

+



COMUNE DI PESCAGLIA
Provincia di Lucca

REGOLAMENTO EDILIZIO

REVISIONE APPROVATA
Delibera Consiglio Comunale n. 16 del 04/04/2019

UNITA' OPERATIVA 2 - GESTIONE DEL TERRITORIO, DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
E ATTIVITA' PRODUTTIVE.

Sindaco:

Dott. Andrea Bonfanti

Redazione revisione al Regolamento Edilizio
Dott. Arch. Lamberto Tovani - Dirigente

INDICE

TITOLO I

Disciplina dell'attività edilizia

Capo I – Contenuti e finalità

Art. 1 Ambito di applicazione, contenuti e finalità

Capo II – Disciplina degli atti

Art. 2 Interventi soggetti a permesso di costruire

Art. 3 Interventi soggetti a SCIA

Art. 4 Attività edilizia libera

Art. 4 bis Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia

Capo III – Disciplina dei procedimenti

Art. 5 Titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la Segnalazione certificata d'inizio attività

Art. 6 Disposizioni generali relative a Permesso di Costruire e SCIA

Art. 7 Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

Art. 8 Tipologia degli atti

Art. 9 Diniego del permesso di costruire

Art. 10 Poteri sostitutivi

Art. 11 Disciplina della SCIA

Art. 11 bis-abrogato

Art. 11 ter abrogato

Art. 12 Procedure per l'accertamento di conformità

Art. 12 bis Opere non sanabili

Art. 13 Parere preventivo

Art. 14 Opere urgenti

Art. 15 Progetti con procedimento di sportello unico attività produttive

Art. 16 Disposizioni generali per la presentazione degli elaborati

Capo IV – Esecuzione delle opere

Art. 17 Comunicazione di inizio lavori

Art. 18 Cantiere – Esecuzione – Vigilanza

Art. 18 bis Altri adempimenti

Art. 19 Varianti al permesso di costruire o alla Segnalazione certificata d'inizio attività

Art. 20 Ultimazione dei lavori. Certificato di conformità. Certificato di abitabilità

Art. 21 Agibilità parziale

Capo V – Gestione dei beni soggetti a tutela paesaggistica

Art. 22 Commissione intercomunale per il paesaggio

Art. 23 Commissione intercomunale per il paesaggio – Funzionamento

Art. 24 Interventi su beni culturali e in aree vincolate paesaggisticamente

Art. 25 Autorizzazione vincolo idrogeologico e forestale

Capo VI – Sanzioni

Art. 26 Sanzioni

Art. 27 Definizione in via breve delle sanzioni

TITOLO II

Requisiti Generali Degli Edifici e Norme Tecnologiche e Igieniche

Capo I – Caratteristiche generali delle costruzioni

Art. 28 Salubrità del terreno

- Art. 29 Umidità
- Art. 30 Cortili
- Art. 31 Pozzi di luce e chiostrine
- Art. 32 Marciapiedi e sistemazione esterna dell'area
- Art. 33 Spazi destinati ai raccoglitori per la raccolta differenziata
- Art. 34 Impianti igienici
- Art. 35 Superamento delle barriere architettoniche

Capo II – Impianti tecnologici e requisiti delle costruzioni

- Art. 36 Isolamento termico degli edifici e risparmio energetico
- Art. 37 Impatto acustico – Clima acustico -Isolamento acustico degli edifici
- Art. 38 Requisiti illuminotecnici
- Art. 39 Requisiti relativi all'aerazione
- Art. 40 Requisiti relativi alla sicurezza e alla riservatezza
- Art. 41 Prevenzione incendi
- Art. 42 Salubrità degli immobili e del territorio, l'edilizia sostenibile ed il contenimento energetico
- Art. 43 Certificazione energetica degli edifici
- Art. 44 Impianti di smaltimento delle acque meteoriche
- Art. 45 Sistema di smaltimento liquami
- Art. 46 Pozzetti disoliatori
- Art. 47 Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque nere
- Art. 48 Rifornimento idrico degli edifici

Capo III – Caratteristiche dei locali

- Art. 49 Dimensione e dotazione degli alloggi
- Art. 50 Caratteristiche dei locali ad uso abitativo
- Art. 51 Caratteristiche dei sotterranei e dei seminterrati
- Art. 52 Caratteristiche dei locali ad uso diverso da quello abitativo
- Art. 53 Caratteristiche di depositi e magazzini ad uso diverso da quello abitativo
- Art. 54 Fabbricati rurali
- Art. 55 Locali per lavorazione e deposito di prodotti agricoli
- Art. 56 Caratteristiche degli edifici per il ricovero degli animali
- Art. 57 Attività produttive moleste
- Art. 58 Risanamento delle abitazioni antigieniche e degradate
- Art. 59 Norme generali
- Art. 60 Adeguamento degli edifici non regolamentari

TITOLO III

Definizioni Urbanistiche e Applicazione degli Indici

- Art. 61 Disposizioni generali
- Art. 62 Indici e parametri urbanistici e definizioni
- Art. 62-bis Definizioni tecniche di riferimento
- Art. 62-ter Dotazioni di parcheggi
- Art. 62-quater Pertinenze
- Art. 62-quinquies Strutture temporanee
- Art. 62-sexies Distanze
- Art. 63 Tolleranze costruttive

TITOLO IV

Decoro Ambientale ed Edilizio

Capo I – Decoro ambientale e dell'abitato

- Art. 64 Decoro degli edifici
- Art. 65 Campionature di tinte e rivestimenti
- Art. 65 bis Infissi e dispositivi di oscuramento
- Art. 66 Decoro degli spazi inedificati
- Art. 67 Balconi, terrazzi, logge, portici e scale esterne

