di tipo plasticato devono essere inserite all'interno di siepi sempreverdi.

### **17-Depositi combustibili liquidi e/o gassosi.**

### **C-ANNESSI AGRICOLIDI CUI AL PUNTO 6.7 ART. 32 R.U.**

Per tutti gli interventi l'uso dei materiali adoperati deve uniformarsi alle seguenti disposizioni :

#### **materiali:**

- -la struttura portante, quando non costituita da muratura portante o legno, non deve essere a vista.
- -il paramento esterno della muratura portante deve essere in pietra locale o in mattoni pieni o in legno.
- -gli infissi devono essere in legno possibilmente di essenze locali.
- -il manto di copertura deve essere in cotto.
- -le canale e i pluviali devono essere in rame.

Nel caso il manufatto venga costruito seminterrato, si prescrive quanto segue :

- -la copertura deve essere ricoperta da uno strato di terra di almeno cm 30 di altezza.
- -la superficie esterna visibile deve essere in pietra locale o in mattoni pieni.
- -l'altezza interna non può essere maggiore di m. 2,50.

Devono, per quanto concerne le dimensioni, uniformarsi allo schema allegato al presente R.E.

### **D-MANUFATTI PRECARI**

Sono disciplinati dal punto 7 dell'art. 32 del R.U.

### **E-SERRE STAGIONALI**

Sono disciplinate dal punto 8 dell'art. 32 del R.U.

### **Art. 62 -Zona per attrezzature ed impianti di interesse collettivo "F"**

Le indicazioni riguardanti la zona e le relative sottozone sono riportate all'art. 33 del R.U.

### **Art. 63 -Zona turistico ricettiva**

Le indicazioni riguardanti la zona e le relative sottozone sono riportate all'art. 34 del R.U.

### **Art. 64 -Zona di ristrutturazione urbanistica**

Le indicazioni riguardanti la zona sono riportate all'art. 30 del R.U.

### **Art. 65 -Vincoli**

Le indicazioni generali riguardanti la zona sono riportate all'art. 35 del R.U.

### **Cimiteri**

Gli interventi di nuova edificazione o di ampliamento di edifici non possono essere realizzati ad una distanza inferiore di mt. 50,00 dalle aree cimiteriali esistenti.

### **Elettrodotti e metanodotti**

Nelle aree interessate al passaggio di elettrodotti ogni costruzione deve essere distanziata in conformità alle vigenti leggi e regolamenti.

**Art. 66 –Disciplina agriturismo**

Le attività di agriturismo sono disciplinate dal punto 9 dell'art. 32 del R.U.

**Art. 67 –Ambito corsi d'acqua**

Le indicazioni generali riguardanti la zona sono riportate all'art. 36 del R.U.

**Art. 68 – Aree per la Protezione Civile.**

Le indicazioni generali riguardanti la zona sono riportate all'art. 39 del R.U.

**Art. 69 – Aree per parcheggi.**

Le indicazioni generali riguardanti la zona sono riportate all'art. 40 del R.U.

**Art. 70 – Area per discarica.**

Le indicazioni generali riguardanti la zona sono riportate all'art. 41 del R.U.

**Art. 71 – Area archeologica.**

Le indicazioni generali riguardanti la zona sono riportate all'art. 42 del R.U.

**Art. 72 – Conteggio della volumetria.**

Le indicazioni generali riguardanti la zona sono riportate all'art. 43 del R.U.

**CAPO V -REQUISITI TECNICI ED IGIENICI DELLE OPERE EDILIZIE**

**Titolo I: Definizioni e contenuti**

**Art. 73 - Requisiti**

1. Gli interventi edilizi normati dal presente regolamento edilizio, debbono rispondere a requisiti tecnici esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, in riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori.
- 2 - Essi sono raggruppati in “famiglie” in relazione alle esigenze al cui soddisfacimento fanno riferimento, (secondo quanto disposto dalla direttiva CEE 89/106 sui prodotti da costruzione) come sotto riportate:
  - 1) resistenza meccanica e stabilità;
  - 2) sicurezza in caso di incendio;
  - 3) igiene, salute e ambiente;
  - 4) sicurezza nell'impiego;
  - 5) protezione contro il rumore;
  - 6) risparmio energetico e ritenzione del calore;



## **Art. 74 Requisiti definiti da norme nazionali**

1. Per quei requisiti (o famiglie di requisiti) per i quali, in relazione a norme nazionali vigenti, è obbligatorio procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali, dichiarazioni di conformità o altro presso istituzioni pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato ai fini della conformità ai suddetti requisiti, nelle diverse fasi della procedura, comunicherà gli estremi dell'atto di deposito, di approvazione, di collaudo o altro e l'ufficio pubblico competente.
  
2. Nel caso di approvazione condizionata, soggetta a prescrizione, dovrà essere prodotta copia del documento rilasciato dal pubblico ufficio competente. Il Comune, in sede di controllo anche a campione, potrà eventualmente richiedere, copia completa della pratica presentata presso gli uffici suddetti.

## **Art. 75 Contenuti**

### **75.1-Requisiti di resistenza meccanica e stabilità**

L'edificio deve essere concepito e realizzato in modo tale che le azioni cui può essere sottoposto durante la costruzione e l'utilizzazione non provochino:

- a) il crollo dell'intero edificio o di una sua parte;
- b) deformazioni di importanza inammissibile;
- c) danni alle altre parti dell'opera o alle attrezzature principali o accessorie in seguito a una deformazione di primaria importanza degli elementi portanti;
- d) danni accidentali sproporzionati alla causa che li ha provocati.

#### **75.1.1 -Spessore dei muri esterni.**

I muri perimetrali degli edifici devono avere spessore adeguato, in relazione ai materiali di costruzione impiegati, per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti meteorici.

Tale condizione si ritiene osservata quando il coefficiente di trasmissione termica globale è uguale o inferiore a  $1 \text{ Kcal/h/m}^2/\text{C}^\circ$ : condizioni idoneamente certificate.

I muri esterni degli edifici di nuova costruzione o riadattati devono essere intonacati, stuccati o adeguatamente protetti.

Nel caso di pareti perimetrali realizzate in materiale vetroso (tipo continuo in vetro), o in metallo, o in altro materiale assimilabile, il coefficiente di trasmissione termica globale non deve essere superiore a  $2 \text{ Kcal/h/m}^2/\text{C}^\circ$ .

Nella situazione sopra descritta restano escluse da tale calcolo di coefficiente le superfici finestrate di proporzioni regolamentari riferite ad un ottavo della superficie del pavimento.

