

Comune di Montevarchi - Provincia di Arezzo

Settore Urbanistica – Lavori Pubblici – Ambiente

Servizio Edilizia e controllo sull'attività edilizio-urbanistica

REGOLAMENTO EDILIZIO 2018

PARTE PRIMA. DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1. contenuti e finalità del regolamento edilizio

Art.2. sanzioni sulla mancata applicazione del regolamento edilizio

PARTE SECONDA. DEFINIZIONI

Art.3. parametri edilizi

Art.4. interventi di trasformazione edilizia e urbanistica

Art.5. interventi di sistemazione degli spazi aperti pertinenziali ivi compresi i parcheggi privati all'aperto o interrati

Art.6. il glossario della progettazione

PARTE TERZA. TITOLI EDILIZI E PROCEDIMENTI

Art.7. titoli abilitativi all'esecuzione di opere edilizie

Art.8. modalità di presentazione delle istanze e alcune prescrizioni relative ai procedimenti amministrativi

Art.9. documentazione minima

Art.10. opere urgenti

Art.11. disciplina sulla proroga dei titoli edilizi

Art.12. contributi

PARTE QUARTA. ESECUZIONE DEI LAVORI

Art.13. disciplina del cantiere

Art.14. inizio dei lavori

Art.15. ultimazione lavori

Art.16. altri adempimenti

PARTE PRIMA. DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1. contenuti e finalità del regolamento edilizio

1.1. Il presente Regolamento edilizio è ispirato a criteri di snellezza delle procedure e al principio della responsabilità degli operatori pubblici, dei professionisti e delle figure incaricate dell'esecuzione dell'opera, mediante l'esplicitazione dei compiti e dei controlli nelle diverse fasi del processo edilizio, nell'intento di conseguire la migliore qualità dei progetti nel quadro di una permanente ricerca della qualità architettonica degli edifici, degli spazi pubblici e del territorio aperto.

1.2. Il presente Regolamento edilizio integra la normativa urbanistico edilizia nazionale e regionale e le norme degli strumenti urbanistici generali e attuativi.

1.3. Il Comune a tutela degli interessi dei singoli cittadini e degli interessi pubblici e collettivi, si avvale degli strumenti dello Sportello unico dell'Edilizia e degli organi consultivi tecnici così come disciplinati dalla normativa urbanistico edilizia nazionale e regionale.

1.4. Nel caso in cui l'Amministrazione comunale non istituisca la Commissione Edilizia ai sensi dell'art.148 della L.R.65/2014 e successive modificazioni ed integrazioni, tutte le relative funzioni sono svolte da una Commissione e/o da una Conferenza dei Servizi Interna, formata dai Responsabili dei procedimenti e dai vari Responsabili dei Servizi.

Art. 2. sanzioni sulla mancata applicazione del regolamento edilizio

2.1. Le infrazioni alle norme del presente Regolamento edilizio, quando non sanzionate da specifiche norme statali, regionali e regolamentari, comportano l'applicazione di una sanzione amministrativa. La sanzione amministrativa è graduata, a seconda dell'entità della violazione, da un minimo di 25 (venticinque) euro ad un massimo di 500 (cinquecento) euro ai sensi del D.Lgs.267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni. Con apposita Deliberazione la Giunta Comunale definisce le sanzioni amministrative da applicare alle diverse infrazioni, anche raggruppate per gruppi omogenei, con riferimento alla loro gravità in termini di lesione degli interessi pubblici e collettivi.

PARTE SECONDA. DEFINIZIONI

Art.3. parametri edilizi

3.1. Nella progettazione degli interventi edilizi e per le relative verifiche di conformità, ai sensi del presente Regolamento, devono applicarsi, oltre ai **parametri edilizi unificati riportati e disciplinati nel Regolamento Regionale n.64/R/2013 e successive modificazioni e integrazioni**, di attuazione della legge regionale sulle norme per il governo del territorio, le seguenti definizioni:

- superficie lorda utile virtuale (sluv)

3.2. La superficie utile lorda virtuale (sluv) individua, in termini di superficie utile lorda, la consistenza edilizia di un fabbricato esistente che deve essere sottoposto a demolizione. Deve essere, pertanto, utilizzata esclusivamente al solo fine di stabilire la quantità di mq di superficie utile lorda di cui è composto un edificio sottoposto a demolizione e ricostruzione. La sluv si calcola dividendo il volume geometrico del fabbricato fuoriterza per la corrispondente altezza virtuale. Non sono comprese nel computo del volume geometrico del fabbricato le parti aperte anche da un solo lato, per gli edifici realizzati con le norme del presente regolamento, su due lati, per gli edifici realizzati con le norme del PRG previgente, i volumi tecnici, riferiti a qualunque destinazione d'uso, e le serre di qualsiasi genere.

- distanze tra edifici

3.3.1. Per distanza tra edifici si intende il minimo segmento congiungente le pareti frontistanti di due fabbricati quando tali pareti siano rilevanti, ai fini della determinazione di detta distanza, in funzione della loro finestratura e/o della lunghezza per cui si fronteggiano, secondo quanto disposto dal D.M.1444/1968. Le distanze minime tra edifici sono stabilite come segue:

- nelle zone omogenee A per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti;
- per i nuovi edifici ricadenti nelle altre zone è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- sono ammesse distanze inferiori alla distanza minima assoluta di 10 m, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, nel caso di edifici che formino oggetto di piani attuativi;

3.3.2. Per quanto sopra esposto valgono le seguenti precisazioni:

- ai fini della determinazione della distanza minima, vanno presi in considerazione i punti più avanzati di entrambi gli edifici, compresi gli aggetti di ogni genere, con l'esclusione di pensiline e gronde non praticabili fino ad un aggetto massimo di 1 m;
- non si considerano pareti finestrate le pareti che presentino solo porte o finestre di vani scala, cantine od altri locali, per i quali non è richiesta la ventilazione naturale diretta e che potrebbero pertanto essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con altre norme vigenti in materia;
- non si considerano pareti finestrate i tratti di parete privi di finestrate, o comunque con i requisiti di cui al punto precedente, posti ad una distanza superiore a 5 m dalla finestra più prossima;
- non si considerano pareti finestrate i tratti di parete privi di finestrate, o comunque con i requisiti di cui ai due punti precedenti, sottostanti finestre, a partire da 1,20 m dal davanzale delle finestre medesime;
- non si considerano, ai fini della determinazione della distanza tra edifici, in quanto assimilabili ai muri di cinta di cui all'art.886 del codice civile, i manufatti, comunque legittimati, di altezza inferiore a 3 m ed adibiti a funzioni accessorie o che comunque non presuppongano la presenza permanente di persone;
- nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, sottoposti a piani di recupero, potrà essere ammesso il mantenimento delle distanze preesistenti, anche se inferiori a quelle minime, sempre che l'intervento non comporti peggioramento delle condizioni igienico-sanitarie dell'area.

3.3.3. Il rispetto della distanza minima tra edifici non si applica ai manufatti necessari per il superamento delle barriere architettoniche.

- distanze dai confini

3.4.1. Per distanza di un edificio dal confine s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata del fabbricato e il confine di proprietà antistante. I valori della distanza minima degli edifici dai confini sono precisati negli strumenti urbanistici generali e attuativi.

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

Ai fini della distanza minima in questione si considerano pertanto i soli confini tra due proprietà contigue e non eventuali diverse delimitazioni derivanti dagli strumenti urbanistici generali e attuativi, fatti salvi i casi in cui la zona contigua sia di uso pubblico o preordinata all'esproprio.

3.4.3. Per quanto sopra esposto valgono le seguenti precisazioni:

- ai fini della determinazione della distanza minima, vanno presi in considerazione i punti più avanzati dell'edificio, compresi gli aggetti di ogni genere, con l'esclusione di pensiline e gronde non praticabili fino ad un aggetto massimo di 1 m;

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

- **distanze dalle strade**

3.5. Per distanza di un edificio dalla strada e/o dagli spazi pubblici si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più sporgente del fabbricato (eccettuati i soli aggetti di gronda non praticabili fino all'aggetto massimo di 1 m) e la linea che delimita il confine tra la proprietà privata e la strada e/o lo spazio pubblico. I valori della distanza minima degli edifici dalle strade e/o dagli spazi pubblici sono precisati dagli strumenti urbanistici generali e attuativi. In assenza di specifica prescrizione su tali strumenti, la distanza degli edifici dalle strade e/o dagli spazi pubblici dovrà rispettare l'allineamento esistente o, in mancanza di questo, dovrà essere:

- di 5 m, se l'edificio di nuova costruzione ricade entro il perimetro del centro abitato;
- pari a quella esistente, se l'edificio da ampliare o sopraelevare ricade entro il perimetro del centro abitato;
- conformemente alle prescrizioni del D.Lgs.285/1992 e del D.P.R.495/1992, se l'edificio ricade fuori dal perimetro del centro abitato.

- **distanze da impianti ferroviari**

3.6. Per le distanze minime da impianti ferroviari si richiamano le disposizioni dell'art.49 del D.P.R.753/1980.

- **capacità edificatoria**

3.7.1. Si definisce capacità edificatoria di un'area (sia essa già edificata o meno) la massima quantità di superficie lorda utile (slu) realizzabile sulla medesima.

3.7.2. Per quanto sopra esposto valgono le seguenti precisazioni:

- nel caso di aree per le quali gli strumenti urbanistici generali e attuativi prevedano un indice di utilizzazione fondiaria (if) o territoriale (it), la capacità edificatoria si determina applicando l'indice prescritto alla superficie del terreno;
- nel caso di immobili esistenti e comunque nelle aree per le quali gli strumenti urbanistici generali e attuativi non prevedano alcun indice di utilizzazione fondiaria o territoriale, la capacità edificatoria si determina in funzione della superficie lorda utile (slu) esistente;
- nel caso di immobili esistenti sottoposti a ristrutturazione urbanistica, o comunque a demolizione e ricostruzione, la capacità edificatoria dell'area si determina attraverso il calcolo della superficie utile lorda virtuale (sluv).

Art.4. interventi di trasformazione edilizia e urbanistica

4.1. I tipi di interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, sono definiti e disciplinati dalla normativa vigente in materia alla quale si rimanda integralmente salvo quanto di seguito disciplinato.

4.2. Gli interventi di **Risanamento conservativo** oltre agli interventi specificati all'art.135, co.2 lett.c) della L.R.65/2014 e successive modificazioni ed integrazioni comprendono i frazionamenti, gli accorpamenti, la costruzione di soppalchi e il mutamento della destinazione d'uso purché non compromettano i caratteri tipologici e architettonici dell'edificio.

4.3. Gli interventi di **Ristrutturazione edilizia** si definiscono **di tipo 1** gli interventi specificati all'art.134, co.1 lett.h) della L.R.65/2014 e successive modificazioni ed integrazioni.