- Art. 68 Coperture
- Art. 69 Pavimentazioni esterne
- Art. 70 Recinzioni, confini tra resedi, ringhiere, cancellate e inferriate
- Art. 71 Canne fumarie, comignoli, condutture verticali e canalizzazioni
- Art. 72 Impianti di condizionamento e climatizzazione dei locali

Capo II – Norme di interesse generale sull’abitato e l’ambiente

- Art. 73 Elementi che sporgono ed aggettano sul suolo pubblico
- Art. 74 Servitù pubbliche particolari
- Art. 75 Arredo urbano
- Art. 76 Passi carrabili
- Art. 77 Chioschi ed edicole
- Art. 78 Occupazione temporanea o permanente di suolo o sottosuolo pubblico
- Art. 79 Insegne, cartelli ed altri mezzi pubblicitari
- Art. 80 Tende parasole
- Art. 81 Prescrizioni per la formazione e la salvaguardia del verde
- Art. 82 Rinvenimenti e scoperte
- Art. 83 Serbatoi di carburante, oli combustibili e gas
- Art. 84 Scarichi di vapori e di gas

TITOLO V

Strumenti Urbanistici Attuativi

- Art. 85 Definizioni
- Art. 86 Autorizzazione a presentare il piano attuativo di iniziativa privata

TITOLO VI

Norme Finali

- Art. 87 Rinvio dinamico e aggiornamenti allegati
- Art. 88 Disposizioni finali – Entrata in vigore

ALLEGATO 1- Documentazione da allegare alle richieste di permesso di costruire, per la presentazione delle Scia e per i piani attuativi.

TITOLO I

Disciplina dell'attività edilizia

Capo I

Contenuti e finalità

Art. 1

Ambito di applicazione, contenuti e finalità

Il presente regolamento è adottato in forza dell'art. 117, comma 6 della Costituzione, dell'art. 3 del D.Lgs. 267/2000 ed in conformità all'art. 4 del D.P.R. 380/2001 e agli artt. 106 e 216 della L.R. 10/11/2014 n. 65, le cui norme sono finalizzate al perseguimento di un ordinato sviluppo edilizio, nel rispetto delle esigenze tecnico- estetiche, igienico- sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle loro pertinenze, nonché a garantire la tutela dei valori architettonici e ambientali, il decoro e l'igiene cittadina, lo sviluppo sostenibile dell'attività edilizia.

1. Il presente titolo, nell'ambito dell'intero territorio comunale, e nel rispetto delle vigenti normative statali o regionali:

- a) individua le trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a permesso di costruire ai sensi dell'art. 134 della L.R. 10/11/2014 n. 65 (Norme per il governo del territorio), e definisce i procedimenti per ottenere il permesso stesso;
- b) individua le opere e gli interventi sottoposti a segnalazione certificata d'inizio attività (di seguito indicata come SCIA) ai sensi dell'art. 135 della L.R. 10/11/2014 n. 65, e disciplina i relativi procedimenti;
- c) individua le opere di attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136 della L.R. 10/11/2014 n. 65;
- d) individua le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia come previsto dall'art. 137 della L.R. 10/11/2014 n. 65;
- e) definisce le attribuzioni e il funzionamento della Commissione Comunale per il Paesaggio e le modalità di nomina dei membri;
- f) disciplina le modalità di comunicazione di inizio e ultimazione dei lavori nonché di attestazione di abitabilità o agibilità delle opere realizzate;
- g) disciplina le procedure per l'accertamento di conformità delle opere abusivamente realizzate, il rilascio di pareri preventivi, l'esecuzione di lavori d'urgenza;
- h) definisce le sanzioni per mancato rispetto degli obblighi e disposizioni espressamente previsti dal presente regolamento;

2. La disciplina dell'attività edilizia contenuta nel presente titolo non incide sull'applicazione delle vigenti disposizioni relative alla competenza legislativa dello Stato in particolare nelle materie penali.

3. Il presente titolo è finalizzato all'applicazione dei principi di efficienza e di trasparenza nei procedimenti amministrativi, al soddisfacimento dei bisogni sociali ed al perseguimento contestuale del servizio al singolo cittadino e della tutela degli interessi pubblici e collettivi.

4. Il presente regolamento contiene sia disposizioni di carattere obbligatorio, anche recepite dalla normativa nazionale e regionale, sia linee guida dirette ad orientare la progettazione e all'esecuzione dell'attività edilizia. In caso di modifiche o integrazioni alle normative regionali e nazionali, le norme richiamate nel presente regolamento qualora siano modificate si intendono recepite nel Regolamento e ne sono parte integrante in sostituzione di quelle indicate anche in assenza di un esplicito provvedimento da parte del Comune. A tal fine ogni anno l'Ufficio aggiornerà il Regolamento in ragione delle modifiche sopravvenute.

5. Le prescrizioni del presente Regolamento, nessuna esclusa, sono sempre da intendersi fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi.

Capo II

Disciplina degli atti

Art. 2

Interventi soggetti a permesso di costruire

Sono soggette a Permesso di Costruire le trasformazioni urbanistiche ed edilizie che incidono sulle risorse essenziali del territorio elencate all'art. 134 della L.R. 10/11/2014 n. 65 e s.m. e i. ed anche

quelle di cui al comma 5 dell'art. 135 della medesima LR 65/2014.

Art. 3

Interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.).

