



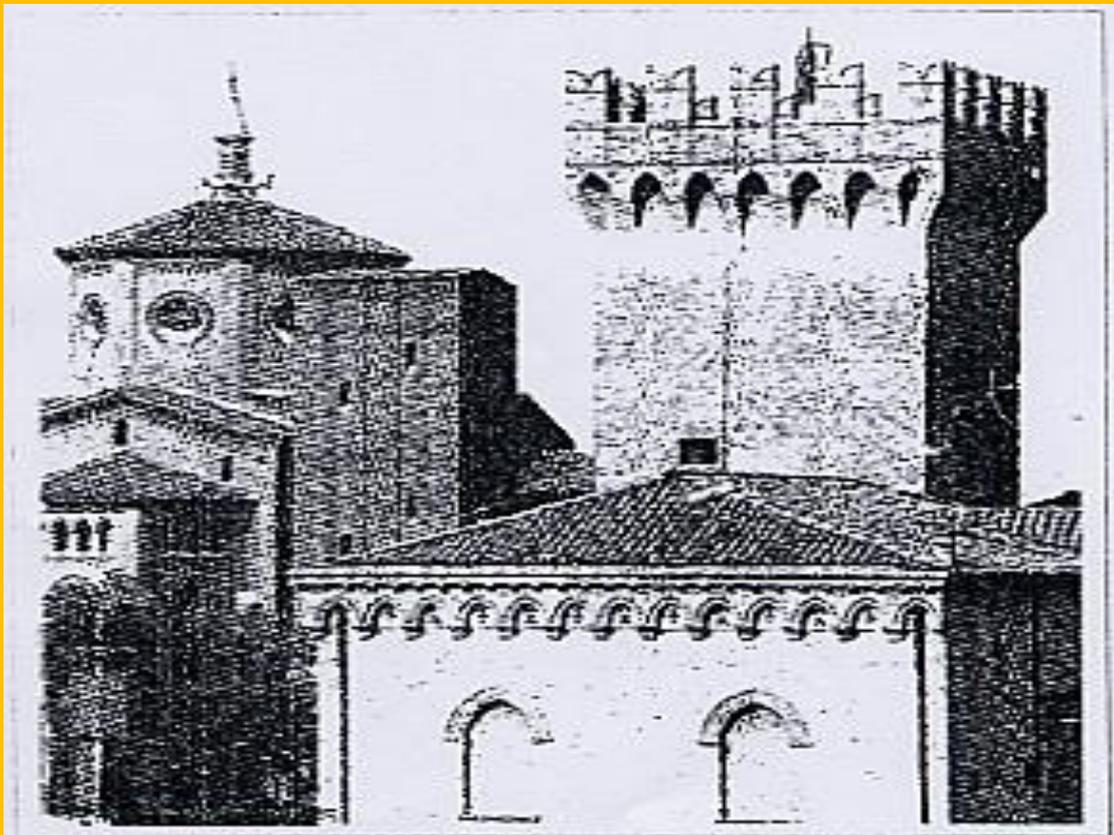
COMUNE DI POGGIO RENATICO

Provincia di Ferrara

Area Gestione del Territorio - Servizio Programmazione Territoriale-

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Aggiornato ad Atto di Coordinamento Tecnico Regionale approvato con DGR 994/2014



INDICE

TITOLO PRIMO -REGOLE GENERALI		
CAPO I – NATURA	Art. 1.1.1 -Oggetto del Regolamento Edilizio	pag 6
	Art. 1.1.2 -Allegati al Regolamento Edilizio	pag 6

TITOLO SECONDO –IL PROCESSO EDILIZIO		
CAPO I - GENERALITÀ	Art. 2.1.1 -Titoli Abilitativi	pag 8
	Art. 2.1.2 -Titolarità	pag 8
	Art. 2.1.3 -Procedura di Urgenza	pag 9
CAPO II - REGOLE GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI	Art. 2.2.1 -Interventi Soggetti a Piani Urbanistici Attuativi	pag 10
	Art. 2.2.2 -Procedura per i Piani Urbanistici Attuativi	pag 10
CAPO III - REGOLE PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE (PdC)	Art. 2.3.1 -Interventi Soggetti a Permesso di Costruire	pag 11
	Art. 2.3.2 -Procedura per la presentazione e rilascio del Permesso di costruire	pag 11
	Art. 2.3.3 -Caratteristiche del Permesso di Costruire	pag 12
	Art. 2.3.4 -Termini per l’Inizio e la Fine dei Lavori	pag 12
	Art. 2.3.5 -Decadenza del Permesso di Costruire per mancato inizio lavori	pag 12
	Art. 2.3.6 -Decadenza del Permesso di Costruire per mancata ultimazione lavori	pag 13
	Art. 2.3.7 -Proroga dei termini di decadenza del Permesso di Costruire	pag 13
CAPO IV - REGOLE PER LA SEGNALAZIONE DI INIZIO ATTIVITA’ (SCIA)	Art. 2.4.1 -Interventi Soggetti a Segnalazione Certificata d’Inizio Attività	pag 14
	Art. 2.4.2 -Disciplina della Segnalazione Certificata d’Inizio Attività	pag 14
	Art. 2.4.3 -Decadenza della SCIA per mancato inizio dei lavori	pag 14
	Art. 2.4.4 -Decadenza della SCIA per mancata ultimazione dei lavori	pag 15
	Art. 2.4.5 -Proroga dei termini di decadenza della SCIA	pag 15
CAPO V - VARIANTI AI TITOLI EDILIZI	Art. 2.5.1 -Varianti in corso d’opera non essenziali	pag 16
	Art. 2.5.2 -Varianti essenziali	pag 16

TITOLO TERZO -COMMISSIONI CONSULTIVE		
CAPO I - COMMISSIONI URBANISTICA E CQAP	Art. 3.1.1 –Istituzione Commissioni	pag 17
	Art. 3.1.2 -CQAP – Composizione, nomina	pag 17
	Art. 3.1.3 -CQAP – Competenze, documento di indirizzi	pag 18
	Art. 3.1.4 -CQAP – Funzionamento	pag 19

TITOLO QUARTO -LAVORI E CERTIFICATO DI CONFORMITA’ EDILIZIA E AGIBILITÀ		
CAPO I - CONDUZIONE DEI LAVORI	Art. 4.1.1 -Progettista, Direttore dei Lavori e Costruttore	pag 20
	Art. 4.1.2 -Organizzazione del cantiere – Orari di lavoro	pag 20
	Art. 4.1.3 -Inizio, Esecuzione e Termine dei lavori	pag 21
CAPO II - CERTIFICATO DI CONFORMITA’ EDILIZIA E AGIBILITÀ (CCEA)	Art. 4.2.1 –Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità (CCEA)	pag 23
	Art. 4.2.2 -Controlli, ispezioni, rilascio CCEA	pag 23
	Art. 4.2.3 -Edifici inagibili	pag 23

TITOLO QUINTO – VIGILANZA, ABUSI EDILIZI E ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'		
CAPO I - VIGILANZA	Art. 5.1.1 -Vigilanza sull'Attività Edilizia	pag 25
CAPO II - ABUSI EDILIZI E ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'	Art. 5.2.1 -Repressione di Abusi Edilizi	pag 26
	Art. 5.2.2 -Sospensione dei Lavori	pag 26
	Art. 5.2.3 -Termini assegnati nei provvedimenti ripristinatori	pag 26
	Art. 5.2.4 -Repressione di Abusi Edilizi non in corso di Realizzazione	pag 26
	Art. 5.2.5 –Accertamento di conformità	pag 27
	Art. 5.2.6 -Diffformità costruttive e tolleranze	pag 27
	Art. 5.2.7 –Accertamento di conformità con opere	pag 28
	Art. 5.2.8 –Sanzioni	pag 28

TITOLO SESTO -REGOLE FINALI		
CAPO I - REGOLE FINALI	Art. 6.1.1 -Criteri interpretativi di norme in materia edilizia e urbanistica	pag 29
	Art. 6.1.2 – Nuove disposizioni normative sovraordinate	pag 29
	Art. 6.1.3 – Prevalenza di norme comunali	pag 29

ALLEGATI

ALLEGATO A – MODALITA' COSTRUTTIVE

A.1 -ELEMENTI DEGLI EDIFICI

A.1.1	GENERALITÀ	A.1.1.1 - Ambito di applicazione	pag 32
		A.1.1.2 - Caratteristiche insediative e linguaggio architettonico	pag 32
		A.1.1.3 - Prescrizioni per la qualità edilizia ed architettonica negli interventi di recupero e di nuova costruzione	pag 32
		A.1.1.4 - Tutela del verde e delle alberature	pag 37
A.1.2	COSTRUZIONI	A.1.2.1 - Salubrità del terreno	pag 38
		A.1.2.2 - Impermeabilità e secchezza	pag 38
		A.1.2.3 - Riservatezza	pag 39
		A.1.2.4 - Sicurezza e protezione dell'utenza	pag 39
		A.1.2.5 - Barriere architettoniche	pag 40
		A.1.2.6 - Scale	pag 40
		A.1.2.7 - Sottotetti	pag 41
		A.1.2.8 - Recinzioni	pag 41
		A.1.2.9 - Cancelli e ingressi	pag 42
		A.1.2.10 - Rampe	pag 42
		A.1.2.11 - Passi carrabili	pag 42
		A.1.2.12 - Marciapiedi	pag 43
		A.1.2.13 - Zoccoli	pag 43
		A.1.2.14 - Cavedi	pag 43
A.1.3	TECNOLOGIA	A.1.3.1 - Rifornimento idrico	pag 44
		A.1.3.2 - Impianto privato di fognatura	pag 44
		A.1.3.3 - Energia elettrica	pag 44
		A.1.3.4 - Riscaldamento	pag 44
		A.1.3.5 - Impianti speciali di areazione	pag 45
		A.1.3.6 - Isolamento termico	pag 46
		A.1.3.7 - Isolamento acustico	pag 46
		A.1.3.8 - Prevenzione incendi	pag 46
		A.1.3.9 – Prestazione energetica degli edifici	pag 46

ALLEGATO B – ORNATO PUBBLICO ED ESTETICA**B.1 - ORNATO PUBBLICO ED ESTETICA**

B.1.1	ORNATO PUBBLICO ED ESTETICA	B.1.1.1 - Decoro urbano	pag 48
		B.1.1.2 - Intonacatura e tinteggiatura	pag 48
		B.1.1.3 - Manutenzione di edifici, aree pertinenziali o libere. Elementi non idonei	pag 48
		B.1.1.4 - Controllo delle coperture e dei manufatti in cemento- amianto	pag 49
		B.1.1.5 - Cartelli indicatori	pag 50
		B.1.1.6 - Impianti tecnologici a vista	pag 50
		B.1.1.7 - Insegne – Bacheche - Vetrinette	pag 51
		B.1.1.8 - Tende o tendoni	pag 51
		B.1.1.9 - Chioschi su area pubblica	pag 52

ALLEGATO C – IGIENE DELL'EDILIZIA**C.1 - CARATTERISTICHE IGIENICO SANITARIE DEI LOCALI**

C.1.1	CARATTERISTICHE IGIENICO SANITARIE DEI LOCALI E DEGLI AMBIENTI DI LAVORO	C.1.1.1 - Campo di applicazione	pag 54
		C.1.1.2 - Definizioni	pag 54
		C.1.1.3 - Classificazione dei locali	pag 55
		C.1.1.4 - Caratteristiche strutturali dei locali di Cat. 1	pag 55
		C.1.1.5 - Caratteristiche strutturali dei locali di Cat. 2	pag 57
		C.1.1.6 - Caratteristiche strutturali dei locali di Cat. 3	pag 61
C.1.2	CARATTERISTICHE IGIENICO SANITARIE DEI LOCALI DI ABITAZIONE	C.1.2.1 – Caratteristiche principali e requisiti igienico sanitari	pag 63
		C.1.2.2 – Altre prescrizioni generali di natura igienico sanitaria	pag 63
		C.1.2.3 – Altre prescrizioni di natura igienico-sanitaria per i singoli vani	pag 64

C.2 – SMALTIMENTO ACQUE REFLUE E METEORICHE

C.2.1	NORMATIVA E DISPOSIZIONI GENERALI	C.2.1.1 – Acque reflue – Impianti privati di fognatura	pag 68
		C.2.1.2 – Acque meteoriche	pag 68
		C.2.1.3 – Acque di prima pioggia	pag 68
C.2.2	SCARICHI REFLUI CON RECAPITO IN PUBBLICA FOGNATURA	C.2.2.1 – Competenze, procedure e modalità	pag 69
C.2.3	SCARICHI REFLUI CON RECAPITO NON IN PUBBLICA FOGNATURA	C.2.3.1 - Competenze	pag 70
		C.2.3.2 – Procedura di competenza comunale per i reflui domestici	pag 70
		C.2.3.3 – Tipologia di scarico reflui	pag 70
		C.2.3.4 – Altre tipologia di smaltimento reflui	pag 71

ALLEGATO D - SICUREZZA**D.1 – SICUREZZA IN COPERTURA**

D.1.1	SICUREZZA IN COPERTURA	D.1.1.1 – Oggetto	pag 75
-------	------------------------	-------------------	--------

D.2 – SICUREZZA STATICA DEGLI EDIFICI

D.2.1	SICUREZZA STATICA	D.2.1.1 – Oggetto	pag 75
-------	-------------------	-------------------	--------

D.3 – SICUREZZA IMPIANTI DEGLI EDIFICI

D.3.1	SICUREZZA IMPIANTI	D.3.1.1 – Oggetto	pag 75
-------	--------------------	-------------------	--------

ALLEGATO E – VIGILANZA**E.1 – VIGILANZA E SANZIONI**

E.1.1	VIGILANZA E SANZIONI	E.1.1.1 – Regole generali	pag 77
		E.1.1.2 – Sanzioni per violazione durante l'esecuzione di lavori edilizi	pag 77
		E.1.1.3 – Sanzioni per titoli in accertamento di conformità	pag 77
		E.1.1.4 – Sanzioni per titoli in accertamento di conformità in relazione all'aumento del valore venale	pag 78
		E.1.1.5 – Sanzione per utilizzo improprio di locali o fabbricati	pag 79
		E.1.1.6 – Altre sanzioni specifiche	pag 79

ALLEGATO F – DEFINIZIONI, CLASSIFICAZIONI, CONTRIBUTI, MODULISTICA**F.1 – DEFINIZIONI TECNICHE EDILIZIE ED URBANISTICHE**

F.1.1	DEFINIZIONI EDILIZIE	F.1.1.1 – Definizioni unificate	pag 81
		F.1.1.2 – Ulteriori definizioni	pag 81
F.1.2	DEFINIZIONI URBANISTICHE	F.1.2.1 – Definizioni unificate	pag 81
		F.1.2.2 – Ulteriori definizioni	pag 82

F.2 – CLASSIFICAZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

F.2.1	CLASSIFICAZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI CON OPERE	F.2.1.1 – Attività edilizia libera	pag 83
		F.2.1.2 – Elementi di arredo aree pertinenziali degli edifici	pag 83
		F.2.1.3 – Manutenzione ordinaria	pag 85
		F.2.1.4 – Manutenzione straordinaria	pag 88
		F.2.1.5 – Restauro scientifico	pag 90
		F.2.1.6 – Restauro e risanamento conservativo	pag 90
		F.2.1.7 – Ripristino tipologico	pag 90
		F.2.1.8 – Ristrutturazione edilizia	pag 90
		F.2.1.9 – Nuova costruzione	pag 90
		F.2.1.10 – Opere pertinenziali - Tettoie	pag 91
		F.2.1.11 – Ristrutturazione urbanistica	pag 92
		F.2.1.12 – Demolizione	pag 92
		F.2.1.13 – Recupero e risanamento delle aree libere	pag 92
		F.2.1.14 – Significativi movimenti di terra	pag 92
F.2.2	CLASSIFICAZIONI DEGLI INTERVENTI SENZA OPERE (FUNZIONALI)	F.2.2.1 – Mutamento destinazione d'uso senza opere	pag 94

F.3 – CONTRIBUTI

F.3.1	CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	F.3.1.1 – Generalità	pag 95
		F.3.1.2 – Oneri di urbanizzazione	pag 95
		F.3.1.3 – Costo di costruzione	pag 95
F.3.2	MONETIZZAZIONI	F.3.2.1 – Criteri e corrispettivi	pag 96
F.3.3	DIRITTI DI SEGRETERIA	F.3.3.1 – Criteri e corrispettivi	pag 97
F.3.4	RIMBORSI FORFETTARI VERIFICA STRUTTURALE	F.3.4.1 – Generalità e corrispettivi	pag 98

F.4 – MODULISTICA E DOCUMENTAZIONE

F.4.1	MODULISTICA UNIFICATA REGIONALE	F.4.1.1 - Generalità	pag 99
F.4.2	ALTRA MODULISTICA	F.4.2.1 - Generalità	pag100

TITOLO PRIMO - REGOLE GENERALI

CAPO I - NATURA

Art. 1.1.1 - Oggetto del Regolamento

1. Il presente Regolamento è redatto ai sensi dell'art. 4 del DPR 380/01 e della legislazione regionale in materia, nell'esercizio dell'autonomia normativa di cui all'art. 3 del D.Lgs. 267/00.
2. Il presente Regolamento detta norme attinenti le procedure di carattere edilizio di competenza del Comune, limitatamente a quei loro aspetti che non siano direttamente disciplinati da norme sovraordinate statali e regionali, elencate anche in modo non esaustivo nella parte terza dell'allegato all'Atto di Coordinamento Tecnico Regionale approvato con DGR 994/2014 ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 15/13.
3. Il Regolamento individua gli obiettivi da perseguire in materia edilizia ed urbanistica, nel rispetto dei principi di semplificazione normativa, del decentramento dei livelli di decisione, della semplificazione amministrativa. Esso, anche attraverso i propri allegati, detta regole in tema di: A) Modalità Costruttive; B) Ornato Pubblico ed Estetica; C) Igiene dell'Edilizia; D) Sicurezza E) Vigilanza, F) Definizioni, Classificazioni, Contributi, Modulistica.
4. Sono prevalenti sul presente Regolamento e direttamente applicabili le ulteriori disposizioni legislative che venissero emanate successivamente alla sua approvazione.
5. Sono di competenza del Responsabile dell'Area Gestione del Territori le "disposizioni tecnico organizzative (DTO)" relative alla gestione dell'informazione, al raccordo con gli altri Settori comunali, nonché ad ogni altro aspetto di carattere organizzativo, esplicativo ed interpretativo, nonché gestionale, nei limiti normativi sovraordinati o introdotti dal presente Regolamento.
6. Le prescrizioni del presente Regolamento, nessuna esclusa, sono sempre da intendersi fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

Art. 1.1.2 - Allegati al Regolamento Edilizio

1. Gli allegati al presente Regolamento ne costituiscono parte integrante e sostanziale.
2. Essi disciplinano aspetti specifici dell'attività edilizia e regolano aspetti procedurali e metodologici dell'attività degli uffici.
3. Il complesso degli allegati è costituito da:

A -MODALITÀ COSTRUTTIVE	A1 -ELEMENTI
B -ORNATO PUBBLICO ED ESTETICA	B1 -ORNATO PUBBLICO
C -IGIENE DELL'EDILIZIA	C1 -CARATTERISTICHE IGIENICO SANITARIE DEI LOCALI
	C2 -SMALTIMENTO ACQUE REFLUE E METEORICHE
D -SICUREZZA	D1 -SICUREZZA IN COPERTURA
	D2 -SICUREZZA STATICA DEGLI EDIFICI

	D3 –SICUREZZA IMPIANTI DEGLI EDIFICI
E -VIGILANZA	E1 –VIGILANZA E SANZIONI
F - DEFINIZIONI, CLASSIFICAZIONI, CONTRIBUTI, MODULISTICA	F1 –DEFINIZIONI TECNICHE EDILIZIE ED URBANISTICHE
	F2 -CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI
	F3 -CONTRIBUTI
	F4 –MODULISTICA E DOCUMENTAZIONE

TITOLO SECONDO – IL PROCESSO EDILIZIO

CAPO I - GENERALITA'

Art. 2.1.1 - Titoli Abilitativi

1. Il processo edilizio è regolato dalla L.R. 15/13 *“Semplificazione della disciplina edilizia”* e successive modificazioni ed integrazioni, nonché da altre normativa sovraordinate in materia di natura regionale e statale.
2. Ai sensi dell'art. 9 della L.R. 15/13 e successive modificazioni ed integrazioni, l'esecuzione di opere edilizie è soggetta ai titoli abilitativi previsti per le rispettive tipologie di intervento.
3. Il predetto art. 9 della L.R. 15/13 ne stabilisce le caratteristiche generali.
4. La documentazione da allegare ai titoli abilitativi, di cui al primo comma, debbono essere costituiti dai documenti prescritti dall'apposita e obbligatoria Modulistica Unificata Regionale, in funzione del tipo di intervento che si intende eseguire.
5. L'art 7 comma 1 e seguenti della L.R. 15/13 e successive modificazioni ed integrazioni, disciplina le attività di edilizia libera non soggette a titolo edilizio o comunicazioni, fermo restando che ai sensi dell'art. 9 comma 3 della L.R. 15/13 e successive modificazioni ed integrazioni è comunque richiesto l'integrale rispetto della disciplina urbanistico-edilizia vigente, ivi comprese le eventuali prescrizioni esecutive del presente Regolamento.
6. L'art 7 comma 3 e seguenti della L.R. 15/13 e successive modificazioni ed integrazioni, disciplina gli interventi soggetti a comunicazione di inizio lavori (CIL), mediante l'utilizzo dall'apposita e obbligatoria Modulistica Unificata Regionale.
7. Ai sensi dell'art. 27 della L.R. 15/13 e successive modificazioni ed integrazioni i soggetti interessati possono chiedere al Sindaco il riesame dei titoli edilizi rilasciati o presentati in contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, presentando una formale richiesta scritta di riesame con evidenziato il contrasto rilevato. Il Responsabile del Procedimento, unitamente al Responsabile dell'atto finale in caso di rilascio di titolo, redige entro 30 gg dal ricevimento della richiesta di riesame apposita relazione tecnica su quanto rilevato dall'interessato inerente la conformità di cui all'art. 9 comma 3 della medesima L.R. 15/13, da sottoporre al Sindaco il quale procederà successivamente nei modi e nei termini di cui all'art. 27 comma 3 della L.R. n. 15/13 stessa.

Art. 2.1.2 - Titolarità

1. Il Titolo Edilizio può essere richiesto o depositato dal proprietario dell'immobile oppure da altri soggetti, quali a titolo esemplificativo:
 - a) l'enfiteuta, per gli interventi che gli sono contrattualmente consentiti;
 - b) il locatario, per le opere manutentive;
 - c) il superficiario, che abbia il diritto di costruire, fuori od entro terra;
 - d) il titolare di qualsiasi altro diritto reale (di servitù prediale, d'uso, di abitazione);
 - e) il titolare di un diritto soggettivo che lo legittimi al godimento del bene, per i soli interventi

- connessi a tale godimento;
- f) l'usufruttuario, per gli interventi manutentivi, di consolidamento, di risanamento e di restauro.
2. Nel caso di immobili di proprietà di Società, il titolo può essere richiesto da chi ne abbia la legale rappresentanza.
 3. Il titolo è personale, cioè vale per il soggetto al quale esso risulta intestato, però è trasferibile ai successori od aventi causa, definiti subentranti, purché ne richiedano tempestivamente il cambio d'intestazione.
 4. Il cambio d'intestazione di un titolo edilizio, qualora ne ricorrano i presupposti, deve essere chiesto su apposito modello, autocertificando la legittimità della volturazione o depositando appositi atti e volturando contestualmente le eventuali garanzie o gli obblighi in essere.
 5. La cointestazione di un titolo edilizio, qualora ne ricorrano i presupposti, deve essere chiesta su apposito modello, autocertificandone la legittimità o depositando appositi atti e cointestando contestualmente le eventuali garanzie o gli obblighi in essere.

Art. 2.1.3 - Procedura di Urgenza

1. Seppur rientranti tra quelle soggette alla formazione di un titolo edilizio, potranno essere iniziate in sua assenza:
 - a) le opere da eseguirsi su ordinanza contingibile ed urgente emessa del Sindaco o prescritte da altro tipo di provvedimento comunale per la tutela della pubblica incolumità;
 - b) le opere che presentino documentato carattere di necessità ed urgenza per la tutela della pubblica incolumità.
2. Nei casi di cui al precedente comma lett. b) ed entro 48 ore dall'inizio delle opere deve essere data comunicazione al Comune, specificando natura ed entità delle medesime, nonché la motivazione che ha determinato la necessità di procedere con urgenza.
3. La comunicazione deve essere corredata da una esaustiva documentazione fotografica, da una descrizione dell'intervento urgente in corso, dal nominativo del tecnico abilitato alla progettazione che assume la responsabilità dell'intervento e l'accettazione del medesimo.
4. Nel termine perentorio di trenta giorni dalla data di presentazione della comunicazione, l'interessato deve integrarla con regolare titolo abilitativo se necessario in funzione del tipo d'intervento ricorrente.
5. In mancanza della presentazione di quanto sopra, le opere sono considerate come eseguite in assenza di titolo e sono perseguite di conseguenza.

CAPO II – REGOLE GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI

Art. 2.2.1 – Interventi soggetti a Piani Urbanistici Attuativi

1. I Piani Attuativi costituiscono strumenti urbanistici di dettaglio di attuazione delle previsioni contenute nello strumento urbanistico generale, ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio.
2. Il loro contenuto e le modalità di formazione sono definiti dalla vigente normativa regionale e statale, mentre gli elaborati sono definiti in apposito allegato al Presente Regolamento.
3. Le disposizioni del presente Regolamento trovano integrale applicazione anche agli interventi edilizi previsti nei Piani Attuativi, salvo diversa previsione delle Norme Tecniche di Attuazione dei medesimi o della relativa Convenzione.

Art. 2.2.2 – Procedura per i Piani Urbanistici Attuativi

1. La procedura per l'approvazione del Piano Attuativo è stabilita dalla vigente normativa regionale e statale, nonché dalle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico .
2. A tal fine il Responsabile del procedimento, sentito il parere della Commissione Urbanistica, quando la proposta di Piano Attuativo presenti difformità rispetto alle norme qualora ve ne siano i presupposti ne richiede la conformazione alle stesse assegnando un congruo termine, in caso di mancata risposta o di impossibilità di conformazione respinge la domanda dando comunicazione dei motivi ostativi all'interessato.
3. Quando invece il Piano risulti conforme a dette regole, sentito il parere della Commissione Urbanistica propone l'approvazione del Progetto e della relativa Convenzione al Consiglio Comunale, secondo le procedure di Legge.
4. Una volta approvata e pubblicata la Deliberazione, si procede alla stipula della Convenzione che, resa esecutiva, viene registrata e trascritta nei registri immobiliari a cura e spese degli istanti.
5. Solo dopo l'avvenuto convenzionamento l'Ufficio rilascia il Permesso alla Realizzazione delle relative Opere di Urbanizzazione, corredato dagli elaborati del Piano Attuativo approvato.

CAPO III – REGOLE PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE (PdC)

Art. 2.3.1 - Interventi Soggetti a Permesso di Costruire

1. Sono soggette al rilascio del Permesso di costruire le trasformazioni urbanistiche ed edilizie di cui all'art. 17 della L.R. 15/13 e successive modificazioni ed integrazioni nonché gli ulteriori interventi per i quali detto atto abilitante sia espressamente previsto da altri atti normativi (es. art. 6 comma 3bis L.R. n. 5/13 relativo alle sale da gioco) o amministrativi.

Art. 2.3.2 – Procedura per la presentazione e rilascio del Permesso di Costruire

1. La procedura per la presentazione, istruttoria e rilascio del Permesso di Costruire è stabilita dall'art. 18 della L.R. 15/13 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. La domanda è redatta sull'apposita e obbligatoria Modulistica Unificata Regionale, reperibile anche sul sito web del Comune, contenente l'elenco dei documenti essenziali per il tipo di intervento che si realizza.
3. Dell'avvenuto rilascio dell'atto è data comunicazione al richiedente o al tecnico della progettazione se incaricato di procura, avvalendosi eventualmente anche di strumenti telematici.
4. Il Permesso di Costruire deve essere prioritariamente ritirato entro 60 giorni dal ricevimento dell'avviso di rilascio ed in ogni caso non oltre un anno dalla data di rilascio. In caso di mancato ritiro del Permesso dei termini suddetti, equivale alla rinuncia allo stesso e la pratica verrà archiviata senza ulteriori comunicazioni.
5. Il ritiro dell'atto è subordinato al deposito dell'attestazione di avvenuta corresponsione dei diritti di segreteria, dell'eventuale Contributo di Costruzione e delle eventuali mometizzazioni, se dovute, con le modalità previste dal presente Regolamento.
6. Ove il responsabile del procedimento rilevi che l'istanza di Permesso di costruire riguardi interventi assoggettati a SCIA o viceversa, informa il richiedente, ai sensi degli artt. 6 e seguenti della L 241/1990, che la richiesta è da considerarsi nulla e lo invita a presentare idonea modulistica, anche con riferimento agli elaborati tecnici già presentanti.
7. Qualora le Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico o altra norma assoggettino l'esecuzione delle opere alla stipula di una convenzione o alla formazione di un Atto d'Obbligo nei confronti del Comune, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla efficacia di detti Atti.
8. In caso di richiesta di chiarimenti, di integrazioni documentali, di modeste modifiche progettuali, queste devono essere presentate entro 180 giorni dal ricevimento della relativa richiesta ed il loro mancato deposito entro il termine assegnato senza valide giustificazioni equivale alla rinuncia al Permesso stesso, per cui la pratica verrà archiviata senza ulteriori comunicazioni.