#### **75.1.2 -Installazione di bombole di gas liquefatti.**

Nelle nuove costruzioni residenziali, non servite da gasdotto, le eventuali bombole a gas dal peso superiore ai 25 Kg debbono essere previste all'esterno dell'edificio in nicchie apposite (ermeticamente chiuse verso l'interno dei locali e protette all'esterno con sportello areato in alto e in basso) oppure possono essere installati serbatoi interrati secondo le normative vigenti. La tubazione metallica di allacciamento agli apparecchi di utilizzazione deve essere munita di rubinetto di arresto manuale posto in posizione facilmente accessibile, e protetta, nell'attraversamento delle murature da guaina metallica.

Comunque debbono essere osservate le norme vigenti prescritte dai VV.FF.

### **75.2-Requisiti di sicurezza in caso di incendio**

L'edificio deve essere concepito e costruito in modo che, in caso di incendio:

- a) la capacità portante dell'edificio possa essere garantita per un periodo di tempo determinato;
- b) la produzione e la propagazione del fuoco e del fumo all'interno delle opere siano limitate;
- c) la propagazione del fuoco ad opere vicine sia limitata;
- d) gli occupanti possano lasciare l'opera o essere soccorsi altrimenti;
- e) sia presa in considerazione la sicurezza delle squadre di soccorso.

Dovranno quindi in particolare essere controllati: la infiammabilità dei materiali della costruzione, la dotazione di impianti, il contenuto degli edifici, la prossimità di punti di rischio, la compartimentazione, i tempi di propagazione tra i locali, la resistenza e la reazione al fuoco delle partizioni, con riferimento a combustibilità, infiammabilità, velocità di propagazione della fiamma ecc..

### **75.3- Evacuazione in caso di emergenza e accessibilità ai mezzi di soccorso**

L'organismo edilizio deve essere dotato di un sistema organizzato di vie di fuga, per lo sfollamento rapido e ordinato, nonché realizzato in modo tale da consentire una rapida accessibilità e agevoli manovre ai mezzi ed alle squadre di soccorso.

### **75.4-Requisiti di igiene, salute e ambiente**

L'opera deve essere concepita e costruita in modo da non compromettere l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini e in particolare in modo da non provocare:

- a) sviluppo di gas tossici;
- b) presenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi;
- c) emissione di radiazioni pericolose;
- d) inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo;
- e) difetti nell'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi o dei rifiuti solidi o liquidi;
- f) formazione di umidità su parti o pareti dell'opera.

#### **75.4.1 -Impianto di riscaldamento.**

Gli spazi adibiti ad abitazione e quelli accessori devono essere serviti da idonei impianti di riscaldamento di regola del tipo centralizzato con radiatori omogeneamente in relazione all'uso dei singoli locali.

L'impianto di riscaldamento comunque deve garantire la possibilità di garantire anche nei mesi invernali e più freddi, una temperatura dell'aria interna pari a 18°C (per un minimo esterno di - 5°C.

Nei servizi si deve poter raggiungere la temperatura minima di 20°C. Si deve poter ottenere la temperatura di cui sopra in modo omogeneo, misurandola ad almeno mt. 1,20 di distanza dalla fonte di calore.

Le differenze di temperatura all'interno di ciascun locale a mt. 1,20 dalle aperture e dalle fonti di calore non deve essere superiore a + - 1,5°C dalla temperatura media misurata alla stessa altezza.

### **75.5- Assenza di emissione di sostanze nocive**

I materiali costituenti gli elementi tecnici che delimitano spazi chiusi di fruizione dell'utenza (pareti perimetrali, pareti interne, pareti mobili, solai, pavimenti, anche galleggianti, controsoffitti, porte, etc.) e gli impianti di fornitura servizi, in particolare l'impianto idrosanitario, non devono emettere gas, sostanze aeriformi, polveri o particelle, dannosi o molesti per gli utenti, sia in condizioni normali che in condizioni critiche (ad esempio sotto l'azione di elevate temperature, di irraggiamento diretto, o per impregnazione d'acqua).

### **75.6- Qualità dell'aria:**

- **smaltimento dei gas di combustione**
- **portata delle canne di esalazione e delle reti smaltimento aeriformi**

Deve essere limitata opportunamente la concentrazione di ossido di carbonio e di anidride carbonica: andrà quindi controllato lo smaltimento dei prodotti della combustione negli apparecchi a fiamma libera, verificando il funzionamento dei dispositivi dei gruppi termici dell'impianto di climatizzazione, dei riscaldatori di acqua calda per l'impianto idrosanitario, dell'impianto di smaltimento aeriformi, ed, in particolare, le loro condizioni di installazione ed il sistema di tiraggio dei gas combusti.

Il dimensionamento dell'impianto di smaltimento aeriformi deve essere tale da garantire una efficace espulsione degli aeriformi prodotti all'interno degli spazi di fruizione dell'utenza, con riferimento ad esigenze di fruibilità, sicurezza e benessere respiratorio olfattivo; nel caso di funzionamento meccanico l'impianto di aspirazione deve essere dimensionato in modo da assicurare, oltre ad un'efficace estrazione dell'aria, anche il reintegro della stessa con aria esterna onde garantire soddisfacenti condizioni ambientali di benessere respiratorio-olfattivo.

#### **75.7- Portata e alimentazione delle reti di distribuzione acqua per uso idro-sanitario**

Le reti di distribuzione dell'acqua calda e fredda dell'impianto idrosanitario, devono essere opportunamente dimensionate al fine di soddisfare le richieste di acqua calda o fredda da parte degli utenti anche nei periodi di massima contemporaneità. In particolare la temperatura dell'acqua calda per uso igienico-sanitario, dovrà essere controllata al fine di contenere i consumi energetici. Inoltre, le modalità di prelievo dell'acqua destinata all'alimentazione dell'impianto idrico sanitario devono garantire i livelli di igienicità richiesti dalle norme vigenti, anche in caso di approvvigionamento autonomo.

Onde consentire la riduzione del consumo di acqua potabile ( e in riferimento alla L.10/91, DPR 412/94, UNI 4347/93, UNI 10376/ 94) devono essere applicati all'impianto idrico-sanitario dispositivi adeguati di cui si fornisce un elenco semplificato e non esaustivo :

1. *-dispositivi per ridurre i tempi di erogazione dell'acqua calda ai singoli elementi erogatori.*
2. *-dispositivi di controllo della pressione dell'acqua di adduzione in entrata nell'edificio.*
3. *-idoneo dimensionamento delle reti idriche per evitare cali di portata in caso di contemporaneità d'uso degli erogatori.*
4. *-dispositivo di controllo della pressione dell'acqua di adduzione in entrata nelle singole unità immobiliari.*
5. *-cassette di scarico dei WC con dispositivi di erogazione differenziata del volume d'acqua.*
6. *-dispositivi frangi-getto da applicare ai singoli elementi erogatori.*
7. *-dispositivi per la limitazione della portata idrica da applicare ai singoli elementi erogatori.*
8. *-ecc.*

#### **75.8- Portata delle reti di scarico- smaltimento delle acque domestiche e fecali e delle acque reflue industriali**

Le reti di scarico delle acque domestiche e fecali e delle acque di rifiuto industriale devono essere opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate al fine di garantire una buona evacuazione. Inoltre, le modalità di smaltimento devono essere tali da evitare contaminazioni del suolo, delle falde e delle acque superficiali nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia e garantire un benessere respiratorio e olfattivo.