Tali interventi comprendono inoltre:

- la costruzione di soppalchi, tettoie, balconi, ecc. ed ogni altro elemento che abbia la stessa consistenza strutturale;
- il rialzamento di 30 cm del sottotetto, che può essere portato fino ad un massimo di cm 60 al fine di renderlo abitabile;
- la realizzazione di autorimesse pertinenziali, ripostigli e cantine, locali per impianti tecnologici o volumi tecnici ubicati nel resede dell'edificio;
- la demolizione di volumi accessori e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza o in adiacenza al fabbricato principale, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio ed in nessun caso sul fronte principale prospiciente spazi pubblici;
- le sistemazioni delle aree di pertinenza con opere complementari agli usi dell'edificio principale, che non determinino aumento del volume, della superficie utile lorda o della superficie coperta, quali piscine, campi da tennis, ed altre attrezzature sportive.

4.4. Gli interventi di **Ristrutturazione edilizia** si definiscono **di tipo 2** gli interventi specificati all'art.134, co.1 lett.h) della L.R.65/2014 e successive modificazioni ed integrazioni.

Tali interventi, oltre a quelli già definiti per la Ristrutturazione edilizia di tipo 1, comprendono:

- la realizzazione di servizi igienici e volumi tecnici in addizione volumetrica sulla parte retrostante dell'edificio, in deroga agli indici, per una superficie utile complessiva massima di mq.9 e altezza non superiore a m.2,40, e senza che ciò comporti il costituirsi di superfetazioni non organiche con i caratteri tipologici dell'edificio;
- il rialzamento di 30 cm del sottotetto, che può essere portato fino ad un massimo di 120 cm al fine di renderlo abitabile.

4.5. Nel rispetto delle specifiche tipologie d'intervento di cui sopra, le opere di Ristrutturazione edilizia di tipo 1 e di tipo 2 possono comportare il mutamento della destinazione d'uso degli immobili e la trasformazione dell'organismo

edilizio con incremento delle unità immobiliari, anche con frazionamenti e accorpamenti, aumento di superficie utile e la trasformazione di superficie accessoria in superficie utile.

Art.5. interventi di sistemazione degli spazi aperti pertinenziali ivi compresi i parcheggi privati all'aperto o interrati

5.1.1. Si considerano interventi di sistemazione degli spazi aperti pertinenziali di nuovi edifici o di edifici esistenti, le opere o i manufatti di carattere accessorio che, pur conservando una propria individualità ed autonomia, sono destinati in modo durevole al servizio degli edifici al fine di renderne più agevole o funzionale l'uso e di accrescerne il valore e l'utilità.

5.1.2. Tali opere o manufatti per essere considerati pertinenziali devono presentare contemporaneamente i seguenti requisiti:

- modesta dimensione planivolumetrica rispetto al manufatto principale;
- ubicazione nell'area di sedime del fabbricato principale;
- assenza di carico urbanistico;
- caratteristiche tipologiche che ne garantiscano il requisito di accessorieta;
- insuscettibilità di utilizzo separato ed indipendente;
- incapacità di produrre reddito proprio.

5.1.3. Si considerano pertinenziali le seguenti opere:

- autorimesse, a servizio degli edifici esistenti o di nuova costruzione, anche se le stesse non rispettano tutti i requisiti sopra riportati;
- ripostigli e cantine ubicati nel resede dell'edificio, non superiori a 9 mq di superficie utile complessiva e altezza non superiore a mt.2,40, per ogni unità immobiliare;
- locali per impianti tecnologici o volumi tecnici ubicati nel resede dell'edificio;
- sistemazioni delle aree di pertinenza con opere complementari agli usi dell'edificio principale, che non determinino aumento del volume, della superficie utile lorda o della superficie coperta, quali piscine, campi da tennis, ed altre attrezzature sportive;
- le modificazioni dell'andamento del terreno, anche con costruzione, modifica o demolizione di muri di sostegno o di recinzione;
- la perforazione di pozzi (escluso quelli per uso industriale);
- gli impianti pubblicitari per insegne di esercizio ubicati nel resede e non affissi all'edificio;
- le opere già indicate come di manutenzione straordinaria quando eseguite su aree scoperte o sugli elementi che ne fanno parte;

- le altre opere o modificazioni di natura e consistenza analoghe a quelle di cui sopra o comunque ad esse riconducibili.

5.2.1. Per la fruizione degli spazi aperti pertinenziali degli edifici, sono ammessi, e pertanto non sono conteggiabili in termini di superficie coperta, di volume o superficie utile lorda, manufatti accessori leggeri non vincolati al suolo (non è consentito alcun genere di fondazione) quali gazebo, pergolati leggeri e arredi da giardino, se gli stessi sono realizzati con le caratteristiche costruttive e di ingombro di seguito descritte e non siano realizzati sui fronti dell'edificio prospicienti spazi pubblici:

- si definisce gazebo un manufatto, di pertinenza degli edifici a carattere residenziale, costituito da una struttura verticale astiforme in metallo (con esclusione dell'alluminio anodizzato) o legno, con copertura in tela, vetro, canniccio, legno o ferro, completamente aperto sui lati ed avente altezza al colmo non superiore a 3 m e superficie coperta non superiore a 15 mq. Non è ammesso più di un gazebo per ogni resede di pertinenza. La superficie occupata dal gazebo, se pavimentata, è considerata superficie impermeabile.
- si definisce pergolato una struttura, di pertinenza di edifici di carattere residenziale, composta di elementi verticali e sovrastanti elementi orizzontali, in legno o metallo (con esclusione dell'alluminio anodizzato), idonea a consentire il sostegno del verde rampicante. La superficie occupata dal pergolato non può eccedere il 10% della superficie libera e comunque non potrà essere superiore a 30 mq. E' comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato. L'assenza della previsione, fin dal progetto, del rampicante o la presenza di qualsiasi tipo di copertura esclude la struttura dalla definizione di pergolato. La superficie occupata dal pergolato, se pavimentata, è considerata superficie impermeabile.

5.2.2. Tali opere sono considerate di stretta pertinenza degli edifici residenziali, pertanto la modificazione della destinazione d'uso dell'edificio principale ne comporta la rimozione.

5.3.1. Si considerano parcheggi privati tutti gli spazi comunque destinati alla sosta degli automezzi e la cui fruizione non sia pubblica, quali che siano la loro tipologia, collocazione e caratteristiche costruttive (autorimesse singole o collettive, posti auto coperti o schermati o scoperti, ecc.).

5.3.2. Gli spazi da destinare a parcheggi privati a servizio degli edifici di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, dovranno avere superficie non inferiore a quella prescritta dall'art.41-sexies della L.1150/1942 come sostituito dall'art.2, co.2 della L.122/1989 (un metro quadrato ogni 10 metri cubi di costruzione), fatti salvi i casi in cui normative specifiche prescrivano superfici superiori. Tale disposizione non si applica agli

interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e al risanamento conservativo, mentre per gli interventi di ristrutturazione edilizia, l'applicazione della suddetta norma è affidata agli strumenti urbanistici generali e attuativi.

Art.6. le “regole del buon costruire”

6.1 Le “regole del buon costruire” contiene le modalità costruttive degli edifici e delle pertinenze, con particolare riguardo alle norme tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità.

La progettazione e l'esecuzione degli interventi edilizi, devono tenere a riferimento i principi e i contenuti delle Linee Guida in materia di miglioramento della sicurezza d'uso delle abitazioni approvate con DGRT 17/12/2012 n. 1160 e successive modifiche e integrazioni.

Per quanto non espressamente disciplinato nel presente articolo si fa riferimento alle specifiche normative nazionali, regionali e di settore.

abbaino e finestre a tetto

1.1. Si definisce abbaino quell'elemento accessorio del tetto, finalizzato a renderlo accessibile per le opere di manutenzione. Le dimensioni dell'abbaino devono consentire un agevole passo d'uomo e di materiali e devono altresì confrontarsi con la tradizione costruttiva locale.

1.2. È ammesso un solo abbaino per tetto, posto sulla falda non prospiciente gli spazi pubblici, ed il colmo dell'abbaino non deve mai superare il colmo del tetto.

1.3. L'abbaino può svolgere funzioni di lucernario, al fine di rendere luminosi i sottotetti praticabili, e la superficie vetrata dovrà essere al massimo di mq. 0,80.

2.1. Si definiscono finestre a tetto le finestre realizzate in continuità con l'andamento delle falde del tetto stesso.

2.2. Nelle aree urbane storiche e sugli edifici realizzati prima del 1942, l'installazione di finestre a tetto, per l'aeroilluminazione di locali sottostanti (ad integrazione di finestrate esistenti sulle facciate), è limitata a due finestre per falda, di misura non superiore a mq.0,60 l'una.

aerazione e illuminazione naturale e artificiale dei locali

1. I requisiti di aerazione e illuminazione sono quelli che consentono ad ogni locale di fruire, tramite aperture congrue, in tutte le stagioni, di aerazione adeguata alla sua destinazione, godere di illuminazione naturale diretta e di un idoneo livello del fattore medio di luce diurna.

1.1. Gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati e realizzati in modo da soddisfare i requisiti di aerazione e illuminazione.

1.2. Gli edifici esistenti, quando oggetto di intervento e limitatamente allo specifico intervento, devono rispettare le prescrizioni e i requisiti di aerazione e illuminazione. E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di interesse architettonico, tipologico e ambientale, ovvero ricadenti nelle 'zone omogenee A', definiti dagli strumenti urbanistici generali e attuativi, e comunque ogni qualvolta ciò risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali, tipologiche, costruttive ed architettoniche del manufatto.

2.1. Al fine del conseguimento di adeguati requisiti di aerazione e illuminazione si dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

a. negli edifici residenziali:

- gli alloggi - fatta eccezione per i monolocali - non dovranno avere affacci o aperture unicamente su una stessa parete, in modo che sia garantita la ventilazione trasversale o d'angolo, e le stesse dovranno prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili di dimensioni regolamentari;

- le superfici finestrate apribili delle pareti esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, devono risultare non inferiori a 1/8 della superficie del pavimento dei locali medesimi;

- ai fini dei parametri fissati per l'aerazione e l'illuminazione minima dei locali, due vani adiacenti che presentano un'adeguata apertura potranno essere considerati come unico vano. Per apertura adeguata si intende un collegamento privo di infisso per una superficie pari ad almeno 1/3 della superficie totale della parete di separazione dei due vani e comunque non inferiore a 4 mq.

b. negli edifici non residenziali le aperture dovranno essere uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne e comunque in modo tale da evitare sacche di ristagno. Devono essere favoriti sia i moti convettivi per la circolazione dell'aria interna, sia i ricambi naturali, se del caso, mediante appositi dispositivi quali gli evacuatori statici. Gli ambienti di lavoro dovranno essere aeroilluminati mediante infissi, di cui almeno il 50% apribile e con comandi ad altezza d'uomo.

Inoltre almeno il 50% degli infissi devono essere prospettanti direttamente su spazi liberi o cortili di dimensioni regolamentari.