Art. 2.3.3 – Caratteristiche del Permesso di Costruire

1. Le caratteristiche del Permesso di Costruire sono definite dall'art. 19 della L.R. 15/13 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Il documento con il quale l'Amministrazione Comunale rilascia il Permesso di Costruire deve contenere:
 - a. le generalità ed il codice fiscale del titolare,
 - b. l'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto di intervento,
 - c. la succinta descrizione delle opere per le quali il titolo viene rilasciato,
 - d. la data entro la quale debbono essere iniziati i lavori e la data entro la quale debbono essere ultimati,
 - e. l'entità dell'eventuale contributo commisurato al costo di costruzione,
 - f. l'entità dell'eventuale contributo per gli oneri di urbanizzazione,
 - g. le eventuali prescrizioni vincolanti particolari e generali.
3. Una copia degli elaborati tecnici con gli estremi del permesso emesso ed il visto del Responsabile del Procedimento deve essere restituita al momento del ritiro dell'atto e tenuta a disposizione per i controlli, mentre un'altra copia, analogamente vistata, è conservata agli archivi comunali.
4. Il permesso costituisce una semplice presunzione sulla base degli atti disponibili della conformità delle opere alle leggi ed ai regolamenti in vigore, nonché alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti e non esonera pertanto il titolare dall'obbligo di attenersi a dette disposizioni sotto la propria responsabilità, restando sempre salvi ed impregiudicati gli eventuali diritti di terzi.
5. Dell'avvenuto rilascio del Permesso viene data notizia al pubblico mediante l'affissione di estratto all'Albo Pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi anche per l'esperimento di eventuali rimedi giurisdizionali.

Art. 2.3.4 – Termini per l'inizio e la fine dei lavori

1. L'art. 19 della L.R. 15/13 e successive modificazioni ed integrazioni disciplina i termini per l'inizio e fine dei lavori.

Art. 2.3.5 – Decadenza del Permesso di Costruire per mancato inizio lavori

1. L'art. 19 della L.R. 15/13 e successive modificazioni ed integrazioni disciplina la decadenza per mancato inizio dei lavori.
2. Ove non vi sia stata alcuna variazione delle norme, leggi e regolamenti applicabili all'intervento, il nuovo atto abilitante può essere rilasciato con riferimento agli elaborati tecnici, allegati al permesso di costruire decaduto, previo accertamento dell'Ufficio.

Art. 2.3.6 – Decadenza del Permesso di Costruire per mancata ultimazione lavori

1. L'art. 19 della L.R. 15/13 e successive modificazioni ed integrazioni disciplina la decadenza per mancata ultimazione dei lavori nei termini.

Art. 2.3.7 - Proroga dei termini di decadenza del Permesso di Costruire

1. I termini di inizio o ultimazione dei lavori, in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 19 della L.R. 15/13 e successive modificazioni ed integrazioni possono essere prorogati solo per fatti estranei alla volontà dell'intestatario.
2. Sono riconosciute a titolo esemplificativo e non esaustivo come valide motivazioni e danno quindi diritto al rilascio di proroga del termine di inizio o ultimazione dei lavori, non oltre due anni per il loro inizio o ultimazione, le seguenti fattispecie:
 - sequestro penale del cantiere;
 - provvedimento di sospensione dei lavori;
 - dichiarazione di fallimento dell'originario intestatario del titolo abilitativo;
 - ritrovamenti archeologici, cui consegua un blocco dei lavori da parte della competente Soprintendenza;
 - situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse stato prevedibile;
 - impedimenti derivanti da eventi naturali, eccezionali o imprevedibili di natura anche personale;
 - altri casi analoghi a quelli sopra elencati o che, comunque, l'Ufficio riconosca equivalenti.
3. Quando ricorra uno dei casi di cui al comma precedente, l'intestatario del titolo abilitativo può presentare apposita istanza di proroga dei termini di inizio o decadenza dell'atto abilitante, cui vanno allegati i documenti attestanti la natura del fatto, che ha provocato il ritardo e la sua estraneità alla volontà del titolare, nonché la dichiarazione del progettista di cui al comma 3 dell'art. 19 della L.R. 15/13.
4. Fatte salve le proroghe di legge, la proroga o somma di esse concessa, non può superare la validità del titolo originario (es. max 1 anno per inizio dei lavori o max 3 anni per l'ultimazione dei lavori).

CAPO IV – REGOLE PER LA SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' (SCIA)

Art. 2.4.1 – Interventi soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività

1. Sono soggette al deposito di SCIA gli interventi di cui all'art. 13 della L.R. 15/13 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché gli ulteriori interventi per i quali detto atto abilitante sia espressamente previsto da altri atti normativi o amministrativi.
2. Ai sensi del comma 2 art. 13 della L.R. 15/13 e successive modificazioni ed integrazioni sono soggette a SCIA la realizzazione di nuove tombe monumentali di famiglia o edicole funerarie, nel rispetto dei requisiti formali e sostanziali disciplinati dal Piano Regolatore Cimiteriale e relative Norme di Attuazione, che ne definisce gli aspetti planovolumetrici, formali, tipologici e costruttivi.

Art. 2.4.2 – Disciplina della Segnalazione Certificata di Inizio Attività

1. La disciplina per della SCIA è regolata dagli artt. 13-14-15-16 della L.R. 15/13 e successive modificazioni ed integrazioni , integrati dalle ulteriori disposizioni di cui al presente articolo.
2. La SCIA è corredata dal progetto delle opere, costituito dagli elaborati e documenti elencati nell'obbligatoria Modulistica Unificata Regionale, reperibili anche sul sito web del Comune.
3. In caso di richiesta di chiarimenti, di integrazioni documentali, di modeste modifiche progettuali per conformarsi alle disposizioni di Legge, queste devono essere presentate entro 180 giorni dal ricevimento della richiesta ed il relativo mancato deposito entro tale termine equivale a rinuncia alla formazione del titolo edilizio, per cui la pratica verrà archiviata senza ulteriori comunicazioni.
4. Qualora le Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico o altra norma assoggettino l'esecuzione delle opere alla stipula di una convenzione o alla formazione di un Atto d'Obbligo nei confronti del Comune, l'efficacia del titolo è inoltre subordinata alla efficacia di detti atti.
5. Il Contributo di Costruzione e le monetizzazioni, ove dovute, devono essere calcolato e corrisposte secondo i modi fissati dal presente Regolamento.
6. Tutte le SCIA presentate sono soggette ai controlli sistematici (formali e di merito) previste dalla L.R. 15/13 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 2.4.3 – Decadenza della SCIA per mancato inizio dei lavori

1. L'art. 16 della L.R. 15/13 stabilisce i casi in cui la SCIA decade per diritto in caso di mancato effettivo inizio dei lavori.

Art. 2.4.4 – Decadenza della SCIA per mancata ultimazione dei lavori

1. L'art. 16 della L.R. 15/13 stabilisce i casi in cui la SCIA decade per diritto in caso di mancata ultimazione dei lavori.

Art. 2.4.5 - Proroga dei termini di decadenza della SCIA

1. I termini di inizio o ultimazione dei lavori, in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 16 della L.R. 15/13 e successive modificazioni ed integrazioni possono essere prorogati solo per fatti estranei alla volontà dell'intestatario.
2. Sono riconosciute a titolo esemplificativo e non esaustivo come valide motivazioni e danno quindi diritto al rilascio di proroga del termine di inizio o ultimazione dei lavori, non oltre due anni per il loro inizio o ultimazione, le seguenti fattispecie:
 - sequestro penale del cantiere;
 - provvedimento di sospensione dei lavori;
 - dichiarazione di fallimento dell'originario intestatario del titolo abilitativo;
 - ritrovamenti archeologici, cui consegua un blocco dei lavori da parte della competente Soprintendenza;
 - situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse stato prevedibile;
 - impedimenti derivanti da eventi naturali, eccezionali o imprevedibili anche di natura personale;
 - altri casi analoghi a quelli sopra elencati o che, comunque, l'Ufficio riconosca equivalenti.
3. Quando ricorra uno dei casi di cui al comma precedente, l'intestatario del titolo abilitativo può presentare apposita istanza di proroga dei termini di inizio o decadenza dell'atto abilitante, cui vanno allegati i documenti attestanti la natura del fatto, che ha provocato il ritardo e la sua estraneità alla volontà del titolare, nonché la dichiarazione del progettista di cui al comma 2 dell'art. 16 della L.R. 15/13.
4. Fatte salve le proroghe di legge, la proroga o somma di esse concessa, non può superare la validità del titolo originario (es. max anni 1 per inizio lavori e max 3 anni per l'ultimazione dei lavori).

CAPO V – VARIANTI AI TITOLI EDILIZI

Art. 2.5.1 - Varianti in corso d'opera non essenziali

1. Alle opere in corso d'esecuzione in forza di un titolo abilitativo è consentito apportare varianti in corso d'opera non essenziali ai sensi e con le modalità di cui all'art. 22 della L.R. 15/13 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Ai fini della formazione del titolo edilizio di varianti in corso d'opera non essenziali come definite dall'art. 22 della L.R. 15/13 e successive modificazioni ed integrazioni, continua ad applicarsi la disciplina vigente al momento della formazione dell'atto abilitante originario.

Art. 2.5.2 - Varianti essenziali

1. Alle opere in corso d'esecuzione in forza di un titolo abilitativo è consentito apportare varianti essenziali, come definite dall'art 14 bis della L.R. 23/04 e successive modificazioni ed integrazioni, esclusivamente previo conseguimento del relativo atto abilitante di variante.
2. Ai fini della formazione del titolo edilizio di varianti in corso d'opera essenziali, si applica la disciplina vigente al momento della formazione dell'atto abilitante di variante.

TITOLO TERZO – COMMISSIONI CONSULTIVE

CAPO I – COMMISSIONE URBANISTICA E CQAP

Art. 3.1.1 – Istituzione Commissioni

1. E' istituita la Commissione Comunale per l'elaborazione di strumenti urbanistici e relative varianti, detta "Commissione urbanistica", quale organo ordinario di indirizzo politico per le questioni di interesse urbanistico. Con appositi atti deliberativi ne viene disciplinata la composizione, competenza specifica e nomina.
2. E' istituita, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 15/13 e successive modificazioni ed integrazioni e dell'art. 148 del D.Lgs. 42/04 e successive modificazioni ed integrazioni, la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, detta "CQAP".

Art. 3.1.2 - CQAP – Composizione, nomina

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, di seguito indicata come C.Q.A.P., costituisce organo a carattere esclusivamente tecnico ed è composta da n° 3 componenti, scelti tra tecnici professionisti esterni all'Amministrazione che siano in possesso di diploma universitario/diploma di laurea o diploma di scuola media superiore attinenti al processo edilizio-urbanistico relativamente agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale. I componenti devono aver maturato una elevata competenza, specializzazione ed esperienza, almeno triennale se laureati ed almeno quinquennale se diplomati, nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente ovvero attraverso altra esperienza professionale analoga, nelle materie sopra indicate.
2. Non possono far parte della C.Q.A.P. rappresentanti di Organi o Istituzioni esterni all'amministrazione ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia.
3. I componenti della C.Q.A.P. sono nominati dalla Giunta Comunale e possono essere confermati consecutivamente una sola volta. La Commissione decade automaticamente al termine del mandato del Consiglio Comunale.
4. I componenti che non partecipano a tre sedute consecutivamente, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.
5. In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della Commissione, la Giunta Comunale ne dichiara la sua decadenza e provvede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione.
6. Segretario della C.Q.A.P., senza diritto di voto, è il Responsabile dell'Area Gestione del Territorio o su delega del medesimo un funzionario responsabile del procedimento amministrativo all'uopo designato.

Art. 3.1.3 -CQAP – Competenze, documento di indirizzi

1. La Commissione si esprime sugli interventi indicati alle lettere a) e b) dell'art. 6 comma 2 della L.R. 15/13.
2. I pareri sono espressi in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi, tra cui l'accessibilità, usabilità e fruibilità degli edifici esaminati, ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale.
3. Il Responsabile dell'Area Gestione del Territorio o il Responsabile del procedimento dello Sportello Unico dell'Edilizia hanno facoltà di sottoporre al parere della C.Q.A.P. altri tipi di interventi edilizi e di trasformazione del territorio, che comportino comunque valutazioni qualitative di ordine paesaggistico-ambientale, urbanistico o architettonico.
4. La C.Q.A.P. all'inizio dell'attività può formulare, in un documento denominato "Documento di indirizzi", i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame. Il documento può definire fra l'altro:
 - a) criteri e procedure per il supplemento di istruttoria ai sensi del successivo art. 3.1.4;
 - b) criteri e modalità di valutazione per la formulazione del parere preventivo;
 - c) regolamentazione dell'esame delle varianti progettuali, con particolare attenzione alla semplificazione procedurale nel caso di modifiche non significative dal punto di vista formale e compositivo;
 - d) indicazioni preliminari e/o suggerimenti ricavabili dall'esperienza e criteri a cui la commissione per la qualità architettonica e il paesaggio si atterrà per la formulazione del proprio parere;
 - e) chiarezza progettuale (leggibilità del progetto, analisi funzionale, importanza dei particolari costruttivi e degli aspetti cromatici, rapporto tra l'opera progettata e l'ambiente circostante);
 - f) criteri per la valutazione della qualità architettonica, formale e compositiva degli interventi.
5. Il documento di indirizzi deve essere approvato dal Consiglio Comunale.
6. Qualora le C.Q.A.P., che si susseguono di mandato in mandato, non adottassero un proprio documento guida, continua a valere quello formulato dalla precedente Commissione, ed in ogni caso dovrà avvalersi di quanto disciplinato del presente Regolamento.

Art. 3.1.4 - CQAP – Funzionamento

1. La C.Q.A.P. si riunisce nella sede Municipale su convocazione del Responsabile dell'Area Gestione del Territorio. La convocazione deve essere comunicata per iscritto o tramite strumenti informatici (mail, pec, ecc) e pervenire almeno tre giorni prima della seduta. Le riunioni della C.Q.A.P. sono valide se interviene la maggioranza dei componenti. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.
2. La C.Q.A.P. qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento d'istruttoria per i seguenti motivi:
 - a) necessità di acquisire ulteriori elementi;
 - b) convocazione del progettista nel corso della riunione della C.Q.A.P., per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
 - c) necessità di sopralluogo.
3. La sospensione del parere è comunicata al richiedente.
4. Il progettista può chiedere di essere sentito dalla C.Q.A.P., la quale decide in merito a maggioranza.
5. Il parere della C.Q.A.P. sarà espresso successivamente all'audizione del progettista, ovvero nella riunione successiva alla presentazione al protocollo degli ulteriori elementi di valutazione.
6. La C.Q.A.P. esprime i seguenti pareri:
 - a) parere favorevole;
 - b) parere favorevole con eventuali prescrizioni;
 - c) parere contrario motivato.
7. È valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta.
8. I componenti della C.Q.A.P. non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati o si configuri un manifesto conflitto di interessi.. La partecipazione al voto su una opera costituisce per i membri della C.Q.A.P. motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca da membro della C.Q.A.P. e la segnalazione all'Ordine o al collegio di appartenenza dell'iscritto.
9. Sono presenti ai lavori della C.Q.A.P. i tecnici comunali responsabili del procedimento che hanno curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare, o loro delegati.
10. Delle riunioni della C.Q.A.P. viene redatto apposito verbale firmato dai Commissari e dal Segretario e che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. I pareri della C.Q.A.P. possono essere visionati e rilasciati in copia presso i competenti uffici comunali a seguito di formale richiesta di accesso agli atti a seguito di motivato interesse.

TITOLO QUARTO – LAVORI E CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

CAPO I – CONDUZIONE DEI LAVORI

Art. 4.1.1 – Progettista, Direttore dei Lavori e Costruttore

1. La progettazione delle opere edilizie deve essere firmata da tecnici abilitati in materia: ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, periti iscritti ai rispettivi albi professionali, ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione.
2. La funzione di Direttore dei Lavori deve essere svolta da un tecnico abilitato alla progettazione del tipo di intervento ricorrente, regolarmente iscritto al relativo Ordine o Collegio professionale.
3. Il Direttore dei Lavori e il Costruttore, quando non indicati sin dal momento della richiesta o presentazione, devono essere nominati prima dell'inizio dei lavori e comunicati su apposita Modulistica Unificata Regionale.
4. Le eventuali sostituzioni del Direttore o del Costruttore devono essere immediatamente comunicate per iscritto al Comune.
5. Il titolare, il Direttore dei Lavori ed il Costruttore sono responsabili di ogni inosservanza, così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nel titolo.

Art. 4.1.2 - Organizzazione del cantiere – Orari di lavoro

1. Nei cantieri dove si eseguono lavori ed opere edilizie vanno rispettate le specifiche norme di settore con particolare riferimento all'Allegato XIII del D.Lgs. n. 81/2008 e s. m. ed i..
2. E' obbligo mettere in atto ogni cautela finalizzata ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche o private. E' obbligo altresì la denuncia di eventuali ritrovamenti ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.
3. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere:
 - a) recintato e organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami, ecc.;
 - b) privo di rifiuti nel rispetto del D.Lgs. 152/06;
 - c) provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne e notturne, dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale;
 - d) provvisto di una tabella costruita con materiali resistenti alle intemperie e visibile dall'esterno con l'indicazione del tipo dell'opera e dei nominativi del titolare, dei progettisti, dei costruttori e dei responsabili per la sicurezza.
4. È vietato ogni deposito di materiali del cantiere sul suolo pubblico o all'esterno della recinzione e dovranno essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, dell'igiene e del decoro, con particolare riferimento all'accumulo di acque stagnanti e al sollevamento della polvere.

5. Per tutta la durata dei lavori dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare l'imbrattamento delle strade e delle aree pubbliche e private prospicienti il cantiere ad opera degli automezzi in entrata e in uscita.
6. Nel caso che si renda necessario occupare il suolo pubblico deve essere fatta apposita domanda al Comune secondo le modalità fissate dallo specifico Regolamento in materia.
7. In parziale deroga al Regolamento Comunale di Polizia Urbana, gli orari da rispettare nei cantieri dove si eseguono lavori ed opere edilizie abilitate sono: dal lunedì al venerdì dalle 8.00 alle 12.00 e dalle 13.00 alle 19.00.
8. Per lavori riconducibili all'attività libera o manutenzione ordinaria di immobili e pertinenze eseguite direttamente dal proprietario o da ditta, dovranno comunque essere adottati tutti gli accorgimenti per evitare disturbo al vicinato. L'uso degli utensili e macchinari dovrà avvenire nella fascia oraria indicata al comma 7, oltre al sabato dalle 9.00 alle 13.00 e dalle 14.00 alle 19.00. Il Comune, in caso di segnalazione di disturbo al vicinato, può dettare prescrizioni a seguito degli accertamenti a cura degli Enti competenti.
9. Per particolari lavorazioni sono consentite variazioni a detti orari, previo comunicazione scritta e circostanziata a firma del Direttore dei Lavori.
10. Non sono soggetti ad autorizzazione per la rumorosità in deroga gli interventi con utilizzo di macchinari o utensili il cui funzionamento (considerato nell'insieme se i macchinari operano contemporaneamente) non dia luogo ad un superamento dei limiti di zona. Dovranno comunque essere adottati tutti gli accorgimenti per evitare disturbo al vicinato. L'uso degli utensili e macchinari dovrà avvenire nella suddetta fascia oraria. Il Comune, in caso di segnalazione di disturbo al vicinato, può dettare prescrizioni a seguito degli accertamenti a cura degli Enti competenti.

Art. 4.1.3 - Inizio, esecuzione e termine dei lavori

1. Prima o contestualmente all'avvio dei lavori e comunque entro i termini stabiliti dalla legge, qualora ne ricorrano i presupposti di legge, il titolare congiuntamente al Direttore dei Lavori deve comunicare per iscritto allo Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) la data del loro inizio allegando tutta la documentazione che si è riservato di produrre al momento di inizio lavori e depositare in cantiere la copia semplice del titolo, completo di ogni allegato, per esibirlo alla richiesta dei funzionari preposti al controllo.
2. Il costruttore deve sempre consentire il libero accesso nei cantieri agli incaricati del SUE, alla Polizia Municipale ed agli altri funzionari preposti dalla Legge al controllo dell'attività edilizia.
3. In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità copie semplici di tutti i documenti di progetto e del titolo ad eseguire le opere, comprensivo di ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria circa le modalità o le caratteristiche del luogo dove si interviene.
4. Nel caso di sospensione volontaria dei lavori il titolare deve darne comunicazione scritta al SUE, che deve essere informato anche della loro successiva ripresa.
5. Durante il periodo di sospensione, il titolare deve eseguire le opere necessarie a garantire la solidità degli scavi e delle parti costruite, nonché degli impianti di cantiere.
6. Se nel corso di demolizioni vengono asportati numeri civici o tabelle viarie, il titolare è obbligato

a ripristinarli a sue spese.

7. IL SUE ha comunque la facoltà di effettuare in qualsiasi momento visite straordinarie, tese ad accertare che la costruzione corrisponda al progetto assentito.
8. La fine dei lavori è certificata dal titolare e dal Direttore incaricato su apposita Modulistica Unificata Regionale nei modi e nei termini stabiliti dalla L.R. 15/13.

CAPO II - CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITÀ (CCEA)

Art. 4.2.1 – Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità (CCEA)

1. Una volta ultimati i lavori, ai sensi, nei casi e con le modalità dell'art. 23 e dell'art. 25 della L.R. 15/13 e successive modificazioni ed integrazioni il titolare ed il Direttore incaricato richiede su apposita Modulistica Unificata Regionale nei termini stabiliti dalla stessa L.R. 15/13 il Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità (CCEA).

Art. 4.2.2 - Controlli, ispezioni, rilascio CCEA

1. Sono sottoposti a controlli sistematici (formali e di merito) nei modi e termini di cui all'art. 23 della L.R. 15/13 e successive modificazioni ed integrazioni, tutte le richieste di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità presentate.
2. Sono sottoposti a ispezione delle opere realizzate, nei modi e termini di cui all'Atto di Coordinamento Tecnico Regionale ai sensi dell'art. 12 della L.R. 15/13 approvato con DGR 76/2014 e successive integrazioni e modificazioni, tutte le richieste di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità presentate.
3. Il Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità è rilasciato nei modi e termini di cui all'art. 23 della L.R. 15/13 e successive modificazioni ed integrazioni.
4. La tardiva o mancata presentazione della richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità comporta l' applicazione delle sanzioni di cui all'art. 26 della L.R. 15/13 e successive modificazioni ed integrazioni.
5. Qualora le risorse organizzative disponibili non consentano di eseguire tutti i controlli sistematici di cui sopra, previo apposito atto amministrativo, si procederà al controllo a campione delle pratiche sorteggiate con le modalità di cui all'Atto di Coordinamento approvato con DGR 76/2014.

Art. 4.2.3 – Edifici inagibili

1. Negli edifici utilizzati in caso di accertata e grave mancanza delle condizioni igienico-sanitarie e di sicurezza, con riferimento ai requisiti strutturali, impiantistici, di dimensioni ed altezze dei vani, di dotazione di servizi igienici, di areo-illuminazione e ventilazione naturali, di approvvigionamento idrico o altre condizioni di malsania, il Responsabile del SUE, sentito eventualmente il Dipartimento di Sanità Pubblica dell'Azienda USL, procede ad impartire al proprietario o utilizzatore secondo le rispettive competenze di legge ed i rapporti di tipo civilistico esistenti tra le parti, provvedimento di adeguamento atto a ricostituire le condizioni di agibilità dei locali o dell'unità immobiliare interessata nei termini stabiliti in relazione alle opere da eseguire, fermo restando che per i locali abitativi realizzati anteriormente al DM 05/07/1975 e non soggetti a successiva ristrutturazione totale, sono ammesse dimensioni ed altezze dei vani, dotazioni di servizi igienici e rapporti areo illuminante inferiori a quelli prescritto dal Decreto e dalle successive norme integrative locali.
2. La mancata esecuzione dei lavori necessari comporta la dichiarazione di inagibilità dell'edificio

o parte di esso di cui all'art. 26 del DPR 380/2001 e successive integrazioni e modificazioni e può comportare l'emissione di provvedimento di sgombero per motivi di tutela igienico-sanitaria o strutturale, ferme restando le sanzioni previste dalla vigente normativa.

3. Negli edifici non utilizzati il proprietario, qualora ne ricorrano le condizioni di cui al sottostante comma 5, può richiedere al Comune la dichiarazione di inagibilità dell'edificio o parte di esso, allegando perizia asseverata di tecnico abilitato che attesti le carenze presenti.
4. La dichiarazione di inagibilità comporta il non utilizzo dell'immobile fino al ripristino delle condizioni di agibilità, che dovranno essere eseguite nel rispetto della vigente normativa edilizia, di sicurezza ed impiantistica.
5. Un edificio, è dichiarabile inagibile quando presenta almeno una delle seguenti condizioni:
 - a) è privo di servizi igienici adeguati;
 - b) è privo di impiantistica o la stessa risulta palesemente in violazione alle norme di sicurezza;
 - c) presenta evidenti tracce di umidità durature dovuta a capillarità, condensa o igroscopicità non eliminabili con ordinari interventi di manutenzione;
 - d) non ha sufficienti requisiti di areo-illuminazione naturale, fermo restando che per i locali abitativi realizzati anteriormente al D.M. 05/07/1975 e non soggetti a successiva ristrutturazione totale, sono ammessi rapporti areo-illuminante inferiori a quelli prescritto dal Decreto e dalle successive norme integrative locali;
 - e) dia luogo, per le sue caratteristiche impiantistiche, ad inconvenienti igienico sanitari non eliminabili con ordinari interventi tecnici;
 - f) presenta carenze strutturali tali da pregiudicare la stabilità.
6. Il mantenimento delle condizioni di agibilità dell'alloggio è a cura sia del proprietario che degli utilizzatori a qualsiasi titolo, secondo le rispettive competenze di legge ed i rapporti di tipo civilistico esistenti tra le parti.

TITOLO QUINTO – VIGILANZA, ABUSI EDILIZI E ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

CAPO I - VIGILANZA

Art. 5.1.1 – Vigilanza sull'attività edilizia

1. Ai sensi dell'art. 2 della L.R. 23/04 e successive modificazioni ed integrazioni, la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia viene esercitata dal Comune, attraverso il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) e Polizia Municipale, per le rispettive competenze assegnate dalla L.R. 23/04, al fine di assicurarne la rispondenza alle norme di Legge e di Regolamento, alle prescrizioni degli Atti di Governo del Territorio nonché alle modalità esecutive fissate nei Titoli Abilitativi.

CAPI II – ABUSI EDILIZI E ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

Art. 5.2.1 – Repressione degli abusi

1. Il Titolo I della L.R. 23/04 e successive modificazioni ed integrazioni regola le procedure per la repressione degli abusi edilizi e l'eventuale accertamento di conformità delle opere eseguite abusivamente.

Art. 5.2.2 - Sospensione dei lavori

1. La sospensione dei lavori è regolamentata dall'art. 4 della L.R. 23/04 e successive modificazioni ed integrazioni;
2. L'adempimento all'ordine di sospensione è assicurato dagli agenti di Polizia Municipale, che svolgono sul cantiere periodica sorveglianza e può essere assicurato anche mediante apposizione di sigilli.
3. L'ordinanza di sospensione dei lavori emessa d'ufficio o a seguito di istanza di parte, può avere ad oggetto porzioni di cantiere, quando le parti da escludere non abbiano connessioni funzionali con i lavori presunti abusivi ovvero siano conformi a progetto approvato.

Art. 5.2.3 – Termini assegnati nei provvedimenti ripristinatori

1. L'emissione di provvedimenti sanzionatori di natura ripristinatoria comporta l'assegnazione di un termine stabilito per i diversi casi dagli artt. 13, 14 e 15 della L.R. 23/04.
2. L'esecuzione di opere di ripristino a seguito di provvedimento non necessitano di preventivo titolo edilizio o comunicazione di cui alla L.R. 15/13.
3. In caso di presentazione di istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/04 e successive modificazioni ed integrazioni e suo esito non favorevole, il termine assegnato dall'ordinanza di ripristino decorre per intero dalla data della notifica del parere negativo del procedimento di accertamento.
4. In caso di ricorso giurisdizionale con esito sfavorevole al ricorrente, il termine assegnato decorre per intero dalla data di pubblicazione della sentenza definitiva o comunque passata in giudicato.

Art. 5.2.4 - Procedimento di repressione di abusi non in corso di realizzazione

1. Ove l'abuso presunto non sia in corso di esecuzione il Responsabile del SUE avvia, previo apposita comunicazione ai sensi della L. 241/90, il procedimento teso alla riduzione i pristino dello stato dei luoghi ai sensi e per gli effetti della L.R. 23/04, assegnando contestualmente all'interessato un termine di 30 giorni per la presentazione di eventuali memorie utili per la formazione dell'atto finale.

2. Nei 30 giorni successivi al termine per la presentazione di memorie del precedente comma, detto Responsabile valuta le risultanze del sopralluogo e le documentazioni eventualmente pervenute alla luce della necessaria conformità delle opere rilevate alle norme di Legge e di Regolamento, nonché alle prescrizioni degli Atti di Governo del Territorio vigenti ed emette i provvedimenti previsti dalla citata L.R. 23/04 o il provvedimento di Archiviazione del procedimento.

Art. 5.2.5 – Accertamento di conformità

1. Ai sensi, nei termini, con le modalità e per gli effetti dell'art. 17 della L.R. 23/04 e successive modificazioni ed integrazioni è possibile richiedere il titolo edilizio in sanatoria equivalente per le opere abusive edilizie realizzate, qualora ne ricorrano le condizioni di legge, utilizzando l'apposita e obbligatoria Modulistica Unificata Regionale con relativi allegati.