#### **75.9- Specifica di prestazione: smaltimento delle acque domestiche, fecali e delle acque reflue industriali**

Devono essere comunque rispettate le prescrizioni di seguito specificate:

Tutte le acque di rifiuto devono essere convogliate nella fognatura dinamica quando presente, ad eccezione di quelle che il servizio pubblico competente giudichi incompatibili con il trattamento di depurazione centralizzato previsto dal Comune in base alla normativa vigente.

Il raccordo tra la rete di smaltimento e la pubblica fognatura deve essere realizzato in modo tale da evitare dispersioni, e deve prevedere un sifone a perfetta chiusura idraulica.

Per le zone non servite da fognatura dinamica, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto della legislazione vigente sia per gli insediamenti produttivi e per quanto attiene lo scarico nei corpi idrici superficiali, e delle disposizioni di cui alla Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4.2.77 (S.O. G.U. 48 del 21.2.77) per quanto attiene lo smaltimento sul suolo.

In tutti i casi dovrà essere realizzato un idoneo e facilmente accessibile pozzetto di ispezione e prelievo, ai sensi del DLGS 152/99 prima della confluenza nel corpo recettore.

#### **75.10-Smaltimento delle acque meteoriche**

La rete di scarico dei pluviali e la rete di raccolta delle acque superficiali devono essere opportunamente dimensionate ed ubicate al fine di garantire una buona evacuazione delle stesse.

#### **75.11- Tenuta all'acqua.impermeabilità**

Attitudine delle chiusure verticali e delle chiusure superiori ad impedire l'infiltrazione di acqua battente nelle zone in cui l'acqua può danneggiare la chiusura stessa o raggiungere l'interno degli edifici, o comunque ambienti e/o elementi che non siano stati progettati per essere bagnati.(3)

Attitudine delle pareti interne verticali e dei solai di locali umidi ad impedire l'infiltrazione d'acqua.

Deve essere inoltre garantita una adeguata impermeabilità degli elementi tecnici destinati alla distribuzione, allo smaltimento o, più in generale, al contenimento di liquidi.

#### **75.12- Illuminazione naturale**

L'illuminazione naturale negli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale deve essere tale da assicurare le condizioni ambientali di benessere visivo.

A tal fine, tutti gli spazi in oggetto devono godere di illuminazione naturale diretta tramite aperture, di dimensioni tali da assicurare un idoneo livello del fattore medio di luce diurna.

Si potrà derogare da tale norma per i vani latrina, per le stanze da bagno e per i ripostigli; in tal caso dovrà essere assicurata una canna di ventilazione atta ad assicurare i ricambi d'aria previsti successivamente.

#### **75.13- Oscurabilità**

Negli spazi chiusi per attività principale deve essere possibile ottenere, quando richiesto, un opportuno oscuramento in relazione alle attività svolte dall'utente, al fine di:

- evitare i disagi provocati da un'insufficiente attenuazione della luce entrante, in relazione ad attività di riposo e sonno;
- contribuire al raggiungimento di adeguate condizioni di benessere igrotermico ed estivo.

Anche negli spazi chiusi di pertinenza deve essere possibile ottenere, quando richiesto, un opportuno oscuramento in relazione alle attività svolte dall'utente, onde evitare:

- condizioni non adatte alla conservazione di alimenti e/o cose;
- eccessivi apporti di calore durante la stagione estiva.

#### **75.14-Temperatura dell'aria interna**

Gli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale, per attività secondaria e gli spazi chiusi di circolazione e di collegamento devono essere tali che, nella stagione fredda, sia assicurata in ogni loro parte una temperatura dell'aria interna idonea allo svolgimento delle attività previste.

A tal fine, la temperatura dell'aria in tali spazi deve essere contenuta entro opportuni valori e non deve presentare eccessive disuniformità nello spazio e nel tempo, con riferimento ad esigenze di benessere igrotermico invernale.

Inoltre, nella stagione fredda, la temperatura dell'aria, negli spazi chiusi riscaldati, dovrà essere opportunamente limitata al fine di contenere i consumi energetici per riscaldamento, con riferimento ad esigenze di economia di esercizio.

#### **75.15- Temperatura superficiale**

Le temperature delle superfici interne dell'ambiente devono essere contenute entro opportuni valori, al fine di limitare i disagi dovuti sia ad irraggiamento sia ad eccessivi moti convettivi dell'aria, con riferimento a esigenze di benessere igrotermico e tattile.

In sostanza, su tutte le superfici dello spazio di fruizione dell'utenza per attività principale con cui l'utente può entrare normalmente in contatto (pareti, pavimenti, ecc.) deve essere assicurata una temperatura superficiale il cui valore sia compreso entro i minimi stabiliti, in funzione delle temperature dell'aria interna previste per le specifiche attività.

#### **75.16- Ventilazione**

La ventilazione negli spazi chiusi è finalizzata a:

- limitare il grado di umidità relativa, onde garantire adeguati livelli di benessere igrotermico invernale;
- contribuire al raggiungimento di un sufficiente benessere igrotermico estivo;
- assicurare le condizioni di benessere respiratorio olfattivo;
- assicurare un adeguato ricambio d'aria, onde evitare l'insorgenza di problemi connessi alla presenza di un'eccessiva quantità di vapor d'acqua nell'ambiente, ristagni di aria calda, impurità dell'aria, formazione di colonie batteriche, gas nocivi.

In sostanza, in tutti gli spazi chiusi per attività principale e secondaria deve essere evitata una cattiva qualità dell'aria tramite la predisposizione di finestre apribili di dimensioni e conformazione atte ad assicurare un adeguato numero di ricambi d'aria orario; è consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente illuminati ed areati dall'esterno purchè sia comunque assicurato un idoneo numero di ricambi di aria orario.

Negli spazi chiusi di circolazione e collegamento il ricambio dell'aria deve essere ottenuto tramite la presenza di finestre apribili di adeguata dimensione.

#### **75.17- Umidità relativa**

Gli spazi per attività principale devono essere tali che in ogni loro parte sia evitata la formazione di

condense non momentanee; pertanto, il grado di umidità relativa dovrà essere contenuto entro opportuni valori minimi e massimi stabiliti, con riferimento ad esigenze di benessere igrotermico invernale.

Dove è prevista produzione di vapore (bagni, cucine e simili) è ammessa la formazione di condense momentanee.

#### **75.18- Protezione dalle intrusioni**

Gli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale e secondaria devono essere opportunamente protetti dalla possibilità di intrusioni di insetti e di animali pericolosi o nocivi.