Inoltre:

a. se di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, gli infissi che garantiscono l'aerazione e l'illuminazione ad un ambiente di lavoro, di vendita o di ufficio, devono presentare una superficie, misurata

convenzionalmente al lordo dei telai e fatte salve le eventuali normative che regolino la specifica attività, non inferiore a:

- 1/8 della superficie di pavimento per locali con superficie fino a mq.50;
- 1/10 della superficie di pavimento per locali con superficie oltre mq.50 e fino a mq.100, con un minimo assoluto di mq.6,25;
- 1/12 della superficie di pavimento per locali con superficie oltre mq.100 e fino a mq.500, con un minimo assoluto di mq.10;
- 1/16 della superficie di pavimento per locali con superficie oltre mq.500 e fino a mq.1000, con un minimo assoluto di mq.41,6;
- 1/20 della superficie di pavimento per locali con superficie superiore a mq.1000.

b. se risultanti da interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, l'intervento dovrà tendere al raggiungimento dei parametri sopra riportati.

Qualora ciò non risulti possibile, per motivate ragioni, adeguatamente illustrate nel progetto, l'intervento dovrà avere parere favorevole da parte dei Servizi di Igiene e Sanità Pubblica della USL competente per territorio.

2.2. Possono usufruire di ventilazione artificiale e di illuminazione naturale indiretta o artificiale, i seguenti locali:

- i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;
- i locali non destinati alla permanenza continua di persone;
- gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.

2.3. Potrà farsi ricorso alla aereazione forzata o all'illuminazione naturale indiretta o artificiale dei locali destinati ad ambienti di lavoro nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali areati e illuminati artificialmente.

In ogni caso, l'aria di rinnovo deve essere prelevata da zona non inquinata, ad almeno 2 m. dal piano stradale, e, prima di essere immessa nel locale, deve essere trattata idoneamente in modo tale da non arrecare pregiudizio al comfort degli addetti, se del caso previa umidificazione e riscaldamento. Di norma l'impianto di aereazione forzata non può essere utilizzato per la rimozione degli agenti inquinanti provenienti dalle lavorazioni. In tali casi dovrà essere previsto un impianto di aspirazione localizzato, coordinato con l'impianto di aereazione del locale.

3. In ogni caso, non è mai ammesso conseguire i livelli di aereazione ed illuminazione mediante aperture realizzate su pozzi scale comuni di tipo chiuso, anche quando questi risultino areati ed illuminati direttamente; ed inoltre, le aperture delle pareti perimetrali degli edifici devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentono la loro schermatura e il loro oscuramento.

4. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ove non sia possibile la verifica dei requisiti prescritti in materia di aerazione e illuminazione, è consentito il mantenimento delle condizioni attuali, qualora non venga modificata la destinazione d'uso dei locali.

5. Negli edifici aventi destinazione residenziale sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi nel rispetto delle disposizioni della L.R. 5/2010.

allineamento della costruzione

1. Si definisce allineamento della costruzione, la linea lungo la quale sono disposte al suolo le costruzioni ed i manufatti in genere. L'allineamento, quando non riportato sugli strumenti urbanistici generali e attuativi, dovrà privilegiare il tracciato a partire dagli edifici esistenti adiacenti ai fini della configurazione di una cortina muraria unitaria.

alloggio non abitabile

1. Un alloggio si ritiene non abitabile quando ricade in una delle seguenti condizioni:

- quando manca di aeroilluminazione;
- quando manca la disponibilità di servizi igienici e/o di acqua potabile;
- quando è in condizioni di degrado tali da pregiudicare la incolumità degli occupanti;
- quando è alloggio improprio, ossia quando è ricavato in locali aventi caratteristiche di assoluta e totale incompatibilità con l'uso abitativo quali, ad esempio, garage, stalle, cantine e simili;
- tracce di condensazione permanente diffusa di origine capillare.

2. Un alloggio dichiarato inabitabile deve essere sgomberato con ordinanza dell'Autorità comunale competente e non potrà essere nuovamente occupato se non dopo l'esecuzione dei necessari interventi di adeguamento.

altezza minima dei locali

1. L'altezza dei locali è caratteristica correlata alla disponibilità di adeguate cubature d'aria.

a. per i locali destinati alla residenza, e per i locali di categoria 2 destinati alle attività turistico-ricettive, direzionali, al commercio e alle attività pubbliche e di interesse pubblico l'altezza non deve essere minore di m. 2,70.

b. per i locali di categoria 1 destinati alle attività industriali e artigianali (al netto di qualunque tipo di impianto o controsoffittatura) l'altezza non deve essere minore di m. 3.00.

c. per i locali accessori di categoria 3 (bagni, antibagni, spogliatoi, spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale e comunque non destinati alla permanenza di persone) l'altezza può essere ridotta a m.2,40.

1.1. Nel caso di locali destinati alla residenza con soffitto non orizzontale, l'altezza media non deve essere inferiore a m.2,70 e la minima altezza non deve essere mai inferiore a m.1,80; nel caso di soffitti orizzontali che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a m.2,40; in quest'ultimo caso l'altezza non può essere comunque inferiore a m.2,70 per una superficie superiore ad 1/3 di quella totale del locale.

1.2. Nel caso di locali di categoria 1 con soffitto non orizzontale, l'altezza media non deve essere inferiore a m.3,00 e la minima altezza non deve essere mai inferiore a m.2,20.

1.3. Nel caso di locali di categoria 2 con soffitto non orizzontale, l'altezza media non deve essere inferiore a m.2,70 e la minima altezza non deve essere mai inferiore a m.2,20.

1.4. Nel caso di locali di categoria 3 con soffitto non orizzontale, l'altezza media non deve essere inferiore a m.2,40 e la minima altezza non deve essere mai inferiore a m.2,00.

2. Per le autorimesse pertinenziali ad uso privato, di capacità inferiore a 9 autoveicoli, l'altezza minima deve essere pari a m. 2,00. In ogni caso si dovrà fare riferimento ai requisiti previsti dal D.M. del 01/02/1986 e s.m.i.

3. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, che mantengono la destinazione d'uso esistente, 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.

4. Negli edifici aventi destinazione residenziale sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi nel rispetto delle disposizioni della L.R. 5/2010.

amianto – gestione del rischio

1. Ogni intervento deve garantire la rimozione dei Materiali Contendenti Amianto (MCA) eventualmente presenti o la loro messa in sicurezza riducendo il rischio di rilascio di fibre libere nell'ambiente, sia quello dovuto a degrado spontaneo dei materiali che quello dovuto ad interventi di qualsiasi natura sui materiali stessi.

2. Nel caso di Inseadimento, Lotto, Esistente, Manutenzione e Restauro è obbligatorio verificare la presenza o assenza di MCA. Se questi materiali sono presenti è sempre obbligatorio effettuare una valutazione del rischio. Per demolizioni e/o ristrutturazioni e/o sostituzioni edilizie è necessario presentare all'ASL competente un piano di lavoro per la rimozione dei materiali, come meglio specificato al paragrafo "Prestazioni della scheda tecnica art. 38" dell'articolato normativo "REGOLAMENTO PER L'EDILIZIA BIO-ECO SOSTENIBILE".

antenne televisive e parabole satellitari

1. Su edifici composti da più unità immobiliari, si dovranno installare antenne televisive condominiali.

2. Le parabole satellitari sono ammesse solo sopra le coperture degli edifici (ed in tal caso dovranno essere colorate dello stesso colore del tetto), nei giardini privati o nelle corti interne di proprietà privata; non è consentito installarle su balconi e comunque sulle facciate degli edifici.

aperture sulle facciate e infissi esterni degli edifici

1. Per le aperture sulle facciate valgono le seguenti prescrizioni di ordine tecnico-estetico:

a. nelle aree urbane storiche e in tutti gli edifici costruiti prima del 1942:

- non è consentito modificare le dimensioni o la posizione delle aperture se questo non è espressamente disciplinato negli strumenti urbanistici generali e attuativi;

- eventuali davanzali, architravi, stipiti e cornici di particolare pregio devono essere conservati attraverso opportuni interventi di consolidamento o restauro; la sostituzione di parti deteriorate dovrà avvenire utilizzando elementi della stessa forma e realizzati con gli stessi materiali;

- eventuali davanzali, soglie, gradini e cornici di riquadrimento delle aperture derivanti da interventi di sostituzione e realizzati con materiali estranei alla tradizione, devono essere sostituiti con altri elementi realizzati in forme e materiali tipici (pietra, cemento lavorato, ecc.);

- non possono essere stonacate, e messe in vista, piattabande o archi di scarico posti al di sopra delle aperture.

b. nel caso di edifici esistenti costruiti dopo il 1942:

- in concomitanza con interventi di riorganizzazione complessiva del fabbricato si dovrà procedere ad una ricomposizione delle aperture per una ridefinizione coerente dell'intero edificio.

2. In ogni caso, ai fini della sicurezza degli edifici, valgono le seguenti prescrizioni:

- le finestre con parapetto dovranno presentare il davanzale ad un'altezza di almeno 100 cm dalla quota del pavimento.

3.. Per gli infissi esterni valgono le seguenti prescrizioni:

- nelle aree urbane storiche e in tutti gli edifici costruiti prima del 1942: si dovrà prevedere la conservazione degli infissi esterni originali o la loro sostituzione con elementi identici, per forma e materiali. In particolare dovranno essere conservati i portoni e i portoncini in legno, e nella eventuale sostituzione di intere finestre, o delle sole parti vetrate, si dovranno mantenere o ripristinare le tradizionali specchiature trasparenti evitando in ogni caso l'installazione di vetri a specchio e/o fumé. E' vietato l'utilizzo di avvolgibili.

balconi e terrazze a sbalzo

Nelle aree urbane storiche e in tutti gli edifici costruiti prima del 1942, non è consentito realizzare balconi e terrazze a sbalzo, o di ogni altro tipo, a meno che la loro preesistenza sia comprovata da adeguata documentazione storico-architettonica.

basamenti e orizzontamenti di facciata

1. Nelle aree urbane storiche e in tutti gli edifici costruiti prima del 1942 i basamenti, le cornici marcapiano e marcadavanzale di particolare pregio architettonico, devono essere mantenuti e conservati con adeguate tecniche di restauro. Eventuali parti deteriorate devono essere sostituite utilizzando tecnologie costruttive o materiali del tutto analoghi a quelli esistenti.

camini, canne fumarie e sfiati

1. Lo sbocco dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione deve avvenire al di sopra della copertura degli edifici, portato ad altezza di almeno un metro dalla quota della falda e comunque in conformità alle prescrizioni della norma UNI-CIG 7129 e della vigente normativa di settore.

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

- il vertice è ubicato al centro della bocca superiore del condotto di evacuazione dei fumi;
- in corrispondenza di pareti prive di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 15° rispetto all'asse;
- in corrispondenza di pareti finestrate o comunque dotate di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 45° rispetto all'asse.

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

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

5. Nelle aree urbane storiche e in tutti gli edifici costruiti prima del 1942, i camini e gli sfiati vanno realizzati in muratura ed in forme tradizionali, comunque non in contrasto con il carattere tipologico consolidato dell'edificio. Non è consentito, in tal caso, l'uso di camini prefabbricati, tubi in plastica e fibrocemento.