Art. 5.2.6 – Difformità costruttive e tolleranze

1. Non costituiscono abusi edilizi le differenze dimensionali rispetto al progetto allegato al titolo edilizio che presentino i requisiti della tolleranza costruttiva di cui all'art. 19-bis della L.R. 23/04 e successive modificazioni ed integrazioni (meglio circostanziata nella CIRCOLARE Prot. n. 312129 del 27/12/2011 sull'applicazione della norma relativa alla "tolleranza costruttiva", art.19-bis L.R. 23 del 2004).
2. In merito alle parziali difformità rispetto ai titoli edilizi rilasciati prima del 28 gennaio 1977 si applicano le disposizioni dell'art.17 bis della medesima legge n. 23 del 2004.
3. Non costituiscono abusi edilizi da sanare le lievi difformità costruttive rilevate ora che rientrano nelle tolleranze esecutive ammesse all'epoca di realizzazione dell'intervento. Si tratta di lievi difformità dimensionali o geometriche riscontrabili con un rilievo accurato dello stato di fatto rispetto allo stato desumibile dai titoli edilizi presentati o rilasciati, ma che cumulativamente non comportano un aumento dei parametri edilizi del fabbricato (ampliamento delle superfici, dei volumi, ecc.) essendo caratterizzate da differenze ora in aumento ora in riduzione di detti parametri dovute alla non puntuale misurazione in opera del manufatto in corso di realizzazione. Rientrano in tale concetto gli edifici sostanzialmente corrispondenti alla progettazione autorizzata ma che presentano una lieve traslazione o rotazione nel lotto di pertinenza nel rispetto delle norme sulle distanze, oppure i cui locali siano stati realizzati con diversa pianta (es. non rettangolare ma trapezoidale), oppure con le aperture e i tramezzi non collocati esattamente nella posizione progettata ma leggermente traslati. A tal fine relativamente alle aperture si considera di norma "leggera traslazione" lo spostamento dell'apertura realizzata all'interno della luce dell'apertura progettata. Non rientrano in questa fattispecie la reale mancanza di aperture o tramezzi previste dal progetto o l'inserimento di tali elementi non previsti dal progetto. Tali difformità dovranno essere valutate caso per caso per la definizione o meno di abuso edilizio.
4. Similmente, non rientrano nella fattispecie dell'abuso edilizio, possibili lievi difformità tra lo stato legittimo come desumibile dai titoli abilitativi presentati o rilasciati, o stato di fatto in assenza di titoli abilitativi e le planimetrie catastali che presentano difformità grafiche o traslazioni formali dell'immobile, solitamente dovute anch'esse ai differenti strumenti di misurazione o di disegno utilizzati nel corso dei decenni.

Art. 5.2.7 – Accertamento di conformità con opere

1. Nel caso in cui la sanatoria non sia conseguibile perché le opere, al momento della presentazione dell'istanza non sono completate, è comunque possibile prevedere nell'istanza stessa la realizzazione di opere a completamento, finalizzate esclusivamente a conseguire l'assente conformità dell'intervento, quali in particolare opere di adeguamento igienico sanitario, di parziale demolizione, in variante riduttiva della consistenza, di adeguamento strutturale.
2. Le opere di completamento non possono, in ogni caso, introdurre varianti essenziali alle opere eseguite e comunque devono poter conseguire la completa conformità delle medesime alla vigente disciplina urbanistico-edilizia.

Art. 5.2.8 - Sanzioni

1. In caso di abusivismo edilizio si applicano le sanzioni amministrative pecuniarie come determinate dalla L.R. 23/04 e successive modificazioni ed integrazioni.

TITOLO SESTO – REGOLE FINALI

CAPO I – REGOLE FINALI

Art. 6.1.1 – Criteri interpretativi di norme in materia edilizia

1. Qualora, nel corso dell'istruttoria di un progetto, emergano problematiche applicative di una determinata disposizione in materia edilizia e urbanistica, il SUE, acquisiti, se del caso, i pareri che ritiene più opportuni, assume le proprie motivate determinazioni scritte secondo ragionevolezza e nel rispetto della ratio della norma in esame.
2. Una volta adottato un criterio interpretativo, l'Ufficio adotta lo stesso criterio nell'esame di tutte le pratiche che riguardino lo stesso oggetto.
3. Ogni qualvolta la questione abbia carattere generale, o comunque si presuma possa interessare una pluralità di soggetti, il Responsabile dell'Area Gestione del Territorio adotta specifica disposizione tecnico organizzativa DTO di cui al precedente art 1.1.1. comma 5, provvedendo eventualmente a dare adeguata pubblicità al criterio interpretativo adottato, mediante pubblicazione del medesimo sul sito web del Comune.

Art. 6.1.2 – Nuove disposizioni normative sovraordinate

1. L'entrata in vigore di normativa sovraordinata regionale o statale, ai sensi dell'Atto di Coordinamento Tecnico approvato con DGR 994/2014, trova immediata applicazione, anche se eventualmente in contrasto con norme di cui al presente Regolamento, le quali diventano automaticamente inapplicabili.

Art. 6.1.3 – Prevalenza di norme comunali

1. Le norme del presente Regolamento prevalgono su norme contenute in altri Regolamenti o atti comunali qualora completamente difformi o completamente in contrasto.
2. Le norme del presente Regolamento sostituiscono analoghe norme contenute in altri Regolamenti o atti comunali.
3. Le norme del presente Regolamento integrano analoghe norme contenute in altri Regolamenti o atti comunali se parzialmente difformi o parzialmente in contrasto.

ALLEGATI

A - MODALITÀ COSTRUTTIVE	A.1 - ELEMENTI DEGLI EDIFICI
B - ORNATO PUBBLICO	B.1 - ORNATO PUBBLICO ED ESTETICA
C - IGIENE DELL'EDILIZIA	C.1 – CARATTERISTICHE IGIENICI SANITARIE DEI LOCALI
	C.2 – SMALTIMENTO ACQUE REFLUE E METERORICHE
D - SICUREZZA	D.1 - SICUREZZA IN COPERTURA
	D.2 - SICUREZZA STATICA DEGLI EDIFICI
	D.3 - SICUREZZA IMPIANTI DEGLI EDIFICI
E - VIGILANZA	E.1 – VIGILANZA E SANZIONI
F - DEFINIZIONI, CLASSIFICAZIONI, CONTRIBUTI, MODULISTICA	F.1 – DEFINIZIONI TECNICHE EDILIZIE ED URBANISTICHE
	F.2 - CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI
	F.3 – CONTRIBUTI
	F.4 – MODULISTICA E DOCUMENTAZIONE

ALLEGATO A – MODALITA' COSTRUTTIVE

A.1 -ELEMENTI DEGLI EDIFICI			
A.1.1	GENERALITÀ	A.1.1.1	Ambito di applicazione
		A.1.1.2	Caratteristiche insediative e linguaggio architettonico
		A.1.1.3	Prescrizioni per la qualità edilizia ed architettonica negli interventi di recupero e di nuova costruzione
		A.1.1.4	Tutela del verde e delle alberature
A.1.2	COSTRUZIONI	A.1.2.1	Salubrità del terreno
		A.1.2.2	Impermeabilità e secchezza
		A.1.2.3	Riservatezza
		A.1.2.4	Sicurezza e protezione dell'utenza
		A.1.2.5	Barriere architettoniche
		A.1.2.6	Scale
		A.1.2.7	Sottotetti
		A.1.2.8	Recinzioni
		A.1.2.9	Cancelli e ingressi
		A.1.2.10	Rampe
		A.1.2.11	Passi carrabili
		A.1.2.12	Marciapiedi
		A.1.2.13	Zoccoli
		A.1.2.14	Cavedi
A.1.3	TECNOLOGIA	A.1.3.1	Rifornimento idrico
		A.1.3.2	Impianto privato di fognatura
		A.1.3.3	Energia elettrica
		A.1.3.4	Riscaldamento
		A.1.3.5	Impianti speciali di areazione
		A.1.3.6	Isolamento termico
		A.1.3.7	Isolamento acustico
		A.1.3.8	Prevenzione incendi
		A.1.3.9	Prestazione energetica degli edifici

A.1 – ELEMENTI DEGLI EDIFICI

A. 1.1 – GENERALITA'

A.1.1.1 – Ambito di applicazione

1. Le prescrizioni generali di cui al presente Capo si applicano a tutti gli edifici di nuova costruzione o edifici esistenti interessati da interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione o ristrutturazione urbanistica, o da altri interventi che interessino le facciate esterne degli edifici e/o le aree pertinenziali, qualsiasi sia la loro ubicazione, consistenza e destinazione d'uso.

A.1.1.2 – Caratteristiche insediative e linguaggio architettonico

1. Tutti gli interventi devono essere progettati e realizzati in modo da porsi in corretto rapporto con l'ambiente naturale o costruito nel quale s'inseriscono.
2. Le caratteristiche insediative dovranno essere coerenti con i caratteri prevalenti del contesto, rispettandone allineamenti, scansioni, tipologie edilizie o altri elementi caratterizzanti.
3. Il linguaggio architettonico dovrà essere coerente con i luoghi e perseguire il coerente inserimento dell'edificio nel contesto, senza preclusioni per espressioni dell'architettura contemporanea.
4. Tutti gli interventi, comportanti incremento di carico urbanistico, devono essere progettati ed eseguiti nel rispetto delle specifiche normative di settore, prevedendo in generale:
 - a) considerazione dei dati climatici locali;
 - b) controllo dei consumi di energia, del ciclo delle acque, delle emissioni e dei rifiuti;
 - c) utilizzo di prodotti ecocompatibili, materiali locali e tecnologie efficienti dal punto di vista energetico;
 - d) considerazione degli spazi esterni come parte integrante e non complementare del progetto degli edifici;
 - e) previsione di una cantierizzazione ispirata ai principi del risparmio energetico e della tutela dell'ambiente.
5. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente e agli ampliamenti degli edifici esistenti, limitatamente all'intervento progettato.

A.1.1.3 – Prescrizioni per la qualità edilizia ed architettonica negli interventi di recupero e di nuova costruzione

1. Lo scopo del presente articolo, fatto salvo quanto prescritto nel successivo allegato B, è quello di fornire, sia ai tecnici progettisti che allo S.U.E., rispettivamente per la progettazione e per il successivo controllo, una griglia all'interno della quale, per ogni intervento, vengano applicati criteri inerenti gli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed il loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale, per quanto non strettamente disciplinato dalla legislazione vigente, dalla normativa di attuazione degli strumenti urbanistici e da altri articoli del

Regolamento Edilizio, ponendosi come obiettivo, al di là degli aspetti strutturali e funzionali, il raggiungimento della miglior qualità formale e compositiva in qualsiasi intervento edilizio.

2. Il grado di raggiungimento di tale obiettivo dovrà avvenire attraverso l'esame, in sede progettuale e di successivo controllo, dei seguenti parametri:
 - unitarietà dell'edificio e delle sue componenti,
 - inserimento dell'edificio nel contesto urbano ed architettonico circostante,
 - inserimento nel contesto ambientale.
3. La differenziazione delle varie prescrizioni procedurali dovrà essere valutata inoltre in base alla localizzazione dell'edificio o del complesso edilizio sul territorio comunale. A tal fine vengono individuati i seguenti ambiti:
 - zona di tutela,
 - centro abitato e zona di espansione,
 - zona agricola.
4. Ulteriore distinzione dovrà essere valutata infine relativamente alle nuove costruzioni, agli interventi sull'esistente, nonché sulla destinazione d'uso dell'edificio (residenziale, accessorio, produttivo, agricolo, ecc.).
5. **UNITARIETA' DELL'EDIFICIO** - L'edificio, sia esso di nuova progettazione oppure risultato di un intervento sull'esistente, è da considerarsi come organismo unitario, su cui tutelare la qualità formale e globale e pertanto nel rispetto di una elaborazione progettuale originale ed autonoma, si esprimono le seguenti prescrizioni:
6. **INTERVENTI SULL'ESISTENTE**
 - a. dovranno essere adeguatamente valutati i rapporti volumetrici fra le varie parti dell'edificio modificato, in particolar modo i volumi o/e le strutture in ampliamento non dovranno generalmente essere in contrasto con la configurazione spaziale dell'edificio originario, con particolare riferimento agli edifici composti da più unità immobiliari,
 - b. dovrà essere valutata la qualità formale di tutti i fronti dell'edificio con particolare riguardo a quelli visibili da aree pubbliche o di uso pubblico,
 - c. negli interventi sull'esistente si dovranno in generale e salvo adeguate motivazioni, rispettare i caratteri tipologici, anche in rapporto all'epoca di costruzione,
 - d. gli interventi di parziale modifica dell'esistente dovranno essere valutati in rapporto al complesso dell'edificio per ciò che concerne altezza, forma e disposizione delle bucatore, andamento delle falde del coperto che dovranno essere mantenute nella forma originale. E' sempre possibile la trasformazione di coperture piane in coperture a falde, mentre è da valutare attentamente la trasformazione contraria,
 - e. per una miglior e più immediata comprensione delle scelte progettuali dovranno essere evidenziati negli elaborati grafici o in relazione tecnica, i materiali costituenti, nonché l'indicazione dei colori dell'edificio e delle finiture, serramenti, balconi, murature esterne, pluviali, gronde e terminali negli impianti tecnologici, sia nello stato di fatto che in quello modificato,
 - f. per gli interventi sull'esistente sarà privilegiata la conservazione dei materiali se congrui con l'epoca di costruzione dell'edificio,

- g. la realizzazione o la modifica di pensiline, tettoie, scale esterne e porticati a ridosso dei muri perimetrali sarà possibile solamente se inserite correttamente sotto il profilo compositivo e spaziale relativamente i prospetti principali visibili dal fronte stradale. Per gli edifici composti (a schiera, in linea o condominiali) dovrà essere valutata l'unitarietà dei prospetti principali visibili dal fronte stradale in relazione anche alla loro conformazione (es. linearità o meno del prospetto). La realizzazione di nuove pensiline, tettoie, scale esterne e porticati a ridosso dei muri perimetrali non è possibile su edifici con vincoli architettonici-testimoniali-ambientali riportati negli strumenti urbanistici,
- h. la modifica di finiture esistenti potrà avvenire solamente se viene rispettata l'unitarietà delle stesse in relazione all'edificio nel suo complesso, con particolare riferimento agli edifici composti da più unità immobiliari, nonché nel rispetto del profilo compositivo del prospetto dell'edificio, con particolare riguardo a quelli visibili da aree pubbliche o di uso pubblico,
- i. per edifici privi di qualsiasi vincolo sono possibili interventi con particolari soluzioni architettoniche anche in contrasto con le caratteristiche costruttive e tipologiche originarie, purchè sia riconoscibile ad intervento ultimato la struttura edilizia originaria. In tali particolari casi il Responsabile del Procedimento edilizio potrà richiedere il parere della C.Q.A.P. di cui all'art. 3.1.1 del presente Regolamento.

7. NUOVE COSTRUZIONI

- a. semplificazione dell'andamento delle falde di copertura (da preferirsi alle coperture piane), limitando le sporgenze ingiustificate, quali sporti di gronda eccessivi,
- b. uso di pensiline, tettoie e porticati solamente se inserite correttamente sotto il profilo compositivo nel prospetto e nella configurazione spaziale dell'edificio,
- c. nelle nuove costruzioni i corpi scala dovranno essere preferibilmente previsti entro la sagoma del fabbricato,
- d. la realizzazione di nuovi comignoli dovrà rispettare la tipologia costruttiva tipica della zona, evitando la realizzazione di strutture di eccessive dimensioni tipiche di altre tipologie architettoniche,
- e. l'utilizzo di terrapieni è generalmente vietata. Modesti terrapieni potranno essere realizzati esclusivamente nei casi di compatibilità con le dimensioni dei lotti,
- f. la progettazione degli spazi esterni dovrà essere integrata con le caratteristiche dei fabbricati,
- g. nella valutazione progettuale e di successivo controllo degli interventi di nuova costruzione, si dovrà tenere conto anche di quanto specificato per gli interventi sull'esistente, per quanto applicabile alle nuove edificazioni,
- h. le nuove costruzioni in zona agricola dovranno tener conto anche delle prescrizioni di cui al successivo comma 9.

8. **INSERIMENTO NEL CONTESTO URBANO E ARCHITETTONICO** - La qualità formale dell'insediamento deve essere considerata di pari importanza rispetto agli altri requisiti tecnico-dimensionali. Nella progettazione di nuovi edifici o di interventi sull'edilizia esistente, si dovranno adeguatamente valutare i rapporti con gli edifici circostanti, in funzione alla loro tipologia insediativa, alle loro caratteristiche costruttive, nonché con gli spazi aperti limitrofi, in particolare quelli pubblici e di uso pubblico. A tal fine si precisa:

- a. ogni intervento su edifici esistenti dovrà essere accompagnato da una documentazione progettuale e fotografica che metta in evidenza anche l'intorno dell'oggetto edilizio interessato all'intervento stesso,
 - b. per gli interventi in zona di tutela, il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione che espliciti il percorso progettuale che ha guidato la scelta degli aspetti formali,
 - c. interventi parziali di modifica dell'esistente saranno valutati in rapporto all'intero complesso edilizio per ciò che concerne forma, altezza colori e materiali, allineamenti e dimensioni delle bucatore, pendenza delle falde, rispettando, per quanto possibile, gli elementi tipologici ed i caratteri formali delle zone interessate,
 - d. i colori ed i materiali di finitura, nel rispetto anche delle norme generali del successivo Allegato B, saranno scelti in armonia con le caratteristiche degli edifici circostanti, dando atto che i colori tipici degli edifici dovranno essere il giallo e il rosso-bologna, comprese loro gradazioni di tonalità. Per gli edifici sottoposti a tutela dallo Strumento di Pianificazione Urbanistica-Edilizia si dovranno rispettare i relativi vincoli e la tonalità di colore dovrà essere preventivamente concordata con il SUE. Fuori dal Centro Storico o Zona A definite dagli strumenti urbanistici e su edifici privi di qualsiasi vincolo, potranno essere utilizzati anche altri colori.
 - e. le pertinenze e locali di servizio dovranno avere caratteristiche formali e costruttive consone a quelle dell'edificio principale. Non sono ammesse costruzioni prefabbricate in lamiera, per quanto riguarda le costruzioni in prefabbricato le stesse dovranno avere gradi di finitura (es. tinteggiature, infissi esterni ecc), da valutare di volta in volta, tali da uniformarsi al contesto edilizio circostante. Nelle aree urbane e nelle aree pertinenziali di edifici vincolati non sono ammesse tettoie la cui struttura portante sia realizzata con materiali precari tipo tubi innocenti. Nelle zone produttive ed agricole l'utilizzo di tali materiali è consentito, nel rispetto della normativa tecnica delle costruzioni, unicamente per il deposito di materiali in aree non visibili dai pubblici spazi,
 - f. per gli edifici di valore storico, tipologico, ambientale e testimoniale, in caso di intervento sull'esistente, dovrà prioritariamente essere valutata l'immagine consolidata dal fabbricato nel contesto circostante,
 - g. soluzioni formali o tipologiche innovative o alternative, potranno essere accettate solo se accompagnate da una approfondita indagine dell'oggetto edilizio su cui si interviene, o recupero dei valori e significati storici consolidati del luogo,
 - h. in tutti i contesti non saranno accettate soluzioni progettuali che prevedano l'uso di materiali di finitura esterna di scarsa qualità, precari o in palese contrasto con l'intorno.
9. **INSERIMENTO NEL CONTESTO AMBIENTALE** - La qualità morfologica del territorio è soggetta a tutela sia nei suoi aspetti paesaggistici, quali visuali di particolare pregio o emergenze naturalistiche, anche nei suoi aspetti storico-testimoniali, quali tracciati viari o fluviali storici o preesistenze architettoniche e pertanto:
- a. all'atto della presentazione del progetto per nuove costruzioni fuori dal centro urbano, dovrà essere presentata planimetria o rilievo fotografico degli elementi significativi dell'intorno (alberature, sistemazione delle aree esterne, argini, percorsi interni, ecc.), che dovranno essere salvaguardati in sede di progettazione,
 - b. nelle zone di espansione il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione che espliciti il percorso progettuale, al fine del corretto inserimento nella zona di espansione stessa e nella realtà circostante,

- c. la realizzazione di edifici residenziali in zone agricole o la trasformazione di edifici esistenti dovrà avvenire con requisiti formali e volumetrici tipici delle strutture storiche e tradizionali presenti nel territorio agricolo, con piante regolari (quadrate o rettangolari in un corretto rapporto anche con l'altezza dell'edificio), limitando al minimo la realizzazione di elementi aggettanti, quali portici ed evitando la realizzazione di balconi, pensiline ecc., salvo particolari soluzioni non in contrasto con l'aspetto ambientale delle zone agricole stesse e debitamente giustificate. La realizzazione del coperto dovrà essere a 2 o 4 falde, salvo particolari soluzioni debitamente giustificate. La sagoma dell'edificio dovrà essere il più regolare possibile, evitando volumi aggregati con differenti quote di linea di gronda. Le bucatore delle finestre, nel rispetto dell'unitarietà dei prospetti e dei rapporti areo-illuminanti di legge, dovranno essere messe in relazione con le dimensioni dell'edificio. Eventuali logge aperte dovranno essere correttamente inserite all'interno della sagoma dell'edificio. Le finiture esterne di nuovi edifici o ricostruzioni potranno essere realizzate anche con materiali non tradizionali, ma dall'aspetto simile (es. imposte in PVC e non in legno, manti di copertura non in coppi ma con elementi simil-coppo, ecc.).
- d. per la realizzazione di nuovi magazzini o depositi in zone agricole, che dovrà avvenire in ogni caso con forme tipiche dell'edilizia rurale (es. piante regolari, coperture a falde), è consigliato l'uso di materiali tradizionali. In caso di prefabbricati (sconsigliati, ma non vietati) dovranno essere eseguite opere di finitura sull'edificio e nell'area di pertinenza, da valutare di volta in volta, tali da limitare l'impatto di queste strutture con il territorio agricolo, con particolare riferimento alle finiture esterne (es. vietate le tinteggiature o finiture esterne di color cemento). In ogni caso non sono ammesse soluzioni progettuali/esecutive costituite da elementi architettonici non strettamente riconducibili all'ottimale svolgimento dell'attività agricola, quali ad esempio presenza di aperture esterne non idonee e funzionali per dimensione e collocazione all'ingresso/uscita dei mezzi agricoli, presenza di finestrate ed altre finiture esterne tipiche dell'architettura residenziale, partizioni orizzontali (solai) e verticali (pilastri, tramezzature, pareti) non indispensabili tali da pregiudicare significativamente l'utilizzo ad esclusivi fini agricoli (movimentazione di mezzi e merci, stoccaggio di materiale, ecc.). Possono essere ammesse partizioni interne per la realizzazione di servizi igienici di modeste dimensioni (indicativamente max mq. 10), compartimentazioni per la conservazione di prodotti per l'agricoltura (fitofarmaci, antiparassitari, farmaci veterinari ad uso zootecnico, olii ed idrocarburi) ai sensi di legge e spazi accessori per l'attività amministrativa e contabile strettamente aziendale (indicativamente max mq.20), oltre che spazi per il ristoro quali refettorio od altro. Per detti locali potranno essere utilizzati i soprastanti solai purché destinati a deposito. In ogni caso le partizioni interne verticali non potranno essere estese a tutta la superficie realizzabile. Le relative scale di servizio per l'accesso potranno essere realizzate con forme semplici e funzionali alla necessità. Le finiture esterne di nuovi edifici o ricostruzioni potranno essere realizzate anche con materiali non tradizionali, ma dall'aspetto simile (es. manti di copertura non in coppi, ma con elementi simil-coppo). Per il recupero degli edifici esistenti aventi un chiaro valore testimoniale dovranno essere utilizzate tecnologie costruttive e materiali tradizionali dell'edilizia rurale.
10. Gli indirizzi di cui al presente articolo hanno carattere prescrittivo e dovranno in ogni caso essere valutati sia per quanto riguarda la progettazione da parte dei tecnici progettisti, sia per quanto riguarda il successivo controllo di merito da parte dello S.U.E..
11. Ai sensi dell'art. 9 comma 3 della L.R. 15/13 e successive modificazioni ed integrazioni, gli interventi liberi e i titoli edilizi devono essere conformi anche ai regolamenti edilizi e alle prescrizioni in essi contenute, pertanto la palese violazione agli indirizzi contenuti nel presente articolo, senza esplicite ed oggettive motivazioni, comporta violazione al presente Regolamento.

A.1.1.4 – Tutela del verde e delle alberature

1. La normativa di attuazione degli strumenti urbanistici detta norme per la tutela del verde e delle alberature, con particolare riferimento alle alberature esistenti in zone ed edifici vincolate.
2. In tutto il territorio comunale gli interventi edilizi dovranno generalmente prevedere la conservazione delle essenze vegetali esistenti.
3. Nel caso si verifichi la necessità di rimuovere una o più alberature di alto fusto, come definite dal Codice Civile, le stesse dovranno essere reimpiantate nell'ambito dello stesso intervento o sostituite da altre essenze di tipo autoctono senza l'obbligo del rispetto del sedime originario. Tale obbligo non sussiste per gli alberi definiti di non alto fusto dal Codice Civile.
4. L'autorizzazione amministrativa prevista dalla normativa di attuazione degli strumenti urbanistici per l'abbattimento di alberature in zone omogenee classificate A dallo stesso strumento urbanistico, non è necessaria per le altre zone omogenee, fermo restando il rispetto del precedente comma 3.
5. Con Decreto del Presidente della Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna n. 678 del 06.10.1989 sono sottoposti a tutela permanente ai sensi dell'art. 6 della L.R. 2/77 tre esemplari arborei di seguito elencati:

- *FARNIA* *ubicata Via Molinazzo fg. 39 mapp. 174 (ex 34)*
- *FARNIA* *ubicata Via Chiesa Vecchia, 45 fg. 62 mapp. 947 (ex 226)*
- *FRASSINO MAGGIORE* *ubicato Via XX Settembre, 74/A fg. 51 mapp. 85 (ex 20)*

Per tali esemplari dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nel citato Decreto 678/89.

A.1.2 - COSTRUZIONI

A.1.2.1 – Salubrità

1. Per quanto non disciplinato dalla normativa sovraordinata, le nuove costruzioni devono essere convenientemente distanziate da preesistenti sorgenti inquinanti potenzialmente nocive per la salute tenuto conto della loro natura chimica, fisica o biologica.
2. È vietato realizzare nuove costruzioni in terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letame, residui organici, ecc.) se non dopo avere risanato completamente il sottosuolo corrispondente.
3. Per la realizzazione di nuove costruzioni in siti che, per i loro utilizzi (attività antropiche pregresse o in atto), possano essere potenzialmente inquinati si dovrà procedere ai sensi del titolo V del D.Lgs 152/2006.
4. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie necessita, per essere edificato, della realizzazione di drenaggi che ne garantiscano la salubrità, questi non dovranno modificare il deflusso delle acque superficiali e/o provocare impaludamenti e/o dissesti dei terreni anche limitrofi. Nei casi dove il drenaggio non sia sufficiente e/o applicabile e siano utilizzate soluzioni diverse per il raggiungimento dello scopo di cui sopra, queste non dovranno creare la possibilità d'insorgenza di inconvenienti igienico-sanitari.

Art.1.2.2 – Impermeabilità e secchezza

1. Ogni edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante dagli agenti atmosferici ed i muri perimetrali portanti devono risultare intrinsecamente asciutti.
2. Anche tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono potere cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.
3. I locali abitabili, posti al piano terreno, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aerato e le cui bocchette di aerazione non devono essere inferiori a 1/100 della superficie del vespaio. Il solaio deve essere distaccato dal sottostante terreno di 30 cm.
4. Alle presenti disposizioni possono fare eccezione solo le sistemazioni di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di perseguire le soluzioni tecniche prescritte, anche in rapporto al valore dell'edificio come riconosciuto dagli strumenti urbanistici vigenti, o qualora l'intervento non si caratterizzi come ristrutturazione totale dell'edificio.
5. Qualora i locali risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda i locali in oggetto per tutta la parte interessata e la cunetta dell'intercapedine deve essere più bassa del loro piano di calpestio.
6. Le griglie di aerazione di queste intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte.
7. Il solaio dei locali deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica

o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.

A.1.2.3 - Riservatezza

1. Nel caso di previsione di edifici direttamente prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico, siano essi destinati alla circolazione o alla sosta di persone o veicoli, il parapetto delle aperture ivi prospettanti deve presentare un'altezza non inferiore a ml 1,80 rispetto alla quota di calpestio degli spazi esterni medesimi.
2. Potranno essere ammesse soluzioni alternative a quanto sopra nel caso in cui le soluzioni progettuali dimostrino di evitare l'introspezione e di garantire un sufficiente livello di riservatezza degli alloggi.

A.1.2.4 – Sicurezza e protezione dell'utenza

1. Le finestre, i balconi e gli altri analoghi elementi della costruzione devono rispondere ai seguenti requisiti:
 - a) le finestre con parapetto pieno devono presentare il davanzale ad un'altezza non inferiore a ml 1,00 dalla quota del pavimento interno;
 - b) le finestre a tutt'altezza, o comunque apribili fino ad altezza inferiore a quella sopra descritta, devono essere dotate di parapetti di un'altezza non inferiore a ml 1,00;
 - c) i parapetti dei balconi devono essere non scalabili ed avere un'altezza non inferiore a m 1,00.

Nel caso di parapetti non pieni, gli interspazi tra gli elementi costituenti i parapetti non devono essere attraversabili da una sfera del diametro di cm 10. Tutte le protezioni verso il vuoto devono essere realizzate con materiali e metodologie atte a garantire la sicurezza dell'utilizzatore.