#### **75.19-Requisiti di sicurezza nell'impiego**

L'opera deve essere concepita e costruita in modo che la sua utilizzazione non comporti rischi di incidenti inammissibili quali scivolate, cadute, collisioni, bruciature folgorazioni, ferimenti a seguito di esplosioni.

Fanno parte della presente famiglia i seguenti requisiti:

#### **75.20- Sicurezza contro le cadute**

Attitudine ad evitare cadute involontarie o volontarie.

Si riferisce all'altezza, alle dimensioni delle eventuali forature, alla resistenza alle spinte orizzontali di parapetti e di barriere di protezione in genere.

Il requisito si ritiene soddisfatto quando il parapetto presenti le seguenti caratteristiche:

- nessuna deformazione irreversibile sotto l'azione di una spinta orizzontale sul corrimano pari a:
  - 1.50 kN/m per tribune di stadi e palestre;
  - 1.20 kN/m per altri locali pubblici e scuole;
  - 0.80 kN/m per edifici di abitazione.
- altezza minima rispetto al livello più alto di calpestio pari a 1,00 m; m. 1,20 a partire dal 4° piano.
- non scalabilità;
- vuoti di dimensioni tali da non consentire il passaggio di una sfera di 0,10 m di diametro.
- i vetri delle finestre o dei balconi installati ad altezza inferiore a m 1,00 dal piano interno di calpestio devono avere caratteristiche di resistenza conformi a quanto sopra;
- i bancali delle finestre devono avere altezza non inferiore a m 1,00;
- le superfici finestrate installate in zona superiori a m1,50 di altezza rispetto al piano di calpestio devono essere tali da rendere possibile la pulizia e la sostituzione dei vetri dall'interno, salvo specifici sistemi di pulizia appositamente previsti e rispondenti alle norme di sicurezza e antinfortuno; l'apertura di dette superfici finestrate deve essere assicurata con sistemi manovrabili dal basso;
- le scale di uso comune esterne alle unità immobiliari aperte al pubblico e quelle situate nei luoghi di lavoro, anche se interne alle unità immobiliari, devono essere dotate di corrimano posto ad un'altezza di m 1,00;
- le rampe devono essere preferibilmente rettilinee; sono ammesse rampe non rettilinee a condizione che vi siano pianerottoli di riposo ogni 15 alzate e che la pedata del gradino sia almeno di cm 30, misurata a cm 40 dal montante centrale o dal parapetto interno;
- le rampe devono avere pendenza costante all'interno di ogni tratto;
- i pianerottoli delle scale devono avere larghezza e profondità almeno pari a quelle delle rampe;

- le porte devono aprirsi in corrispondenza dei pianerottoli.

### **75.21 Sicurezza di circolazione (attrito dinamico)**

Attitudine a garantire la normale percorrenza senza rischi di cadute per gli utenti, in particolare per quanto riguarda il pericolo di scivolamento.

*Nota:*

*Per i pavimenti esterni si deve tener conto anche della possibile presenza di lamine d'acqua, portate dal vento.*

*Per i pavimenti di ingressi, pianerottoli e scale interne ed esterne, camminamenti e marciapiedi esterni, e comunque per tutti i pavimenti di percorsi che costituiscono vie di fuga in caso di pericolo di qualsiasi tipo, dovrà inoltre essere valutata l'attitudine a garantire la percorrenza senza rischi di cadute anche in caso di emergenza.*

### **75.22- Limitazione dei rischi di ustione**

Le temperature superficiali di qualunque parte accessibile, presente negli spazi, devono essere contenute entro opportuni valori al fine di garantire l'incolumità degli utenti.

In sostanza, su tutte le superfici con cui l'utente può entrare normalmente in contatto (pareti, pavimenti, involucri di caldaie poste in zone accessibili, ecc..) deve essere assicurata una temperatura superficiale il cui valore sia compreso entro i limiti stabiliti.

### **75.23- Resistenza meccanica agli urti ed allo sfondamento**

Attitudine degli elementi tecnici a resistere ad urti da corpo pesante senza essere traversati, asportati e senza distacchi di parti e caduta di frantumi contundenti o taglienti, al fine di salvaguardare la sicurezza degli utenti e la sicurezza da intrusioni di persone.

Attitudine degli elementi di protezione a resistere ad urti da corpo pesante, con riferimento ad esigenze di sicurezza, per evitare cadute involontarie o volontarie.

Attitudine della copertura, potendo essa essere praticata da personale specializzato per eventuali riparazioni, a resistere all'urto di una persona che accidentalmente vi cada sopra.

### **75.24- Sicurezza elettrica**

L'impianto elettrico deve essere concepito e realizzato in modo tale da garantire il massimo grado di sicurezza per gli utenti e per gli operatori.

#### **75.24.1 -Impianto elettrico.**

Qualunque costruzione che contenga locali abitabili deve essere dotata di impianto elettrico che, qualora non esistano prescrizioni o norme particolari in relazione alla destinazione d'uso, deve essere realizzato in modo da corrispondere alle prescrizioni delle norme CEI (Commissione Elettrotecnica Italiana) documentato da apposita dichiarazione in carta legale, redatta da tecnico qualificato iscritto all'albo.

Negli edifici speciali soggetti alle disposizioni del D.P.R. 503/96 gli apparecchi di comando, gli interruttori, i campanelli di allarme manovrabili da parte della generalità del pubblico debbono essere posti ad un'altezza massima di mt. 0,80 dal pavimento ed avere le caratteristiche definite dal citato D.P.R. relativo all'eliminazione delle barriere architettoniche.

- protezione contro i corto circuiti;
- impiego di materiali realizzati a regola d'arte (in possesso di Marchi e di Autocertificazione del

costruttore);

- esecuzione degli impianti elettrici posti nei locali contenenti vasche o doccie rispettando le distanze minime previste dalla normativa vigente;
- controllo del livello di isolamento.

Si veda in particolare la norma UNI 9620 (CEI 64-50) e le ulteriori norme CEI 11.1, 11.4, 11.18, 64.2, 64.4, 64.8, 64.12, 81.1.

### **75.25- Sicurezza degli impianti**

Gli impianti a servizio degli spazi in generale devono essere realizzati in modo tale da rispondere ad esigenze di fruibilità e sicurezza. In particolare devono essere verificate:

- la resistenza alla pressione interna;
- la resistenza alle sollecitazioni statiche;
- l'assenza di rischi di esplosione;
- controllo delle fughe di gas;
- controllo delle fuoriuscite di fluidi inquinanti o pericolosi.

### **75.26-Requisiti di protezione dal rumore**

L'opera deve essere concepita e costruita in modo che il rumore cui sono sottoposti gli occupanti e le persone situate in prossimità si mantenga a livelli che non nuocciano alla loro salute e tali da consentire soddisfacenti condizioni di sonno, di riposo e di lavoro.