6. In ogni caso, camini, sfiati e canne fumarie devono essere coerentemente inseriti nel disegno della copertura e realizzati con materiali durevoli e appropriati. Le canne fumarie, se poste all'esterno delle murature, non devono essere visibili dagli spazi pubblici.

canalizzazioni e cavi (gas, elettrici, telefonici, ecc.)

1. Nelle aree urbane storiche e su tutti gli edifici costruiti prima del 1942, valgono le seguenti prescrizioni:

- gli sportellini di chiusura di vani contatore devono essere realizzati in ferro e tinteggiati nei colori della porzione di muratura in cui si inseriscono.
- è fatto divieto demolire, per la realizzazione dei vani contatore, parti di muratura di valore storico, o cornici e stipiti di pregio.

classificazione e superficie minima dei locali

1. Per il dimensionamento dei locali destinati alla residenza, si applicano le norme vigenti, in conformità con il D.M. 05/07/1975 e successive modifiche e integrazioni.

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

- posto di cottura (vani accessori del soggiorno o della sala da pranzo con una apertura di collegamento di almeno mq. 4,00);
- servizi igienici;
- spazi di disimpegno e collegamenti verticali ed orizzontali interni alla singola unità immobiliare;
- dispense, guardaroba, lavanderie e simili.

2. I locali non destinati alla residenza, sono così classificati:

- locali di categoria 1: laboratori e locali adibiti ad attività lavorativa (ambienti in cui vengono svolte attività industriali, artigianali, produttive, anche se svolte dal solo titolare);

- locali di categoria 2: locali adibiti ad attività commerciali e di servizio ed archivi e magazzini con permanenza di addetti (locali adibiti a permanenza di merci e materiali vari utilizzati nello svolgimento di servizi, commerciali o altro) ove non si ha esposizione a fattori di rischio chimico o fisico connessi con l'attività; uffici di tipo amministrativo e direzionale; studi professionali; sale lettura, sale riunioni; ambulatorio aziendale, camera di medicazione; refettorio, locali di riposo;

- locali di categoria 3: spogliatoi; servizi igienici; docce; disimpegni; magazzini, archivi e depositi senza permanenza di addetti.

2.1. Per il dimensionamento dei locali non destinati alla residenza, si applicano le norme vigenti per ogni specifica attività.

2.2. In ogni caso, valgono le seguenti prescrizioni:

- la superficie di ciascun locale di categoria 1 destinato ad attività industriale e/o artigianale non dovrà comunque essere inferiore a mq.9, fatti salvi i casi in cui la minore superficie sia necessaria per speciali esigenze di lavorazione o per specifiche prescrizioni della competente struttura della USL;

- la superficie di ciascun locale commerciale e di servizio, adibito ad archivio, magazzino e/o a uffici, rientranti tra i locali di categoria 2, non dovrà essere inferiore a mq.5 per addetto, con un minimo assoluto di mq.9, ove non altrimenti stabilito da specifica normativa;

- le camere di medicazione, ambulatori aziendali e simili, rientranti tra i locali di categoria 2, devono avere superficie non inferiore a mq.9, ove non altrimenti stabilito da specifica normativa;

- i refettori, le mense aziendali ed i locali di riposo, rientranti tra i locali di categoria 2, devono avere superficie non inferiore a mq.9 e comunque tale da assicurare una superficie di almeno mq.1 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale, ove non altrimenti stabilito da specifica normativa.

3. Ai sensi del presente regolamento non sono considerati locali: i volumi tecnici, gli spazi adibiti a funzioni di protezione dell'edificio, ancorché accessibili (quali scannafossi e simili), o al passaggio ed alla manutenzione degli impianti (quali cavedi e simili).

4. I locali posti al piano seminterrato o interrato degli edifici esistenti e in quelli di nuova costruzione non possono essere adibiti ad abitazione. Non sono comunque trasformabili in abitazione i locali che presentino affacci pari al piano strada, con aperture retrostanti, che si configurano come 'grate', o addirittura senza alcuna apertura.

5. I locali posti al piano seminterrato o interrato degli edifici esistenti e in quelli di nuova costruzione possono essere adibiti ad ambienti di lavoro previo parere favorevole da parte dei Servizi di Igiene e Sanità Pubblica della USL competente per territorio.

finiture esterne e tinteggiature degli edifici

1. Nelle aree urbane storiche e in tutti gli edifici costruiti prima del 1942, è prescrittivo lasciare in vista o stonacare solo i paramenti murari a conci regolari, concepiti originariamente per restare a faccia vista, e mantenere o ripristinare l'intonaco, con materiali e tecniche tradizionali, sulle altre murature in pietra, specie su quelle in ciottoli o rincocciate. La stuccatura delle murature in pietra a faccia vista, anche coprente 'a rasopietra', dovrà avvenire a base di malta di calce e/o cemento bianco, misto a inerti e terre locali.

2. Negli edifici di valore storico-architettonico, individuati dagli strumenti urbanistici generali e attuativi, in occasione di interventi di tinteggiatura delle facciate è opportuno eseguire saggi per individuare i colori preesistenti da riproporre. In caso di mancanza di tracce di vecchie coloriture, che costituiscono materiale documentario per l'utilizzo di specifiche tinte, saranno da utilizzare colori analoghi a quelli tradizionali.

insegne, targhe e altro

1. Nelle aree urbane storiche e su tutti gli edifici costruiti prima del 1942 valgono le seguenti prescrizioni:

-. le nuove insegne, le strutture occasionali e di allestimento (quali vetrine di negozi, bacheche, ecc. degli esercizi commerciali), vanno contenute entro il vano dell'apertura dell'esercizio stesso, in modo da non mascherare né demolire stipiti, architravi, davanzali e cornici, e non vanno posizionate 'a bandiera'.

2. In ogni caso, insegne, iscrizioni o targhe di pregio storico o architettonico vanno conservate attraverso opportuni interventi di manutenzione o restauro.

manti di copertura, profilo della copertura e pendenza del tetto degli edifici

1. Nelle aree urbane storiche e in tutti gli edifici costruiti prima del 1942 i manti delle coperture a falde esistenti, realizzati con tegole e coppi, devono essere conservati, reintegrati o sostituiti con manti analoghi; allo stesso modo vanno mantenuti e restaurati i lastrici solari dei suddetti edifici e pertanto non è ammesso applicare e lasciare in vista guaine e vernici impermeabilizzanti.

2. Negli edifici costruiti dopo il 1942, in caso di sopraelevazione o di rialzamento del sottotetto, quando previsto dagli strumenti urbanistici generali e attuativi, è ammessa la ricomposizione della copertura, al fine di trasformare il tetto nella tipologia a due falde o a padiglione. In tal caso devono essere eliminati tutti gli elementi estranei al profilo della copertura.

piscine

1. La realizzazione di piscine ad uso privato è ammessa, se non espressamente escluso dagli strumenti urbanistici generali e attuativi, in relazione alla compatibilità dei luoghi in cui viene proposta.

2. Si dovrà fare comunque riferimento alla normativa regionale di settore L.R. n. 8 del 09/03/2006 e s.m.i. e al relativo regolamento di attuazione D.P.G.R. 23/R del 05/03/2010 e s.m.i.

recinzioni e muri di cinta

1. Le recinzioni e i muri di cinta, che delimitano i lotti dividendoli da spazi pubblici o privati, potranno avere un'altezza massima di m.2,50 e dovranno essere realizzati in uno dei seguenti modi:

- con cancellate in ferro di disegno semplice e lineare;
- con arbusti da siepe in essenze tipiche del luogo, eventualmente appoggiati a una rete metallica con paletti posta sul lato interno della siepe;
- con muri in laterizio, pietra naturale o in altri materiali se intonacati e tinteggiati.

2. Nelle aree urbane storiche e in tutti gli edifici costruiti prima del 1942 gli elementi di recinzione in ghisa, pietra o altro materiale della tradizione, aventi carattere storico, dovranno essere mantenuti con opportuni interventi di conservazione. Eventuali sostituzioni di parti deteriorate dovranno essere eseguite attraverso l'utilizzo di elementi di uguale forma e materiale. Non è ammessa la sostituzione di ringhiere in ferro o ghisa con parapetti pieni in muratura per balconi, terrazze e logge, a meno che la loro preesistenza non venga documentata attraverso relazione storico-architettonica.

3. Opere od elementi di recinzione aventi carattere storico o tipologico vanno di norma conservate e mantenute attraverso adeguate tecniche di restauro, siano queste muri di recinzione delle proprietà o strutture di definizione degli accessi alle stesse (strutture a sostegno di cancelli). Sono da considerarsi elementi di definizione delle proprietà agricole anche filari di arbusti o di alberi che vanno quindi trattati alla stregua delle opere murarie, garantendone la conservazione.

rifornimento idrico degli edifici

1. Ogni edificio residenziale deve essere provvisto di acqua potabile, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per tutti gli occupanti dell'edificio.

2. L'acqua per uso civile può essere prelevata, oltre che dall'acquedotto comunale, da fonti di approvvigionamento idrico autonomo (pozzo o sorgente). In questo caso dovrà essere dimostrata l'idoneità ad uso potabile prima della autocertificazione della abitabilità. Tale idoneità dovrà essere monitorata con verifica almeno annuale.

scale

1. Nelle aree urbane storiche e in tutti gli edifici costruiti prima del 1942, le strutture di collegamento verticale vanno conservate e mantenute, se non in contrasto con l'assetto tipologico consolidato.

Eventuali interventi di consolidamento o di sostituzione di parti deteriorate o mancanti, o dell'intera struttura, possono essere eseguiti ferme restando la localizzazione della struttura in relazione al fabbricato, la forma e l'utilizzo di materiali analoghi a quelli esistenti. Qualora si rendano necessari interventi su strutture che, nel corso degli anni, hanno progressivamente perduto la loro connotazione tipologica a seguito della sostituzione o della giustapposizione di elementi, anche di rivestimento, incongrui ovvero contrastanti con l'assetto tipologico, è auspicabile che tali interventi prevedano la demolizione delle strutture aggiunte e la ricostituzione dell'assetto originario. Sono vietati rivestimenti delle pedate e delle alzate, realizzati con elementi di monocottura o altri materiali ceramici, dovranno essere utilizzati elementi in pietra locale o laterizio non prefabbricato. Le scale esterne di evidente origine superfetativa, costruite in epoca recente e contrastanti con l'assetto tipologico dell'edificio devono essere preferibilmente demolite in caso di interventi di ristrutturazione complessiva del fabbricato o trasformate secondo tipologie compatibili con i caratteri architettonici dell'edificio.

2. In tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, quando la superficie coperta di un piano sia superiore a mq. 400, le scale devono essere in numero tale che ciascuna di esse non serva superfici superiori a mq.400.

Nel caso di edifici per abitazione di due piani fuori terra (piano terra e piano primo), tale limite può essere elevato a mq.600.