2. Nessuna delle parti che delimitano uno spazio destinato alla permanenza od al transito di persone deve presentare sporgenze pericolose per l'incolumità delle medesime ed in particolare nessun oggetto superiore a 15 cm. può essere installato sotto la quota di ml. 2.40 in qualsiasi prospetto o area in confine con pubblico passaggio pedonale o banchina stradale, anche per parti mobili di infissi. Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con apertura verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati.
3. Tutte le porte che prospettino sulla pubblica via o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi verso l'interno dell'edificio.
4. Quando ciò non sia possibile, ovvero quando debbano aprirsi verso l'esterno ai fini di assicurare il rispetto di normative specifiche, le porte devono essere debitamente arretrate rispetto al filo della facciata in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni.
5. Le persiane, gli avvolgibili con apparato a sporgere ed altri simili affissi possono aprirsi verso l'esterno solo quando la loro parte inferiore si trovi ad altezza di almeno ml 2,40 dal filo retro marciapiede.
6. Balconi e pensiline non sono consentiti al di sotto la quota di ml. 2.40 in qualsiasi prospetto o area in confine con pubblico passaggio pedonale o banchina stradale. Tali oggetti in nessun caso sono ammessi con sbalzo di sporgenza superiore alla larghezza del marciapiede e comunque a ml 2,40, e devono essere collocate in modo tale da non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori dei nomi delle vie od altri elementi di interesse pubblico.

7. In ogni caso comunque le parti aggettanti non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione o creare pericolo alla stessa. Pertanto verranno vietate tutte le installazioni che, pur rispettando le misure o condizioni dette nei commi precedenti, abbiano a insindacabile giudizio dell'Amministrazione ripercussioni negative nei confronti della circolazione viaria.
8. Gli spazi privati di uso comune destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica o caratterizzati da specifici accorgimenti progettuali.
9. Gli arredi devono poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie d'accesso, che di conseguenza devono essere opportunamente dimensionate.

A.1.2.5 – Barriere architettoniche

1. I luoghi nelle costruzioni da rendere accessibili alle persone, impediti nelle loro capacità motorie, visive o uditive, sono elencati dalle specifiche disposizioni in materia, in particolare L. 13 e DM 236/89. I progetti, in relazione al tipo di intervento di cui all'art. 1 del DM 236/89, devono contenere le soluzioni tecniche atte a soddisfarle.
2. Il DM 236/89 disciplina anche i casi in cui è obbligatorio l'installazione di ascensori, da realizzarsi nel rispetto della specifica normativa di sicurezza attiva e passiva.

A.1.2.6 - Scale

1. La realizzazione di nuove scale o interventi su scale esistenti eccedenti la manutenzione ordinaria, sia ad uso pubblico, sia private ad uso comune, che in singole unità immobiliari, devono obbligatoriamente rispettare le prescrizioni contenute nell'art. 4.1.10 e nelle relative specifiche di cui al punto 8.1.10 del DM 236/89 e s. m. ed i. relativo alle prescrizioni tecniche ai fini del superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. Tutte le scale devono essere dotate di parapetto atto a costituire difesa verso il vuoto e di corrimano secondo le specifiche di cui al punto 8.1.10 del DM 236/89 e s. m. ed i..
3. Le scale comuni di edifici a servizio di più unità immobiliari, a più di un piano fuori terra compreso il piano terreno dovranno prendere aria e luce dall'esterno con finestre di dimensioni tali da garantire una buona areazione delle stesse. Le scale che sbarcano sul piano posto sotto la copertura del tetto possono essere illuminate anche mediante lucernario munito di apertura sull'esterno ad altezza d'uomo atta a garantire un'adeguata ventilazione; deve essere garantito l'accesso ad esso per opere di manutenzione e pulizia.
4. In caso di interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione "leggera" su edifici esistenti senza interventi sulle scale, fatti salvi gli interventi non strutturali e di sicurezza (es. corrimano), possono essere mantenute le strutture in essere. Le prescrizioni sopra delineate non si applicano altresì alle scale che danno accesso a vani tecnici o a locali accessori quali depositi, soffitte, sottotetti, ecc.

A.1.2.7 - Sottotetti

1. Per i sottotetti, così come definiti dalla DAL 279/2010, sono possibili interventi di recupero a fini abitativi applicando le norme di cui alla L.R. n. 11/1998 come modificata dalla L.R. n. 5/2014.
2. Nelle zone omogenee A o negli edifici storici isolati equiparati a zone A individuati dello strumento urbanistico, gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde.
3. Nelle altre zone omogenee individuate dello strumento urbanistico gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti possano comportare, per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima posto dallo strumento urbanistico, modificazioni delle altezze del colmo per un massimo di metri 1,00 e della linea di gronda per un massimo di metri 0,50 e delle linee di pendenza delle falde, con aumento del volume dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati.

A.1.2.8 - Recinzioni

1. I muri di recinzione, con particolare riguardo per quelli esposti in tutto od in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per gli edifici.
2. Nelle zone residenziali le recinzioni sulle facciate principali degli edifici fronteggianti le strade o piazze adibite al pubblico transito, potranno essere realizzate in laterizio intonacato, muratura faccia a vista o in calcestruzzo tinteggiato per un' altezza non superiore a cm. 140. E' altresì consentita la realizzazione di recinzioni con basamenti in laterizio intonacato, muratura faccia a vista o in calcestruzzo tinteggiato per un' altezza non superiore a cm. 140, con soprastante elemento grigliato metallico (con esclusione della rete metallica-plasticata), per un' altezza complessiva non superiore a cm. 220, fatta salva diversa prescrizione di ordine sovraordinato (es: realizzazione quadro contatori). Le misure di cui sopra non si applicano per gli edifici pubblici o di pubblico interesse.
3. Le recinzioni non fronteggianti le strade o piazze adibite al pubblico transito o da realizzarsi in zone non residenziali, potranno essere realizzate nel rispetto delle norme del Codice Civile, fermo restando il rispetto delle norme generali di decoro dettate per gli edifici.
4. In sede di rilascio o presentazione di titolo abilitativo, o parziale modifica delle recinzioni esistenti, per particolari casi legati a problematiche relative alla viabilità, potrà essere richiesta l'arretramento della cancellata in prossimità degli accessi, al fine di permettere la sosta di un'autovettura prima dell'ingresso, o la possibilità di sostituzione dell'arretramento con l'installazione di cancellate con apertura automatizzate.
5. In ogni caso comunque le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.
6. Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate.
7. Le distanze da rispettare dalla carreggiata stradale sono quelle previste dal Codice della Strada.

A.1.2.9 – Cancelli e ingressi

1. I cancelli di ingressi pedonali e carrabili devono avere forme e materiali congruenti con la recinzione, di cui sono da considerare parte integrante.
2. Nei casi in cui si tratti di semplici cancelli, gli stessi devono avere la stessa altezza della recinzione.
3. E' possibile l'installazione di cancelli più alti qualora siano sorretti da idonei pilastri aventi forme e materiali congruenti con la recinzione, di cui sono da considerare parte integrante.
4. Nei casi in cui in corrispondenza dell'ingresso pedonale sia presente una piccola tettoia di protezione, la sua altezza massima in gronda dovrà essere compresa tra l'altezza della recinzione e ml 3,00 e superficie in pianta non superiore a mq 4. Tali oggetti se proiettati sul suolo pubblico dovranno rispettare le norme di cui al precedente art. A.1.2.4..

A.1.2.10 - Rampe

1. Le rampe per l'accesso veicolare ai box interrati o seminterrati devono essere realizzate con piani inclinati aventi pendenza non superiore al 20%.
2. Le rampe devono essere realizzate con canalette per il deflusso delle acque e se di uso promiscuo, carrabile e pedonale, dotate di corrimano su almeno uno dei lati, posto ad una altezza di ml 1,00 dal piano inclinato.
3. Lo sviluppo longitudinale tra la sommità della rampa ed il limite della proprietà privata non deve essere, in nessun caso, inferiore a ml 5,00.

A.1.2.11 – Passi carrabili

1. Lungo le strade comunali i nuovi passi carrabili dovranno avere una larghezza netta minima di ml 2,50, salvo il caso di edifici in cui siano presenti destinazioni d'uso produttive e/o terziarie per i quali tale minimo è di ml 3,50.
2. I passi carrabili non devono pregiudicare il corretto funzionamento degli spazi destinati alla sosta degli autoveicoli, la sicurezza del traffico e il transito dei pedoni, favorendo le condizioni di massima visibilità.
3. L'apertura di passi carrabili sulle strade pubbliche è subordinata al rispetto di quanto disciplinato dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento.
4. Per l'apertura dei passi carrabili valgono inoltre le seguenti direttive: a) realizzare nuovi passi carrai in adiacenza a quelli esistenti, limitando le interruzioni del marciapiede e le intersezioni con la sede stradale; b) limitare la realizzazione di nuovi passi carrabili sulle strade di scorrimento (SP, SR, SS), utilizzando viabilità di altro rango, ove possibile; c) aprire nuovi accessi carrabili solo dopo aver dimostrato di non poter utilizzare un accesso esistente o la realizzazione di un ulteriore sistema di accessi all'interno del lotto.

A.1.2.12 – Marciapiedi

1. Tutti i nuovi edifici devono essere dotati di marciapiede perimetrale.
2. I marciapiedi devono essere costruiti con idonea pendenza verso l'esterno del fabbricato ed essere realizzati in modo da non favorire infiltrazioni verso i muri dell'edificio. Deve essere inoltre assicurata la presenza di scivoli per i portatori di handicap.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con materiale antiscivolo.

A.1.2.13 - Zoccoli

1. Gli zoccoli, ed in genere tutte le parti basamentali degli edifici, non possono mai occupare il suolo pubblico.
2. Gli zoccoli da realizzarsi su pareti di edifici e muri di cinta confinanti con spazi pubblici devono avere altezza non minore di ml 0,60 ed essere realizzati in pietra od altro materiale resistente ed impermeabile.

A.1.2.14 - Cavedi

1. I cavedi così come successivamente definiti possono avere la funzione di illuminare ed areare locali, di permettere il passaggio di condutture principali e secondarie di impianti consentendone l'ispezione e la manutenzione.
2. dovranno essere pavimentati e assicurare il deflusso delle acque piovane.
3. Il lato minore del cavedio senza affaccio di locali deve essere di almeno m 3.00 di lunghezza.
4. Il lato minore del cavedio con affaccio di locali di servizio (non destinati a permanenza costante di persone) deve essere di almeno m 5.00 di lunghezza.
5. Il lato minore del cavedio con affaccio di locali destinati a permanenza costante di persone deve essere di almeno m 10.00 di lunghezza.

A.1.3 - TECNOLOGIA

A.1.3.1 – Rifornimento idrico

1. Ogni edificio, di nuova costruzione o esistente, deve essere provvisto di acqua potabile attinta dalla rete pubblica di distribuzione, salva dimostrata impossibilità tecnica. L'allaccio alla rete pubblica di distribuzione dell'acqua potabile avverrà nel rispetto del Regolamento dell'Ente Gestore del Servizio Idrico Integrato.
2. Nei casi di approvvigionamento idrico al di fuori della rete pubblica di distribuzione si dovrà preventivamente acquisire da laboratorio accreditato apposita certificazione di potabilità dell'acqua, che s'intende utilizzare per il consumo umano.
3. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile devono essere costruiti a regola d'arte, in modo da non determinare impurità, non alterare i caratteri organolettici dell'acqua e assicurare il risparmio idrico, attraverso l'utilizzo di sistemi di riduzione e regolazione della pressione.

A.1.3.2 – Impianto privato di fognatura

1. Vedasi punto C.2.1.1.

A.1.3.3 - Energia elettrica

1. Ogni edificio deve essere allacciato alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica, fatti salvi i casi in cui il fabbisogno elettrico sia integralmente soddisfatto mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili o assimilate.
2. Dovranno essere rispettate le vigenti disposizioni statali e regionali in merito all'installazione di fonti energetiche rinnovabili.

A.1.3.4 - Riscaldamento

1. Gli edifici di nuova costruzione adibiti a funzioni che presuppongano la permanenza di persone devono essere dotati d'impianto di riscaldamento e quelli con pari caratteristiche esistenti, che ne sono privi, esserne dotati al primo intervento che non sia di manutenzione ordinaria o straordinaria.
2. Negli edifici esistenti è consentita l'evacuazione a parete nel rispetto delle vigenti disposizioni normative in materia comprese norme UNI-CIG e nel rispetto delle prescrizioni di carattere generale sul decoro e manutenzione degli edifici di cui al presente Regolamento o contenute in altri strumenti di pianificazione comunale .
3. Gli impianti di riscaldamento devono essere realizzati in conformità al complesso delle vigenti disposizioni inerenti la sicurezza ed installazione degli impianti e sul contenimento dei consumi energetici.

A.1.3.5 – Impianti speciali di areazione

1. L'installazione di impianti speciali di areazione (sia di riscaldamento che raffrescamento) dovrà avvenire nel rispetto delle norme di decoro di cui al presente Regolamento, nonché nel rispetto delle norme di sicurezza. Per tutti gli impianti installati è obbligo il rispetto del DM 37/08.
2. Sono fatte salve le autorizzazioni previste dalla legislazione vigente per gli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04, nonché i diritti dei terzi, compresi quelli riguardanti l'immissione di rumori e di calore in altre proprietà.
3. L'installazione di impianti di areazione, oltre al rispetto dei principi di salvaguardia del decoro degli edifici e di rispetto del contesto ambientale circostante, deve rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a. sono vietate le installazioni dei terminali degli impianti di condizionamento (unità condensanti) sui prospetti principali e sulle facciate degli edifici, visibili dalla pubblica via o prospettanti gli spazi pubblici.
 - b. sono vietate le installazioni dei terminali degli impianti di condizionamento (unità condensanti) sulle falde degli edifici, se visibili dalla pubblica via o dagli spazi pubblici.
 - c. qualora fosse impossibile rispettare le prescrizioni di cui ai punti a) e b) dovranno essere adottate particolari soluzioni architettoniche tese a mitigare l'impatto visivo.
 - d. l'installazione potrà essere effettuata nei prospetti posteriori o laterali, nei cavedi, e nelle porzioni dei coperti non visibili dalla strada pubblica.
 - e. sui prospetti principali dei fabbricati è ammessa di l'installazione dei terminali all'interno delle bucaure esistenti, purché opportunamente mascherata.
 - f. sono consentiti sui prospetti principali gli scarichi degli impianti unici collocati all'interno dei vani, anche tali elementi vanno omogeneizzati con le caratteristiche e finiture del prospetto.
 - g. è ammessa l'installazione entro i balconi o terrazze con parapetti non trasparenti o eliminando l'impatto visivo.
 - h. nel caso di installazioni plurime su facciate comprendenti più unità immobiliari, anche se posteriori, dovrà essere scelta la medesima ubicazione o quella più omogenea possibile.
 - i. per gli edifici classificati dagli Strumenti di Pianificazione Urbanistica su qualunque prospetto (principale o secondario), compatibilmente con i vincoli previsti, potranno essere installati i terminali degli impianti purché collocati entro nuove bucaure o nicchie, se non sporgenti o opportunamente schermati.
 - j. le apparecchiature di impianti di grosse dimensioni dovranno essere occultate alla vista con apposite schermature ed idonee soluzioni architettoniche, nel rispetto delle condizioni igienico-ambientali.
 - k. l'installazione degli impianti non dovrà arrecare molestie al vicinato e rispettare le norme del Codice Civile.
4. Qualora vengano installate apparecchiature o impianti di qualsiasi tipo in contrasto con le prescrizioni/condizioni indicate, essi dovranno essere rimossi ai sensi del presente Regolamento.

A.1.3.6 – Isolamento termico

1. Le specifiche norme settoriali regolano gli ambiti e le modalità di intervento inerenti l'isolamento termico degli edifici, sia di nuova costruzione, che di trasformazione degli esistenti.

A.1.3.7 – Isolamento acustico

1. Le specifiche norme settoriali regolano gli ambiti e le modalità di intervento inerenti l'isolamento acustico tali da garantire il rispetto dei Requisiti Acustici Attivi e Passivi degli edifici, sia di nuova costruzione, che di trasformazione degli esistenti.

A.1.3.8 - Prevenzioni incendi

1. Ai fini della prevenzione degli incendi, tutti gli interventi devono essere progettati e realizzati in conformità alle specifiche disposizioni vigenti in materia, a seconda delle caratteristiche dell'edificio e dell'uso cui il medesimo deve essere adibito.

A.1.3.9 - Prestazione energetica degli edifici

1. In merito ai requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici si dovranno rispettare le norme contenute nell'Atto di Coordinamento Tecnico Regionale approvato con D.G.R. n. 967/2015 e s. m. ed i..
2. L'Attestazione della Prestazione Energetica degli edifici (APE) dovrà essere redatta nei casi, nelle modalità e nelle forme previste dalla D.G.R. n. 1275/2015 e s. m. ed i..

ALLEGATO B – ORNATO PUBBLICO ED ESTETICA

B.1 – ORNATO PUBBLICO ED ESTETICA	
B.1.1 ORNATO PUBBLICO ED ESTETICA	B.1.1.1 - Decoro urbano
	B.1.1.2 - Intonacatura e tinteggiatura
	B.1.1.3 - Manutenzione di edifici, aree pertinenziali o libere. Elementi non idonei
	B.1.1.4 - Controllo delle coperture e dei manufatti in cemento- amianto
	B.1.1.5 - Cartelli Indicatori
	B.1.1.6 - Impianti tecnologici a vista
	B.1.1.7 - Insegne – Bacheche - Vetrinette
	B.1.1.8 - Tende o tendoni
	B.1.1.9 - Chioschi su area pubblica

B.1.1 – ORNATO PUBBLICO ED ESTETICA

B.1.1.1 – Decoro urbano

1. Nel rispetto delle norme generali di cui ai precedenti punti A.1.1., i fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private o sono comunque da questi visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche (contorni delle aperture, fasce marcapiano, ecc.) quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione, sia in fase di costruzione che di manutenzione.

B.1.1.2 – Intonacatura e tinteggiatura

1. I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere sempre intonacati e tinteggiati, a meno che, per il genere di costruzione o per il carattere architettonico, non richiedano intonaco.
2. Per le tinteggiature debbono adottarsi tinte che non deturpino l'aspetto dell'abitato, l'ambiente urbano od il paesaggio, prescritte dal precedente punto A.1.1.3. comma 8 lett. d).
3. È vietata la tinteggiatura parziale degli edifici quando determini una situazione di non decoro.
4. Ogni intervento previsto su immobili realizzati secondo un progetto edilizio unitario, quali condomini, complessi di case o villette a schiera, deve rispettare le scelte progettuali originarie senza introdurre elementi di finitura atipici e non consoni rispetto al contesto architettonico esistente, oppure essere condotto a livello di tutto l'edificio su cui si interviene, fatte salve particolari soluzioni da valutarsi di caso in caso per edifici realizzati con disposizioni planimetriche non regolari.

B.1.1.3 - Manutenzione di edifici, aree pertinenziali o libere. Elementi non idonei

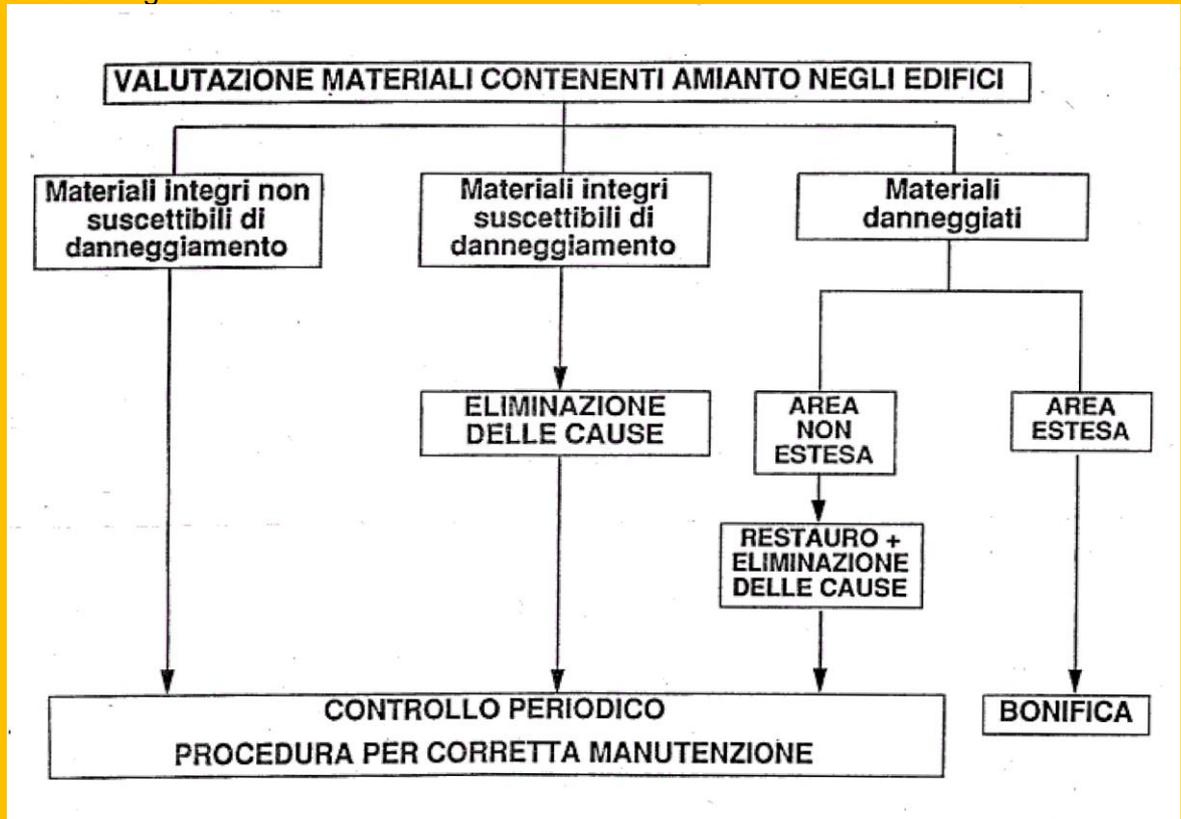
1. Ciascun proprietario o il detentore del bene per legge è tenuto a mantenere i propri immobili, sia nel loro insieme che in ogni loro parte, in stato di normale conservazione, non solo per quanto riguarda la sicurezza, ma anche per quanto concerne decoro, estetica ed igiene o natura ambientale.
2. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire tempestivamente i lavori di manutenzione, di riparazione, di ripristino, d'intonacatura e di nuova tinteggiatura delle facciate degli edifici o di strutture installate, deteriorate dal tempo e dalle intemperie ogni qualvolta se ne determini la necessità o a rimuovere le strutture o elementi non idonei di cui al seguente comma 5.
3. Qualora il proprietario non provveda spontaneamente o dopo una prima diffida da parte del Comune a provvedere nei termini assegnati e lo stato di conservazione dell'edificio si deteriori al punto di non garantire normali condizioni di sicurezza, decoro o igiene, o non provveda all'eliminazione di strutture o elementi non idonei, il Responsabile d'Area può emettere apposito atto impositivo, che disponga l'esecuzione dei lavori di manutenzione, riparazione e ripristino che siano reputati necessari. In caso di rifiuto o inadempienza il Comune può procedere d'autorità in via sostitutiva, rivalendosi nei modi di legge nei confronti del proprietario o il detentore del bene, fermo restando l'applicazione delle sanzioni previste dal presente regolamento in caso di non rispetto degli obblighi di cui sopra.

4. Sono soggette agli obblighi di cui ai commi precedenti tutte le parti dell'edificio e gli impianti a suo servizio, anche quando non risultino visibili ma siano comunque suscettibili di arrecare pregiudizio all'igiene o sicurezza dell'edificio, di quelli circostanti e degli spazi pubblici.
5. Fatta salva l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 16 bis della L.R. 23/04 e fermo restando l'applicazione delle norme sull'abusivismo edilizio se ne ricorrano i presupposti, qualora venissero installati a ridosso degli edifici o nelle aree pertinenziali arredi o elementi, anche temporanei, realizzati con materiali non idonei, in evidente stato di precarietà e privi di decoro, o in contrasto con prescrizioni e condizioni contenute nel presente regolamento, o in contrasto con norme o autorizzazioni/concessioni di competenza di altri Enti, essi dovranno essere rimossi ai sensi del presente articolo.
6. Analoghi obblighi di cui al comma 1 sussistono per le aree scoperte private a confine con spazi pubblici aperti al pubblico transito, o comunque a confine o nelle adiacenze con altri edifici, siano esse di pertinenza degli edifici esistenti o meno, che devono essere adeguatamente sfalciate e prive di erbacce infestanti al fine di evitare gravi problematiche di natura igienico-sanitaria ed ambientale, oltre che estetiche.
7. Tali aree, debbono essere preferibilmente recintate o comunque sistemate per evitare l'accesso di estranei ed il deposito incontrollato di rifiuti di qualsiasi natura, nel rispetto del D.lgs. n. 152/2006.
8. La recinzione o la sistemazione del fronte a confine con spazi pubblici deve realizzarsi in modo da non deturpare l'ambiente.
9. La sistemazione deve comunque assicurare lo smaltimento delle acque meteoriche, evitando ristagni.
10. Qualora il proprietario o il detentore del bene per legge non provveda spontaneamente ad un adeguato sfalcio di dette aree, o dopo una prima diffida da parte del Comune a provvedere nei termini assegnati, si applicheranno le sanzioni di cui all'Allegato E al presente Regolamento. In caso di ulteriore inadempienza, al fine di evitare problematiche igienico-sanitarie ed ambientali dannose per la popolazione, il Comune può procedere d'autorità in via sostitutiva, rivalendosi nei modi di legge nei confronti del proprietario o il detentore del bene.

B.1.1.4 – Controllo delle coperture e dei manufatti in cemento-amianto

1. I proprietari o i detentori a qualsiasi titolo di fabbricati in cui sono presenti coperture o strutture in cemento amianto hanno l'obbligo della verifica periodica dello stato di conservazione della copertura consistente in una valutazione del rischio secondo le modalità tecniche di cui al D.M. del Ministero della Sanità del 06.09.1994.
2. Quando il cemento-amianto evidenzia condizioni di deterioramento, di sfaldatura, di rottura, di friabilità, accertate secondo la normativa suddetta, è fatto obbligo al proprietario, di procedere agli interventi indicati dal citato D.M. del Ministero della Sanità.
3. Le eventuali operazioni di bonifica devono essere effettuate da apposite ditte, secondo le procedure stabilite dall'art. 256 del D.lgs 09.04.2008 n. 81 e le modalità tecniche di cui al D.M. del Ministero della Sanità del 06.09.1994.
4. Il preposto servizio del Dipartimento di Prevenzione della A.U.S.L. effettua i necessari adempimenti e controlli in materia che la legge gli affida.

5. Tabella riassuntiva degli obblighi di cui al DM 06.09.1994 in capo ai proprietari o ai detentori a qualsiasi titolo di fabbricati in cui sono presenti coperture o strutture in cemento amianto, specificando che il DM contiene le definizioni dei termini utilizzati e le specificazioni degli interventi da eseguire.



B.1.1.5 – Cartelli indicatori

1. E' riservato al Comune, senza corresponsione di alcuna indennità o compenso, il diritto di collocare sulle facciate degli edifici di proprietà privata confinanti con lo spazio pubblico i cartelli indicatori delle vie o piazze e quelli portanti indicazioni di pubblica utilità.
2. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere detti cartelli, di non sottrarli alla pubblica vista e di rinnovarli quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

B.1.1.6 – Impianti tecnologici a vista

1. Fatto salvo quanto previsto per gli impianti speciali di areazione di cui al precedente punto A.1.3.5., generalmente l'installazione di impianti tecnologici a vista è consentita sulle falde delle coperture inclinate nella parte di esse non direttamente visibili dagli spazi pubblici. Non è consentita l'installazione di impianti quali canne fumarie in acciaio sulle facciate principali prospettanti la pubblica via, salva la possibilità di provvedere con accorgimenti progettuali a mascherarne la visibilità.
2. Negli edifici vincolati dagli Strumenti Urbanistici, i pannelli solari termici o fotovoltaici possono essere posizionati sulle coperture inclinate solamente se parallelamente alla falda. In tali edifici non è consentita altresì installare sulle facciate prospettanti la pubblica via qualsiasi tipologia di impianto.

3. Le antenne paraboliche devono proporre forme tecnicamente ridotte ed essere posizionate generalmente sulla copertura, salva la dimostrazione di non diretta visibilità dagli spazi pubblici o l'impossibilità tecnica.

B.1.1.7 – Insegne – Bacheche - Vetrinette

1. Le insegne poste lungo le facciate degli edifici dovranno essere contenute nella larghezza delle vetrine o delle porte, non devono creare contrasto con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio, devono sottostare a requisiti di decoro urbano per quanto riguarda la forma, i materiali ed i colori.
2. Le insegne a bandiera collocate su edifici a confine con la zona pubblica dovranno avere una altezza non inferiore a m. 2,40 dal marciapiede, distare in ogni caso almeno ml 0,20 dal limite del marciapiede verso la carreggiata e presentare una distanza dalle finestre presenti al contorno non inferiore a ml 2,00. Non sono ammesse insegne a bandiera sporgenti sullo spazio pubblico in assenza di marciapiede.
3. Le insegne apposte su adeguati sostegni all'interno dello spazio aperto del lotto non potranno superare l'altezza di ml 10,00 con superficie massima di 20 mq e, in ogni caso, la distanza dalle pareti finestrate degli edifici al contorno non potrà mai essere inferiore alla loro altezza.
4. Sono ammesse insegne sulla copertura degli edifici solo nei casi di edifici non residenziali e la loro altezza massima dalla quota di gronda deve essere inferiore a ml 1,50.
5. È vietato l'uso di bacheche o vetrinette ad altezza d'uomo sporgenti per più di cm 5 rispetto ai muri perimetrali di edifici collocati sul ciglio stradale o sul limite dello spazio pubblico.
6. Sono comunque fatte salve le strutture delle insegne, bacheche o vetrinette esistenti alla data di approvazione della presente regolamento.
7. Per gli edifici sottoposti a tutela dallo Strumento di Pianificazione Urbanistica-Edilizia si dovranno rispettare i relativi vincoli.