Sono soggetti a SCIA gli interventi elencati all'art. 134 comma 2 e art. 135 della LR 10/11/2014 n. 65 e s.m. e i.

Art. 4

Attività edilizia libera

1. Fatte salve le disposizioni del PIT, dei piani strutturali, dei piani operativi e del presente regolamento edilizio, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, nonché delle disposizioni di cui al D. Lgs. 42/2004, gli interventi di cui all'art. 136 della LR 10/11/2014 n. 65 e s.m. e i. sono eseguiti senza titolo abilitativo.

Gli interventi previsti al comma 1 dell'art. 136 sono eseguibili senza la presentazione della preventiva comunicazione di inizio lavori, mentre gli interventi di cui ai commi 2 e 3 possono essere realizzati previa presentazione della comunicazione di inizio lavori (C.I.L. e C.I.L.A.).

2. Secondo quanto previsto al comma 1 dell'art. 136 della LR 10/11/2014 n. 65 e s.m. e i sono eseguibili senza la preventiva comunicazione di inizio lavori gli interventi di manutenzione ordinaria, che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni degli elementi architettonici o decorativi degli edifici. Le opere di rinnovamento sono tali se non mutano le caratteristiche originarie e le destinazioni d'uso dell'immobile, non alterano né la struttura né la sagoma, ma si limitano a ripristinare e/o sostituire gli elementi danneggiati o usurati.

Tra gli interventi di manutenzione possono ricomprendersi quelli elencati ai seguenti punti:

- 1) Rifacimento anche completo degli intonaci delle facciate di edifici o altri manufatti, con impiego di materiali e colori uguali a quelli preesistenti.
- 2) Rifacimento anche completo, degli intonaci e della tinteggiatura interna dei vani anche con modifica dei materiali e delle coloriture.
- 3) Sabbiature delle facciate esterne di fabbricati in pietra o mattoni a faccia vista e ristuccatura dei commenti, nonché di elementi interni.
- 4) Riparazione della copertura di fabbricati e altri manufatti, utilizzando materiali analoghi a quelli preesistenti e con eventuale posa in opera di guaina bituminosa sottostante al manto di copertura o di sistemi di coibentazione fino ad uno spessore massimo di cm 8. Eventuale sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto senza alcuna modifica alla sagoma, alla pendenza e delle caratteristiche della copertura.
- 5) Sostituzione anche completa dell'intero manto di copertura, con impiego di elementi uguali per tipologia a quelli preesistenti.
- 6) Rifacimento di coperture piane e lastrici solari impiegando materiali aventi uguale tipologia di quelli preesistenti.
- 7) Rifacimento delle gronde mantenendo invariata la forma e l'aggetto e con impiego di materiali analoghi.
- 8) riparazione o sostituzione degli elementi non strutturali di pensiline, pergolati, pensiline a copertura degli impianti di distribuzione carburanti, mantenendo invariate le caratteristiche preesistenti.
- 9) Sostituzione di lucernai con altri aventi caratteristiche analoghe (sagoma e colore) di quelli preesistenti;
- 10) Nuova installazione o sostituzione di docce, pluviali, converse, scossaline.
- 11) Riparazione di scale esterne conservando pendenza, sagoma, colori e con impiego di materiali aventi uguale tipologia di quelli preesistenti.
- 12) Riparazione o sostituzione di ringhiere ai terrazzi, conservando le caratteristiche essenziali preesistenti
- 13) Riparazione o sostituzione di recinzioni in ferro, muratura, rete metallica, muri di cinta o di contenimento o altri materiali conservando tuttavia le caratteristiche preesistenti.