I requisiti della presente famiglia sono cogenti per tutti gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia qualora si intervenga sulle partizioni orizzontali e verticali trasparenti e opache. Sono invece raccomandati per tutti gli altri interventi sull'esistente.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel caso di residenze annesse o situate in prossimità di attività lavorative o di altro tipo che siano sorgenti di rumore. In tal caso il rumore prodotto all'interno nei confronti dell'esterno, ad esempio dalle attività che si svolgono nei locali pubblici o di pubblico spettacolo, dovrà essere abbattuto fino a rientrare entro i livelli successivamente definiti, adottando i necessari accorgimenti.

### **75.27-Requisiti di risparmio energetico e ritenzione di calore**

L'opera ed i relativi impianti di riscaldamento, raffreddamento ed aerazione devono essere concepiti e costruiti in modo che il consumo di energia durante l'utilizzazione dell'opera sia moderato, tenuto conto delle condizioni climatiche del luogo, senza che ciò pregiudichi il benessere termico degli occupanti.

A tal fine, le dispersioni di calore per trasmissione, attraverso le superfici che delimitano gli spazi chiusi riscaldati e le immissioni d'aria dall'esterno, devono essere opportunamente limitate, al fine di contenere i consumi energetici per riscaldamento, con riferimento ad esigenze di economia di esercizio.

### **75.28-Requisiti di fruibilità di spazi ed attrezzature**

L'opera deve essere concepita e realizzata in modo tale da garantire agli utenti la massima fruibilità degli spazi in funzione della destinazione d'uso. Inoltre, dovranno essere considerate le specifiche esigenze degli utenti portatori di handicap motorio e/o sensoriale in ordine alle problematiche



relative alla accessibilità e fruibilità di spazi e delle attrezzature.

#### **75.28.1 Impianto di ascensore.**

Gli impianti di ascensore e di montacarichi debbono essere progettati nel rispetto delle norme per la prevenzione degli incendi, nonché nel rispetto delle norme per la prevenzione degli infortuni.

Le dimensioni del vano ascensore, in tutti i tipi di edifici, dovranno comunque essere tali da assicurare sia il rispetto delle suddette norme di prevenzione infortuni, sia la possibilità di realizzare una cabina di dimensioni non inferiore a mt. 1,50 di lunghezza e mt. 1,30 di larghezza.

La porta della cabina deve avere larghezza non inferiore a mt. 0,90; sul ripiano di fermata anteriormente alla porta della cabina, deve esservi uno spazio libero di non meno di mt. 1,50 di profondità.

#### **75.28.2 Scale.**

Le scale che collegano più di due piani (compreso il piano terreno) debbono essere arieggiate e illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre a ciascun piano e di superficie libera non inferiore a mq. 1.

Eccezionalmente potrà essere consentita la illuminazione dall'alto con lucernaio, la cui apertura di ventilazione sia pari a mq. 0,40 per ogni piano servito, compreso quello terreno.

Gli infissi delle aperture di ventilazione debbono essere agevolmente apribili.

#### **75.28.3 Scale di uso collettivo e servizio di più alloggi: aeroilluminazione.**

Le scale che collegano più di due piani compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e comunque non inferiore a mq. 1 per ogni piano.

Potrà essere consentita l'illuminazione dall'alto a mezzo di lucernaio la cui apertura deve essere pari a mq. 0,40 per piano servito.

Gli eventuali infissi devono essere comodamente e agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione. I vetri che costituiscono pareti del vano scala, devono essere adeguatamente protetti o di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.

Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui.

Sono escluse dalla regolamentazione di cui al presente articolo e successivi le scale di sicurezza per le quali si applicano le vigenti norme specifiche.

#### **75.28.4 Caratteristiche dei materiali delle scale di uso collettivo.**

Le pareti dei vani scala, devono essere realizzate con materiale lavabile e impermeabile.

Stesse caratteristiche devono avere il gradino – alzata pedata e pianerottoli – nonché il parapetto o la balaustra completi ci corrimano.

#### **75.28.5 Sicurezza delle scale di uso comune.**

Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad un'altezza non inferiore a mt. 0,90.

#### **75.28.6 Larghezza delle scale.**

La larghezza delle rampe e dei pianerottoli deve essere commisurata al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti, comunque non deve essere inferiore a mt 1,20 riducibili a mt. 1 ove sia servito da ascensore.

Nei casi di scale interne che collegano locali di abitazione, o che collegano vano abitativi con cantine, sottotetti, ecc., può essere consentita una larghezza di rampa inferiore a mt. 1,20 ma non minore di mt. 0,90.

#### **75.28.7 Dimensioni delle scale di uso comune.**

I gradini delle scale devono avere le seguenti misure.

- alzata minima 16 cm., massima cm. 18; l'altezza massima dell'alzata è consentita solo per progetti di ristrutturazione;
- pedata di larghezza tale che la somma di essa con due alzate sia di cm. 63.

Per il collegamento di più alloggi le scale devono essere interrotte da almeno 10 alzate con idonei pianerottoli che per le nuove costruzioni non devono essere inferiori a mt. 1,20 X mt. 1,20 salvo quanto disposto al successivo articolo.

#### **75.28.8 Scale a chiocciola.**

Per gli edifici di nuova costruzione ove sia prevista la realizzazione di scala a chiocciola per il collegamento di due o più piani, tra diversi alloggi o comunque ad uso comune, questa dovrà avere una pedata di profondità minima di cm. 25 escluse eventuali sovrapposizioni, per la larghezza di almeno mt. 1 per ogni gradino; l'alzata deve osservare gli indici di altezza indicati all'articolo precedente.

Le scale a chiocciola che collegano locali di uno stesso alloggio o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, ecc., devono avere un'apertura minima non inferiore a mt. 1,20.

#### **75.28.9 Chiusura delle scale di uso comune.**

Nelle nuove costruzioni la scala di accesso all'alloggio, se unica, deve essere coperta; potrà inoltre essere chiusa su ogni lato.

#### **75.29- Disponibilità di spazi minimi**

Nell'organismo edilizio devono essere previsti spazi che, per quanto riguarda il numero e il tipo, siano rispondenti alle esigenze connesse allo svolgimento delle attività previste.

##### **A- edifici normali**

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che mantengono la destinazione d'uso, sono ammessi valori inferiori delle altezze, qualora non si intervenga sulle strutture orizzontali e/o non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei vani per vincoli oggettivi (edifici vincolati e/o classificati). L'altezza non potrà comunque essere inferiore a m. 2.20.