B.1.1.8 – Tende o tendoni

1. L'installazione di tende retrattili o tendoni non deve creare contrasto con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio, devono sottostare a requisiti di decoro urbano per quanto riguarda la forma, i materiali ed i colori.
2. Qualora tende retrattili o tendoni ricadano su uno spazio pedonale aperto al pubblico l'altezza del margine inferiore della struttura portante non deve essere inferiore a ml 2,40 e la proiezione al suolo della loro sporgenza massima deve essere contenuto in un massimo di ml. 1,50 ed in ogni caso distare almeno ml 0,20 dal limite del marciapiede verso la carreggiata.
3. Non sono ammessi tendoni sporgenti sullo spazio pubblico in assenza di marciapiede.
4. Qualora per necessità, da valutare di caso in caso, la tenda abbia uno sbraccio superiore a mt. 1,50 e debba essere sostenuta da montanti verticali, sarà necessaria l'autorizzazione amministrativa di occupazione di suolo pubblico.
5. Per gli edifici sottoposti a tutela dallo Strumento di Pianificazione Urbanistica-Edilizia si

dovranno rispettare i relativi vincoli.

B.1.1.9 – Chioschi su area pubblica

1. I chioschi così come successivamente definiti da collocarsi sul suolo pubblico a servizio di pubbliche strutture sono consentiti quando non ostacolino la circolazione e non siano contrari al pubblico decoro.
2. La Superficie Utile (SU) dei nuovi chioschi non può superare i mq 30 e la loro Altezza (H) deve essere non superiore a ml 3,00.
3. Maggiori superfici possono essere autorizzate previo opportune valutazioni da condursi alla presentazione della relativa richiesta, in particolare per il rispetto di norme sovraordinate.
4. L'installazione dei chioschi, sia in area privata che area pubblica, sono soggetti a titolo abilitativo ai sensi della L.R. 15/13 e s.m..
5. Il collocamento dei chioschi su suolo pubblico ha carattere provvisorio e la relativa autorizzazione di occupazione di suolo pubblico può essere revocata quando ragioni di interesse pubblico lo richiedano. La suddetta installazione non deve ledere i diritti dei terzi o creare molestie.

ALLEGATO C – IGIENE DELL'EDILIZIA

C.1 - CARATTERISTICHE IGIENICO SANITARIE DEI LOCALI		
C.1.1	CARATTERISTICHE IGIENICO SANITARIE DEI LOCALI E DEGLI AMBIENTI DI LAVORO	C.1.1.1 – Campo di applicazione
		C.1.1.2 - Definizioni
		C.1.1.3 - Classificazione dei locali
		C.1.1.4 - Caratteristiche strutturali dei locali di Cat. 1
		C.1.1.5 - Caratteristiche strutturali dei locali di Cat. 2
		C.1.1.6 - Caratteristiche strutturali dei locali di Cat. 3
C.1.2	CARATTERISTICHE IGIENICO SANITARIE DEI LOCALI DI ABITAZIONE	C. 1.2.1 – Caratteristiche principali e requisiti igienico sanitari
		C. 1.2.2 – Altre prescrizioni generali di natura igienico sanitaria
		C.1.2.3 – Altre prescrizioni di natura igienico-sanitaria per i singoli vani
C.2 – SMALTIMENTO ACQUE REFLUE E METEORICHE		
C.2.1	NORMATIVA E DISPOSIZIONI GENERALI	C.2.1.1 – Acque reflue – Impianti privati di fognatura
		C.2.1.2 – Acque meteoriche
		C.2.1.3 – Acque di prima pioggia
C.2.2	SCARICHI REFLUI CON RECAPITO IN PUBBLICA FOGNATURA	C. 2.2.1 – Competenze, procedure e modalità
C.2.3	SCARICHI REFLUI CON RECAPITO NON IN PUBBLICA FOGNATURA	C. 2.3.1 - Competenze
		C. 2.3.2 – Procedura di competenza comunale per i reflui domestici
		C. 2.3.3 – Tipologia di scarico reflui
		C. 2.3.4 – Altre tipologia di smaltimento reflui

C.1 - CARATTERISTICHE IGIENICO SANITARIE DEI LOCALI

C.1.1 -CARATTERISTICHE IGIENICO SANITARIE DEI LOCALI E DEGLI AMBIENTI DI LAVORO

C.1.1.1 – Campo di applicazione

1. Nel rispetto della normativa sovraordinata sono oggetto delle presenti norme regolamentari tutti gli edifici in cui è previsto l'inserimento di attività comportanti la produzione o la trasformazione di beni, la fornitura di servizi, il deposito o la movimentazione di sostanze o merci, e pertanto si applicano agli interventi di nuova costruzione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, compresa la variazione di destinazione d'uso o l'insediamento di nuove attività.
2. Ai sensi della DGR n. 193/2014 il SUAP/SUE può richiedere il supporto tecnico del Dipartimento di Sanità Pubblica delle Aziende ASL nella valutazione delle istanze presentate relative a particolari tipologie di attività produttive e di servizio caratterizzate da significative interazioni con la salute e con l'ambiente, elencate nella Tabella 1 allegata alla suddetta DGR n. 193/2014.

C.1.1.2 - Definizioni

1. Ai fini dell'applicazione dei presenti indirizzi tecnici si definisce:
 - a. Altezza utile (Hu), così come definita dal punto 38 della D.A.L. 279/2010;
 - b. Superficie utile (Su), così come definita dal punto 18 della D.A.L. 279/2010;
 - c. Superficie accessoria (Sa), così come definita dal punto 19 della D.A.L. 279/2010
 - d. Superficie di vendita (Sv), così come definita dal punto 24 della D.A.L. 279/2010;
 - e. Superficie illuminante (SILL), la superficie trasparente totale delle aperture attestata su spazi esterni; il computo della superficie illuminante può essere determinato al lordo dei telai se trattasi di finestre; in caso di portone il calcolo va eseguito al netto delle superfici trasparenti illuminanti; per il computo delle superfici trasparenti dei lucernai, sheed, lanterne e porte, devono essere rispettate le limitazioni dei parametri di riferimento riportati nel corso delle presenti norme; la superficie illuminante deve essere rapportata al coefficiente di trasmissione della luce del vetro trasparente incolore; con coefficienti più bassi occorre adeguare proporzionalmente la superficie illuminante;
 - f. Superficie apribile (SAPR), la superficie totale degli infissi apribili che danno adito a spazi esterni. Per il computo delle superfici delle porte e portoni devono essere rispettate le limitazioni dei parametri di riferimento riportati nelle disposizioni di cui agli articoli che seguono.

C.1.1.3 – Classificazione dei locali

1. Ai fini dell'applicazione dei presenti indirizzi tecnici, i locali posti in edifici a destinazione non residenziale o con destinazione mista di cui al punto C.1.1.1. sono classificati in Categoria 1, 2 e 3 come di seguito riportato, precisando che i locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia:

<u>Categoria 1</u>	Laboratori e locali adibiti ad attività lavorativa a destinazione d'uso industriale, artigianale produttivo con più di 5 addetti, commerciale medio e grandi strutture, o di servizio non ricompresi nei locali di cui alla categoria 2.
	Archivi e magazzini destinati allo stoccaggio di merci e materiali vari, utilizzati nello svolgimento di attività dove sia prevista la presenza permanente di addetti
	Officine meccaniche, laboratori di montaggio, assemblamento e lavorazione di materie prime o semilavorate, sia a carattere artigianale che industriale, autorimesse non destinate al solo posteggio di auto ma dove vengono effettuate riparazioni lavaggi o controlli.
<u>Categoria 2</u>	Uffici di tipo amministrativo e direzionale
	Studi professionali
	Attività commerciali di vicinato
	Attività artigianali di servizio alla persona (es. parrucchieri-barbieri-estetiste, panifici, pizzerie da esporto, ecc)
	Strutture ambulatoriali
	Strutture ricettive
	Locali per attività motorie
	Esercizi pubblici
	Aule scolastiche e sale di lettura
	Alloggi per lavoratori stagionali
<u>Categoria 3</u>	Spogliatoi
	Servizi igienici o WC
	Docce
	Disimpegni
	Depositi inferiori a 9 mq
	Centrali termiche e vani tecnici
	Archivi e magazzini senza permanenza di addetti oltre alle normali operazioni di carico e scarico o pulizia (luoghi destinati a raccogliere e custodire oggetti o merci per convenienza mercantile)

C.1.1.4 – Caratteristiche strutturali dei locali di Cat. 1

1. Le caratteristiche strutturali dei locali di cui al presente paragrafo sono definite nell'Allegato IV del D.Lgs. n. 81/2008 e s. m. ed i., nonché dalle specifiche norme per particolari insediamenti o

impianti. Per quanto non espressamente disciplinato da specifiche norme sovraordinate si prescrive:

- a) Superficie utile minima dei locali: Fatte salve motivate esigenze e/o specifiche prescrizioni di enti competenti o specifiche norme per particolari usi, la superficie utile minima dei locali di categoria 1 deve essere 9 mq;
- b) Altezza utile minima dei locali: Fatte salve specifiche norme per particolari usi, l'altezza utile minima dei locali di categoria 1 è definita dal punto 1.2.1.1. dell'Allegato IV del D.Lgs. n. 81/2008 e s. m. ed i., con un minimo assoluto di 1,80 ml.
- c) Illuminazione naturale: I locali appartenenti alla categoria 1 devono essere illuminati con luce naturale proveniente da aperture attestate su spazi esterni. La superficie illuminante deve corrispondere ad almeno:
 - 1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a 100 mq;
 - 1/10 della superficie utile del locale, partendo da un minimo di 12,5 mq, se la superficie del locale è compresa tra 100 e 1000 mq;
 - 1/12 della superficie utile del locale, partendo da un minimo di 100 mq, se la superficie del locale è superiore a 1000 mq.

Come parametro di riferimento si dovrà considerare che:

- il 50% della superficie illuminante sia collocata a parete, se la restante parte è costituita da lucernai;
- il 25% della superficie illuminante sia collocata a parete, se la restante parte è costituita da aperture a shed o a lanterna.

Possono essere comprese nel computo della superficie illuminante le superfici trasparenti delle porte a partire da 80 cm dal pavimento. Per i locali la cui profondità superi di 2,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra misurata dal pavimento, la superficie utile finestrata dovrà essere incrementata in misura proporzionale fino ad un massimo del 25%, per una profondità massima di 3,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra dal pavimento. Nel caso di ambienti che per loro conformazione geometrica hanno porzioni di superficie non raggiunta da illuminazione naturale, tali porzioni devono essere individuate in planimetria ed adibite esclusivamente ad usi che non prevedono la permanenza di addetti [salvo la realizzazione di superfici illuminanti nella copertura]. Sono ammessi parametri inferiori, rispetto ai valori sopra riportati, ove ricorrano particolari esigenze tecniche documentate. In tali casi l'idoneità del locale sarà limitata all'attività lavorativa dichiarata.

Requisiti delle finestre: Le superfici finestrate o comunque trasparenti, nei casi di irraggiamento diretto solare, devono essere dotate di dispositivi che consentono il loro oscuramento totale o parziale. Tutte le superfici finestrate devono essere accessibili alle pulizie, anche nella parte esterna, nel rispetto del D.Lgs. 81/2008.

- d) Illuminazione artificiale: L'intensità, la qualità e la distribuzione delle sorgenti di luce artificiale negli ambienti di lavoro devono essere idonee allo svolgimento dello specifico compito visivo. La collocazione delle lampade deve essere tale da evitare abbagliamenti diretti e/o riflessi, nonché la proiezione di ombre sulla postazione di lavoro, che ostacolano il compito visivo. Negli stabilimenti e negli ambienti di lavoro in genere, devono esistere mezzi di illuminazione tali da intervenire in assenza di tensione di rete e distribuiti in modo da garantire un sicuro movimento e l'eventuale esodo dall'ambiente di lavoro;

- e) Illuminazione notturna esterna: Gli accessi, le rampe esterne e gli spazi comuni di circolazione interna devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna;
- f) Aerazione naturale: Tutti i locali appartenenti alla categoria 1 devono essere dotati di superfici apribili attestata su spazi esterni e con comandi ad altezza d'uomo. La superficie apribile deve corrispondere ad almeno:
- 1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a 100 mq;
 - 1/16 della superficie utile del locale, con un minimo di 12,5 mq, se la superficie del locale è compresa tra 100 e 1000 mq;
 - 1/24 della superficie utile del locale, con un minimo di 62,5 mq, se la superficie del locale è superiore a 1000 mq.

Di norma le superfici apribili devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne evitando sacche di ristagno. Devono essere favoriti sia i moti convettivi naturali per la circolazione dell'aria interna, che i ricambi naturali mediante installazione di appositi dispositivi [quali ad esempio gli evacuatori statici e/o ventilatori]. Come parametro di riferimento le porte e i portoni, comunicanti direttamente con l'esterno, possono essere compresi nel computo delle superfici apribili fino a raggiungere un massimo del 50% della superficie apribile minima necessaria.

- g) Aerazione forzata: L'impianto di aerazione forzata non è da intendersi sostitutivo dell'aerazione naturale. Qualora il processo produttivo, per le proprie caratteristiche tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali areati artificialmente, o in caso d'ambienti facenti parte di strutture con particolari esigenze di sicurezza (es. istituti bancari), può essere fatto ricorso all'aerazione forzata. I flussi di aerazione devono essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno. Dove si preveda un sistema di ricambio d'aria forzato, l'aria di rinnovo deve essere prelevata secondo quanto previsto dalle norme UNI 10339 e devono essere predisposti adeguati sistemi di reimmissione dell'aria convenientemente riscaldata e umidificata;
2. In locali interrati così come definiti dal punto 33 della D.A.L. 279/2010 o nei locali seminterrati esistenti come definiti dal punto 32 della D.A.L. 279/2010 e sprovvisti di illuminazione e aerazione naturali, è vietato lo svolgimento di qualsiasi tipo di attività lavorativa.
3. I soppalchi, così come definiti dal punto 35 della D.A.L. 279/2010, utilizzati per lo svolgimento di attività lavorativa dovranno avere un'altezza media tra il piano di calpestio e il relativo soffitto almeno m 2,70. La realizzazione di nuovi vani ai sensi del predetto punto 35, comporta la realizzazione di nuova SU. I soppalchi dovranno inoltre essere conformi a quanto previsto dalla normativa vigente per parapetti e protezioni verso il vuoto, scale, accessi e uscite come previsto dal D.Lgs. 81/2008.
4. Di seguito si riporta tabella riassuntiva delle principali caratteristiche:

ALTEZZA	Hu \geq 3,00 ml	H minima ass. = ml 1,80
SUPERFICIE	SU \geq 9,00 mq	
ILLUMINAZIONE	SU < 100 mq	SILL \geq 1/8 SU
	100 mq \leq SU < 1.000 mq	SILL \geq 1/10 SU \geq 12,50 mq
	SU \geq 1.000 mq	SILL \geq 1/12 SU \geq 100 mq
AERAZIONE	SU < 100 mq	SAPR \geq 1/8 SU
	100 mq \leq SU < 1000 mq	SAPR \geq 1/16 SU \geq 12,50 mq
	SU \geq 1000 mq	SAPR \geq 1/24 SU \geq 62,50 mq

C.1.1.5 – Caratteristiche strutturali dei locali di Cat. 2

1. Le caratteristiche strutturali dei locali di cui al presente paragrafo sono definite nell'Allegato IV del D.Lgs. n. 81/2008 e s. m. ed i., nonché dalle specifiche norme per particolari insediamenti o impianti. Per quanto non espressamente disciplinato da specifiche norme sovraordinate si prescrive:

a) Superficie utile minima dei locali: Fatte salve motivate esigenze e/o specifiche prescrizioni di enti competenti o specifiche norme per particolari usi, la superficie utile minima dei locali di categoria 2 deve essere 9 mq, con un minimo di 5 mq per addetto negli uffici, o studi professionali;

b) Altezza utile minima dei locali: Fatte salve specifiche norme per particolari usi, l'altezza utile minima dei locali di categoria 2 deve essere non inferiore 2,70 ml, con un minimo assoluto di 1,80 ml. Eventuali spazi di altezza inferiore la minimo assoluto possono essere utilizzati esclusivamente come depositi o ripostigli.

c) Illuminazione naturale: I locali appartenenti alla categoria 2 devono essere illuminati con luce naturale proveniente da aperture attestate su spazi esterni. La superficie illuminante deve corrispondere ad almeno:

- 1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a 100 mq;
- 1/10 della superficie utile del locale, partendo da un minimo di 12,5 mq, se la superficie del locale è superiore a 100 mq;

Come parametro di riferimento si dovrà considerare che:

- il 50% della superficie illuminante sia collocata a parete, se la restante parte è costituita da lucernai;
- il 25% della superficie illuminante sia collocata a parete, se la restante parte è costituita da aperture a shed o a lanterna.

Requisiti delle finestre: Le superfici finestrate o comunque trasparenti, nei casi di irraggiamento diretto solare, devono essere dotate di dispositivi che consentono il loro oscuramento totale o parziale. Tutte le superfici finestrate devono essere accessibili alle pulizie, anche nella parte esterna, nel rispetto del D.Lgs. 81/2008;

d) Illuminazione artificiale: Ogni spazio agibile, di servizio o accessorio, deve essere munito di impianto di illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono. Devono pertanto essere assicurati idonei valori di illuminamento così come definiti dalle norme di illuminotecnica (UNI 10380). Negli uffici deve essere assicurato idoneo valore di illuminamento sul posto di lavoro. La collocazione delle lampade deve essere tale da evitare abbagliamenti diretti e/o riflessi, nonché la proiezione di ombre sulla postazione di lavoro, che ostacolano il compito visivo. Qualora esigenze tecniche richiedano condizioni di illuminamento particolari, sia generale che localizzato (es. videoterminali), queste devono risultare confortevoli per gli addetti (D.Lgs.81/2008). Per i locali di categoria 2, analogamente ai locali di categoria 1, devono essere predisposti mezzi di illuminazione tali da intervenire in assenza di tensione di rete e distribuiti in modo da garantire un sicuro movimento e l'eventuale esodo dall'ambiente di lavoro;

e) Illuminazione notturna esterna: Gli accessi, le rampe esterne e gli spazi comuni di circolazione interna devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna;

f) Aerazione naturale: Tutti i locali appartenenti alla categoria 2 devono essere dotati di superfici apribili attestate su spazi esterni e con comandi ad altezza d'uomo. La superficie apribile deve corrispondere ad almeno:

- 1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a 100 mq;
- 1/16 della superficie utile del locale, con un minimo di 12,5 mq, se la superficie del locale è superiore a 100 mq;

Come parametro di riferimento le porte comunicanti direttamente con l'esterno, possono essere compresi nel computo delle superfici apribili.

g) Aerazione forzata: L'impianto di aerazione forzata non è da intendersi sostitutivo dell'aerazione naturale. In caso di ambienti facenti parte di strutture con particolari esigenze di sicurezza (es. istituti bancari), potrà essere fatto ricorso all'aerazione forzata. I flussi di aerazione devono essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno. L'aria di rinnovo deve essere prelevata secondo quanto previsto dalle norme UNI 10339. Devono essere predisposti adeguati sistemi di reimmissione dell'aria e questa deve essere convenientemente riscaldata e umidificata;

2. Illuminazione ed aerazione dei locali di esposizione e vendita aperti al pubblico: Nei locali aperti al pubblico e destinati ad esposizione e vendita, possono essere autorizzate aree sprovviste di illuminazione e aerazione naturali, purché vengano installati idonei sistemi di aerazione e illuminazione artificiali.
3. In locali interrati così come definiti dal punto 33 della D.A.L. 279/2010 o nei locali seminterrati così come definiti dal punto 32 della D.A.L. 279/2010 e sprovvisti di illuminazione e aerazione naturali, è vietato lo svolgimento di qualsiasi tipo di attività.
4. I soppalchi, così come definiti dal punto 35 della D.A.L. 279/2010, utilizzati per lo svolgimento di attività lavorativa dovranno avere un'altezza media tra il piano di calpestio e il relativo soffitto almeno m 2,70. La realizzazione di nuovi vani ai sensi del predetto punto 35, comporta la realizzazione di nuova SU. I soppalchi dovranno inoltre essere conformi a quanto previsto dalla normativa vigente per parapetti e protezioni verso il vuoto, scale, accessi e uscite come previsto dal D.Lgs. 81/2008.
5. I locali adibiti ad attività motorie non disciplinate da norme approvate dalle Federazioni Sportive Nazionali e quindi non riconosciute dal CONI, svolte con o senza l'ausilio di attrezzi e/o macchinari sportivi e non destinati ad attività agonistiche di alcun livello, ma di interesse sociale e promozionale dell'attività fisica, dovranno rispettare le seguenti caratteristiche:
 - a) pavimento e pareti contro terra devono possedere idonei requisiti di isolamento termico e protezione dall'umidità e dall'ingresso di radon dal sottosuolo (vespaio e/o intercapedine ventilati naturalmente con bocchette disposta in modo da favorire riscontri trasversali);
 - b) se trattasi di attività ubicate in edifici ad usi promiscui deve essere prodotta una relazione firmata da un tecnico esperto in acustica, che certifichi l'avvenuta realizzazione di tutti gli accorgimenti necessari affinché l'attività non rechi disturbo a terzi, documentando, oltre al rispetto dei requisiti indicati nel DPCM 5-12-1997, che le emissioni di rumore negli ambienti residenziali di terzi non superano i 45 dBA in orario diurno ed i 25 dBA in orario notturno, misurate negli ambienti disturbati, e che le emissioni di rumore negli ambienti direzionali/commerciali di terzi non superano i 45 dBA in orario diurno;
 - c) per tutti i locali devono essere rispettate le norme di superamento delle barriere architettoniche;

- d) le vie di uscita devono rispettare quanto segue: fino a 25 persone contemporaneamente presenti (addetti ed utenti) deve essere presente almeno una via di fuga di dimensione non inferiore di 0,80 mt., apribile verso la via di esodo. Per capienze superiori a 25 persone le vie di uscita devono essere comunque due, di cui una di larghezza di 1,20 mt. e l'altra non inferiore a 0,80 mt.;
- e) per il calcolo della superficie minima dello spazio dedicato all'attività, quindi esclusi i locali di servizio, deve comunque essere garantito un minimo di 4,00 mq di superficie per utente;
- f) altezza minima mt. 3,00 del locale per attività, derogabile per edifici esistenti riconvertiti, tenendo conto del tipo di attività svolta, garantendo in ogni caso un valore di almeno mt. 2,70;
- g) illuminazione naturale di almeno 1/10 della superficie in pianta;
- h) aerazione naturale corrispondente a 1/10 della superficie in pianta, qualora non sia possibile raggiungere il parametro aerante naturale diretto, lo stesso può essere ridotto del 50 % in presenza di idoneo impianto di aerazione artificiale, tipo ventilazione o condizionamento, secondo le caratteristiche e parametri previsti dalle norme UNI (UNI 10339 e successive modifiche ed integrazioni);
- i) la finestratura apribile deve essere per almeno il 50% del tipo ad anta e ribalta o a vasistas e presentare comandi di apertura ad altezza d'uomo e di facile azionamento da altezza d'uomo, è ammessa la finestratura su un'unica parete a condizione che la profondità del locale non superi gli 8 metri;
- j) tutte le superfici vetrate devono essere del tipo antinfortunistica e/o antisfondamento e se poste lungo i percorsi, devono risultare facilmente visibili. Ogni possibile fonte di pericolo presente (sporgenze, elementi appuntiti ecc..) deve essere eliminata o adeguatamente protetta;
- k) devono essere previsti due locali spogliatoi distinti per sesso, considerando di norma un numero uguale di uomini e di donne, devono avere altezza non inferiore a mt. 2,40 con illuminazione e aerazione naturale secondo gli indici di superficie di 1/10 illuminante e 1/20 aerante, distribuita in modo uniforme. In caso di aerazione artificiale il ricambio d'aria primaria (immissione e aspirazione) deve essere di almeno 5 volumi/ora nello spogliatoio e nei WC, e di almeno 8 volumi/ora nelle docce;
- l) per il calcolo della superficie minima dello spazio dedicato a spogliatoio, quindi esclusi i locali WC e docce, deve comunque essere garantito un minimo di 1,00 mq di superficie per utente con un minimo di 9,00 mq;
- m) deve essere previsto almeno un servizio igienico per spogliatoio;
- n) deve essere prevista una dotazione minima di 2 posti doccia ogni spogliatoio da cui si deve accedere tramite un locale filtro, garantendo comunque un posto doccia ogni 8 potenziali utenti come sopra calcolati;
- o) nei locali per attività motorie con capienza potenziale superiore a 40 utenti, è obbligatorio la presenza di un locale per le prestazioni di primo soccorso (infermeria), ubicato in un luogo che garantisca agevole e rapido accesso ai mezzi di pronto soccorso. Il locale deve avere superficie minima di 9,00 mq., altezza minima di 2,70 m., rapporto aero illuminante 1/8, provvisto di un lavandino con pareti lavabili fino a 2,00 m.; il locale deve essere dotato di un lettino, anche pieghevole, sgabelli, un armadietto con l'attrezzatura di primo soccorso, un apparecchio telefonico, ed una scrivania con sedia. Al di sotto dei 40 utenti (potenzialmente presenti) non è obbligatoria la presenza di un vano ad uso esclusivo, ma deve essere

comunque presente uno spazio opportunamente attrezzato per interventi di pronto soccorso.

6. Gli alloggi per lavoratori stagionali devono avere locali dormitori con superficie di almeno mq. 6 per ogni posto letto, fermo restando la superficie minima di mq 9 per le camere con letto singolo, gruppi di servizi igienici composti di un w.c. ed una doccia ogni 10 letti ed un lavabo ogni 5 letti, o frazioni di essi. In caso di consumo di pasti deve essere presente una cucina di almeno mq. 9 ed un locale refettorio di almeno mq 1,20 per ogni lavoratore, anche suddiviso in più locali con un minimo di mq. 9. In caso di nuova costruzione i rapporti areo-illuminanti di detti alloggi sono equiparati ai rapporti areo-illuminanti per gli alloggi residenziali. In caso di utilizzo di locali già in passato ad uso residenziale, potranno essere mantenuti i rapporti areo-illuminanti esistenti. Le finiture e l'impiantistica di detti locali sono equiparate alle finiture dei locali residenziali prescritte dal presente regolamento. Non è possibile per tale uso l'utilizzo di magazzini, depositi o altri locali simili non aventi i requisiti dimensionali, igienico-sanitari e di finitura di cui sopra.
7. Di seguito si riporta tabella riassuntiva delle principali caratteristiche:

ALTEZZA	Hu $\geq 2,70$ ml	H minima ass. = ml 1,80
SUPERFICIE	Uffici e studi professionali SU $\geq 9,00$ mq > 5,00 mq per addetto	
	Altri usi SU $\geq 9,00$ mq	
ILLUMINAZIONE	SU ≤ 100 mq	SILL $\geq 1/8$ SU
	SU > 100 mq	SILL $\geq 1/10$ SU $\geq 12,50$ mq
AERAZIONE	SU ≤ 100 mq	SAPR $\geq 1/8$ SU
	SU > 100 mq	SAPR $\geq 1/16$ SU $\geq 12,50$ mq

C.1.1.6 – Caratteristiche strutturali dei locali di Cat. 3

1. Le caratteristiche strutturali dei locali di cui al presente paragrafo sono definite nell'Allegato IV del D.Lgs. n. 81/2008 e s. m. ed i., nonché dalle specifiche norme per particolari insediamenti o impianti. Per quanto non espressamente disciplinato da specifiche norme sovraordinate si prescrive:
- Superficie utile minima dei locali: Fatte salve motivate esigenze e/o specifiche prescrizioni di enti competenti o specifiche norme per particolari usi, la superficie utile minima dei seguenti locali di categoria 3 deve essere:
 - 4 mq per gli spogliatoi con lato minimo di 1,2 ml;
 - 2 mq per i servizi igienici con lavabo, nel caso che il lavabo sia posto nell'antibagno la superficie del locale W.C. può essere ridotta fino a 1 mq. In ogni caso il lato minimo non deve essere inferiore a 0,9 ml. Il disimpegno con lavabo (antibagno) deve avere superficie minima di 1,5 mq, senza lavabo può essere ridotta fino a 1 mq.
 - Altezza utile minima dei locali: Fatte salve specifiche norme per particolari usi, l'altezza utile minima dei locali di categoria 2 deve essere non inferiore 2,40 ml, con un minimo assoluto di 1,80 ml. Eventuali spazi di altezza inferiore la minimo assoluto possono essere utilizzati esclusivamente come depositi o ripostigli.
 - Illuminazione naturale: I locali di categoria 3 possono essere privi di illuminazione naturale:
 - Requisiti delle finestre: Le superfici finestrate o comunque trasparenti, nei casi di irraggiamento diretto solare, devono essere dotate di dispositivi che consentono il loro

oscuramento totale o parziale. Tutte le superfici finestrate devono essere accessibili alle pulizie, anche nella parte esterna, nel rispetto del D.Lgs. 81/2008;

- e. Illuminazione artificiale: Ogni spazio agibile, di servizio o accessorio, deve essere munito di impianto di illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono. Devono pertanto essere assicurati idonei valori di illuminamento così come definiti dalle norme di illuminotecnica (UNI 10380). Per i locali di categoria 3, analogamente ai locali di categoria 1 e 2, è opportuno che siano predisposti mezzi di illuminazione tali da intervenire in assenza di tensione di rete e distribuiti in modo da garantire un sicuro movimento e l'eventuale esodo dagli ambienti;
- f. Illuminazione notturna esterna: Gli accessi, le rampe esterne e gli spazi comuni di circolazione interna devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna;
- g. Aerazione dei locali: Fatte salve eventuali norme specifiche, i locali di categoria 3, possono essere privi di aerazione naturale o forzata ad esclusione di servizi igienici. Per essi, in caso di superficie apribile attestata su spazi esterni, inferiore ad 1/8 della superficie utile del locale, deve essere fatto ricorso all'aerazione forzata, con un ricambio d'aria come previsto dalle norme UNI.