- 14) Rifacimento sulla medesima area di pavimentazioni e rivestimenti esterni, impiegando materiali aventi dimensioni, modo di posa in opera e tipologia uguale a quelli preesistenti.
- 15) completa sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni di edifici o altri manufatti, senza modificare l'altezza interna.
- 16) Riparazione di scale interne conservando pendenza, e sagoma di quelle preesistenti.
- 17) Sostituzione di sanitari nei bagni, cucine, locali lavanderia.
- 18) sostituzione di statue ornamentali interne agli edifici o all'esterno (giardini, cortili), con altre aventi anche dimensioni diverse da quelle preesistenti. Installazione di modesti elementi di natura ornamentale.
- 19) Posa in opera di fioriere di carattere ornamentale poste su terrazzi, cortili, giardini.
- 20) realizzazione di manufatti per la protezione di impianti e contatori fino ad una superficie massima di mq 0,50;
- 21) cucce per cani fino ad un numero massimo di 3 nelle resedi dei fabbricati per abitazione e purché non prospicienti a spazi pubblici e nel rispetto del decoro estetico e ambientale dei luoghi e delle norme igienico sanitarie.
- 22) Rifacimento sulla medesima area di pavimentazioni stradali impiegando materiali uguali per tipologia a quelle preesistenti, con eventuale ripristino e integrazione degli attraversamenti e tombini esistenti, ripulitura e risagomatura delle scarpate e fossette laterali.
- 23) Ricarico con inerti della viabilità a fondo naturale, previo eventuale livellamento del piano viario, ripristino e integrazione degli attraversamenti e dei tombini esistenti, ripulitura e risagomatura delle scarpate e fossette laterali.
- 24) Riparazione o sostituzione degli infissi esterni a condizione che siano mantenuti i materiali ed i colori di quelli preesistenti, installazione di "doppi-vetri".
- 25) Sostituzione di saracinesca anche con altra di tipo "pieno" o a "maglia", purché siano conservate le dimensioni ed i colori di quella preesistente.
- 26) Riparazione o sostituzione di tubazioni e condotte di scarico interne ai fabbricati.
- 27) Riparazione, sostituzione o nuova costruzione di tubazioni interrato con relativi pozzetti d'ispezione, per consentire l'allacciamento alla rete idrica, elettrica, telefonica ed alla pubblica fognatura.
- 28) Piccoli fori sulle facciate, anche con apposizione di griglie per sfiati di gas o simili a filo muro, nelle dimensioni necessarie previste dalle specifiche norme tecniche;
- 29) Formazione di impianto di riscaldamento o condizionamento autonomi, con modeste esecuzioni di opere edili.
- 30) Sostituzione, riparazione o installazione di nuovi elementi ai radiatori dell'impianto termico.
- 31) Riparazione o rifacimento di canna fumaria esistente esterna ai fabbricati o altri manufatti, conservando tuttavia, la forma e la posizione di quella preesistente.
- 32) Rifacimento o nuova installazione di comignoli con relative opere murarie nei materiali consentiti dal Regolamento Urbanistico e dal presente Regolamento.
- 33) riparazione o sostituzione di canne fumarie con altre di medesime caratteristiche e dimensioni salvi i diritti di terzi; rientra in questo gruppo anche l'intubamento e la riparazione/sostituzione delle canne fumarie esistenti con altre di caratteristiche diverse e un percorso fumi anche alternativo rispetto al preesistente, purché in osservanza delle norme di buona tecnica riconosciute sul piano europeo o almeno nazionale;
- 34) Sostituzione o nuova installazione di telecamere, pulsantiere per campanelli, citofoni, videocitofoni, con relative opere murarie.
- 35) Nuova installazione o sostituzione anche con modelli diversi di antenna TV centralizzata o singola.
- 36) Formazione di vani per alloggiamento contatori; nel caso in cui siano posti sulla facciata dell'edificio devono risultare "a filo" della stessa.
- 37) Riparazioni o rifacimento di serbatoi di GPL mantenendo le caratteristiche essenziali preesistenti.
- 38) demolizione di opere abusive;
- 39) rimozione materiali di discarica;
- 40) eliminazione delle condizioni di pericolo per la pubblica incolumità con opere provvisorie, come disposto dall'art. 14.
- 41) Nuova installazione o sostituzione di zanzariere alle porte e finestre di edifici o altri manufatti.

Gli interventi elencati ai precedenti punti non sono sottoposti a preventiva comunicazione di inizio lavori. Resta tuttavia facoltà dell'interessato presentare un'eventuale comunicazione da redigere in carta libera, qualora necessaria per altre finalità di legge o fiscali.

Art. 4 bis
Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia

1. Come previsto dall'art. 137 della LR 10/11/2014 n. 65 e s.m. e i. sono privi di rilevanza urbanistico-edilizia le opere, gli interventi e i manufatti non incidenti in modo significativo o permanente sulle risorse del territorio, per i loro oggettivi caratteri di precarietà costruttiva e facile amovibilità o in ragione della temporaneità di installazione, ed in particolare:

a) gli elementi di arredo o di delimitazione di giardini e spazi pertinenziali, quali:

1) i pergolati, limitatamente alle strutture leggere variamente configurate, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche; dovranno avere le seguenti dimensioni: fino al 20% della superficie coperta dell'unità immobiliare, consentendo comunque un minimo di mq. 20. I pergolati dovranno, essere realizzati in legno o metallo (con esclusione dell'alluminio anodizzato), atti a consentire il sostegno del verde o della copertura ombreggiante che potrà essere esclusivamente in tela. I pergolati potranno essere realizzati anche sui terrazzi e a livello del piano attico con le seguenti prescrizioni: fino a mq 20 potrà essere interamente coperto se superiore a 20 mq l'ingombro del manufatto non potrà superare il 30% della superficie coperta del fabbricato.

2) i gazebo da giardino, limitatamente alle strutture leggere in legno o metallo contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, prive di chiusure laterali, di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli, nonché di pavimentazioni continue o altre opere murarie destinate a uso stagionale e atte a ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo all'aperto; di altezza non superiore a ml 3,00 e superficie coperta non superiore a mq 25. Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale nel caso di resede unico.

3) gli arredi da giardino di piccole dimensioni e contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità, quali barbecue semplicemente appoggiati al suolo, fontanelle, sculture e installazioni ornamentali in genere, fioriere, voliere e simili;

4) le pavimentazioni esterne costituite da elementi accostati e semplicemente appoggiati sul terreno, prive di giunti stuccati o cementati;

5) abrogato

6) i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone collocati nelle aree di pertinenza degli edifici, quali ricoveri per animali domestici o da cortile, ripostigli per attrezzi, coperture di pozzi e simili, purché realizzati in materiali leggeri, senza parti in muratura, semplicemente appoggiati o ancorati al suolo, di superficie interna netta inferiore a 9 mq/alloggio, altezza massima in gronda m. 2,20; un solo manufatto per ogni unità immobiliare. Questi manufatti possono essere installati anche nelle Aree urbane storiche di cui all'art. 41 del Regolamento Urbanistico privilegiando i punti non visibili da spazi pubblici (viabilità, piazze) e comunque non a corredo di edifici classificati di Valore Architettonico dal Regolamento Urbanistico. Non sono ammessi manufatti in lamiera.