I soppalchi nei locali abitabili negli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono ammessi quando:

- la proiezione orizzontale del soppalco non eccede 1/2 della superficie del locale;
- l'altezza minima per le parti con soffitto orizzontale  $\geq 2.20$  m; nel caso di soffitto inclinato l'altezza minima dovrà essere  $\geq 1.80$  m ed l'altezza media  $\geq 2.20$  m.
- le zone abitabili dei soppalchi sono aperte e la parte superiore è munita di balaustra;
- ai fini del calcolo del Rapporto illuminante e ventilante ( $R_i$  e  $R_v$ ) i livelli di prestazione dei requisiti vanno calcolati sull'effettiva superficie utilizzabile complessiva della parte a soppalco;
- l'altezza media della parte non soppalcata deve essere  $\geq 2.70$  m.

##### **B-edifici con caratteristiche particolari**

Per i locali di abitazione di edifici situati in ambito della comunità montana e sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico sanitarie, quando l'edificio presenta caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione, le altezze minime previste dal vigente R.E. e di Igiene, possono essere derogate entro i limiti già esistenti e documentati.

La richiesta deve essere accompagnata da un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, comunque, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di una adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri di aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliaria.

#### **Autorimesse:**

Per le autorimesse di solo parcheggio ad uso privato l'altezza minima deve essere di 2,40 m; è ammessa un'altezza minima di 2,00 m. nei soli casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente e per capacità inferiore a 9 autoveicoli. Si vedano comunque le normative previste dal D.M. 1.2.1986.

Per quanto riguarda la superficie minima dei singoli vani si fa riferimento a quanto prescritto dal D.M. 5.7.1975.

Oltre a tali indicazioni generali, occorre rispettare i minimi funzionali previsti dalle norme vigenti per la fruizione degli spazi da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

#### **Cucine**

Si possono realizzare anche cucine in nicchia, o utilizzare spazi da adibire a zona cottura, purchè areati meccanicamente con ricambio d'aria continuo pari a  $0,5 \text{ m}^3/\text{hm}^3$  ed inseribili in aggiunta, pari a  $3 \text{ m}^3/\text{hm}^3$  in corrispondenza del piano cottura. In tal caso il rapporto dovrà essere commisurato alla superficie complessiva comprendente la zona cottura.

In tal caso lo spazio soggiorno (di superficie  $\geq 14 \text{ m}^2$  previsto dal D.M. 5.7.1975) va misurato al netto della superficie destinata a cucina.

### **75.30- Dotazioni impiantistiche minime**

Gli spazi, in generale, devono essere dotati delle attrezzature impiantistiche minime necessarie per lo svolgimento delle attività previste.

Le dotazioni minime di seguito riportate sono cogenti per le relative destinazioni sottoelencate, qualora non regolamentate da specifiche normative vigenti.

#### **SPAZIO CUCINA**

##### **75.30.1 Impianto idrosanitario**

Gli spazi cucina devono possedere:

1. Un terminale collegato alla rete di distribuzione dell'acqua potabile calda e fredda, dotato di rubinetto/i per la miscelazione e regolazione della portata.
2. Un terminale, dotato di rubinetto e predisposto per il collegamento con un' eventuale lavastoviglie, se non prevista in altro locale apposito.

Gli spazi cucina dovranno inoltre essere dotati di due terminali distinti per lo scarico di acque domestiche provenienti dal lavello e dalla lavastoviglie.

Gli spazi cucina dovranno essere dimensionati per il posizionamento di un lavello di 1,20 x 0,60 m.

#### **75.30.2 Impianto gas**

Gli spazi cucina devono essere dotati di terminali per l'erogazione di gas per il collegamento con l'apparecchiatura cucina e, ove sia presente, con la caldaia.

#### **75.30.3 Impianto smaltimento areiformi**

Gli spazi cucina devono essere dotati di una canna per l'espulsione all'esterno, mediante aspirazione meccanica, di una quantità d'aria tale da ottenere un numero di ricambi d'aria come previsto dal requisito RC 3.12 - Ventilazione.

In ogni caso per quanto concerne la progettazione, l'installazione e la manutenzione degli impianti a gas per uso domestico si rimanda a quanto previsto dal D.M. 21.4.93. Approvazione delle tabelle UNI - CIG 7129/92.

#### **75.30.3 impianto elettrico**

L'impianto elettrico deve essere progettato e realizzato secondo la normativa vigente (RC 4.5)

Gli spazi, in generale sono dotati delle attrezzature impiantistiche minime necessarie per lo svolgimento delle attività previste e cioè :

- 1- Un punto luce posto al centro del soffitto.
- 2- Un punto luce in prossimità del piano di lavoro.
- 3- Un comando luce azionabile dall' ingresso della cucina per ogni punto luce.
- 4- Due prese posizionate nelle immediate vicinanze dell'ingresso della cucina.
- 5- Tre prese posizionate per l'alimentazione della lavastoviglie, del frigorifero e dell'apparecchiatura cucina.
- 6- Due prese per l'alimentazione di apparecchiature elettriche posizionate sul previsto piano di lavoro.
- 7- Una presa comandata da apposito interruttore, posizionata per gli eventuali apparecchi di aspirazione meccanica.

Inoltre, se è prevista l'installazione di una caldaia, gli spazi cucina devono essere dotati di una presa comandata da un'apposito interruttore, posizionata per poter essere utilizzata da tale caldaia.

#### **SPAZIO DOPPIO, SPAZIO MATRIMONIALE**

##### **75.30.4 Impianto elettrico**

- 1- Un punto luce posto al centro del soffitto.
- 2- Un comando luce centrale posto nelle immediate vicinanze dell' ingresso allo spazio.
- 3- Due prese poste nelle immediate vicinanze dell' ingresso allo spazio.
- 4- Quattro prese posizionate per l'alimentazione di apparecchiature elettriche poste sugli eventuali comodini affiancati al letto matrimoniale o ai letti previsti e per l'alimentazione di apparecchiature elettriche poste sul tavolo previsto.

#### **SPAZIO AUTONOMO**

##### **75.30.5 Impianto elettrico**

- 1- Un punto luce posto al centro del soffitto.
- 2- Un comando luce centrale posto nelle immediate vicinanze dell' ingresso allo spazio.
- 3- Due prese poste nelle immediate vicinanze dell' ingresso allo spazio.
- 4- Quattro prese posizionate per l'alimentazione di apparecchiature elettriche poste sugli eventuali

comodini affiancati al letto matrimoniale o ai letti previsti e per l'alimentazione di apparecchiature elettriche poste sul tavolo previsto.

- 5- Una presa TV.
- 6- Una presa telefonica.

#### SPAZIO PLURIUSO

##### **75.30.6 Impianto elettrico**

- 1- Un punto luce posto al centro del soffitto.
- 2- Un comando luce centrale per ogni ingresso allo spazio pluriuso posto nelle immediate vicinanze dell' ingresso stesso.
- 3- Due prese per ogni ingresso allo spazio pluriuso poste nelle immediate vicinanze dell' ingresso stesso.
- 4- Tre prese posizionate per l' alimentazione di apparecchiature elettriche.
- 5- Una presa TV.
- 6- Una presa telefonica.