2. I servizi igienici e/o docce non devono avere accesso dai locali di categoria 1 e 2, se non attraverso disimpegno, corridoio o antibagno.

3. Di seguito si riporta tabella riassuntiva delle principali caratteristiche:

ALTEZZA	Hu \geq 2,40 ml	H minima ass. = 1,80 ml
SUPERFICIE	Spogliatoio (quando prescritti dalle singole attività)	Lato minimo di 1,20 ml SU \geq 4,00 mq
	Servizio Igienico -WC	SU \geq mq 2,00 se con lavabo SU \geq mq 1,00 se senza lavabo. Lato minimo di ml 0,90
	Antibagno	SU \geq mq 1,50 se con lavabo
	I servizi igienici e/o docce non devono avere accesso dai locali di categoria 1 e 2, se non attraverso disimpegno o antibagno.	
ILLUMINAZIONE	I locali di categoria 3 possono essere privi di illuminazione naturale	
AERAZIONE	Possono essere privi di aerazione naturale o forzata ad esclusione di servizi igienici, per i quali può essere fatto ricorso all'aerazione forzata, con un ricambio d'aria come previsto dalle norme tecniche UNI vigenti	

C.1.2 - CARATTERISTICHE IGIENICO SANITARIE DEI LOCALI DI ABITAZIONE

C.1.2.1 – Caratteristiche principali e requisiti igienico-sanitari

1. Le caratteristiche principali ed i requisiti igienico-sanitari dei locali ad uso abitativo sono disciplinati dal D.M. del Ministero della Sanità del 05.07.1975 e s.m. ed i.. Particolari soluzioni costruttive vengono altresì disciplinati dal D.M. LL.PP. del 14.06.1989, n. 236 relativo alle prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. Il suddetto Decreto disciplina le superfici minime degli alloggi, anche in relazione agli abitanti, nonché le superfici minime dei monolocali e bilocali.
3. Le caratteristiche e i requisiti igienico-sanitari di cui al presente punto C.1.2. dovranno essere rispettati sia per gli interventi di nuove abitazioni che per gli interventi di ristrutturazioni totali di edifici o singole unità.
4. Per interventi di parziale o localizzata ristrutturazione o manutenzione straordinaria in edifici o singole unità, potranno essere mantenuti i requisiti esistenti, a condizione che dal progetto non risulti un peggioramento degli stessi, sia nei singoli locali che complessivamente per l'unità immobiliare e fatti salvi gli interventi non strutturali e di sicurezza (es dotazioni bagni, installazione porta REI o corrimano, ecc.).

C.1.2.2 – Altre prescrizioni generali di natura igienico-sanitaria

1. Il criteri nella scelta dei materiali, tecniche costruttive, modalità d'installazione/applicazione adottati devono integrarsi al fine di garantire la salubrità dell'ambiente abitativo nell'ottica di un miglioramento continuo della qualità dello stesso.
2. Tra i criteri di cui tener conto nella progettazione e realizzazione degli edifici si dovrà considerare anche l'esposizione e l'orientamento degli edifici, prevedendo il miglior soleggiamento possibile per i vani abitabili destinati alla permanenza di persone.
3. Gli edifici devono essere costruiti in modo tale da garantire la difesa dall'umidità di origine capillare e meteorica, prevedendo idonei sistemi per l'allontanamento delle acque meteoriche, per evitare infiltrazioni, e per impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.
4. Ai fini dell'applicazione dei requisiti di cui sopra, nonché delle altre prescrizioni di cui al punto seguente, si considera vano unico due locali comunicanti con un'apertura senza infisso di almeno 2,50 m di larghezza.
5. I piani seminterrati, così come definiti dalla D.A.L. n. 279/2010, devono comunque prevedere un isolamento dal terreno mediante idonei accorgimenti per le pareti finalizzati ad impedire infiltrazioni e risalita d'acqua. Nei piani seminterrati è vietato realizzare locali destinati alla permanenza di persone, se privi di aperture aero illuminanti e di adeguate caratteristiche di isolamento e ventilazione. Per i locali non seminterrati che presentino pareti contro terra, a causa di dislivelli, pendii o riporti di terreno ed altro, sono ammesse al massimo due pareti completamente interrate, purchè non corrispondenti a camere da letto. Tutte le parti a contatto diretto con il terreno dovranno esserne opportunamente isolate.

6. I piani interrati, così come definiti dalla D.A.L. n. 279/2010, non sono destinati alla permanenza costante di persone, ma possono essere utilizzati quali servizi (es. ripostigli) o superficie accessoria (es. garage, cantine), essi devono comunque essere ventilati e prevedere un isolamento dal terreno mediante idonei accorgimenti per le pareti finalizzati ad impedire infiltrazioni e risalita d'acqua.
7. Devono essere adottate tutte le misure atte a prevenire ed impedire l'accesso di animali ed insetti che possano causare grave molestia o danno alla salute umana o al corretto funzionamento degli impianti o inconvenienti igienico-sanitari all'interno di vani, cavedi, tubazioni, comignoli ecc..
8. Le aperture non dotate di infisso devono essere adeguatamente protette con reti o sistemi idonei allo scopo. Le aperture dotate di infissi apribili devono prevedere la possibilità di installazione di sistemi di cui sopra, se ciò si rendesse necessario. Tutte le aperture di connessione con l'esterno e non, non devono permettere il verificarsi di fenomeni di molestia o danno dovuti a penetrazione e/o diffusione di agenti atmosferici, fisici e chimici attraverso di esse. Attraverso adeguati interventi di progettazione, esecuzione, localizzazione e distribuzione delle stesse devono in particolare essere evitate infiltrazioni d'acqua, correnti d'aria, e, comunque, nell'evenienza non favorire diffusione e trasmissione di rumori, odori, sostanze aeree diffuse moleste e vibrazioni che possano interessare direttamente od indirettamente i locali abitabili. Le aperture destinate all'areo illuminazione dei locali abitabili devono essere dotate di idonei infissi aventi caratteristiche di isolamento da agenti esterni conformi alla vigente normativa e alle norme di buona tecnica e di adeguata trasparenza delle parti translucide. Tali aperture devono essere dotate di dispositivi che permettano il loro oscuramento per la protezione da eccessiva insolazione o da altri agenti esterni, ai quali devono presentare idonea resistenza (vento, grandine, acqua battente ecc.). Ai fini della prevenzione dei rischi da esposizione al Radon non dovranno esservi connessioni non opportunamente sigillate tra l'interno dei vani abitabili ed altri vani, cavedi, vespai, tracce per impianti ecc. a contatto con la superficie libera del terreno non permanentemente ventilati.
9. Negli edifici di nuova costruzione ed in tutti gli interventi su manufatti esistenti riconducibili alla ristrutturazione totale, devono essere adottati sistemi costruttivi e di isolamento acustico in modo da garantire il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti e delle sorgenti sonore interne agli edifici stessi, ai sensi delle vigenti norme in materia.
10. Sono esclusi dall'applicazione i vani destinati a servizi in genere, le autorimesse, le cantine e le soffitte. Pertanto i materiali e le modalità costruttive utilizzate dovranno garantire una adeguata protezione acustica degli ambienti abitativi per quanto concerne i rumori di calpestio, i rumori trasmessi da unità abitative contigue, facenti parte in ogni modo dello stesso fabbricato, i rumori da traffico e comunque tutti i tipi di emissioni sonore trasmessi dall'esterno per via aerea. Ugualmente gli impianti tecnologici a servizio di fabbricati civili, a funzionamento continuo e discontinuo, dovranno essere progettati e messi in opera in modo tale che il loro funzionamento non determini in qualsiasi ambiente, diverso da quello in cui il rumore si origina, il superamento dei limiti previsti dalla vigente normativa.

C.1.2.3 – Altre prescrizioni di natura igienico-sanitaria per i singoli vani

a) VANO CUCINA

Per i vani destinati alla preparazione e cottura dei cibi sono ammesse le seguenti soluzioni:

-«cucina»: vano di superficie uguale o superiore a 9 mq utilizzabile anche per la permanenza di persone per la consumazione dei pasti;

-«cucinotto»: locale di superficie inferiore ai minimi di cui sopra dotato di adeguate aperture areo-illuminanti, e situato in prossimità dei vani soggiorno-pranzo, lato minimo non inferiore a 1,50 ml, separato da infissi dai vani attigui, non utilizzato per la permanenza di persone per la consumazione dei pasti;

-«angolo cottura»: zona, anche ricavata in nicchia, situata nel soggiorno o vano pranzo. Se situata nel soggiorno, questo dovrà avere superficie complessiva di almeno 18 mq., l'apertura di comunicazione tra angolo cottura ed il vano che lo accoglie deve essere priva di infissi e di almeno 2,50 m. di superficie; la superficie netta dell'angolo cottura va computata unitamente a quella del vano ove è compreso anche ai fini del rapporto aero-illuminante, l'angolo cottura dovrà essere posizionato nella zona del vano più favorevole riguardo alle condizioni di aerazione naturale dello stesso.

Nei locali sopradetti vanno assicurati l'aspirazione di fumi e vapori di cottura dei cibi prima che si diffondano ed il loro allontanamento all'esterno mediante idonea cappa di aspirazione collegata ad apposita canna di esalazione sfociante sopra la copertura dell'edificio, fatte salve eventuali deroghe per problemi strutturali debitamente documentate ed asseverate. Il pavimento e le pareti su cui appoggiano il lavello, il piano di lavoro e quello di cottura devono essere rivestite di materiali impermeabili ed ignifughi, facilmente lavabili e disinfettabili, fino ad un'altezza minima di 1,60 ml. Dovrà essere assicurato il rispetto delle normative vigenti per i requisiti degli impianti relativi a detti locali. Non deve essere previsto accesso diretto dalla cucina e/o cucinotto alle camere da letto.

b) VANO CAMERA DA LETTO

Per i vani destinati a camere da letto gli stessi dovranno essere convenientemente disimpegnati rispetto ad altre camere da letto e proporzionate nei rapporti dimensionali. Tutti gli alloggi aventi SU uguale o superiore a 38 mq devono avere come dotazione minima una camera da letto doppia o due camere da letto singole, aventi la superficie minima di cui al D.M. 05.07.1975, fermo restando il rispetto dei parametri per gli abitanti insediabili di cui allo stesso D.M. 05.07.1975.

c) VANO SERVIZIO IGIENICO

Ogni alloggio deve essere obbligatoriamente dotato di almeno un servizio igienico. Esso deve essere di superficie non inferiore a 4,50 mq. I servizi igienici devono essere nettamente disimpegnati da ogni altro vano destinato alla permanenza di persone con apposito antibagno, la cui superficie minima deve essere non inferiore a 1,50 mq.. Può essere ammesso l'accesso diretto dalle camere da letto solo se il servizio è ad esse esclusivamente dedicato e l'abitazione è dotata di altro idoneo servizio igienico. Non è permesso in nessun caso l'accesso diretto ai servizi igienici da vani cucina, pranzo e soggiorno. Almeno un servizio igienico per ciascuna nuova unità immobiliare realizzata deve essere ventilato ed illuminato da una propria finestra.

Le dimensioni del servizio igienico o, meglio, la fruizione dello spazio in funzione della disposizione dei sanitari e/o degli impianti deve rispondere a criteri igienici e principi di sicurezza e di autonomia: pavimento, facilmente lavabile e disinfettabile, pareti facilmente lavabili e disinfettabili fino ad un'altezza non inferiore a 1,60 metri su tutti i lati. Eventuali servizi igienici aggiuntivi, fermo restando il divieto di accesso diretto dai vani suddetti, non sono soggetti a superficie minima e possono essere privi di ventilazione ed illuminazione diretta, ma devono essere obbligatoriamente installati impianti di aspirazione forzata idonei a garantire un adeguato ricambio d'aria durante il suo uso che assicuri almeno 7 ricambi/ora. Qualora un alloggio esistente non fosse dotato di servizio igienico, esso dovrà essere realizzato obbligatoriamente qualora venissero realizzate opere di ristrutturazione.

d) VANO LAVANDERIA

Il locale lavanderia è un locale concepito come spazio di servizio all'interno del quale è prevista un lavatoio per il lavaggio di indumenti e/o strofinacci ed all'occorrenza, di una lavatrice. Tale locale deve essere necessariamente areato direttamente o mediante impianto di aspirazione forzata idoneo a garantire un adeguato ricambio d'aria durante il suo uso, la parete su cui appoggia il lavello, deve essere rivestita di materiale impermeabile, facilmente lavabile e disinfettabile, fino ad un'altezza minima di 1,60 ml.

e) SOPPALCHI

I soppalchi, così come definiti dalla D.A.L. n. 279/2010, comportano un aumento della superficie calpestabile di un vano determinando esclusivamente una suddivisione orizzontale del suo volume. Entrambe le parti, sovrastante e sottostante, devono avere almeno un lato aperto e quella superiore dovrà essere munita di balaustra di altezza non inferiore ad un metro, rispondente alle caratteristiche di sicurezza. L'altezza minima dello spazio sottostante al soppalco non deve essere inferiore a 2,40 ml. L'altezza media dello spazio sovrastante non può essere inferiore a 2,20 ml con altezza minima non inferiore a 1,80 ml. Il soppalco può avere funzione di deposito o di disimpegno per l'accesso ad altri vani comunque non realizzati sul soppalco. Qualora il soppalco sia destinato alla permanenza di persone la sua superficie deve essere sommata a quella del vano soppalcato ai fini del soddisfacimento dei requisiti areo-illuminanti. Le aperture finestrate utili a garantire i requisiti areo-illuminanti minimi devono essere posizionate in modo tale che la presenza del soppalco non interferisca con l'illuminazione del vano.

f) PARCHEGGIO PERTINENZIALE PRIVATO

Ogni nuovo alloggio, derivante sia da nuova costruzione, che da interventi di ristrutturazione o frazionamento, deve essere dotato di parcheggi pertinenziali privati pari a 1,00 mq. minimi ogni mc 10 di volume utile dell'alloggio. Tale parcheggio può essere realizzato in area esterna pertinenziale fruibile a tale uso o mediante la realizzazione di autorimessa. Per soddisfare il requisito di cui sopra è possibile considerare la somma del posto auto esterno e dell'autorimessa, compresi gli spazi di manovra.

Lo strumento urbanistico e particolari disposizioni normative stabiliscono la quantità di parcheggi pertinenziali privati da realizzare obbligatoriamente per le nuove costruzioni destinate ad attività.

Negli edifici esistenti in caso di insediamento di attività non vi è l'obbligo di reperimento dei parcheggi pertinenziali privati. L'Amministrazione ha facoltà di richiedere la realizzazione di parcheggi pertinenziali privati, anche in aree limitrofe, fino al massimo della quantità stabilita dallo strumento urbanistico per lo specifico uso, tese alla risoluzione di particolari problemi di viabilità.

g) VANO AUTORIMESSA

Ogni alloggio di nuova costruzione, oltre a rispettare il requisito di cui al precedente punto f), deve essere provvisto di autorimessa. Le autorimesse di nuova realizzazione dovranno avere superficie minima di 16,00 mq con larghezza minima di 3,20 m, lunghezza minima di 5,00 m ed altezza utile minima di 2,40 m. Le autorimesse di nuova realizzazione dovranno rispettare le norme di sicurezza di cui al D.M. 01.02.1986. Il collegamento tra vani abitabili e garage deve essere interrotto da idonea porta REI ai sensi CIRC. P402/4124 Sott. 1 del 19.02.1997.

Le autorimesse pertinenziali di nuove costruzioni, anche realizzate in aree in cui le convenzioni urbanistiche impongono la realizzazione di un'autorimessa per ogni alloggio ed un posto auto esterno nell'area pertinenziale dell'edificio, fermo restando l'obbligo di realizzazione della stessa autorimessa e del posto auto nel momento di costruzione dell'edificio con relativo ottenimento di agibilità, possono successivamente alla data di agibilità essere trasformate con o senza opere

in altra superficie accessoria o utile nel rispetto delle norme del presente Regolamento ed in particolare per quelle igienico sanitarie, a condizione che venga reperito nell'area pertinenziale ulteriore posto auto fruibile quale area di sosta di ugual dimensione dell'autorimessa trasformata. La trasformazione di cui sopra potrà essere eseguita nel rispetto delle norme di cui alla L.R. 15/2013.

Le autorimesse esistenti alla data di approvazione del presente regolamento non hanno l'obbligo di adeguarsi ai limiti dimensionali suddetti, fermo restando l'obbligo di rispetto delle norme di sicurezza. Eventuali riduzioni della superficie delle autorimesse esistenti con mantenimento di tale utilizzo è possibile solo se si rispettano il limite minimo dimensionale del posto auto come definito dal successivo punto F.1.1.2 n. 4. E' possibile trasformare l'autorimessa con o senza opere in altra superficie accessoria o utile nel rispetto delle norme del presente Regolamento ed in particolare per quelle igienico sanitarie, a condizione che venga reperito nell'area pertinenziale posto auto fruibile quale area di sosta di ugual dimensione dell'autorimessa trasformata con il limite minimo dimensionale del posto auto come definito dal successivo punto F.1.1.2 n. 4. Le modifiche di cui sopra potranno essere eseguite nel rispetto delle norme di cui alla L.R. 15/2013.

Tabella riassuntiva

	HMIN * ml	SU mq	SILL mq/mq	SAPR mq/mq
Locali destinati a permanenza di persone				
Soggiorno	come da DM 05.07.1975			
Cucina	come da DM 05.07.1975	≥ 9,00	come da DM 05.07.1975	
Pranzo	come da DM 05.07.1975	≥ 9,00	come da DM 05.07.1975	
Camera Singola	come da DM 05.07.1975			
Camera Doppia	come da DM 05.07.1975			
Studio- Tavernetta	come da DM 05.07.1975	≥ 9,00	come da DM 05.07.1975	
Locali non destinati a permanenza costante di persone				
Cucinetto	come da DM 05.07.1975	=	come da DM 05.07.1975	
Angolo Cottura	come da DM 05.07.1975	=	=	=
Ripostiglio	come da DM 05.07.1975	=	=	=
Guardaroba e altri locali servizi	come da DM 05.07.1975	=	=	=
Disimpegno	come da DM 05.07.1975	Larghezza min 1,00 ml	=	=
Corridoi	come da DM 05.07.1975	Larghezza min 1,00 ml		
Antibagno	come da DM 05.07.1975	≥1,50	=	=
Bagno	come da DM 05.07.1975	≥4,50	naturale	naturale
2° Bagno	come da DM 05.07.1975	=	naturale o meccanica	naturale o meccanica
Lavanderia	2,40	=	=	=
Cantina	2,40	=	=	=
Garage	2,40	≥16 largh. min 3,20 ml lung. min 5,00 ml	come da DM 01.02.1986	

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia

*altezza ottenuta con solaio strutturale e non cartongesso ai sensi punto 38 D.A.L. n. 279/2010

C.2 – SMALTIMENTO ACQUE REFLUE E METEORICHE

C.2.1 – NORMATIVA E DISPOSIZIONI GENERALI

C.2.1.1 – Acque reflue – Impianti privati di fognatura

1. Ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m. ed i. gli scarichi di acque reflue devono essere autorizzati. Il regime autorizzatorio è disciplinato dalla D.G.R. n. 1053/2003 e s.m. ed i.. La normativa di settore specifica quali scarichi sono esclusi da tale regime autorizzatorio.
2. Le fognature private saranno realizzate con utilizzo di materiali e tecniche conformi alle norme igieniche e sanitarie ed alle norme tecniche della delibera del Comitato Interministeriale per la Tutela delle Acque dall'inquinamento del 4/2/1977 e norme UNI 9183 e relativi aggiornamenti, nonché conformi al Regolamento per il Servizio di Fognatura e Depurazione dell'Ente Gestore del Servizio, con particolare riferimento all'art. 17 e sue eventuali modifiche.
3. Il proprietario dell'immobile e/o il titolare dell'attività è tenuto a mantenere funzionante ed efficiente la propria rete fognaria mediante estrazione del fango e della crosta dai pozzetti e delle vasche Imhoff o fosse settiche con frequenza utile a garantire il buon funzionamento delle stesse, compreso il lavaggio delle condotte sino all'innesto nella rete stradale. Il fango ed i residui di lavaggio verranno smaltiti come rifiuti, nel rispetto del Dlgs 152/2006.

C.2.1.2 – Acque meteoriche

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti degli devono essere convenientemente allontanate al fine di evitare ristagni. In aree urbanizzate esse devono essere allontanate mediante idonei canali di gronda e canalizzazioni fino alla pubblica fognatura, bianca o promiscua o mediante allontanamento in aree pertinenziali permeabili evitando malsani ristagni o vasche di raccolta per ulteriori utilizzi. E' vietato utilizzare canali di gronda come canne di esalazione di fumi, gas e vapori.

C.2.1.3 – Acque di prima pioggia

1. Gli indirizzi e criteri per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne sono disciplinati dalla D.G.R. n. 286/2005 e dalla D.G.R. n. 1860/2006 e s. m. ed i..

C.2.2 – Scarico reflui con recapito in pubblica fognatura

C.2.2.1 – Competenze, procedure e modalità

1. Nelle località servite da pubbliche fognature, i titolari degli scarichi di acque reflue domestiche (classe A), sono obbligati ad allontanare le acque reflue domestiche mediante allacciamento alla pubblica fognatura.
2. Gli scarichi di acque reflue domestiche (classe A) e assimilate alle domestiche (classe B, art. 101, comma 7, lettere a), b), c), d) del D.Lgs. 152/2006) sono ammessi in pubblica fognatura previa verifica di conformità alle norme tecniche del regolamento da richiedersi all'Ente Gestore del Servizio Idrico Integrato, equivalente ad autorizzazione allo scarico ai sensi di legge.
3. Ai sensi e con le modalità di cui al D.P.R. n. 59/2013 è rilasciata tramite AUA l'autorizzazione agli scarichi di cui al D.Lgs. n. 152/2006, relativamente alle acque reflue industriali o acque reflue industriali assimilate.

C.2.3 – Scarico reflui con recapito non in pubblica fognatura

C.2.3.1 – Competenze

1. Il Comune rilascia l'autorizzazione allo scarico per tutti i reflui domestici o assimilati.
2. Ai sensi e con le modalità di cui al D.P.R. n. 59/2013 è rilasciata tramite AUA l'autorizzazione agli scarichi di cui al D.Lgs. n. 152/2006, relativamente alle acque reflue industriali o acque reflue industriali assimilate.

C.2.3.2 – Procedura di competenza comunale per i reflui domestici

1. Il richiedente, utilizzando l'apposita modulistica predisposta sul sito istituzionale del Comune, presenta al Comune stesso la domanda di autorizzazione allo scarico con i relativi allegati tecnici prima della richiesta di conformità edilizia e agibilità a seguito di titolo abilitativo di cui alla L.R. n. 15/13 per la realizzazione o trasformazione di edifici.
2. Nel caso di lavori di sostanziale modifica del sistema di impianto fognario esistente per i quali necessita comunicazione di inizio lavori di cui alla L.R. n. 15/13, la domanda di autorizzazione allo scarico con i relativi allegati tecnici deve essere presentata prima della dichiarazione di fine lavori.
3. Per gli insediamenti residenziali privi di autorizzazione allo scarico per cui la legislazione vigente ne prevede il rilascio, la domanda è presentata anche in assenza di lavori.
4. Per gli insediamenti residenziali mono/bifamiliari si applicano le disposizioni di legge. Per lo scarico di particolari attività produttive i cui reflui sono assimilati ai reflui domestici (es. scarico di un bagno in magazzino agricolo), si valuterà di volta in volta se applicare le disposizioni previste per gli insediamenti residenziali mono/bifamiliari, in riferimento alle dimensioni dell'intervento e al numero di utenti dello scarico stesso.

C.2.3.3 – Tipologie di scarico dei reflui

1. Lo scarico dei reflui non in pubblica fognatura soggetto ad autorizzazione può avvenire:
 - a. nel suolo, tramite recapito in idoneo corso di acque superficiali previo pretrattamento dei reflui e N.O. dell'Ente gestore del corso idrico recettore, che impartisce eventuali prescrizioni (D.G.R. n. 1053/03 e Delibera Interministeriale 04.02.1977).
 - b. nel sottosuolo, tramite realizzazione di sub-irrigazione previo pretrattamento dei reflui, da eseguirsi secondo le vigenti normative tecniche (D.G.R. n. 1053/03 e Delibera Interministeriale 04.02.1977).
2. E' vietata la realizzazione di nuovi pozzi perdenti (o neri o dispersione o assorbenti) per lo smaltimento di reflui. Quelli ancora in esercizio dovranno essere sostituiti con idonei impianti, fatte salve le deroghe di cui alla Delibera Interministeriale 04.02.1977.

C.2.3.4 – Altre tipologie di smaltimento reflui

1. Non sono considerati scarichi di reflui l'utilizzo di sistemi quali la fitodepurazione o l'accumulo temporaneo dei reflui in vasca a tenuta con svuotamento periodico.
2. La fitodepurazione da realizzarsi nelle zone non urbanizzate, prevalentemente agricole, è considerata un processo naturale di trattamento delle acque di scarico di tipo civile basato sui processi fisici, chimici e biologici caratteristici degli ambienti acquatici e delle zone umide. Si tratta essenzialmente di sistemi ingegnerizzati su vasche impermeabili progettati per riprodurre i naturali processi autodepurativi presenti nelle zone umide. Tali sistemi sono posti a valle di un primo trattamento del refluo tramite degrassatori, fosse settiche, fosse IMHOFF e dovranno essere tecnicamente realizzati secondo le linee guida vigenti (es. ISPRA n. 81/2012, D.G.R. n. 1053/03).
3. Di seguito si riportano indicazioni tecnico-costruttive per lo smaltimento dei reflui tramite la fitodepurazione.
4. La fitodepurazione di norma funziona per gravità e non necessitano di energia elettrica e si suddividono in sistema:
 - a. a flusso libero.
 - b. a flusso sub-superficiale orizzontale.
 - c. a flusso sub-superficiale verticale.
5. Con il termine "orizzontale" e "verticale" si individua l'andamento del refluo all'interno del bacino; nel primo caso il refluo lo attraversa orizzontalmente grazie anche ad una leggera pendenza del fondo vasca, nel secondo il refluo viene immesso verticalmente, raccolto dal fondo del bacino tramite un sistema di captazione ed inviato al corpo recettore. Tralasciamo i sistemi a flusso libero; questi sono veri e propri stagni con profondità di poche decine di centimetri e necessitano di ampie superfici.
6. **FITODEPURAZIONE A FLUSSO SUB-SUPERFICIALE ORIZZONTALE**
E' un trattamento di tipo biologico, che sfrutta letti di terreno saturo (ghiaia e sabbia) contenuto in "vasche" o "vassei assorbenti" impermeabili in cui si sviluppano piante acquatiche. L'alimentazione è continua ed il livello del liquido in vasca è stabilito dal sistema a sifone contenuto nel pozzetto d'uscita. Questo sistema non consente l'abbattimento spinto delle sostanze azotate (ammoniacale). La depurazione avviene per:
 - a. azione diretta delle piante che sono capaci di mantenere ossigenato il substrato, assorbire sostanze nutritive (nitrati, fosfati, ecc.), fanno da supporto per i batteri ed hanno azione evapotraspirante.
 - b. azione dei batteri biodegradatori che colonizzano gli apparati radicali.

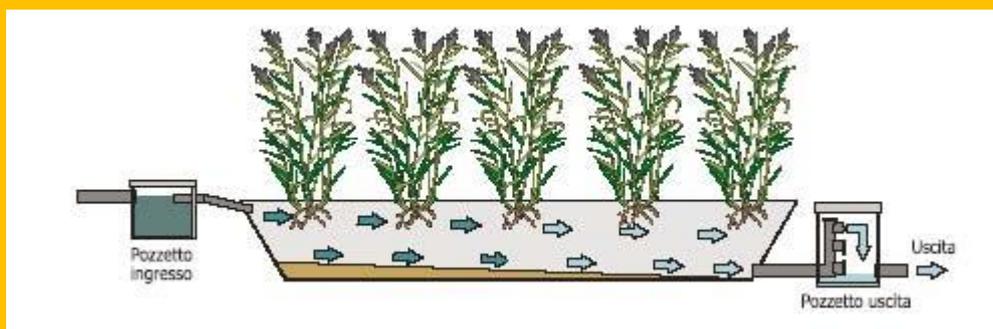


Fig. – Fitodepurazione flusso orizzontale

7. **Caratteristiche costruttive del Vassoio Assorbente:**

costituito da un bacino a tenuta riempito con terra vegetale nella parte superiore e pietrisco nella parte inferiore. Se il suolo non è impermeabile (permeabilità $t_{10m/s}$) impermeabilizzare artificialmente anche tramite geomembrana. Sulla superficie verranno sistemate le piante: macrofite radicate emergenti (elofite) Sotto sono riportate alcune specie particolarmente adatte alla piantumazione. Pendenza del fondo del letto circa 1%

8. Dimensioni del Vassoio Assorbente:

Superficie: 4-6 mq/AE e comunque in funzione del refluo da smaltire (superficie minima: 20 mq.)
 Profondità: 0.60-0.80 m così suddivisa dal basso verso l'alto: 0.15-0.20 m ghiaione (40/70), 0.10 m ghiaia (10/20) strato con telo di tessuto non tessuto 0.35-0.50 m terra vegetale.
 Altezza pareti: 0.10 m rispetto alla superficie della terra vegetale.

9. Messa in esercizio:

La tenuta del bacino deve essere tale da assicurare la protezione della falda freatica da un possibile inquinamento ma anche dalle acque meteoriche. La granulometria della ghiaia deve essere tale che sia sempre mantenuto uno spazio libero sufficiente a garantire il passaggio dell'acqua. Viene disposto inoltre: un pozzetto di ispezione a valle della fossa IMHOFF (o settica) per poter controllare il buon scorrimento del liquido e la sua ripartizione nel vassoio assorbente. Un pozzetto d'ispezione posizionato a valle dello stesso letto assorbente per poter prelevare campioni dei liquami.