7) le recinzioni realizzate in rete con sostegni semplicemente infissi al suolo senza opere murarie e le staccionate in legno semplicemente infisse al suolo;

8) gli elementi amovibili volti a limitare o regolare l'accessibilità carrabile a spazi di proprietà privata, quali sbarre, paracarri, fioriere, separatori, dissuasori e simili.

b) le installazioni temporanee o stagionali, quali:

1) le installazioni stagionali poste a corredo di attività economiche quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande o attività turistico-ricettive, costituite da elementi facilmente amovibili quali pedane, paratie laterali frangivento, tende ombreggianti o altri elementi non rigidi di copertura, purché non insistano su marciapiedi o altri spazi pubblici destinati alla sosta o al transito pedonale o carrabile. Sono da ritenersi prive di rilevanza urbanistico-edilizia solo le installazioni aventi oggettivo carattere temporaneo, con durata non superiore a novanta giorni consecutivi, contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, e comunque prive di tamponamenti esterni continui e di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli;

2) l'occupazione temporanea di suolo privato, pubblico, o di uso pubblico, con strutture mobili, chioschi e simili, con durata non superiore a novanta giorni consecutivi;

2 bis) l'occupazione temporanea di suolo, anche pubblico o di uso pubblico, di durata non superiore a novanta giorni, con strutture per il rimessaggio delle imbarcazioni e per attrezzature sportive

3) le coperture pressostatiche stagionali per lo svolgimento di attività sportive o ricreative al coperto, purché mantenute in opera per periodi di tempo non superiori a novanta giorni consecutivi;

4) le strutture temporanee per manifestazioni, concerti, spettacoli viaggianti, eventi sportivi, fiere, sagre e simili, purché mantenute per il solo periodo di svolgimento della manifestazione, comunque non superiore a novanta giorni consecutivi, comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio delle strutture;

5) le strutture temporanee di supporto a prospezioni geognostiche o al monitoraggio ambientale, non soggette a titolo abilitativo né a obbligo di comunicazione allo sportello unico ai sensi delle norme statali o regionali.

c) le installazioni impiantistiche di modeste dimensioni, quali:

1) l'installazione di impianti tecnologici esterni per uso domestico autonomo, quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne e simili, escluse le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione;

2) le parabole satellitari condominiali e gli impianti esterni centralizzati di climatizzazione, escluse le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione.

d) gli elementi segnaletici e pubblicitari, quali:

1) le insegne di esercizio di attività commerciali, artigianali e industriali, turistico-ricettive, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e simili, escluse le eventuali strutture di sostegno aventi autonoma rilevanza urbanistico-edilizia, nonché le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione;

2) i cartelloni pubblicitari, i segnali e cartelli indicatori di attività private, nonché gli altri mezzi pubblicitari consimili, escluse le eventuali strutture di sostegno aventi autonoma rilevanza urbanistico-edilizia, nonché le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione.

e) ulteriori opere, interventi o manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, quali:

1) l'installazione di serramenti esterni, quali persiane, inferriate, serrande e simili;

2) le tende da sole retrattili o scorrevoli collocate sulle facciate degli edifici;

3) le coperture retrattili a servizio delle attività artigianali industriali, mantenute stabilmente in posizione chiusa e utilizzate in posizione aperta per il solo tempo necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci;

4) i pozzi per approvvigionamento idrico autonomo, limitatamente alle opere di perforazione del terreno e di captazione da falda, escluse le eventuali opere in muratura in soprasuolo, fermo restando il rispetto della normativa di settore;

5) le opere funerarie collocate all'interno delle aree cimiteriali, quali lapidi, cippi, elementi scultorei, monumenti funebri;

6) l'installazione di espositori, bacheche, supporti informativi e simili, nonché di apparecchi per servizi bancomat o per vendita automatizzata;

7) le serre temporanee e le serre con copertura stagionale con altezza inferiore a un metro, non soggette a titolo abilitativo, né ad obbligo di comunicazione allo sportello unico ai sensi delle norme statali o regionali;

7 bis) la realizzazione di impianti di colture stagionali o poliennali

8) ogni altra opera, intervento o manufatto, equiparabili per entità e caratteristiche obiettive alle fattispecie elencate nel presente comma.

2. Le opere, interventi e manufatti di cui al comma 1 non rilevano ai fini dei parametri urbanistici ed edilizi oggetto del regolamento di cui all'articolo 194 della L.R. 10/11/2014 n. 65.

3. È comunque prescritto:

a) il rispetto delle disposizioni del D. Lgs. 42/2004 per le opere, interventi e manufatti da realizzarsi o installarsi in aree soggette a tutela paesaggistica;

b) il previo conseguimento degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, eventualmente prescritti da discipline di settore per la realizzazione o l'installazione delle opere, interventi

e manufatti di cui al presente articolo;

c) il rispetto delle eventuali limitazioni e prescrizioni contenute nelle norme regolamentari comunali riferite alle opere, interventi e manufatti di cui al presente articolo.

Capo III Disciplina dei procedimenti

Art. 5

Titolo a richiedere il permesso di costruire, a presentare segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità.

1. E' legittimato a richiedere il permesso di costruire o a presentare la segnalazione certificata di inizio attività il proprietario dell'immobile, o chi ne abbia titolo secondo le disposizioni di legge.