3. In ogni caso, le scale che costituiscono parte comune o che siano di uso pubblico devono presentare le seguenti caratteristiche:

- larghezza non inferiore a cm.120;
- andamento regolare, prive di ventagli o altri artifici suscettibili di renderne disagevole l'uso;
- gradini regolari, di norma di forma rettangolare, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
- pedata non inferiore a cm.30 ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia compresa tra cm.62 e cm.64;
- pianerottoli intermedi di profondità non inferiore alla larghezza della rampa e pianerottoli di arrivo non inferiori a cm.120;
- parapetti di altezza non inferiore a cm.100 (misurata al centro della pedata) e di conformazione tale da risultare inattraversabili da una sfera del diametro di cm.10;
- corrimano su almeno un lato della scala, nel caso di rampe di larghezza fino a cm.180, e su ambedue i lati per rampe di larghezza superiore.

3.1. Può essere fatta eccezione alle prescrizioni di cui al punto precedente solo nel caso di scale in esubero rispetto alla dotazione minima comunque prescritta. In tutti i casi in cui l'intervento sia soggetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, le scale dovranno inoltre rispettare le ulteriori prescrizioni impartite dalle relative norme tecniche.

3.2. Le prescrizioni sopra riportate non si applicano alle scale per l'accesso a vani tecnici.

scannafosso

Si definisce scannafosso l'intercapedine realizzata per isolare i muri perimetrali di un edificio quando questo è posto ad una quota inferiore a quella del terreno circostante. Tale intercapedine non può avere in ogni caso una profondità (intesa come distanza tra il muro dell'edificio e il muro interno dell'intercapedine stessa) superiore a cm.100 per tutta la sua estensione.

servizi igienici degli edifici

1. Ogni nuovo alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere fornito di servizi igienici (dotazione minima: vaso w.c., bidet, lavabo, vasca o doccia).
2. Tutte le unità immobiliari destinate ad attività di vario genere con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, bar, altri esercizi pubblici), ad eccezione dei casi in cui sono obbligatori servizi igienici accessibili, ai sensi della normativa per il superamento delle barriere architettoniche, devono essere provvisti di almeno un servizio igienico (con un vaso w.c. ed un lavabo a suo servizio esclusivo) con lato minore a cm.120 e superficie minima di mq.2,50 compreso l'antibagno (ove previsto) e di mq.2 in tutti gli altri casi.
3. Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (vaso w.c., lavabi, docce) e degli ulteriori servizi igienico-assistenziali a seconda del numero dei dipendenti e dell'attività svolta in base alle specifiche normative di settore.
4. Non è consentito accedere direttamente ai servizi igienici dai locali adibiti all'uso di cucina o dagli spazi di cottura, dagli spazi giorno nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande. In tali casi l'accesso deve avvenire attraverso un apposito spazio di disimpegno (antibagno) in cui possono essere collocati apparecchi sanitari diversi dal vaso wc e dal bidet.
5. Nelle aree urbane storiche e in tutti gli edifici costruiti prima del 1942 o comunque negli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati di interesse architettonico, tipologico e ambientale, le indicazioni di cui sopra possono essere derogate ogni qualvolta ciò risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali, tipologiche, costruttive ed architettoniche del manufatto; il progetto dovrà indicare allora le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti sopra descritti.

smaltimento dei liquami

1. acque pluviali ed acque reflue
 - 1.1. In funzione della loro natura, le acque provenienti dagli edifici si distinguono in:
 - acque pluviali;
 - acque reflue.
 - 1.2. Sono acque pluviali quelle di natura meteorica, di infiltrazione o di falda, provenienti da coperture, terrazze, cortili, chiostrine, scannafossi, drenaggi, superfici scoperte e simili.
 - 1.3. Sono acque reflue quelle provenienti dagli impianti sanitari dell'edificio ed in genere tutte le acque di risulta da una qualsiasi forma di utilizzazione civile che comporti compromissione della loro naturale purezza.
 - 1.4. In funzione della loro provenienza, le acque reflue si distinguono in:
 - acque reflue domestiche;
 - acque reflue industriali;
 - acque reflue urbane.
 - 1.5. Sono acque reflue domestiche le acque reflue provenienti da insediamenti di tipo residenziale e da servizi derivanti prevalentemente dal metabolismo umano e da attività domestiche.
 - 1.6. Sono acque reflue industriali qualsiasi tipo di acque reflue scaricate da edifici in cui si svolgono attività commerciali o industriali, diverse dalle acque reflue domestiche e dalle acque meteoriche di dilavamento.
 - 1.7. Sono acque reflue urbane le acque reflue domestiche o il miscuglio di acque reflue civili, di acque reflue industriali ovvero meteoriche di dilavamento.
2. corpi ricettori finali
 - 2.1. I corpi ricettori finali cui possono essere condotte le acque reflue si distinguono in:
 - pubblica fognatura;
 - corpo d'acqua superficiale;
 - suolo;
 - sottosuolo.
 - 2.2. Le pubbliche fognature, in funzione del tipo di acque che vi possono essere condotte e del loro recapito, si distinguono in:
 - fognatura per acque reflue domestiche, urbane e industriali;
 - fognatura per acque pluviali.
 - 2.3. Le fognature per acque reflue domestiche, urbane e industriali sono quelle che adducono ad un depuratore comunale ad ossidazione totale e che sono riservate all'immissione di acque reflue.
 - 2.3.1. E' vietato immettere acque pluviali nella pubblica fognatura per acque reflue domestiche, urbane e industriali.

2.4. Le fognature per acque pluviali sono quelle che di norma affiancano le fognature per acque reflue domestiche, urbane e industriali e che sono riservate all'immissione di acque pluviali.

2.4.1. E' vietato immettere acque reflue domestiche, urbane e industriali nella pubblica fognatura per acque pluviali.

2.5. Le fognature miste sono quelle prive di depuratore ad ossidazione totale ed in cui è ammessa l'immissione di tutte le acque reflue. Per nuove abitazioni dovrà essere prevista la separazione delle acque reflue dalle acque pluviali anche in assenza di depuratore.

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

3. dimensionamento dei dispositivi di depurazione (abitanti equivalenti)

3.1. I dispositivi di depurazione delle acque reflue sono dimensionati in funzione del numero di abitanti equivalenti.

3.2. Il numero di abitanti equivalenti, fermo restando le definizioni stabilite dalla normativa vigente, si determina come segue:

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

4. raccolta e smaltimento delle acque pluviali

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

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

4.1.3. Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.

4.1.4. Le condutture verticali di scarico devono essere collocate di preferenza esteriormente all'edificio. Nel caso di facciate direttamente fronteggianti spazi pubblici il tratto terminale (da terra fino ad un'altezza pari al primo interpiano) delle condutture deve essere incassato nella muratura.

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

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

4.2.1. L'impianto di raccolta e smaltimento delle acque pluviali deve essere del tutto indipendente da quelli delle acque di altra natura.

E' tassativamente vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque reflue di qualsiasi altra provenienza.

4.3.1. Le acque pluviali possono essere smaltite mediante:

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

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

4.4. Nelle aree di parcheggio pubblico dovranno essere realizzate vasche di prima pioggia.

5. raccolta e smaltimento delle acque reflue

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

5.1.2. Le condutture delle acque reflue devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed sezione sufficienti per ricevere e convogliare le acque medesime. Per dette condutture valgono le seguenti prescrizioni generali:

- le tubazioni verticali devono essere poste in opera incassate nelle murature o in apposite cassette che le isolino dagli ambienti interni; la collocazione esterna alle murature (tubazioni a vista) è ammessa solo in cavedi od in altri spazi riservati al passaggio degli impianti tecnologici;

- le tubazioni verticali devono essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio, in modo tale da garantire la ventilazione delle medesime, ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti;

- negli edifici di nuova costruzione, deve essere inoltre realizzato un sistema di ventilazione secondaria, anche mediante un'unica calata di diametro adeguato, che sfiati le colonne delle acque nere e saponose, sia ai piedi delle stesse che in prossimità di ogni attacco.

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

5.1.3. Tutti gli scarichi devono essere autorizzati ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006, della L.R. n. 20/2006 e del D.P.G.R. n. 46/R/2008 e s.m.i., ad eccezione degli scarichi in pubblica fognatura delle acque reflue domestiche purché rispettino il Regolamento di Autorità di A.T.O.

6. fosse biologiche

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

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

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

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

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

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

- essere separata dal solaio di calpestio del vano soprastante da una camera d'aria di altezza non inferiore a cm. 40, adeguatamente aereata con condotti di ventilazione sfocianti direttamente all'esterno;

- presentare gli accorgimenti già prescritti per le fosse a ridosso degli edifici;

- essere dotato di idoneo passaggio o condotto che ne consenta la vuotatura meccanica senza interessare locali abitabili o nei quali è comunque ammessa la presenza continuativa di persone.

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

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

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

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

- camere a pianta rettangolare con lunghezza non superiore a due volte la larghezza;

- camere di capacità diversa tra loro quando siano assicurate una capacità non inferiore al 50% del totale per la prima camera ed al 40% del totale per la seconda (ferma restando in ogni caso la capacità complessiva minima stabilita dal presente articolo).

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

- la profondità del liquido, in ciascuna camera, deve risultare compresa tra ml. 1,50 e ml. 1,70;

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

- le tubazioni per l'afflusso e l'efflusso dei liquami devono avere diametro non inferiore a cm. 10 e devono immergersi almeno cm. 30 sotto il livello del liquido;

- il dispositivo di comunicazione tra una camera e l'altra (sella) deve essere realizzato con tubazioni di diametro non inferiore a cm. 10, poste ad 'H' o ad 'U' rovesciato, prolungate in alto sino al cielo della fossa (in diretto contatto con le relative lapidi) ed in basso sino ad immergersi almeno cm. 30 sotto il livello del liquido;

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

6.5.1. Ogni fossa biologica dovrà essere dotata di propria tubazione di ventilazione posizionata in prossimità del cielo della fossa, di diametro non inferiore a cm. 10 e sfociante sopra la copertura dell'edificio o comunque in posizione tale da non disperdere cattivi odori in prossimità di locali abitabili. Nella parete che divide le due camere dovranno essere realizzati, al di sopra del livello del liquido, idonei fori di ventilazione in modo da mantenere uniforme la pressione ed

assicurare la ventilazione di entrambe le camere. In mancanza di tale requisito dovranno essere previste tubazioni di ventilazione per entrambe le camere.

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

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

6.6.3. Gli elementi prefabbricati utilizzabili per la costruzione delle fosse biologiche possono essere sia di tipo monoblocco che di tipo ad elementi separati da comporre in opera (cosiddette ad anelli). Gli elementi monoblocco possono essere realizzati sia in calcestruzzo che in altri materiali con idonee caratteristiche di impermeabilità (vetrosina e simili). Le fosse costituite da elementi prefabbricati composti in opera (anelli) dovranno essere accuratamente stuccate in tutti i punti di giunzione al fine di garantirne la migliore tenuta idraulica. Per tutte le fosse di tipo prefabbricato valgono le seguenti prescrizioni:

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

7. fosse settiche tipo Imhoff

7.1.1. Le fosse settiche tipo Imhoff sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti distinti per il liquame e il fango.