10. Accorgimenti:

Oltre alla periodica manutenzione della vegetazione al fine di mantenere inalterate nel tempo le funzioni evaporative, è bene ricoprire il letto assorbente con uno strato di paglia e foglie secche in zone dove la temperatura durante l'inverno possa andare sotto lo zero. Per le medie utenze, non è conveniente fare vasche troppo ampie, ma può essere utile predisporre più vasche piccole, a coppia in parallelo e/o anche in serie, con ripartitore di portata e sistemi di by-pass per la manutenzione.

NOME SCIENTIFICO	NOME COMUNE
Phragmites australis (o communis) Typha latifolia Typha minima Typha angustifolia Schoenoplectus lacustris Juncus spp	Cannuccia di Palude Mazzasorda, sala Mazzasorda Stiancia Giunco da corde Giunco

11. FITODEPURAZIONE A FLUSSO SUB-SUPERFICIALE VERTICALE

Il refluo da trattare scorre verticalmente nel letto assorbente e viene immesso nelle vasche con carico alternato discontinuo (tramite pompe o sistemi a sifone). Il refluo fluisce impulsivamente dalla superficie attraverso un letto di ghiaia (zona insatura) e si accumula sul fondo del letto (zona satura-impermeabile) consentendo di non ossigenare tale zona e favorendo così i processi di denitrificazione. Anche in questo caso il livello del liquido in vasca è stabilito dal sistema a sifone contenuto nel pozzetto d'uscita.

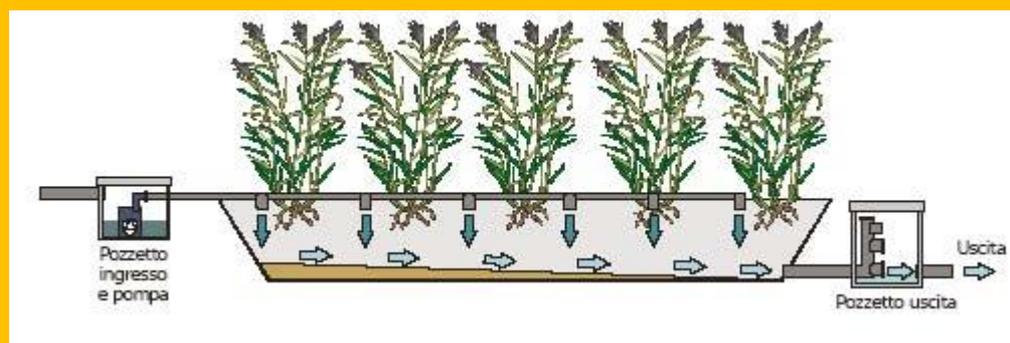


Fig. – Fitodepurazione a flusso verticale

12. Caratteristiche costruttive Vassoio Assorbente:

Il bacino deve essere impermeabile, prefabbricato o impermeabilizzato con geomembrana. Sul fondo come detto in precedenza viene previsto un sistema di captazione del refluo depurato che verrà convogliato ad un pozzetto d'ispezione e quindi inviato al corpo recettore Altezza strato drenante: medium di ghiaia di 1m Sistema di tubazioni forate in polietilene (100-120 mm) sopra il medium. Distanza tra i tubi t1 m. Ulteriore strato di ghiaia altezza 100-150 mm a ricoprire le tubazioni Ulteriore strato di terra dove effettuare la piantumazione.

13. Dimensioni Vassoio Assorbente:

Superficie: 2-4 mq/AE. e comunque funzione del refluo da smaltire (superficie minima: 10 mq). Altezza pareti: 0.10 m rispetto alla superficie della terra vegetale per contenere le acque meteoriche.

14. FITODEPURAZIONE CON SISTEMA IBRIDO:

Per utenze medio-grandi possono essere predisposti sistemi di trattamento con fitodepurazione che alternano vasche a flusso orizzontale con vasche a flusso verticale anche a coppia in batteria, per sfruttare le capacità depurative di entrambi i sistemi per le sostanze azotate. Come ulteriore sistema di rimozione delle sostanze azotate e di abbattimento della carica batterica, può essere previsto anche uno stadio finale a flusso libero. Questi sistemi ibridi possono essere particolarmente indicati per trattare scarichi recapitanti in aree sensibili.

ALLEGATO D - SICUREZZA

D.1 – SICUREZZA IN COPERTURA		
D.1.1	SICUREZZA IN COPERTURA	D.1.1.1 – Oggetto
D.2 – SICUREZZA STATICA DEGLI EDIFICI		
D.2.1	SICUREZZA STATICA	D.2.1.1 – Oggetto
D.3 – SICUREZZA IMPIANTI DEGLI EDIFICI		
D.3.1	SICUREZZA IMPIANTI	D.3.1.1 – Oggetto

D.1.1 – SICUREZZA IN COPERTURA

D.1.1.1 - Oggetto

1. Al fine di salvaguardare la sicurezza nei cantieri e tutelare la salute degli operatori, negli interventi edilizi riguardanti le coperture di nuovi edifici o di edifici esistenti, sia pubblici che privati, si dovranno rispettare le indicazioni tecniche e procedure contenute nella D.G.R. n. 699/2015 e s.m. ed i., atte a garantire che i successivi interventi di manutenzione alle coperture o le azioni comunque comportanti l'accesso, il transito o lo stazionamento sui tetti avvengano in condizioni di sicurezza.
2. I criteri interpretativi forniti dal competente servizio regionale e pubblicati sul relativo sito istituzionale costituiscono regole applicative dei disposti di cui al comma precedente.

D.2.1 – SICUREZZA STATICA

D.2.1.1 - Oggetto

1. Qualora venga accertato un dissesto strutturale di un edificio a seguito di verifica statica eseguita da un Ente preposto, il Comune con apposito atto provvede ad intimare al proprietario o al detentore dell'immobile per legge, l'esecuzione con somma urgenza di tutte le opere ed azioni necessarie a contenere il dissesto al fine di tutelare l'incolumità pubblica e privata.
2. Le opere di somma urgenza da realizzarsi a seguito di provvedimento amministrativo emesso al fine di salvaguardare la pubblica o privata incolumità sono eseguite immediatamente senza preventivo titolo edilizio o comunicazione di cui alla L.R. 15/13.

D.3.1 – SICUREZZA IMPIANTI

D.3.1.1 - Oggetto

1. Qualora venga accertata la mancanza di sicurezza negli impianti a servizio di un edificio a seguito di verifica eseguita da un Ente preposto, il Comune con apposito atto provvede ad intimare al proprietario o al detentore dell'immobile per legge, l'esecuzione con somma urgenza di tutte le opere ed azioni necessarie a ripristinare le condizioni di sicurezza degli impianti stessi al fine di tutelare l'incolumità pubblica e privata.
2. Le opere o azioni di somma urgenza da realizzarsi a seguito di provvedimento amministrativo emesso al fine di salvaguardare la pubblica o privata incolumità sono eseguite immediatamente senza preventivo titolo edilizio o comunicazione di cui alla L.R. 15/13.

ALLEGATO E – VIGILANZA

E.1 – VIGILANZA E SANZIONI	
E.1.1 VIGILANZA E SANZIONI	E.1.1.1 – Regole generali
	E.1.1.2 – Sanzioni per violazione durante l'esecuzione di lavori edilizi
	E.1.1.3 – Sanzioni per titoli in accertamento di conformità
	E.1.1.4 – Sanzioni per titoli in accertamento di conformità in relazione all'aumento del valore venale
	E.1.1.5 – Sanzione per utilizzo improprio di locali o fabbricati
	E.1.1.6 – Altre sanzioni specifiche

E.1.1 – VIGILANZA E SANZIONI

E.1.1.1 – Regole generali

1. Gli Organi di Polizia Municipale, il SUE, ed ogni altro Organo o Ente per legge deputato, sono tenuti alla vigilanza sul rispetto delle norme del presente regolamento, nonché all'applicazione delle sanzioni da esso previste, nel rispetto dei principi generali della legge in materia.
2. Fatta salva l'applicazione delle sanzioni di Legge e quelle specificate di seguito nel presente Allegato, chiunque violi le disposizioni del presente Regolamento ed dei suoi allegati, è soggetto alla corresponsione di una sanzione amministrativa di € 250,00.
3. Resta salva in ogni caso la responsabilità civile e penale dei soggetti responsabili delle violazioni, che dovessero recare danni a persone o cose di qualunque proprietà.
4. L'applicazione delle sanzioni avviene individuando il responsabile dell'infrazione in conformità alle norme vigenti.
5. Le sanzioni di cui al presente allegato prevalgono su sanzioni per violazioni analoghe presenti su altri regolamenti comunali.

E.1.1.2 – Sanzioni per violazione durante l'esecuzione di lavori edilizi

1. Nel seguente prospetto sono riportate le infrazioni e le relative sanzioni amministrative per specifiche violazioni durante l'esecuzione di lavori edilizi.

INFRAZIONE		SANZIONE	SOGGETTO
manca in cantiere del cartello		€ 200,00	Titolare
manca in cantiere dei documenti prescritti		€ 100,00	Tecnico
presentazione varianti in corso d'opera nei termini, comunicazione ultimazione dei lavori, richiesta CCEA	mancata	Art. 26 L.R. 15/13	In solido tecnico/titolare
	ritardata	Art. 26 L.R. 15/13	In solido tecnico/titolare

E.1.1.3 – Sanzioni per titoli in accertamento di conformità

1. L'art. 17 della L.R. n. 23/2004 stabilisce le sanzioni a titolo di oblazione da applicarsi per le varie tipologie di accertamenti di conformità.

E.1.1.4 – Sanzioni per titoli in accertamento di conformità in relazione all'aumento del valore venale

1. Il presente articolo specifica i criteri con cui determinare la sanzione amministrativa a titolo di oblazione commisurata all'aumento del valore venale degli immobili conseguente alla realizzazione di abusi edilizi, nei casi previsti dall'art. 17 comma 3 lett. c) e dall'art. 21 comma 2 della L.R. 23/2004 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Per la stima dell'aumento del Valore Venale (VV) si deve procedere alla determinazione dei seguenti tre elementi:
 - a. Superficie Abusiva (SULAB). Superficie Utile Lorda, come definita dal presente Regolamento e nel caso di:
 - abuso che abbia comportato un aumento della SUL, tale incremento abusivo è pari alla sua consistenza;
 - abuso cui non corrisponda aumento di SUL, si considera SULAB la superficie virtuale ottenuta dividendo l'incremento volumetrico abusivo per l'altezza utile del vano oggetto dell'abuso.
 - b. Valore di Mercato Unitario (VOMI) utilizzando le tabelle redatte semestralmente dall'Agenzia del Territorio, inerenti l'Osservatorio del Mercato Immobiliare facendo riferimento ai dati dell'ultimo semestre disponibile, precisando che deve essere adottato il valore minimo.
 - c. Fattore correttivo relativo allo stato di conservazione (CSC) dell'immobile oggetto di abuso, in base a vetustà, grado di manutenzione e di seguito riportato,

SCADENTE	NORMALE	OTTIMO
0.75	1.0	1.25

3. Il Valore Venale si ottiene applicando la seguente formula: $VV = SULAB \times VOMI \times CSC$.
4. Nel caso di intervento al quale non corrisponde alcun incremento di SUL o Volume, quali impianti all'aperto, opere pertinenziali o simili, la relativa sanzione deve essere calcolata adottando come aumento del valore venale il valore del costo delle opere, determinato tramite perizia asseverata, redatta da tecnico abilitato e ottenuta mediante l'applicazione dei costi desunti dal più recente Bollettino dei prezzi dei materiali e delle opere edili in Ferrara redatto dalla C.C.I.A.A. di Ferrara, applicando il fattore correttivo relativo allo stato di conservazione (CSC) di cui sopra.
5. Ai sensi del citato art. 17 comma 3 lett. c) la sanzione amministrativa a titolo di oblazione commisurata all'aumento del valore venale degli immobili conseguente alla realizzazione di abusi edilizi è definita dalla seguente tabella.

AUMENTO VALORE VENALE	SANZIONE AMMINISTRATIVA
Inferiore a € 5.000	€ 1.000,00
Da € 5.000 a € 10.000	€ 1.500,00
Da € 10.001 a € 20.000	€ 2.000,00
Oltre € 20.000	Pari al 15% del Valore delle Opere fino ad un massimo di € 5.000,00

E.1.1.5 – Sanzione per utilizzo improprio di locali o fabbricati

1. L'utilizzo di fabbricati o di locali difforme dagli usi previsti dai titoli abilitativi o in assenza da altri documenti, anche in assenza di opere edilizie ed in contrasto con la vigente disciplina urbanistico edilizia, comporta l'applicazione delle sanzioni di Legge, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28 comma 6 della L.R. 15/13.

E.1.1.6 – Altre sanzioni specifiche

1. Il proprietario o il detentore per legge di aree scoperte private a confine con spazi pubblici aperti al pubblico transito, o comunque a confine o nelle adiacenze con altri edifici, siano esse di pertinenza degli edifici esistenti o meno, che contravvenga all'obbligo di mantenere le aree stesse adeguatamente sfalciate e prive di erbacce infestanti tali da creare problematiche igienico-sanitarie ed ambientali, previsto dal comma 2 del punto B.1.1.3 dell'allegato B del presente Regolamento, è soggetto alla corresponsione di una sanzione amministrativa di € 300,00 per le aree fino a 1.000 mq e di € 500,00 per le aree superiori a 1.000 mq.. In caso di più aree non contigue si sommano le superfici delle singole aree e si applica un'unica sanzione in base alla somma delle stesse.

ALLEGATO F – DEFINIZIONI, CLASSIFICAZIONI, CONTRIBUTI, MODULISTICA

F.1 – DEFINIZIONI TECNICHE EDILIZIE ED URBANISTICHE		
F.1.1	DEFINIZIONI EDILIZIE	F.1.1.1 – Definizioni unificate
		F.1.1.2 – Ulteriori definizioni
F.1.2	DEFINIZIONI URBANISTICHE	F.1.2.1 – Definizioni unificate
		F.1.2.2 – Ulteriori definizioni
F.2 – CLASSIFICAZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI		
F.2.1	CLASSIFICAZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI CON OPERE	F.2.1.1 – Attività edilizia libera
		F.2.1.2 – Elementi di arredo aree pertinenziali degli edifici
		F.2.1.3 – Manutenzione ordinaria
		F.2.1.4 – Manutenzione straordinaria
		F.2.1.5 – Restauro scientifico
		F.2.1.6 – Restauro e risanamento conservativo
		F.2.1.7 – Ripristino tipologico
		F.2.1.8 – Ristrutturazione edilizia
		F.2.1.9 – Nuova costruzione
		F.2.1.10 – Opere pertinenziali - Tettoie
		F.2.1.11 – Ristrutturazione urbanistica
		F.2.1.12 – Demolizione
		F.2.1.13 – Recupero e risanamento delle aree libere
		F.2.1.14 – Significativi movimenti di terra
F.2.2	CLASSIFICAZIONI DEGLI INTERVENTI SENZA OPERE (FUNZIONALI)	F.2.2.1 – Mutamento destinazione d'uso senza opere
F.3 - CONTRIBUTI		
F.3.1	CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	F.3.1.1 – Generalità
		F.3.1.2 – Oneri di urbanizzazione
		F.3.1.3 – Costo di costruzione
F.3.2	MONETIZZAZIONI	F.3.2.1 – Criteri e corrispettivi
F.3.3	DIRITTI DI SEGRETERIA	F.3.3.1 – Criteri e corrispettivi
F.3.4	RIMBORSI FORFETTARI VERIFICA STRUTTURALE	F.3.4.1 – Generalità e corrispettivi
F.4 – MODULISTICA E DOCUMENTAZIONE		
F.4.1	MODULISTICA UNIFICATA REGIONALE	F.4.1.1 - Generalità
F.4.2	ALTRA MODULISTICA	F.4.2.1. - Generalità

F.1 – DEFINIZIONI TECNICHE EDILIZIE ED URBANISTICHE

F.1.1 – DEFINIZIONI EDILIZIE

F.1.1.1 – Definizioni unificate

1. Le definizioni tecniche uniformi per l'edilizia sono contenute nell'allegato A della D.A.L. n. 279 del 04.02.2010 e successive integrazioni e modificazioni.

F.1.1.2 – Ulteriori definizioni

1. GAZEBI: Copertura di uno spazio pertinenziale aperto sostenuta da una struttura a elementi puntiformi priva di strutture verticali di tamponamento permanente, aperto su 4 lati con copertura con telo amovibile o cannaticcio, non utilizzato come abitazioni, ambiente da lavoro, magazzino, deposito.
2. CHIOSCO: Struttura prefabbricata di modeste dimensioni destinata alla vendita o somministrazione di prodotti, normalmente collocata in aree pubbliche o nelle vicinanze di strutture pubbliche.
3. AUTORIMESSE: Vano destinato al ricovero e sosta di veicoli. Non sono considerate autorimesse le tettoie aperte o aperte su almeno due lati se adiacenti a fabbricati.
4. POSTO AUTO: Spazio scoperto destinato al ricovero e sosta di veicoli. Le dimensioni minime del posto auto sono ml 2,5 x 5,0 pari a mq 12,50. Si considera una superficie complessiva di mq 25 comprensiva degli spazi di manovra.
5. CAVEDIO: Cortile interno alle costruzioni chiuso almeno su tre lati dalle pareti verticali.
6. SERRA: Ambiente protetto costituito da una struttura portante e tamponamenti di lastre di vetro o di materia plastica, destinata alla coltivazione di piante che hanno bisogno di condizioni climatiche particolari.
7. SERRAGLIO: Struttura prefabbricata di modeste dimensioni destinata al ricovero di animali domestici.
8. ALTRI OGGETTI O DEFINIZIONI: Per altri oggetti/definizioni non presenti in questo articolo, o già definiti da particolari norme di settore o da altri atti regionali di coordinamento tecnico, si può fare riferimento alle definizioni contenute nel "*Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare*", redatto dall'Agenzia del Territorio.

F.1.2 – DEFINIZIONI URBANISTICHE

F.1.2.1 – Definizioni unificate

1. Le definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica sono contenute nell'allegato A della D.A.L. n.

279 del 04.02.2010 e successive integrazioni e modificazioni.

F.1.2.2 – Ulteriori definizioni

1. Ulteriori definizioni urbanistiche, non definite da particolari norme di settore o da altri atti regionali di coordinamento tecnico, sono riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico.

F.2 – CLASSIFICAZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

F.2.1 – CLASSIFICAZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI CON OPERE

F.2.1.1 – Attività edilizia libera

1. L'art. 7 commi 1, 2, e 3 della L.R. 15/13 elenca e disciplina le attività edilizie attuabili liberamente senza titolo abilitativo edilizio.

F.2.1.2 – Elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici

1. Gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici sono classificati attività edilizia libera dall'art. 7 comma 1 lett. i) della L.R. 15/13, installabili senza titolo abilitativo o comunicazione alcuna.
2. Sono ritenuti elementi di arredo delle aree pertinenziali le seguenti strutture:
 - a. barbecue e forni in muratura aventi superficie coperta non superiore a mq 4 e di altezza massima di ml. 2,50, esclusa la canna fumaria;
 - b. arredi da giardino quali ombrelloni, dondoli, giochi, piccole fontane, manufatti esterni di pozzi, fioriere, reti ombreggianti/oscuranti, steccati per sorreggere piante, e simili;
 - c. depositi da giardino in legno (tipo casetta) o con materiale dall'aspetto equivalente, con altezza max nel punto più alto non superiore a mt. 2,60 e superficie utile non superiore a mq.8, non fisicamente collegati alle murature principali degli edifici, la cui rimozione avviene per smontaggio senza opere di demolizione. E' generalmente ammessa l'installazione di una struttura per ogni unità abitativa o produttiva, da non collocarsi preferibilmente sul fronte principale dell'edificio o sul fronte prospiciente vie o parcheggi pubblici o parchi pubblici. Qualora sia impossibile la collocazione con i limiti suddetti, la stessa dovrà avvenire adottando misure di mitigazioni di impatto visivo quali siepi ecc. In ogni caso tali strutture dovranno essere realizzate con materiali idonei e non precari o in palese contrasto con l'intorno;
 - d. serragli da utilizzare esclusivamente per il ricovero di animali domestici di altezza massima nel punto più alto non superiore a ml. 3,00 e superficie coperta non superiore a mq 20, non fisicamente collegati ad edifici esistenti, la cui rimozione avviene per smontaggio senza opere di demolizione. E' ammessa l'installazione di una struttura per ogni unità abitativa o produttiva, da non collocarsi sul fronte principale dell'edificio o sul fronte prospiciente vie, parcheggi pubblici o parchi pubblici. Qualora sia impossibile la collocazione con i limiti suddetti, la stessa per quanto possibile dovrà avvenire adottando misure di mitigazioni di impatto visivo quali siepi ecc.. Sono in ogni caso fatte salve le norme in materia veterinaria ed igienico-sanitaria dell'abitato. In ogni caso tali strutture dovranno essere realizzate con materiali idonei e non in evidente stato precario o indecoroso, o utilizzate per allevamenti o altro tipo di attività imprenditoriale;
 - e. gazebo privi di strutture verticali di tamponamento (aperto su 4 lati privo di qualsiasi tamponamento laterale permanente con materiali rigidi quali legno, lastre in policarbonato, onduline, ecc., ad esclusione di teli aventi carattere puramente stagionale od occasionale).

Tali manufatti dovranno avere copertura con telo amovibile, stuoie in canna o bambù o pellicola trasparente e non potranno essere fisicamente inseriti nelle murature esterne degli edifici, tranne il caso di installazione su strutture esistenti quali balconi, terrazze, ballatoi e simili. In ogni caso la superficie coperta di tali manufatti non potrà superare i 30 mq., la cui rimozione avviene per smontaggio senza opere di demolizione. Non potranno essere utilizzati come abitazioni, ambienti da lavoro, depositi, magazzini o simili, ma unicamente come copertura di spazi pertinenziali privati, che conservano la loro natura ed utilizzo (es. giardini di residenze, spazi antistanti pubblici esercizi). E' generalmente ammessa l'installazione di un manufatto per ogni unità abitativa o produttiva, da non collocarsi preferibilmente sul fronte principale dell'edificio o sul fronte prospiciente vie o parcheggi pubblici o parchi pubblici. Qualora sia impossibile la collocazione con i limiti suddetti, la stessa per quanto possibile dovrà avvenire adottando misure di mitigazioni di impatto visivo quali siepi ecc.. In ogni caso tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali idonei e non precari o in palese contrasto con l'intorno, preferibilmente in legno o struttura metallica leggera prefabbricata tipo alluminio o ferro battuto, prive di opere murarie tali da rendere possibile la loro rimozione previo smontaggio e non demolizione;

- f. piccole piscine fuori terra prefabbricate, comunque non superiori a 30 mq., non stabilmente infisse nel terreno la cui rimozione avviene per smontaggio senza opere di demolizione;
- g. piccole serre stabili sprovviste di struttura in muratura per giardinaggio hobbystico e non adibite ad attività imprenditoriali, con altezza max nel punto più alto non superiore a mt. 2,60 e superficie coperta max \leq 30 mq, la cui rimozione avviene per smontaggio senza opere di demolizione;
- h. pergolati di qualsiasi dimensione come definiti dalla D.A.L. n. 279/2010, la cui rimozione avviene per smontaggio senza opere di demolizione;
- i. le pensiline e tettoie con profondità inferiore a m 1,50 e lunghezza non superiore a m 6,00, calcolate dal filo esterno delle stesse, la cui rimozione avviene per smontaggio senza opere di demolizione. Tali pensiline e tettoie non possono essere installate a ridosso dei muri perimetrali degli edifici sottoposti a tutela dallo Strumento di Pianificazione Urbanistica-Edilizia;
- j. Car-port completamente aperti sui 4 lati con copertura ombreggiante permeabile a sbalzo su aree destinate esclusivamente a parcheggio pertinenziale di attività non residenziali, la cui rimozione avviene per smontaggio senza opere di demolizione. E' possibile installare sulla copertura impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- k. Car-port completamente aperti sui 4 lati con superficie coperta max \leq 12,50 mq e copertura ombreggiante permeabile a sbalzo su aree destinate esclusivamente a parcheggio pertinenziale di edifici residenziali, la cui rimozione avviene per smontaggio senza opere di demolizione. E' possibile installare sulla copertura impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili. E' ammessa una struttura per ogni unità abitativa. E' possibile realizzare un'unica struttura per più parcheggi di edifici plurifamiliari, nel rispetto della suddetta superficie unitaria;
- l. strutture leggere a tunnel (obbligatoriamente avvolgibili o retrattili) realizzate esclusivamente in elementi metallici leggeri prefabbricati quali alluminio con copertura/tamponamenti in teli plastificati. Tali strutture non dovranno essere fisicamente collegati ad edifici esistenti e potranno essere adibite esclusivamente al ricovero di veicoli, la cui rimozione avviene per smontaggio senza opere di demolizione, con altezza max nel punto più alto non superiore a mt. 2,20 e superficie coperta max \leq 18 mq. per autovetture o motocicli e con altezza max nel punto più alto non superiore a mt. 3,50 e superficie coperta max \leq 25 mq. per altri autoveicoli tipo autocaravan. E' vietato usare la struttura prevista per gli autocaravan per il ricovero di vetture o motocicli. Le installazioni improprie dovranno

essere rimosse. E' ammessa unicamente l'installazione di una struttura per ogni unità abitativa, da non collocarsi sul fronte principale dell'edificio o sul fronte prospiciente vie o parcheggi pubblici o parchi pubblici. Qualora sia impossibile la collocazione con i limiti suddetti, la stessa per quanto possibile dovrà avvenire adottando misure di mitigazioni di impatto visivo quali siepi ecc.. In ogni caso tali strutture dovranno essere realizzate con materiali idonei e non precari o in palese contrasto con l'intorno e non inibire l'illuminazione e areazione delle finestre limitrofe. L'utilizzo improprio di tali strutture come magazzini o depositi configurano le stesse come nuova costruzione ai sensi della lettera g5) dell'allegato alla L.R. 15/13 e pertanto soggette a titolo abilitativo nel rispetto delle normative di settore;

3. Qualora vengano installate strutture realizzate con materiali non idonei, in evidente stato di precarietà e privi di decoro, o in contrasto con le prescrizioni/condizioni contenute nei precedenti punti A.1.1.3 e B.1.1.3. o in contrasto con norme o autorizzazioni/concessioni di competenza di altri Enti, essi dovranno essere rimossi ai sensi del comma 5 punto 1.1.3. dell'Allegato B del presente regolamento.