2. In ogni caso, a solo titolo esemplificativo, devono ritenersi legittimati:

- a) il titolare del diritto di superficie nei limiti del contratto di costituzione del diritto.
- b) l'usufruttuario (per interventi di manutenzione);
- c) l'enfiteuta (nei limiti del contratto di enfiteusi, rimanendo al proprietario il diritto richiedere il permesso di costruire per tutto ciò che rimane escluso dal contratto di enfiteusi);
- d) l'assegnatario a riscatto di alloggio economico popolare;
- e) il titolare di altri diritti reali (per trasformazioni che rientrano nel contenuto del diritto);
- f) il concessionario di beni demaniali o comunque di proprietà pubblica, purché dimostri che l'atto di concessione del bene immobile consente gli interventi oggetto dell'istanza di permesso di costruire;
- g) l'amministratore di condominio (per interventi su parti condominiali);
- h) l'affittuario o il comodatario, con contratto di affitto o di comodato registrato che preveda espressa delega da parte del proprietario ad effettuare gli interventi;
- i) il titolare di diritti derivanti da provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria o amministrativa quali:
 - il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e/o l'avente causa da tale beneficiario,
 - l'assegnatario di terre incolte,
 - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza,
 - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- j) il titolare di un diritto derivante da speciale situazione prevista dalla legge quali:
 - il tutore, che può richiedere ogni tipo di permesso,
 - il curatore, che può richiedere solo di effettuare interventi di manutenzione straordinaria e interventi di restauro conservativo;
- k) l'imprenditore agricolo quale proprietario e/o affittuario per l'attuazione degli interventi previsti nei programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale;
- l) il titolare di locazione finanziaria, quando il contratto di affitto consenta espressamente la richiesta/presentazione di titoli edilizi per l'esecuzione delle opere;
- m) in luogo del titolare possono presentare domanda: il delegato, il procuratore o mandatario, il commissario giudiziale, l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

Per i soggetti indicati ai punti i), j) e m) il documento attestante il titolo è la copia del provvedimento amministrativo o giudiziale.

3. È altresì legittimato a richiedere il permesso di costruire il promittente all'acquisto dell'immobile oggetto di intervento. In tal caso prima del rilascio del permesso dovrà essere prodotta al Comune la prova dell'avvenuta compravendita dell'immobile.

4. Il titolo a richiedere il permesso di costruire, o a presentare la SCIA, può riferirsi anche alle capacità edificatorie, relative a superficie coperta, superficie utile lorda e volume, trasferite in virtù di accordi fra confinanti, debitamente registrati e trascritti, a condizione che tali trasferimenti avvengano tra fondi compresi nella medesima zona urbanistica e confinanti.

5. In caso di comunione di proprietà, divisa o indivisa, la richiesta di permesso di costruire, SCIA, o accertamento di conformità deve essere presentata congiuntamente da tutti gli aventi titolo.

6. Il permesso di costruire è rilasciato a chi dimostra di aver acquisito il titolo per richiederlo, anche se diverso dall'originale richiedente.

7. Non sono ammesse domande che non ottemperino a quanto prescritto nel presente articolo.

Art. 6

Disposizioni generali relative a Permesso di Costruire e SCIA

1. Per quanto attiene alla disciplina dei procedimenti relativi ai titoli abilitativi si rimanda alla normativa regionale e nazionale, nello specifico alla LR 10/11/2014 n. 65 e s.m. e i. e al D.P.R. 380/2001, e ad ogni altra vigente in materia.

Art. 7

Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

1 Il Permesso di costruire è disciplinato dagli artt. 133, 134, 141,142 e 143 della LR 10/11/2014 n. 65 e s.m. e i. e dagli artt. 10-11-12-13-14-15 del DPR 380/2001

Art. 8

Tipologia degli atti

Per quanto attiene alla disciplina dei titoli abilitativi si faccia riferimento a quanto contenuto nell'art. 133 della LR 10/11/2014 n. 65 e s.m. e i.

Art. 9

Diniego del permesso di costruire

1. Nel caso in cui il progetto presentato in allegato alla domanda di permesso di costruire sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e/o con altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia, entro il medesimo termine stabilito per il rilascio del provvedimento conclusivo, il responsabile del procedimento comunica al richiedente i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza.

2. Nella comunicazione di cui al comma 1 il responsabile del procedimento invita il richiedente a pre-sentare osservazioni, eventualmente corredate da documenti, per superare i motivi di diniego per l'istanza presentata. A tal fine assegna un termine, non inferiore a 10 (dieci) giorni dalla data di ricevimento della comunicazione, per la presentazione delle osservazioni.

3. Qualora il contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e/o con altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia possa essere rimosso mediante modificazioni che non alterino sostanzialmente il contenuto del progetto presentato, l'interessato può integrare la pratica edilizia richiedendo l'approvazione di una nuova soluzione progettuale. In tale caso i termini di cui all'articolo 7, comma 10, decorrono di nuovo dalla data di presentazione della documentazione sostitutiva.

4. Costituisce motivo di diniego, per carenza di interesse alla definizione del procedimento da parte dell'interessato, la mancata presentazione di documentazione integrativa richiesta dal responsabile del procedimento nei termini e con le modalità stabilite dallo stesso.

5. Il diniego dell'istanza è dichiarato dal dirigente del Settore e ne è data comunicazione all'interessato mediante notifica o a mezzo del servizio postale con raccomandata con ricevuta di ritorno.

Art. 10

Poteri sostitutivi

1. Nel caso in cui sia intervenuto l'atto di assenso di cui all'articolo 7, comma 14, e sia decorso inutilmente il termine di cui al comma 11 del medesimo articolo, l'interessato può richiedere al comune di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

2. Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 1, l'interessato può inoltrare istanza alla Regione la quale, ai sensi della legge regionale 31 ottobre 2001, n. 53 (Disciplina dei commissari nominati dalla

Regione), nomina un commissario che, nel termine di sessanta giorni, adotta il provvedimento.

3. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al comma 2, sono a carico del comune.