7.1.2. Le fosse settiche tipo Imhoff devono essere adottate per il trattamento congiunto delle acque saponose e delle acque nere in tutti i casi in cui esse siano prescritte dal presente regolamento.

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

7.2.2. Il comparto di sedimentazione dovrà avere capacità pari a 40-50 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 250 litri. Il compartimento del fango dovrà avere capacità pari a 150- 160 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 900 litri. E' ammesso ridurre la capacità del compartimento del fango fino a 100-120 litri per abitante equivalente a condizione che l'estrazione del fango sia eseguita due volte l'anno.

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

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

7.4.1. Per quanto attiene il posizionamento, la ventilazione e le caratteristiche costruttive, le fosse settiche Imhoff devono rispondere alle stesse prescrizioni già dettate per le fosse biologiche.

8. depuratori ad ossidazione totale

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

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

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

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

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

9. altri tipi di depuratori

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

10. recapito dei liquami nel suolo mediante sub-irrigazione

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

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

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

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

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

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

10.7. L'andamento della trincea e della condotta disperdente può essere lineare e continuo su una sola fila oppure

tipo di terreno	sviluppo lineare per abitante equivalente
sabbia sottile, materiale leggero di riporto	- 2 m/abitante
sabbia grossa e pietrisco	- 3 m/abitante
sabbia sottile con argilla	- 5 m/abitante
argilla con poca di sabbia	- 10 m/abitante
argilla compatta	- non adatta
tipo di terreno	sviluppo lineare per abitante equivalente

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

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

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

11. recapito dei liquami nel suolo mediante pozzi assorbenti

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

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

1.3. Il pozzo deve avere forma cilindrica e diametro interno di almeno un metro. Esso può essere costruito in muratura (pietrame o mattoni) oppure in calcestruzzo, e deve essere privo di platea.

Nella parte inferiore, in corrispondenza del terreno permeabile, le pareti devono essere permeabili (praticandovi feritoie o realizzandole in muratura a secco o con altra idonea tecnica costruttiva).

Sul fondo del pozzo, in luogo della platea, deve essere realizzato uno strato di pietrame e pietrisco dello spessore di circa mezzo metro. Analogo anello di pietrame e pietrisco (sempre dello spessore di circa mezzo metro) deve essere formato esternamente alla porzione permeabile delle pareti del pozzo. In entrambi i casi, in prossimità del fondo e della parete permeabile, il pietrame deve essere di pezzatura maggiore rispetto al pietrisco soprastante o retrostante. 11.4. La

copertura del pozzo deve trovarsi ad una profondità di almeno cm. 60. Il pozzetto di cui al punto 11.2 deve essere collocato sulla copertura del pozzo e dotato di adeguati chiusini. Lo spazio residuo soprastante la copertura del pozzo e l'anello di pietrisco circostante, deve essere reinterrato mediante terreno ordinario con soprassesto per evitare ogni avvallamento e previa interposizione di uno strato di tessuto - non tessuto o di altro materiale atto ad impedire che il terreno di rinterro penetri nei vuoti del sottostante riempimento in pietrisco. Per la ventilazione dello strato drenante devono essere poste in opera tubazioni di aerazione di opportuno diametro, che interessino lo strato di pietrisco per una profondità di almeno un metro.

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

11.6. La differenza di quota tra il fondo del pozzo ed il massimo livello della falda non dovrà essere inferiore a 2 metri. Nel tratto a valle della condotta l'acqua di falda non potrà essere utilizzata per uso potabile o domestico o per irrigazione di prodotti mangiati crudi, a meno di accertamenti chimici e microbiologici caso per caso da parte dell'autorità sanitaria. Fra il pozzo e un qualunque serbatoio, pozzo od altra opera destinata al servizio di acqua potabile deve essere mantenuta una distanza minima di 50 metri.

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

tipo di terreno	superficie per abitante equivalente
sabbia grossa e pietrisco	- 1 mq/abitante
sabbia fine	- 1,5 mq/abitante
argilla sabbiosa o riporto	- 2,5 mq/abitante
argilla con molta sabbia o pietrisco	- 4 mq/abitante
argilla con poca sabbia o pietrisco	- 8 mq/abitante
argilla compatta impermeabile	- non adatta

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

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

12. percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio

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

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

2.3. Il sistema consiste in una trincea, profonda da ml. 1,00 a ml.1,50 con il fondo costituito da uno strato di argilla, sul quale si posa la condotta drenante sovrastata in senso verticale da strati di pietrisco grosso, minuto e grosso. Nello spessore dell'ultimo strato si colloca la condotta disperdente.

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

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

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

12.7. Per quanto attiene le caratteristiche costruttive e di posa delle condotte, il loro posizionamento, le distanze di rispetto e quanto altro non espressamente trattato si applicano le prescrizioni già descritte per le normali condotte di sub-irrigazione.

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

13. fitodepurazione

13.1. L'utilizzo di impianti a fitodepurazione come recapito finale dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente regolamento.

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

13.3. I letti assorbenti sono costituiti da vassoi di estensione complessiva commisurata alla potenzialità dell'impianto e realizzati in materiale atto a garantirne la tenuta (calcestruzzo, resina poliestere od altro idoneo materiale). Sul fondo dei letti viene steso uno strato di ghiaietto (pezzatura mm. 8-15) dello spessore di almeno cm. 30.

Al di sopra del ghiaietto viene riportato uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a cm. 40. Il terreno vegetale viene quindi adeguatamente piantumato con arbusti sempreverdi od altra vegetazione idrofila. 13.4. Il liquame chiarificato in uscita dal dispositivo di trattamento (tipicamente, ma non necessariamente, una fossa settica tipo Imhoff) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta disperdente.

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

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

13.6. In uscita dall'impianto, sul lato opposto a quello di ingresso del liquame, deve essere posto un secondo pozzetto di ispezione e da questo deve dipartirsi una tubazione di troppo pieno di sicurezza che consente il celere deflusso di improvvisi ed eccessivi apporti meteorici, mantenendo il liquido nell'impianto ai livelli di progetto.

La tubazione di troppo pieno smaltirà l'eccesso di acqua nel suolo mediante un breve tratto di tubazione disperdente per subirrigazione.

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

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

- arbusti:
 - Aucuba Japonica,
 - Bambù,
 - Calycantus Florindus,
 - Cornus Alba,
 - Cornus Florida,
 - Cornus Stolonifera,
 - Cotoneaster Salicifolia,
 - Kalmia Latifolia,
 - Laurus Cesarus,
 - Sambucus Nigra,
 - Thuya Canadensis;
- fiori:
 - Auruncus Sylvester,
 - Astilbe,
 - Elymus Arenarius,
 - Felci,
 - Iris Pseudoacorus,
 - Iris Kaempferi,
 - Lythrum Officinalis,
 - Nepeta Musini,
 - Petasites Officinalis;

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

14. pozzi a tenuta

14.1. E' consentita l'installazione di pozzi a tenuta solo nei casi in cui è prevista la fertirrigazione con le limitazioni previste dalla vigente normativa (L.R.5/1986). Il pozzo dovrà raccogliere esclusivamente reflui di tipo organico (liquame animale ed acque di vegetazione) privi di ogni altra contaminazione chimica ed avere caratteristiche di perfetta tenuta e capacità adeguate allo scopo, oltre che essere muniti di colonna di ventilazione sul tetto.

Soppalco

1. La formazione di soppalchi in ambienti destinati ad abitazione, ufficio e vendita, è ammissibile soltanto ove la porzione del vano principale, libera dal soppalco, mantenga le caratteristiche di abitabilità/agibilità prescritte dal presente regolamento, cioè che la superficie occupata dal soppalco sia inferiore a 1/3 della superficie dell'intero vano.

2. In ogni caso, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- lo spazio sottostante i soppalchi non deve presentare mai altezza inferiore a cm.240;

- i parapetti dei soppalchi devono avere una altezza non inferiore a cm100.

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

4. I soppalchi, come sopra definiti per gli ambienti destinati ad abitazione, ufficio e vendita, possono essere adibiti ad ambienti di lavoro artigianale o industriale quando presentino le seguenti caratteristiche:

- strutture portanti adeguate al carico che devono sostenere;

- altezze degli spazi soprastanti e sottostanti il soppalco non inferiori a cm.270 (nel caso di soffitti inclinati si assume l'altezza media, con un'altezza minima assoluta di cm.220);

- non sono presenti delimitazioni anche trasparenti degli ambienti che vengono a crearsi con la realizzazione del soppalco.

strade private di accesso alla residenza nelle zone agricole

1. La costruzione di strade private di accesso alla residenza nelle zone agricole, da realizzarsi preferibilmente all'interno del resede di pertinenza dei fabbricati, è ammessa solo se espressamente prevista dagli strumenti urbanistici generali e attuativi.

2. Le suddette strade dovranno essere realizzate alle seguenti condizioni:

- dovranno essere realizzate tutte quelle opere, utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica, che siano necessarie al fine di assicurare un corretto inserimento ambientale e la più completa stabilità dei terreni attraversati nei confronti di frane, smottamenti, cedimenti, senza compromettere lo scolo naturale.

strutture portanti orizzontali e verticali degli edifici storici (criteri sugli interventi)

Nelle aree urbane storiche e in tutti gli edifici costruiti prima del 1942, salvo quanto disposto dagli strumenti urbanistici generali e attuativi, i criteri generali da seguire nella realizzazione degli interventi sulle strutture portanti orizzontali e verticali sono:

- il mantenimento e la conservazione delle volte, degli impalcati tradizionali in legno, legno e laterizio, ferro e laterizio con volticciole (anche negli interventi che richiedono il consolidamento statico e l'inserimento di canalizzazioni degli impianti) uniti, quando è il caso, al restauro delle strutture di pregio;

- l'inserimento appropriato di strutture orizzontali leggere realizzate con tecniche attuali (legno lamellare, acciaio) sulle murature esistenti, in alternativa e in sostituzione dei solai con getti di cemento armato;

- il mantenimento, la conservazione, e quando è il caso, il restauro delle murature antiche e di pregio.

tende da sole

1. Le tende da sole che aggettano dal filo delle facciate prospettanti su spazi pubblici sono consentite unicamente per la protezione di esercizi commerciali al piano terra. Tali tende devono essere del tipo lineare, retrattile e realizzate in tela impermeabile di colori compatibili con il contesto, con una sporgenza massima di cm.150 e altezza minima di cm.220 dal suolo e non creare intralcio alla circolazione.

terrazze a tasca sulle coperture

1. Nelle aree urbane storiche e in tutti gli edifici costruiti prima del 1942 è consentita la realizzazione di terrazze a tasca sulle coperture alle seguenti condizioni:

- dovrà essere completamente incassata ovvero gli eventuali parapetti dovranno essere realizzati in metallo a disegno semplice;

- un lato dovrà avere una lunghezza massima di cm 360;

- non dovranno avere alcun tipo di copertura.