#### SPAZIO RIPOSTIGLIO

##### **75.30.7 Impianto elettrico**

- 1- Un punto luce.
- 2- Un comando luce azionabile dall' ingresso del ripostiglio.
- 3- Una presa posizionata nelle immediate vicinanze dell'ingresso del ripostiglio.

#### SPAZIO BAGNO

##### **75.30.7 Impianto elettrico**

Premesso che debbono essere rispettate le distanze minime previste dalla vigente normativa, la dotazione deve essere la seguente:

- 1- Due punti luce.
- 2- Un comando luce per ogni punto luce azionabile dall' ingresso del bagno o dall'esterno.
- 3- Due prese posizionate nelle immediate vicinanze dell'ingresso del bagno.
- 4- Una presa da 10A posizionate nelle immediate vicinanze del lavabo.
- 5- Una presa comandata da apposito interruttore, posizionata per l'alimentazione della lavatrice, ove prevista.

##### **75.30.8 Impianto idrosanitario**

Gli spazi bagno devono possedere:

1. Tre terminali, a servizio del lavabo, del bidet e della vasca da bagno o piatto doccia, dotati di rubinetto/i, per l'erogazione di una quantità d'acqua potabile con temperatura regolabile da parte dell'utente. I "bagni ridotti" possono non essere dotati del terminale a servizio della vasca da bagno se tale vasca non è prevista.
2. Un terminale, a servizio del water, per l'erogazione di una quantità d'acqua tale da garantire la pulizia del water stesso.
3. Un terminale a servizio della lavatrice, dotato di rubinetto (se non previsto in altro locale).

Gli spazi bagno dovranno inoltre essere dotati di tre terminali per lo scarico di acque domestiche, collegati al bidet, al lavabo ed alla vasca da bagno o piatto doccia, di un terminale, collegato al

water, per lo scarico delle acque fecali e di un terminale di scarico predisposto per il collegamento con lo scarico della lavatrice, ove prevista.

Gli spazi bagno dovranno infine essere dotati dei seguenti apparecchi idrosanitari:

- water;
- bidet;
- lavandino;
- vasca o piatto doccia (obbligatorio in almeno un bagno per ogni unità immobiliare).

## SPAZIO COLLETTIVO

### **75.30.9 Impianto elettrico**

- 1- Un punto luce posto al centro del soffitto.
- 2- Un comando luce centrale per ogni ingresso allo spazio collettivo posto nelle immediate vicinanze dell' ingresso stesso.
- 3- Una presa per ogni ingresso allo spazio collettivo posta nelle immediate vicinanze dell' ingresso stesso.
- 4- Due prese posizionate per l' alimentazione di apparecchiature radiotelevisive.
- 5- Una presa TV.
- 6- Una presa telefonica.

## SPAZIO SINGOLO

### **75.30.10 Impianto elettrico**

- 1- Un punto luce posto al centro del soffitto.
- 2- Un comando luce centrale posto nelle immediate vicinanze dell' ingresso allo spazio.
- 3- Una presa posta nelle immediate vicinanze dell'ingresso allo spazio.
- 4- Due prese posizionate per l'alimentazione di apparecchiature elettriche poste su un eventuale comodino affiancato al letto e per l'alimentazione di apparecchiature elettriche poste sul tavolo previsto.

## **CAPO VI : DISPOSIZIONI FINALI**

### **Art. 76 - Tolleranze**

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2% delle misure prescritte. La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa, all'allineamento dei fabbricati, per le misure lineari minime e per i requisiti minimi.
2. La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dal DLGS 41/2004 ed in edifici soggetti a vincoli inderogabili.

**Art. 77- Prescrizione di abusi edilizi minori**

1. E' sempre possibile la regolarizzazione delle difformità riguardanti opere interne abusivamente eseguite, con il pagamento delle sanzioni ivi previste, ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001.

**Art. 78- Sanzioni**

1. Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente Regolamento comporta l'applicazione, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione, delle sanzioni ai sensi dell'art 7 bis DLGS 267/2000 T.U Enti Locali, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.

**Art. 79- Entrata invigore**

1. Il Regolamento Edilizio si applica a decorrere dal ....., a seguito di avvenuta pubblicazione per 15 giorni all'Albo Pretorio.
2. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
3. In particolare, il presente regolamento sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio approvato con delibera del Consiglio comunale n. .... del ..... nonché le norme igieniche di interesse e carattere edilizio contenute nel vigente Regolamento comunale di Igiene deliberato dal Consiglio comunale in data .....

**Art. 80- Norme transitorie**

1. In sede di prima applicazione, la dichiarazione di indirizzi viene espressa dalla C.E. entro 120 giorni dal suo insediamento; in difetto, la Giunta Comunale provvede alla revoca dei componenti ed alla nomina di una nuova Commissione Edilizia.
2. Le norme del presente Regolamento Edilizio non si applicano ai progetti edilizi presentati ed iniziati prima della sua entrata in vigore.

**Art. 81- Modelli di riferimento e fac-simili**

1. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente Regolamento, è obbligatorio l'uso della modulistica-tipo predisposta dal Comune.
2. In tutti i casi in cui sia prescritto dal presente Regolamento l'uso di moduli a stampa predisposti dal Comune, è consentito l'impiego di fac-simili purchè riproducano fedelmente l'originale.

**Art. 82- Varie**

2. Per i fabbricati in muratura interessati dai seguenti interventi :

- *sopraelevazione ed ampliamento;*
- *variazioni di destinazione che comportino, nelle strutture interessate dall'intervento, incrementi dei carichi originari ( permanenti ed accidentali) superiori al 20%;*
- *interventi strutturali rivolti a trasformare l'edificio mediante un insieme sistematico di opere che portino ad un organismo edilizio diverso dal precedente;*
- *interventi strutturali rivolti ad eseguire opere o modifiche per rinnovare e sostituire parti strutturali dell'edificio, allorché detti interventi implicino sostanziali alterazioni del comportamento globale dell'edificio stesso ;*

deve essere depositata presso l'Ufficio Tecnico comunale, unitamente al progetto architettonico, la seguente documentazione :

- *rilievo atto all'individuazione dello schema strutturale della situazione esistente;*
- *valutazione delle condizioni di sicurezza attuale dell'edificio e delle caratteristiche di resistenza degli elementi strutturali interessati dagli interventi, avuto riguardo alla eventuale degradazione dei materiali e ad eventuali dissesti in atto ;*
- *scelta progettuale dei provvedimenti di intervento operata sulla base degli elementi determinati come sopra;*
- *verifica di sicurezza del nuovo organismo.*

Il progetto deve essere completo ed esauriente per planimetria, piante, sezioni, particolari esecutivi, relazione tecnica, relazione sulle fondazioni e fascicolo dei calcoli per le verifiche di sicurezza.