Art. 11 Disciplina della SCIA

La Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) è disciplinata dagli artt. 133-135-141-145-146-147 della LR 10/11/2014 n. 65 e s.m. e i.

Art. 11 bis -abrogato

Art. 11 ter abrogato

Art. 12 Procedure per l'accertamento di conformità

1. La disciplina dell'Accertamento di conformità è contenuta nell'art. 209 della LR 10/11/2014 n. 65 e s.m. e i.

Art. 12 bis Opere non sanabili

Per le opere eseguite in assenza di titolo o in totale difformità da esso, non sanabili con la procedura di cui all'art. 209 della LR 65/2014, si applicano le sanzioni e procedure previste dal Titolo VII della LR 65/2014 e del Titolo IV del D.P.R. 380/2001.

Art. 13 Parere preventivo

1. I soggetti legittimati a richiedere il permesso di costruire o a presentare la segnalazione certificata d'inizio attività, come pure il progettista incaricato, possono richiedere un parere preventivo all'amministrazione comunale solo ed esclusivamente nei seguenti casi:

-incertezza della normativa comunale;

-accorpamento di più pertinenze in un unico corpo di fabbrica autonomo rispetto al fabbricato principale.

2. La domanda di parere preventivo, redatta in bollo e con due copie di tutti gli allegati è presentata al dirigente del Settore Competente e deve essere allegata attestazione del versamento dei diritti di segreteria per l'importo determinato dal Comune.

3. La documentazione da allegare alla richiesta, in duplice copia, è costituita dai seguenti elaborati, se ed in quanto necessari a comprendere la proposta progettuale:

- a) estratto di R.U. con individuazione dell'immobile oggetto di intervento,
- b) estratto, planimetria e visura catastale dell'immobile oggetto di intervento,
- c) planimetria,
- d) relazione tecnico descrittiva,
- e) piante, prospetti, sezioni e particolari (stato attuale),
- f) piante, prospetti, sezioni e particolari (stato modificato),
- g) piante, prospetti, sezioni e particolari (stato sovrapposto),
- h) documentazione fotografica,
- i) eventuali conteggi di verifica dei parametri urbanistici/edilizi.

Gli elaborati devono essere redatti, anche in forma semplificata, in conformità a quanto indicato

nell'allegato 1.

4) Resta salva la facoltà per il Comune di richiedere ulteriore documentazione rispetto a quella indicata al comma precedente, al fine di una migliore valutazione degli interventi, o di non ritenere necessaria la presentazione di taluni elaborati.

5) La rinuncia alla domanda di parere preventivo prima della conclusione del procedimento non dà di-ritto al rimborso delle somme versate a titolo di procedibilità. I costi sostenuti per l'istruttoria della domanda sono comunque dovuti anche nel caso di rinuncia del procedimento da parte del/i richiedente/i.

6) Il parere preventivo, unitamente a una copia degli elaborati, è rilasciato entro 90 giorni dalla data di presentazione o dalla data di produzione della eventuale documentazione integrativa richiesta.

7) Con il rilascio del parere preventivo, il dirigente del Settore esprime le proprie valutazioni riguardo all'opera da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo. Rimane comunque salva l'applicazione delle leggi in materia e di tutte le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

8) Il parere preventivo decade in presenza di adozione di nuovi strumenti urbanistici.

Art. 14 **Opere urgenti**

1. Gli interventi necessari ad eliminare il pericolo imminente di un danno grave a persone o cose, ivi compresi quelli da eseguire in ottemperanza ad ordinanze del Sindaco o del dirigente del Settore Competente possono essere iniziati senza il previsto titolo edilizio sotto la diretta responsabilità del proprietario o dell'avente titolo, e la direzione dei lavori di un professionista abilitato.

2. Nei casi di cui al comma precedente è fatto obbligo al proprietario o avente titolo di dare comunicazione al Comune, degli interventi da eseguire od eseguiti al fine dell'eliminazione della situazione di pericolo, entro 24 (ventiquattro) ore dall'inizio dei lavori specificandone la natura, l'entità e le ragioni per cui si è reso necessario procedere con urgenza, allegando una esaustiva documentazione fotografica. Il Comune potrà disporre sopralluogo a mezzo dei propri organi tecnici e/o di vigilanza al fine di valutare i lavori strettamente necessari ed eseguibili.

3. Il direttore dei lavori potrà dare attuazione solo ai lavori che consentono l'eliminazione del pericolo ed attendere la definizione del procedimento di rilascio/attestazione del titolo edilizio necessario per l'esecuzione dei lavori di cui l'immobile abbisogna.

4. Entro 30 (trenta) giorni dalla data di inizio dei lavori, o entro il termine eventualmente assegnato dal Comune, il proprietario o l'avente titolo, deve provvedere alla regolarizzazione amministrativa dell'intervento edilizio presentando al Comune la documentazione necessaria per l'acquisizione del titolo edilizio previsto per la realizzazione delle opere.

5. La mancata regolarizzazione degli interventi edilizi eseguiti con procedura d'urgenza configura le opere realizzate in assenza di titolo.

6. Alla disposizione di cui al comma precedente può farsi eccezione per le opere eseguite in assenza di segnalazione certificata d'inizio attività in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale in base alle normative vigenti

Art. 15 **Progetti con procedimento di Sportello unico Attività Produttive**

Sono fatte salve le norme e procedure indicate dal D.P.R. 7 settembre 2010 n.160 regolamento recante le norme per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive (SUAP) ai sensi dell'art. 38 comma 3 del D.L. 25.06.2008 n° 112, convertito, con modificazioni, dalla L. 133/08 e quelle previste dalle relative regolamentazioni comunali di attuazione qualora in contrasto con le norme del presente regolamento.