2. In tutti gli altri casi è ammessa la realizzazione di terrazze a tasca sulle coperture alle seguenti condizioni:

- dovrà essere completamente incassata;

- non dovranno avere alcun tipo di copertura ad eccezione del tipo in tela o in canniccio.

tettoie e pensiline

Nelle aree urbane storiche e in tutti gli edifici costruiti prima del 1942 non è consentita la realizzazione di tettoie o pensiline.

PARTE TERZA. TITOLI EDILIZI E PROCEDIMENTI

Art.7. titoli abilitativi all'esecuzione di opere edilizie

7.1. L'esecuzione di opere edilizie che non rientrino nel campo dell'attività edilizia libera, può avvenire esclusivamente in presenza di idoneo titolo abilitativo, acquisito o depositato in ragione dell'intervento da realizzare, secondo le modalità previste dalla vigente normativa in materia.

7.2. La tipologia, le modalità di acquisizione, i termini di validità, efficacia e decadenza e l'onerosità dei titoli abilitativi per l'esecuzione di opere edilizie, sono definiti dalle fonti normative in materia edilizia e di procedimento amministrativo, come precisati dalla vigente disciplina urbanistico - edilizia e dal presente Regolamento.

Art.8. modalità di presentazione delle istanze e alcune prescrizioni relative ai procedimenti amministrativi

8.1.1. Le istanze devono essere presentate su appositi moduli predisposti dalla Regione Toscana contenenti:

- i dati anagrafici, se l'avente titolo è una persona fisica, o i dati inerenti la sede sociale e legale, in caso di persona giuridica;
- l'indicazione del recapito dell'avente titolo, se diverso da quello indicato al punto precedente;
- il codice fiscale o la partita iva;
- il titolo legittimante la richiesta o il deposito.

8.1.2. Se il richiedente non è il proprietario dell'area o dell'immobile, alla richiesta o al deposito dovrà essere allegata la dichiarazione di assenso del proprietario che dà titolo alla richiesta o al deposito stesso. Per le aree edificabili e per i fabbricati appartenenti a persone giuridiche, la richiesta o il deposito deve essere sottoscritta dal legale rappresentante e si deve altresì produrre idonea documentazione dalla quale risultino la natura, la sede ed i dati dello stesso legale rappresentante.

8.1.3. Le istanze presentate dovranno essere firmate da ogni proprietario, o avente titolo, e dal progettista, e dovranno essere corredate dalla documentazione, corrispondente al tipo di intervento edilizio. Nell'ipotesi vi sia più di un progettista, ognuno di questi dovrà sottoscrivere il progetto per la parte di propria competenza.

8.2. Alle istanze si dovrà allegare la ricevuta dell'avvenuto versamento dei diritti di segreteria.

Per gli importi relativi si dovrà consultare il provvedimento in vigore al momento della presentazione dell'istanza.

8.3. Lo Sportello unico dell'Edilizia comunicherà al richiedente o al depositante il nominativo del responsabile del procedimento.

8.4. I pareri del responsabile del procedimento o di un organo collegiale decadono dopo un anno dalla loro comunicazione. Decorso tale termine, senza che i richiedenti abbiano prodotto le eventuali integrazioni richieste (comprendenti della corresponsione dei contributi), il procedimento amministrativo si considera concluso e si procederà all'archiviazione della pratica. Il richiedente, in tal caso, dovrà presentare eventualmente nuova istanza secondo le modalità e le norme urbanistico-edilizie vigenti al momento della presentazione della nuova richiesta.

8.5. Ai fini dell'applicazione della sanzione di cui all'art.203 della L.R.65/2014 e successive modificazioni ed integrazioni, per la mancata regolarizzazione in caso di incompletezza e inadeguatezza degli elaborati della SCIA, il termine congruo di cui all'art.145, co.8 della stessa legge regionale è fissato in 90 giorni.

Art.9. Documentazione minima

9.1. La documentazione da depositare ai fini dell'acquisizione dei diversi titoli edilizi, deve contenere tutte le indicazioni necessarie per poter verificare la conformità del progetto alla vigente normativa in materia edilizia e urbanistica, tramite idonei elaborati, rappresentativi dello stato precedente all'intervento, dello stato di progetto e dello stato di sovrapposizione. A tale scopo è definita, nel presente Regolamento, una documentazione minima da depositare allo Sportello unico per l'Edilizia a corredo della modulistica (scaricabile sul sito istituzionale) appropriata alla tipologia di intervento.

DOCUMENTAZIONE MINIMA DI PROGETTO - ELABORATI TESTUALI

Relazione di analisi storico-critica atta a documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili classificati dallo strumento urbanistico come soggetti a restauro e/o risanamento conservativo, nei termini e modi da questo precisati.

Relazione tecnico illustrativa contenente:

- l'identificazione dell'immobile, in termini catastali, di destinazione urbanistica e di legittimità dello stato attuale;
- l'illustrazione del progetto;
- la dimostrazione di conformità del medesimo ai vincoli insistenti sull'immobile, alle diverse norme incidenti sull'attività edilizia, alla disciplina dello strumento urbanistico e del presente Regolamento;

- gli elementi idonei ad illustrare il progetto anche per quanto attiene i suoi valori formali e di inserimento nel contesto e le caratteristiche dei materiali.

- l'indicazione, per i diversi elementi del progetto, ivi compreso l'impianto delle alberature, dei possibili conflitti e criticità rispetto al contesto esistente e delle relative soluzioni.

Relazione Abbattimento Barriere Architettoniche nei casi e nei termini prescritti dalla vigente normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, comprensiva di dichiarazione di conformità e specifica delle eventuali soluzioni tecniche alternative.

Relazione di carattere geologico e/o geotecnico nei casi e nei termini prescritti dalle specifiche normative di settore.

Relazioni tecnico specialistiche in materia di protezione acustica, contenimento dei consumi energetici, sicurezza in copertura e quanto altro previsto dalla vigente normativa di settore.

Documentazione fotografica di rilievo, generale e di dettaglio, dell'immobile, proporzionata alla natura e complessità del medesimo, estesa al fronte dell'edificio e al contesto urbano circostante.

Prospetto di autocalcolo degli oneri (solo per opere onerose) corredato da relativo elaborato grafico dimostrativo dei calcoli dimensionali.

DOCUMENTAZIONE MINIMA DI PROGETTO - ELABORATI GRAFICI

Estratto di mappa catastale ed urbanistica con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento.

Planimetria plano-altimetriche in scala 1/200 con indicazione delle quote del lotto interessato e degli spazi pubblici prospicienti, riferite a punti fissi facilmente identificabili (Stato attuale; Stato di progetto e Sovrapposto).

Planimetria dell'area di proprietà, degli spazi pubblici in scala 1/200 con indicazione di tutti gli elementi che possono condizionare la progettazione quali collocazione ed altezza degli edifici adiacenti, pareti finestrate, cigli stradali e ferroviari, corsi d'acqua, servitù pubbliche, alberature ed opere a verde, ecc. (Stato attuale; Stato di progetto e Sovrapposto)

Planimetria delle aree a verde in scala 1/200 sia pubbliche che private, con indicazione delle superfici almeno parzialmente permeabili, delle alberature di medio e alto fusto con le dimensioni dell'ingombro della chioma al massimo sviluppo e maturità e dei parametri che possano determinare la destinazione d'uso di bosco, ai sensi di Legge. (Stato attuale; Stato di progetto e Sovrapposto)

Profili dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti. (Stato attuale; Stato di progetto e Sovrapposto)

Tavola esplicativa analitica dei calcoli per la determinazione dei valori e parametri urbanistici previsti dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia scomposti in figure geometriche elementari quotate. (Stato attuale e Stato di progetto)

Pianta dell'unità immobiliare nella scala minima 1:100 completa di quotatura delle dimensioni di ciascun vano e delle aperture di facciata, indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori, indicazione della superficie di ciascun vano abitabile con verifica del relativo rapporto areo-illuminante. (Stato attuale; Stato di progetto e Sovrapposto)

Sezioni dell'edificio nella scala minima 1:100 debitamente quotate, sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio e dell'unità immobiliare, i rapporti altimetrici con le aree e gli edifici contigui. (Stato attuale; Stato di progetto e Sovrapposto)

Prospetti dell'edificio nella scala minima 1:100 con indicazione dei materiali, nei casi in cui siano previste modifiche in esterno (Stato attuale; Stato di progetto e Sovrapposto)

9.2. Ai fini di una corretta lettura dell'intervento edilizio nel suo complesso, gli elaborati di stato sovrapposto, in caso di titoli a variante, devono riportare sempre, oltre al sovrapposto con la precedente soluzione progettuale, anche la sovrapposizione tra lo stato antecedente ai lavori e quello di progetto, come variato, evidenziando in giallo le parti demolite e in rosso quelle costruite.

9.3. Gli elaborati costituenti il progetto depositato in forma cartacea, devono essere prodotti nel formato UNI A4 o ad esso ridotti mediante piegatura, ciascuno provvisto di apposita mascherina identificativa del contenuto della tavola e con spazio sufficiente per i timbri da apporsi da parte del Comune.

9.4. Gli elaborati costituenti il progetto depositato in forma telematica devono essere redatti con formato, scala e composizione tali da consentirne un'efficace consultazione, come da specifiche tecniche allo scopo definite e scaricabili sul sito istituzionale.

Art.10. opere urgenti

10.1. Le opere di urgenza e necessità immediata, al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone, possono essere eseguite senza preventiva domanda, sotto la responsabilità del committente e solo per quanto riguarda l'eliminazione dell'effettivo pericolo.

10.2. È fatto obbligo al proprietario, o all'avente titolo, dare, entro 24 (ventiquattro) ore, comunicazione al dirigente o al responsabile del servizio, specificando natura, entità e ragioni per cui si è reso necessario procedere con urgenza, allegando preferibilmente documentazione fotografica. Entro 20 (venti) giorni il proprietario, o l'avente titolo, deve regolarizzare, attraverso la richiesta o il deposito di un atto abilitativo, l'esecuzione dei lavori suddetti. Il committente

dell'intervento, qualora non sia il proprietario, o l'avente titolo, deve darne immediata notizia all'uno o all'altro, a seconda dei casi, per metterlo in grado di adempiere a quanto sopra disposto.

Art.11. disciplina sulla proroga dei titoli edilizi

11.1. Il termine per la fine dei lavori può essere prorogato, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare dell'atto. Sono tali e danno quindi diritto alla proroga i seguenti fatti:

- impedimenti derivanti da eventi naturali;
- situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile già al momento della richiesta dell'atto;
- il provvedimento di sospensione dei lavori;
- la dichiarazione di fallimento dell'originario titolare dell'atto in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
- il sequestro penale del cantiere e la successiva necessità di negoziare ex novo le condizioni dell'appalto.