3. I Piani Urbanistici Attuativi approvati alla data di adozione del Piano Strutturale vengono riconfermati con la stessa tipologia di zona urbanistica fatti salvi gli eventuali adeguamenti alle norme del presente R.E.

4. In tutto il territorio comunale, con eccezione delle specifiche zone sottoposte a recupero, è ammessa la demolizione 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' ammessa anche la demolizione di volumi secondari .

### **Art. 83 - Opere urgenti**

Qualora per la tutela dell'incolumità pubblica o per il fondato timore dell'insorgere di gravi danni si rendesse necessario eseguire lavori con urgenza, il proprietario o chi per esso, può iniziarli dandone avviso al Sindaco con lettera raccomandata o consegnata a mano e nello stesso tempo deve presentare domanda di concessione edilizia o DIA, corredata dai documenti prescritti, entro 10 giorni dalla data di inizio dei lavori , con esplicita dichiarazione di assunzione di responsabilità per danni eventuali e per decisione contraria dell'Amministrazione Comunale e degli altri Organi preposti alla sorveglianza delle costruzioni.



## INDICE

### CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

#### Titolo I Norme introduttive

01-Oggetto e contenuto del Regolamento Edilizio pag. 2

#### Titolo II Commissione edilizia

02- Definizioni e compiti ..... » 2

03- Composizione e nomina ..... » 3

04- Funzionamento ..... » 3

05- Commissione Edilizia integrata ..... » 4

### CAPO II NORME PROCEDURALI

**Titolo I Definizioni e tipi di intervento**

	06-	Definizioni .....	»	6	
	07-	Manutenzione ordinaria .....	»		9
	08-	Manutenzione straordinaria .....	»	10	
	09-	Restauro e risanamento conservativo.....»		11	
	10-	Ristrutturazione edilizia .....	»		
11	11-	Mutamento della destinazione d'uso.....»		11	
	12-	Nuova costruzione.....»		11	
	13-	Ampliamento .....	»	11	
	14-	Demolizione .....	»	11	
	15-	Ristrutturazione urbanistica.....»		11	
	16-	Sistemazione dei terreni .....	»	12	
17-		Intervento relativo all'arredo urbano e alle Opere minori .....			12

**Titolo II Documentazione richiesta**

	18-	Documentazione richiesta.....»		15	
--	-----	--------------------------------	--	----	--

**Titolo III Rilascio ed uso della concessione**

	19-	Soggetti aventi titolo a richiedere la concessione e documenti attestanti il titolo.....»		18	
	20-	Procedure per il controllo dei progetti ed il rilascio della Concessione Edilizia .....	»	19	
	21-	Documenti da presentare prima del rilascio della concessione edilizia .....	»	20	
	22-	Procedure per l'attività edilizia libera e la denuncia di inizio attività .....	»	20	
	23-	Atto di concessione .....	»	21	
	24-	Decadenza ed annullamento .....	»	22	
	25-	Deroghe .....	»	23	
	26-	Volture .....	»	23	
	27-	Pubblicità della concessione ed autorizzazioni edilizie .....		23	
28-		Opere pubbliche di iniziativa comunale .....		23	

**Titolo IV Esecuzione dei lavori**

29-		Punti fissi di linea e di livello .....	»	24	
	30-	Comunicazione di inizio dei lavori.....»		24	
	31-	Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori.....»		24	
	32-	Condizione del cantiere.....»		25	

33-	Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici .»	26	
34-	Varianti ai progetti .....	»	26
35-	Comunicazione di fine lavori e documentazione da allegare al certificato di conformità edilizia.....	»	27
36-	Rilascio del certificato di conformità edilizia. Abitabilità o agibilità.....	»	28
37-	Sospensione dell'uso e dichiarazione di inabitabilità.....	»	28
<b>Titolo V</b>	<b>Piani attuativi</b>		
38-	Definizione .....	»	29
39-	Piani attuativi di iniziativa privata. Richiesta ...	»	29
40-	Piani attuativi di iniziativa pubblica. Richiesta .....	»	29
41-	Approvazione.....	»	29
<b>CAPO III</b>	<b>NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI</b>		
<b>Titolo I</b>	<b>Tutela dell'ambiente</b>		
42-	Regolamentazione delle acque reflue .....	»	30
43-	Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee.....	»	30
44-	Salvaguardia e formazione del verde .....	»	30
<b>Titolo II</b>	<b>Costruzione e manufatti edilizi vari</b>		
45-	Manutenzione e sicurezza delle costruzioni .....	»	31
46-	Facciate degli edifici ed elementi di pregio .....	»	31
47-	Elementi aggettanti delle facciate.....	»	32
48-	Allineamenti .....	»	32
49-	Coperture, canali di gronda, pluviali.....	»	32
50-	Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico alla concessione o autorizzazione .....	»	33
51-	Numerazione civica .....	»	33
52-	Passi carrai ed uscite dalle autorimesse.....	»	33
53-	Strade, passaggi privati e cortili .....	»	33
54-	Cavedi, pozzi luce, chiostrine ed intercapedini.....	pag.	34
55-	Recinzioni, muri di cinta, muri di sostegno .....	»	34
56-	Occupazioni di suolo pubblico .....	»	36
<b>CAPO IV</b>	<b>NORME URBANISTICHE</b>		
<b>Titolo II</b>	<b>Prescrizioni varie</b>		
57-	Zona A .....	»	38
58-	Zona residenziale di saturazione "B" .....	»	43
59-	Zona residenziale di espansione "C" .....	»	43
60-	Zona produttiva e di servizio "D" .....	»	43
61-	Zone agricole "E" .....	»	43
62-	Zona per attrezzature ed impianti di interesse collettivo "F".....	»	47
63-	Zona turistico ricettiva.....	»	47
64-	Zona di ristrutturazione urbanistica.....	»	47

65-48	Vincoli .....	»	
66-	Disciplina agriturismo .....	»	48
67-	Ambito corsi d'acqua .....	»	48
68-	Aree per la protezione civile.....	»	48
69-	Aree per parcheggi .....	»	48
70-	Area per discaricai .....	»	48
71-	Area archeologica.....	»	48
72-	Conteggio della volumetria.....	»	48

**CAPO V REQUISITI TECNICI ED IGIENICI DELLE OPERE EDILIZIE**  
**Titolo I Definizioni e requisiti**

73-	Requisiti .....	»	49
74-	Requisiti definiti da norme nazionali.....	»	49
75-	Contenuti .....	»	49

**CAPO VI DISPOSIZIONI FINALI**

76-	Tolleranze .....	»	63
77-	Prescrizione di abusi edilizi minori .....	»	63
78-	Sanzioni .....	»	63
79-	Entrata in vigore .....	»	64
80-	Norme transitorie .....	»	64
81-	Modelli di riferimento e fac-simili		64
82-	Varie	64	
83-	Opere urgenti		65