F.2.1.3 – Manutenzione ordinaria

1. L'intervento è definito dalla lett. a) dall'allegato "Definizione degli Interventi edilizi" della L.R. 15/13 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Rientrano tra le manutenzioni ordinarie i seguenti interventi:
 - a. Opere interne agli immobili
 - a.1) rinnovo, sostituzione, modifica di intonaci, rivestimenti, pavimenti, tinteggiature, infissi e serramenti, impianti tecnologici esistenti (idraulico, elettrico, riscaldamento, igienico, di ventilazione, del gas) nel rispetto della specifica normativa sulla sicurezza degli impianti, apparecchi sanitari, canne fumarie e relative opere accessorie o di posa, creazione di pareti divisorie componibili montate a secco assimilabili ad opere di arredo, tinteggiature interne delle pareti, controsoffitti in cartongesso nel rispetto delle altezze di piano previste;
 - a.2) realizzazione ex novo di opere interne per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici quali cappotti termici interni;
 - b. Opere esterne agli immobili
 - b.1) griglie alle pareti non superiori a 0,15 mq con rapporto b/h \leq 3, non reiterate nell'ambito della stessa parete, purché localizzate a distanza di almeno 1 m dagli incroci, dagli angoli murari e da un'altra apertura esistente, per adeguamento alle normative di sicurezza degli impianti o per ventilazione di locali;
 - b.2) riparazione, sostituzione, installazione di recinzioni in rete metallica e paletti infissi al suolo anche con fondazione o cordolo continuo di fondazione completamente interrati;
 - b.3) riparazione, sostituzione, installazione su aperture esistenti di cancelletti, inferriate, ringhiere, infissi esterni, zanzariere, tende, tendoni da sole, comprensivi eventualmente di supporti metallici aventi funzioni di pilastro non stabilmente infissi al suolo. Per gli edifici sottoposti a tutela dallo Strumento di Pianificazione Urbanistica-Edilizia si dovranno rispettare i relativi vincoli e quelle riportate al precedente punto B.1.1.8.;

b.4) riparazione, sostituzione, installazione di antenne di piccole dimensioni e parabole (diametro non superiore a cm.120) a servizio delle singole unità immobiliari o degli edifici, si vedano comunque le prescrizioni per gli edifici vincolati dallo Strumento di Pianificazione Urbanistica-Edilizia e quelle riportate al precedente punto B.1.1.6.;

b.5) riparazione, sostituzione, installazione di pluviali, grondaie, frontalini di balconi, bandinelle fino a cm 30 di sporgenza da installare sopra porte o finestre, canne fumarie in acciaio esterne di modeste dimensioni (diametro max cm 20) a servizio di impianti esistenti nel rispetto del Codice Civile e altre specifiche norme di settore (es. altezza canna oltre colmo). Per gli edifici sottoposti a tutela dallo Strumento di Pianificazione Urbanistica-Edilizia si dovranno rispettare i relativi vincoli e quelle riportate al precedente punto B.1.1.6.;

b.6) trattamenti di risanamento alle murature senza indebolire le strutture portanti o la sicurezza statica degli edifici;

b.7) riparazione, sostituzione, installazione di portoni, dei cancelli, delle vetrine e delle porte d'ingresso dei negozi, anche con materiali diversi purché non ne siano mutate le caratteristiche tipologiche o posizionamento esteriori (sagoma, riduzioni delle porzioni apribili), modifica di vetrine per inserimento di impianti o elementi tecnici. Per gli edifici sottoposti a tutela dallo Strumento di Pianificazione Urbanistica-Edilizia si dovranno rispettare i relativi vincoli;

b.8) sostituzione di serranda a maglia con serrande piene e viceversa;

b.9) riparazione delle recinzioni con le medesime caratteristiche tipologiche, inserimento di cancelli in recinzioni esistenti anche mediante realizzazione di piccoli pilastri di sostegno, automazione di cancelli o sbarre stradali esistenti nelle prescrizioni delle norme UNI;

b.10) riparazione localizzate di murature esistenti senza demolizioni o sostituzioni di elementi;

b.11) installazione di insegne, targhe, cartelli, frecce direzionali, chiusure stagionali in materiale plastico di strutture pertinenziali. Per gli edifici sottoposti a tutela dallo Strumento di Pianificazione Urbanistica-Edilizia si dovranno rispettare i relativi vincoli e quelle riportate ai precedenti punto B.1.1.7.. In ogni caso insegne, targhe, cartelli e frecce direzionali, sono soggette ad autorizzazione amministrativa ai sensi del Regolamento per l'Imposta Comunale sulla Pubblicità;

b.12) installazione di condizionatori di tipo a parete che servono ambienti di superficie complessiva \leq a 200 mq così come definiti dal presente Regolamento, comprensivi degli appositi supporti. Per gli edifici sottoposti a tutela dallo Strumento di Pianificazione Urbanistica-Edilizia si dovranno rispettare i relativi vincoli (esempio particolare schermatura dell'impianto). Il loro utilizzo non dovrà determinare in ogni caso alcuna variazione della temperatura dell'aria negli ambienti confinati limitrofi e/o prospicienti e nel rispetto della normativa sull'inquinamento acustico. L'installazione di tali impianti dovrà rispettare le prescrizioni riportate dal presente Regolamento;

b.13) sondaggi relativi a verifiche statiche, architettoniche, geologiche, archeologiche;

b.14) installazione, modifica, rinnovo o riparazione degli allacci/reti esistenti ai servizi quali elettricità, gas-metano, telefonia fissa, rete idrica, fognatura, compresi gli impianti tecnici/tecnologici da installare sottoterra o a quota terreno, in area privata pertinenziale degli immobili, nel rispetto delle eventuali autorizzazioni/prescrizioni rilasciate preventivamente dall'Ente competente. Eventuali interventi simili in area pubblica sono assoggettati alle autorizzazioni/prescrizioni dell'Ente proprietario dell'area per quanto riguarda lo scasso e successivo ripristino della stessa;

- b.15) opere di manutenzione in generale effettuate per preservare l'usura del tempo senza creazione di superficie o di strutture;
- b.16) rimaneggi o sostituzioni parziali o totali di manti di copertura anche con materiali diversi ed eventuale inserimento di guaine impermeabilizzanti e pannelli isolanti, senza modifica delle sottostanti strutture primarie e secondarie del coperto, nel rispetto del presente Regolamento per quanto riguarda l'uniformità dell'edificio. Per gli edifici sottoposti a tutela dallo Strumento di Pianificazione Urbanistica-Edilizia si dovranno rispettare i relativi vincoli. Sono in ogni caso fatte salve le norme e i relativi procedimenti di tutela ambientale (es. rimozione di coperture in cemento-amianto);
- b.17) rifacimento di intonaci esterni sia totale che parziale, compresa la demolizione di intonaci esistenti senza successivo rifacimento per ottenere murature a faccia-vista o la realizzazione di intonaci su pareti che ne siano prive, nel rispetto del presente Regolamento per quanto riguarda l'uniformità dell'edificio. Per gli edifici sottoposti a tutela dallo Strumento di Pianificazione Urbanistica-Edilizia si dovranno rispettare i relativi vincoli;
- b.18) rifacimento di tinteggiature con il colore esistente o con diverso colore purché conforme ai colori tipici definiti dal punto A.1.1.3. comma 8 lett. d) del presente Regolamento;
- b.19) installazione di dispositivi permanenti di ancoraggio sulle coperture e sulle ampie e/o continue pareti a specchio, degli edifici, con lo scopo di ridurre i rischi d'infornio in occasione di accesso, transito, esecuzione di lavori futuri, da eseguirsi non contestualmente a titoli edilizi;
- c. Opere in immobili produttivi (vedasi Circolari Ministero LL.PP. n. 1918/1975), fatto salvo il rispetto delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie e ambientali
- c.1) strutture leggere atte a proteggere apparecchiature, impianti esistenti o mezzi meccanici senza presenza di persone e manodopera, se non occasionale;
- c.2) sistemi di canalizzazione di fluidi, fognature ecc. realizzati all'interno dello stabilimento stesso senza modifica del punto di scarico nella linea fognaria comunale;
- c.3) opere eseguite all'interno di locali tecnici per adeguamenti tecnologici;
- c.4) installazione di pali porta tubi in metallo o conglomerato armato;
- c.5) passerelle in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni;
- c.6) basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;
- c.7) macchine, organi di macchine, congegni, strumenti, apparecchi e meccanismi di qualsiasi tipo e per qualsiasi funzione e quanto altro non attiene alle costruzioni edilizie, comprese le parti accessorie e complementari al loro funzionamento, quali scalette, ballatoi e ponti di servizio, organi di collegamento fra macchinari;
- c.8) condotti per evacuazione fumi ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento;
- c.9) opere interne ed esterne necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio o particolari normative;

c.10) installazione con elementi premontati o realizzazione in opera di scaffalature per lo stoccaggio di materiali e prodotti all'interno dello stabilimento, svincolate dalla struttura principale;

d. Opere relative al verde, nel rispetto anche delle norme contenute nello Strumento di Pianificazione Urbanistica-Edilizia:

d.1) manutenzione del verde privato esistente compresa la potatura degli alberi, lo spostamento di specie arboree, collocazione nel verde o all'interno dei terrazzi di elementi ornamentali quali statue, vasche, fioriere, appositi sostegni o contenitori di terra con grigliati o similari, per fiori e piante posti su logge, finestre, balconi e sporgenze in genere;

d.1) abbattimento di alberi nel rispetto del precedente punto A.1.1.4. comma 3 e specifiche norme per le aree o zone vincolate dallo Strumento di Pianificazione Urbanistica-Edilizia.

e. Opere analoghe

e.1) sono considerati manutenzioni ordinarie altri interventi di cui sia dimostrata l'assimilabilità e analogia, per tipologia costruttiva e materiali, a quelli descritti nelle precedenti voci purché siano rispettate le prescrizioni nelle voci prese a riferimento;

3. Qualora vengano installate strutture realizzati con materiali non idonei, in evidente stato di precarietà e privi di decoro, o in contrasto con le prescrizioni/condizioni contenute nei precedenti punti A.1.1.3. e B.1.1.3. o in contrasto con norme o autorizzazioni/concessioni di competenza di altri Enti, essi dovranno essere rimossi ai sensi del comma 5 punto 1.1.3. dell'Allegato B del presente regolamento.

F.2.1.4 – Manutenzione straordinaria

1. L'intervento è definito dalla lett. b) dall'allegato "Definizione degli Interventi edilizi" della L.R. 15/13 e successive modifiche ed integrazioni.

2. Rientrano tra le manutenzioni straordinarie i seguenti interventi:

a. Opere interne

a.1) le opere interne aventi i requisiti di cui alla definizione suddetta, tra cui la realizzazione di nuovi impianti tecnologici se prima non presenti;

a.2) trasformazione di SA in SU e viceversa, senza cambio d'uso di cui all'art. 28 della L.R. 15/13 e s. m. ed i.;

a.3) creazione di soppalchi. Non sono considerati soppalchi negli edifici produttivi, indipendentemente dall'altezza delle zona soppalcata, le strutture metalliche auto portanti di stoccaggio delle merci organizzate anche su più livelli, compresi i corselli di servizio, fino ad una larghezza massima di m.2,50 e le strutture grigliate per l'appoggio degli impianti tecnologici;

b. Opere esterne ad edifici o realizzazione strutture:

b.1) costruzione di muri di sostegno e di contenimento, interventi nel sottosuolo non rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria;

b.2) consolidamento di fondazioni sia con resine che con palificazioni o altre tecniche costruttive;

b.3) chiusura e/o copertura di logge, porticati, nicchie, scale esterne, balconi, eseguita con infissi o altri elementi di chiusura non in muratura, la cui rimozione avviene per smontaggio senza opere di demolizione. Per gli edifici sottoposti a tutela dallo Strumento di Pianificazione Urbanistica-Edilizia si dovranno rispettare i relativi vincoli;

b.4) modifiche sostanziali di muri di cinta, recinzioni, passi carrai e pedonali, esistenti, esclusa la completa demolizione e la successiva ricostruzione;

b.5) realizzazione ex novo di camini, canne fumarie, condotte di esalazione e aerazione. Per gli edifici sottoposti a tutela dallo Strumento di Pianificazione Urbanistica-Edilizia si dovranno rispettare i relativi vincoli.

b.6) installazione di condizionatori di tipo a parete che servono ambienti di superficie complessiva superiore a 200 mq così come definiti dal presente Regolamento, comprensivi degli appositi supporti. Per gli edifici sottoposti a tutela dallo Strumento di Pianificazione Urbanistica-Edilizia si dovranno rispettare i relativi vincoli (esempio particolare schermatura dell'impianto). Il loro utilizzo non dovrà determinare in ogni caso alcuna variazione della temperatura dell'aria negli ambienti confinanti limitrofi e/o prospicienti e nel rispetto della normativa sull'inquinamento acustico. L'installazione di tali impianti dovrà rispettare le prescrizioni riportate dal presente Regolamento;

b.7) le opere necessarie per favorire il miglioramento del rendimento energetico del patrimonio edilizio esistente (es cappotto esterno) con applicazione delle misure di incentivazione di cui al comma 2 dell'art. 11 della L.R. 15/13;

b.8) realizzazione di scale esterne di sicurezza scoperte in ferro o materiali simili;

b.9) realizzazione di nuove pensiline, sostituzione o modifica di pensiline esistenti, eccedenti le dimensioni di quelle di cui al punto F.2.1.2. comma 2 lett. i) nel rispetto delle norme per quanto riguarda l'uniformità dell'edificio. Per gli edifici sottoposti a tutela dallo Strumento di Pianificazione Urbanistica-Edilizia si dovranno rispettare i relativi vincoli (es. le pensiline non possono essere installate negli edifici vincolati);

b.10) consolidamento e rifacimento parziale delle murature previa parziale demolizione, comprese le strutture portanti perimetrali fino a un massimo del 20% dell'intero edificio, e senza alcuna variazione di volume, superficie, sagoma. L'intervento oltre al 20% dell'edificio si configura come restauro o ristrutturazione edilizia;

b.11) leggere modifiche di bucatore sui prospetti di edifici per adeguamenti funzionali, di natura igienico-sanitaria o di sicurezza, dettate da norme, nel rispetto della composizione architettonica dei prospetti di cui al presente Regolamento. Tale intervento non comprende la totale chiusura di bucatore esistenti o l'apertura di nuove bucatore, non comprende altresì la trasformazione di porte in finestre e viceversa. Per gli edifici sottoposti a tutela dallo Strumento di Pianificazione Urbanistica-Edilizia si dovranno rispettare i relativi vincoli;

b.12) realizzazione di aperture sulla falda di copertura, complanari con la stessa tipo abbaini, velux, per migliorie igienico sanitarie dei locali sottostanti senza modifiche all'interno degli stessi o variazioni dell'uso/utilizzo in atto. Per gli edifici sottoposti a tutela dallo Strumento di Pianificazione Urbanistica-Edilizia si dovranno rispettare i relativi vincoli;

b.13) creazione di griglie per aerazione di ambienti di dimensione superiore 0,15 mq.. Per gli edifici sottoposti a tutela dallo Strumento di Pianificazione Urbanistica-Edilizia si dovranno rispettare i relativi vincoli;

- b.14) realizzazione di laghetti o invasi con rilevato o sbarramento di altezza fuori terra ≤ 2 m e volume < 5.000 mc;
- b.14) installazione di pali di sostegno non ancorati agli edifici aventi altezza $\leq a 10$ m;
- b.15) copertura con palloni pressostatici prive di strutture intermedie di impianti sportivi esistenti con superficie inferiore o uguale a 1000 mq;
3. Qualora vengano installate strutture realizzati con materiali non idonei, in evidente stato di precarietà e privi di decoro, o in contrasto con le prescrizioni/condizioni contenute nei precedenti punti A.1.1.3 e B.1.1.3. o in contrasto con norme o autorizzazioni/concessioni di competenza di altri Enti, essi dovranno essere rimossi ai sensi del comma 5 punto 1.1.3. dell'Allegato B del presente regolamento.

F.2.1.5 – Restauro scientifico

1. L'intervento è definito dalla lett. c) dall'allegato “Definizione degli Interventi edilizi” della L.R. 15/13 e successive modifiche ed integrazioni.

F.2.1.6 – Restauro e risanamento conservativo

1. L'intervento è definito dalla lett. d) dall'allegato “Definizione degli Interventi edilizi” della L.R. 15/13 e successive modifiche ed integrazioni.

F.2.1.7 – Ripristino tipologico

1. L'intervento è definito dalla lett. e) dall'allegato “Definizione degli Interventi edilizi” della L.R. 15/13 e successive modifiche ed integrazioni.

F.2.1.8 – Ristrutturazione edilizia

1. L'intervento è definito dalla lett. f) dall'allegato “Definizione degli Interventi edilizi” della L.R. 15/13 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Rientrano tra le ristrutturazioni edilizie le modifiche dei prospetti, anche mediante la realizzazione di nuove aperture o totali chiusure di aperture esistenti, sia connesse che non ad altre modifiche interne di qualsiasi genere, nonchè la trasformazione di porte in finestre e viceversa. Tali modifiche dovranno in ogni caso rispettare le norme igienico-sanitarie vigenti e i parametri edilizi sulle distanze;

F.2.1.9 – Nuova costruzione

1. L'intervento di nuova costruzione è definito dalla lett. g) dall'allegato “Definizione degli Interventi edilizi” della L.R. 15/13 e successive modifiche ed integrazioni.

F.2.1.10 – Opere pertinenziali - Tettoie

1. Le opere pertinenziali sono definite dal punto 48 delle D.T.U. ai sensi e per gli effetti della lett. g.6) dell'allegato "Definizione degli Interventi edilizi" alla L.R. 15/13 e s.m. ed i., sono definiti interventi di nuova costruzione la realizzazione di manufatti pertinenziali che generano un nuovo vano comportante nuova superficie utile (SU) o nuova superficie accessoria (SA) così come definite dalle D.T.U.
2. Sono esclusi da suddetta definizione di nuova costruzione le tettoie pertinenziali di edifici, come definite dal punto 57 delle D.T.U., nel rispetto delle seguenti caratteristiche:
 - a. Volume totale (VT), conteggiato ai sensi del punto 26 delle D.T.U., non superiore al 20% del volume totale (VT) dell'edificio principale, da realizzarsi anche in più manufatti e comunque non oltre il limite di 30 mq di superficie per ogni singolo manufatto, facendo riferimento sempre unicamente all'edificio principale, o all'unità immobiliare di proprietà se la tettoia viene realizzata su area pertinenziale esclusiva in edificio condominiale o composto.
 - b. Realizzate con struttura portante verticale ed orizzontale prefabbricate in legno, con copertura costituita da materiali impermeabili, rigidi e stabilmente fissati quali legno, latero-cemento (tegole, coppi, ecc.) o simili.
 - c. La struttura portante verticale ed orizzontale potrà essere realizzata anche con materiali leggeri in ferro (es montanti in ferro battuto a sezione circolare) di aspetto decoroso ed opportunamente verniciato. Sono considerate incongrue e prive di decoro le tettoie la cui struttura portante è realizzata con materiali ferrosi tipo tubi innocenti o simili.
 - d. Prive di qualsiasi tamponamento laterale con materiali rigidi quali infissi in alluminio e vetro o altri materiali, legno, lastre in polycarbonato, onduline, ecc., ad esclusione di teli aventi carattere puramente stagionale od occasionale.
 - e. Realizzate quali opere pertinenziali di edifici già esistenti aventi regolare agibilità, installate sia a ridosso di edificio (ad esclusione degli edifici classificati di importanza storico-architettonico-culturale-testimoniale dagli Strumenti di Pianificazione Comunale), che isolate nelle aree pertinenziali di edifici esistenti.
 - f. Aperte su tre lati se fisicamente attaccate ad un edificio, aperte su un lato minimo se fisicamente attaccate a particolari edifici composti, aperte su 4 lati se isolate. Sono ammesse le installazioni di particolari strutture prefabbricate composte da depositi e tettoie, in questo caso la superficie destinata a deposito non potrà superare 8 mq e 2,60 m di altezza massima, come già definito dal precedente punto F.2.1.2 comma 2 lett. c).
 - g. Le tettoie come sopra definite possono essere installate sui terrazzi, balconi o coperture piane esistenti.
 - h. Non essere utilizzate come abitazioni, ambienti da lavoro, depositi di materiali vari, magazzini o simili, ma unicamente come copertura di spazi pertinenziali privati o superfici accessorie, che conservano la loro natura ed utilizzo (es. giardini di residenze, spazi antistanti pubblici esercizi, terrazzi, ecc).
 - i. Le tettoie devono essere installate nel rispetto architettonico degli edifici e relative pertinenze come previsto dal presente Regolamento.
 - j. La verifica del volume realizzabile dovrà essere analiticamente dimostrato nel titolo abilitativo da presentare, misurando, al fine del conteggio del volume, la superficie al lordo delle travi-pilastro di sostegno ed al netto dello sporto di gronda che in ogni caso non dovrà

essere superiore ai cm 50. Nel caso lo sporto di gronda superi i cm 50 verrà computata l'intera superficie effettivamente coperta.

- k. Le tettoie così realizzate sono escluse dal rispetto dei parametri di zona relativi a superfici, volumetrie e distanze.
- l. Qualora l'installazione di tettoie entro i limiti e caratteristiche di cui sopra avvenga contemporaneamente alla costruzione di un nuovo edificio o alla ristrutturazione di un edificio esistente, esse dovranno essere realizzate sempre nel rispetto architettonico degli edifici e relative pertinenze evidenziato nel presente Regolamento ed essere evidenziate nel progetto a corredo della richiesta o presentazione del titolo abilitativo che autorizza l'intervento principale e saranno anch'esse escluse dal rispetto dei parametri di zona, fermi restando i limiti dimensionali prescritti.
- m. Le tettoie che superano i limiti dimensionali di cui al punto a) o realizzate con strutture portanti in muratura o cemento armato indipendentemente dalla loro dimensione, vengono considerate nuova costruzione o ampliamento dell'edificio.
- n. Eventuali successivi tamponamenti laterali permanenti delle tettoie già realizzate ai sensi del presente articolo saranno considerati come opere di nuova costruzione, in quanto si viene a realizzare un nuovo vano comportante nuova superficie utile (SU) o nuova superficie accessoria (SA) così come definite dalle DAL 279/2010.
- o. Nel caso di realizzazione di tettoie prive del richiesto titolo abilitativo o trasformazioni di tettoie esistenti in assenza di titolo edilizio, fatto salvo l'applicazione delle sanzioni previste dalla L.R. 23/04, il Comune ai sensi della stessa L.R. 23/04, può prescrivere l'esecuzione di opere dirette a rendere l'intervento più consono al contesto ambientale, assegnando un congruo termine per l'esecuzione delle opere.

F.2.1.11 – Ristrutturazione urbanistica

- 1. L'intervento è definito dalla lett. h) dall'allegato "Definizione degli Interventi edilizi" della L.R. 15/13 e successive modifiche ed integrazioni.

F.2.1.12 - Demolizione

- 1. L'intervento è definito dalla lett. i) dall'allegato "Definizione degli Interventi edilizi" della L.R. 15/13 e successive modifiche ed integrazioni.

F.2.1.13 – Recupero e risanamento delle aree libere

- 1. L'intervento è definito dalla lett. l) dall'allegato "Definizione degli Interventi edilizi" della L.R. 15/13 e successive modifiche ed integrazioni.

F.2.1.14 – Significativi movimenti di terra

- 1. L'intervento è definito dalla lett. m) dall'allegato "Definizione degli Interventi edilizi" della L.R. 15/13 e successive modifiche ed integrazioni.

2. Sono definiti significativi i movimenti di terra superiori ai 20 mc nel corso dell'anno.

F.2.2 – CLASSIFICAZIONI DEGLI INTERVENTI SENZA OPERE (FUNZIONALI)

F.2.2.1 – Mutamento destinazione d'uso senza opere

1. Il mutamento della destinazione d'uso degli immobili è definito dall'art. 28 della L.R. 15/13 e s. m. ed i..
2. Il cambio funzionale (senza opere) della destinazione d'uso degli immobili è regolamentato dagli artt. 7, 13 e 28 della L.R. 15/13 e s. m. ed i..

F.3 – CONTRIBUTI

F.3.1 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

F.3.1.1 – Generalità

1. Il contributo di costruzione è normato dal Titolo III della L.R. n. 15/2013 e s.m. ed i..
2. L'art. 32 della L.R. 15/2013 stabilisce i casi di riduzione o esonero del contributo di costruzione.

F.3.1.2 – Oneri di urbanizzazione

1. L'art. 32 della L.R. 15/2013 disciplina l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
2. Con apposito atto deliberativo l'Amministrazione Comunale recepisce le tabelle parametriche degli oneri e le relative procedure emanate dall'Assemblea legislativa per la parte non direttamente applicabile.
3. L'importo dovuto non è rateizzabile e sarà versato al momento di presentazione di CIL o SCIA onerosa o al momento di ritiro del PdC. tramite CCP o Bonifico Bancario.

F.3.1.3 – Costo di costruzione

1. L'art. 31 della L.R. 15/2013 disciplina l'applicazione del costo di costruzione.
2. Con apposito atto deliberativo l'Amministrazione Comunale recepisce le tabelle parametriche del costo di costruzione e le relative procedure emanate dall'Assemblea legislativa per la parte non direttamente applicabile.
3. La modalità di versamento del contributo di costruzione, tramite CCP o Bonifico Bancario, prevede la possibilità di rateizzazione in due rate uguali del solo costo di costruzione per importi complessivi del costo di costruzione stesso uguali o superiori a € 20.000, pertanto con prima rata da pagare unitamente agli oneri di urbanizzazione al ritiro del permesso di costruire o alla presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), e pagamento della seconda rata alla presentazione della richiesta di CCEA e comunque entro anni 3 dal rilascio del permesso di costruire o alla presentazione della SCIA, garantendo quest'ultima rata con apposita polizza fidejussoria priva di ogni altro obbligo formale a carico del Comune.

F.3.2 – MONETIZZAZIONI

F.3.2.1 – Criteri e corrispettivi

1. La monetizzazione delle dotazioni territoriali previste dall'art. A-26 comma 2 lett. a) della L.R. n. 20/2000 e stabilite dallo strumento urbanistico comunale, in luogo della loro cessione gratuita, potrà essere richiesta dall'Amministrazione Comunale se ricorrono almeno una delle condizioni di cui al comma 7 di detto art. A-26.
2. La monetizzazione costituisce sempre uno strumento discrezionale per l'Amministrazione Comunale che viene applicato direttamente, salvo i casi in cui l'Amministrazione richiede espressamente e in forma scritta la realizzazione e cessione delle dotazioni previste, giustificandone la necessità.
3. La monetizzazione si applica in caso di interventi diretti per:
 - a. nuova costruzione,
 - b. realizzazione di nuova SU in edifici esistenti, sia per ampliamenti che trasformazione di SA in SU, sia con opere che senza opere,
 - c. cambi di destinazioni d'uso, sia con opere che senza opere, con maggiori richieste di dotazioni territoriali per l'uso modificato.
4. Nei casi di cui ai predetti punti a) e b) la monetizzazione è riferita alla quota di dotazioni riferita alla nuova superficie realizzata, nei casi di cui al predetto punti c) la monetizzazione è riferita alla quota aggiuntiva di dotazioni.
5. La monetizzazione si applica per detti interventi da realizzarsi in tutte le zone omogenee o ambiti ad esclusione degli interventi all'interno di piani attuativi vigenti.
6. Lo strumento urbanistico vigente stabilisce per ogni uso la quota di dotazioni territoriali necessaria, in base alla SU, SF se specificato, o alla funzione.
7. La monetizzazione delle dotazioni viene determinata in base alla tariffe stabilite da apposito atto deliberativo ed aggiornate con atto dirigenziale con cadenza biennale, applicando la variazione ISTAT del costo di costruzione degli edifici riferito al biennio precedente.
8. La monetizzazione determinata è versata al momento di presentazione di CILA o SCIA o al momento di ritiro del PdC. tramite CCP o Bonifico Bancario.
9. Le presenti disposizioni prevalgono su altre disposizioni in contrasto con esse e contenute su atti comunali o integrano quelle contenute in tali atti.

F.3.3 – DIRITTI DI SEGRETERIA

F.3.3.1 – Criteri e corrispettivi

1. I diritti di segreteria di cui alla legge n. 68/93 e s.m. ed i., i rimborsi spese previsti per l'istruttoria delle pratiche in materia ambientale e D.P.R. 146/10, nonché i diritti di ricerca per pratiche edilizie derivante dal Regolamento Comunale per l'accesso ai documenti di cui alla L. 241/90, sono stabiliti con apposito atto deliberativo.
2. L'importo dovuto per i diritti di segreteria non è rateizzabile e sarà versato al momento di presentazione di CIL o SCIA o al momento di ritiro del PdC, tramite CCP o Bonifico Bancario.
3. L'importo dovuto per i diritti di ricerca per pratiche edilizie sarà versato dal richiedente direttamente all'Economo Comunale al momento dell'accesso agli atti.

F.3.4 – RIMBORSI FORFETTARI VERIFICA STRUTTURALE

F.3.4.1 – Criteri e corrispettivi

1. Con apposito atto deliberativo (DGR 1804/2008 e s.m. ed i.) la Regione Emilia-Romagna ha definito i rimborsi forfettari per l'istruttoria delle pratiche in materia sismica.
2. Il rimborso forfettario suddetto è versato al momento di presentazione della pratica tramite CCP o Bonifico Bancario intestato alla Struttura Sismica individuata.

F.4 – MODULISTICA E DOCUMENTAZIONE

F.4.1 – MODULISTICA UNIFICATA REGIONALE

F.4.1.1 – Generalità

1. La modulistica unificata regionale da utilizzare in materia edilizia è quella approvata da apposito Atto Regionale di Coordinamento Tecnico, redatto ai sensi dell'art. 12 L.R. 15/13 e pertanto obbligatoria per norme anche nei contenuti.
2. La suddetta modulistica contiene anche l'indicazione della documentazione da allegare ad ogni tipo di pratica.
3. La modulistica unificata regionale da utilizzare obbligatoriamente in materia sismica è quella approvata da apposito Atto di Indirizzo, redatto ai sensi dell'art. 4 L.R. 19/08.
4. La suddetta modulistica contiene anche l'indicazione della documentazione da allegare ad ogni tipo di pratica.
5. Per quanto riguarda gli elaborati tecnici essi dovranno essere conformi a quanto stabilito all'Allegato B sezione 3 della D.A.L. n. 279/2010.

F.4.2 – ALTRA MODULISTICA

F.4.2.1 – Generalità

1. Sul sito istituzionale del Comune è riportata anche la modulistica non rientrante tra la modulistica uniformata regionale. Il suo utilizzo è prioritario.
2. Per l'approvazione di piani attuativi dovranno essere presentati i seguenti elaborati, precisando che gli elaborati da a) a aa) devono essere presentati in 4 copie mentre che gli elaborati da bb) a dd) devono essere presentati in 2 copie e non allegati alla relativa convenzione pur facenti parte integrale del progetto:

a. Tav. A	Estratto Mappa – Foto aerea – P.R.G.	Rapp. vari
b. Tav. B	Individuazione Lotti - Standard	Rapp. 1:500
c. Tav. C	Profili Lotti - Standard	Rapp. 1:500
d. Tav. D	Illustrazione fotografica dell'area.	
e. Tav. E	Relazione Illustrativa – Previsione di Spesa	
f. Tav. F	Norme Urbanistiche – Edilizie del P.P.I.P.	
g. Tav. G	Schema di Convenzione	
h. Tav. 1	Rilievo altimetrico	Rapp. 1:500/2000
i. Tav. 2	Planimetria Stradale	Rapp. 1:500
j. Tav. 2A	Profilo Stradale	Rapp. 1:500/50
k. Tav. 2B	Sezioni Stradali Tipo	Rapp. Vari
l. Tav. 3	Planimetria Acque Meteoriche	Rapp. 1:500
m. Tav. 3A	Profilo cassa Espansione e scarico	Rapp. 1:100
n. Tav. 3B	Profilo Condotte Acque Meteoriche	Rapp. 1:500/50
o. Tav. 3C	Relazione Illustrativa calcoli idraulici e Aree Pluviali	
p. Tav. 3D	Particolare Pozzetto Finale	Rapp. 1:25
q. Tav. 4	Planimetria Fognatura Nera	Rapp. 1:500
r. Tav. 4A	Profilo Longitudinale Fogna Nera	Rapp. 1:500/50
s. Tav. 5	Particolari Costruttivi	Rapp. Vari
t. Tav. 6	Planimetria Illuminazione	Rapp. 1:500
u. Tav. 6A	Relazione Illustrativa Impianto Illuminazione	
v. Tav. 7	Canalizzazioni Telecom	Rapp. 1:500
w. Tav. 8	Canalizzazioni Enel	Rapp. 1:500
x. Tav. 9	Verde Attrezzato	Rapp. 1:500
y. Tav. 10	Rete Idrica	Rapp. 1:500
z. Tav. 11	Rete Gas	Rapp. 1:500
aa. Tav. 12	Plico con Pareri degli Enti	
bb.	Relazione geologica tecnica e geologica-riduzione rischio sismico	
cc.	Relazione di clima acustico	
dd.	Rapporto preliminare assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS)	