11.2. La proroga può essere accordata, inoltre, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

11.3. Decorsi i termini, sia per il mancato inizio dei lavori entro un anno che per la non avvenuta ultimazione degli stessi entro il termine di validità dell'atto, il permesso di costruire decade di diritto.

11.4. Qualora i lavori non vengano ultimati entro il termine di validità dell'atto il titolare del permesso di costruire, anteriormente alla scadenza, può richiedere una proroga ed ove questa non fosse possibile dovrà richiedere un nuovo atto abilitativo per la parte non ultimata.

11.5. La richiesta di proroga deve essere avanzata dal titolare del permesso di costruire su apposita istanza alla quale dovranno essere allegati i documenti attestanti la natura del fatto che ha provocato il ritardo e l'attestazione che il fatto sopravvenuto è estraneo alla propria volontà.

11.6. La richiesta di proroga viene accordata senza tener conto della conformità alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della proroga medesima.

11.7. La proroga viene accordata, su apposita istanza del titolare il permesso di costruire, quando le opere ancora da ultimare abbiano la consistenza quantitativa e qualitativa della manutenzione ordinaria o straordinaria. In questo caso i termini temporali di validità della concessione o autorizzazione edilizia vengono ipso facto prorogati di un anno dalla originaria scadenza.

11.8. Nel caso in cui non sia possibile procedere con un provvedimento di proroga, i lavori non ultimati nel termine stabilito potranno essere realizzati previo nuovo atto abilitativo per la parte non ultimata, sempre che le opere ancora da eseguire risultino conformi alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della richiesta del nuovo atto abilitativo. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo dei contributi.

11.9. Quando il permesso di costruire non risulti prorogabile o rinnovabile, o comunque quando non risulti avanzata dal titolare alcuna istanza di proroga o di rinnovo, lo Sportello unico per l'Edilizia, ne pronuncia la decadenza. Con la notifica al titolare della concessione edilizia dell'avvenuta decadenza, l'atto viene a perdere ogni validità e le opere non potranno essere ultimate se non dopo che sia stato richiesto ed ottenuto nuovo ed apposito permesso di costruire in conformità alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della richiesta del nuovo atto abilitativo e se necessario previa conformazione delle opere non ultimate alla normativa medesima.

11.10. Il permesso di costruire decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già stati iniziati e vengano completati entro il termine improrogabile di tre anni dalla data di inizio.

Art.12. contributi

12.1. La quota parte del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione si determina applicando al volume della costruzione (oppure, ove previsto, alla sua superficie) la tariffa unitaria stabilita con apposita deliberazione del consiglio comunale.

12.2. La quota parte del contributo commisurato al costo di costruzione si determina applicando alla superficie della costruzione la tariffa unitaria stabilita con apposita deliberazione del consiglio comunale.

12.3. Per manufatti non valutabili in termini di superficie e/o di volume (piscine, campi da tennis, ecc.) deve essere prodotta perizia analitica del costo delle opere. Detta stima dovrà comprendere tutte le lavorazioni, necessarie per dare l'opera compiuta in ogni sua parte, ed essere sottoscritta da tecnico abilitato alla progettazione. Detta stima sarà redatta sotto forma di perizia giurata, con criterio a misura, applicando alle quantità delle singole opere, previste dal progetto, i prezzi unitari delle medesime, desunti da prezzari ufficiali di livello provinciale o regionale.

12.4. I contributi (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) sono calcolati dal comune all'atto del rilascio del permesso di costruire, mentre negli altri casi sono calcolati dal progettista abilitato all'atto del deposito della stessa.

12.5. I contributi (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) possono essere rateizzati in non più di 6 (sei) rate semestrali. Gli obbligati sono tenuti a prestare al comune idonee garanzie fidejussorie.

PARTE QUARTA. ESECUZIONE DEI LAVORI

Art.13. disciplina del cantiere

13.1. Tutti i luoghi di lavoro in cui si eseguono lavori di costruzione, manutenzione o riparazione e demolizione di opere edilizie sono da considerarsi cantieri e come tali sono soggetti alla disciplina del presente regolamento e alle altre disposizioni legislative vigenti in materia urbanistico edilizia.

13.2. Nei cantieri devono essere rispettate le norme di prevenzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti nonché ogni altra disposizione vigente in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere.

13.3. Nei cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs.81/2008 dovranno essere integralmente rispettate le prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento e, ove previsto, del piano operativo di sicurezza.

13.4. Nei cantieri devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose pubbliche e private, nonché a limitare le molestie nei confronti di terzi e garantire la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

13.5. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami, ecc.

13.6. Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse) nonché di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale. Responsabili dell'osservanza delle norme di cui sopra sono l'esecutore dei lavori ed il capo cantiere nominato dall'impresa esecutrice.

13.7. Nell'ambito del cantiere edilizio, ed esclusivamente per il periodo di esecuzione dei lavori, è ammessa l'installazione a titolo precario di manufatti prefabbricati o simili, strettamente connessi con la conduzione del cantiere stesso.

13.8. Nell'esecuzione di opere di demolizione devono osservarsi le seguenti norme:

- deve essere evitato l'accumulo di materiali di risulta quando da ciò possa derivare pregiudizio per l'igiene e la sicurezza pubblica;
- deve essere evitato l'accumulo di materiali pesanti nei piani degli edifici;
- deve essere evitato il sollevamento della polvere, usando tutte le opportune cautele durante il trasporto e innaffiando abbondantemente i manufatti ed i materiali da demolire;
- deve essere evitato il gettito di materiali demoliti, od altro, dai ponteggi, o dagli edifici, verso la pubblica via o gli spazi comunque aperti al pubblico passaggio;
- è comunque vietato ogni deposito di materiale sul suolo pubblico al di fuori della recinzione del cantiere.

13.9. I lavori di scavo devono essere eseguiti con modalità atte ad evitare qualsiasi rovina o franamento. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante mediante puntellature o adeguata scarpa e in modo da non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti posti nelle vicinanze. Gli scavi interessanti il suolo pubblico o di uso pubblico, fatte salve le eventuali prescrizioni del codice della strada, devono essere convenientemente recintati e segnalati; essi non devono impedire o limitare, oltre quanto strettamente necessario, l'uso degli spazi pubblici con particolare riferimento alla circolazione stradale.

13.10. Presso il cantiere deve essere conservata copia dei seguenti documenti:

- l'atto abilitativo con i relativi elaborati di progetto;
- il progetto strutturale, depositato al genio civile, per opere in cui viene utilizzato il cemento armato o strutture metalliche (L.1086/1971) o soggette alla normativa in materia di costruzioni in zone sismiche (L.64/1974);
- la documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di legge in merito alla progettazione di impianti e simili, ivi compresi quelli relativi al contenimento dei consumi energetici;
- la notifica preliminare e la documentazione prevista dal D.Lgs.81/2008 in caso di cantiere soggetto all'applicazione dello stesso decreto.
- il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori;
- ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, inclusa l'autorizzazione da parte delle autorità competenti a seguito della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici.

Art.14. inizio dei lavori

14.1. Il titolare di concessione edilizia e della denuncia di inizio attività deve dare comunicazione scritta al dirigente o al responsabile del servizio dell'inizio dei lavori, contestualmente all'inizio dei medesimi.

14.2.1. Alla comunicazione devono essere allegati, se non precedentemente depositate:

- documentazione inerente l'isolamento termico dell'edificio (L.10/ 1991);
- attestazione dell'avvenuta denuncia di opere in cemento armato (L.1086/1971) ove necessario;
- attestazione dell'avvenuta denuncia di opere soggette alla normativa antisismica (L.64/1974) ove necessario;

- attestazione dell'avvenuta trasmissione all'AUSL della notifica preliminare per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del D.Lgs.81/2008.

- attestazione delle verifiche da effettuare ai sensi dell'art.90 co.9 del D.Lgs.81/2008.

14.2.2. Alla comunicazione d'inizio dei lavori deve essere allegata inoltre la richiesta di attribuzione 'provvisoria' o di 'soppressione' della numerazione civica.

14.3. Se non già specificato nell'atto abilitativo, la comunicazione deve contenere l'indicazione del direttore dei lavori e del costruttore. Unitamente al nominativo devono essere comunicati i codici di iscrizione identificativi delle posizioni presso INPS, INAIL e CASSA EDILE del costruttore.

14.4. In ogni caso qualunque successiva variazione del direttore dei lavori e del costruttore devono essere contestualmente comunicata allo Sportello unico per l'Edilizia. Il nuovo nominativo del costruttore deve essere comunicato entro 15 (quindici) giorni dall'avvenuto subentro.

14.5. Se non già specificato negli atti abilitativi, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori deve inoltre essere prodotta una dichiarazione attestante l'ubicazione della discarica prescelta per il conferimento dei materiali di risulta, la quale dovrà essere regolarmente autorizzata a norma di legge per i rifiuti speciali inerti.

La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali a detta discarica dovrà essere conservata presso il cantiere.

In alternativa, potrà essere prodotto l'impegno a reimpiegare i materiali di risulta in modo che non vengano a costituire rifiuto, con descrizione dettagliata delle modalità del riutilizzo.

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

- le opere in corso di realizzazione;
- la natura dell'atto abilitante all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
- il nominativo del titolare dell'atto abilitante;
- il nominativo del progettista;
- il nominativo del direttore dei lavori;
- il nominativo dell'esecutore dei lavori.
- il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
- il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
- il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
- il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
- ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.

Art.15. ultimazione lavori

15.1. L'ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal titolare dell'atto abilitativo, congiuntamente al direttore dei lavori, allo Sportello unico per l'Edilizia entro il termine di validità dello stesso titolo abilitativo.

15.2. Alla comunicazione di ultimazione dei lavori deve essere allegata inoltre la richiesta di attribuzione 'definitiva' della numerazione civica.

15.3. Dopo l'avvenuta comunicazione di ultimazione dei lavori, l'atto, in forza del quale sono stati eseguiti i lavori, si intende esaurito e qualsiasi ulteriore opera deve essere preceduta dal deposito di un nuovo atto abilitativo.

15.4. Quando, per inerzia del titolare dell'atto abilitativo e degli altri soggetti responsabili dell'esecuzione delle opere, non sia data regolare comunicazione della fine dei lavori, le opere si considerano comunque in corso e ciascuno dei soggetti interessati alla loro esecuzione continua a mantenere le responsabilità previste dalla legge.

Art.16. altri adempimenti

16.1. Nel corso dei lavori, e comunque prima del deposito dell'autocertificazione di abitabilità o agibilità, il titolare dell'atto abilitativo deve provvedere ai seguenti ulteriori adempimenti:

- richiesta di allacciamento alla pubblica fognatura (l'allacciamento é obbligatorio per i nuovi insediamenti in zone servite dalla fognatura comunale e per i nuovi insediamenti produttivi in qualsiasi zona ubicati, pena il diniego della certificazione di abitabilità ed agibilità);
- domanda di autorizzazione allo scarico in acque superficiali (solo per gli insediamenti diversi da quelli di cui sopra).