Art. 16 **Disposizioni generali per la presentazione degli elaborati**

1. La domanda di permesso di costruire, o la SCIA, e gli elaborati progettuali allegati devono essere sottoscritti da tutti gli aventi titolo e timbrati e firmati da un tecnico abilitato. In ogni caso non sono ammissibili domande

o SCIA presentate unicamente a firma del tecnico abilitato.

2. Tutti gli elaborati tecnici allegati all'istanza di permesso di costruire, o alla SCIA, e tutti quelli prodotti successivamente, devono presentare un uguale frontespizio con le seguenti informazioni:

- identificazione del comune in cui ricade l'intervento,
- oggetto dei lavori, con indicazione della categoria di intervento ai sensi di quanto elencato ai precedenti articoli 2 e 3,
- indirizzo/località di esecuzione dei lavori,
- nominativo del richiedente/segnalante e del tecnico abilitato e altri tecnici specialistici incaricati,
- oggetto dell'elaborato, con indicazione della data di redazione e della scala di rappresentazione in caso di elaborato grafico,
- numerazione ordinata e progressiva (senza duplicazione) delle tavole.

3. Nel frontespizio di ciascun elaborato deve essere mantenuto uno spazio completamente libero, di almeno cm 15 x 21, a disposizione del Comune per l'apposizione dei timbri da parte dell'ufficio.

4. Le relazioni e la documentazione fotografica devono essere in formato UNI A4, convenientemente fascicolate ed essere prive di correzioni, abrasioni o riporti.

5. Gli elaborati grafici devono essere restituiti su supporto cartaceo riportato a formato UNI A4 tramite idonea piegatura ed essere privi di correzioni, abrasioni o riporti, oppure qualora il progetto lo consenta anche il formato A3.

6. Tutti gli elaborati, relazioni, pareri e qualsiasi altro documento allegato alle istanze/denunce, o trasmesso successivamente, devono essere prodotti in originale o in prima fotocopia dall'originale che deve in ogni caso risultare chiara e leggibile.

7. Gli elaborati grafici relativi allo stato sovrapposto devono essere colorati utilizzando il rosso per le parti ricostruite ed il giallo per le parti demolite. Ulteriori colorazioni, da precisare in rapporto a rappresentazioni diverse (superfici permeabili, superfici a parcheggio, errori grafici nei precedenti titoli abilitativi, ecc.) possono essere utilizzate in conformità ad apposita legenda in eguale scala.

8. Nel caso di divergenza tra quote e dimensioni grafiche, fanno fede le quote numeriche.

9. La documentazione prodotta successivamente alla presentazione della domanda di permesso di costruire, o SCIA a seguito di richiesta scritta da parte del Comune, deve essere accompagnata da lettera di trasmissione a firma del richiedente/denunciante. Non saranno accettate integrazioni documentali a firma del solo tecnico incaricato, salvo che lo stesso non sia stato espressamente delegato, in forma scritta, da parte del richiedente/denunciante.

10. La lettera di cui al comma precedente deve obbligatoriamente riportare:

- numero di pratica edilizia,
- data e numero di protocollo della nota con cui sono state richieste le integrazioni da parte dell'Ufficio,
- elenco della documentazione prodotta, specificando se trattasi di sostituzione di elaborati già agli atti o di integrazione di nuovi elaborati.

11. Resta salva la facoltà per il responsabile del procedimento di richiedere o accettare documentazione redatta o prodotta diversamente da quanto stabilito ai commi precedenti.

12. Le disposizioni dei commi precedenti si applicano anche alle richieste di autorizzazione paesaggistica, pareri preventivi, varianti, comunicazione di inizio e fine lavori, e di qualsiasi altro procedimento in materia edilizia.

Capo IV

Esecuzione delle opere

Art. 17

Comunicazione di inizio lavori

1. Almeno 10 (dieci) giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori il titolare del permesso di costruire deve darne comunicazione al Comune utilizzando apposita modulistica predisposta dal Settore Competente.

La modulistica deve essere compilata esaurientemente in ogni sua parte ed essere sottoscritta dal titolare del permesso, o da un suo delegato, dal Direttore dei Lavori e dall'impresa esecutrice dei lavori.

2. Per comprovati motivi di urgenza i lavori potranno essere iniziati anche prima del termine stabilito al comma precedente, previo nulla osta da parte del dirigente del Settore da richiedere per scritto.

3. I lavori devono essere iniziati entro il termine stabilito nel permesso di costruire.

4. Contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori, il proprietario o chi ne abbia titolo deve comunicare

il nominativo dell'impresa che realizza i lavori unitamente ai codici di iscrizione identificativi delle posizioni presso l'Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS), l'Istituto nazionale per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro (INAIL), Cassa edile dell'impresa;

5. Qualora, successivamente all'inizio lavori, si verifichi il subentro di altra impresa, il proprietario o chi ne abbia titolo comunica i relativi dati entro quindici giorni dall'avvenuto subentro.

6. Qualora le opere da eseguire siano eseguite direttamente dal soggetto titolare del permesso di costruire (lavori in economia), alla comunicazione di inizio lavori deve essere allegata una dichiarazione contenente indicazioni sulle modalità di esecuzione in proprio dei lavori.

7. Alla comunicazione di inizio lavori devono essere allegati, oltre a quanto previsto dal Permesso di Costruire o dichiarato nella SCIA presentata:

- documentazione inerente l'isolamento termico dell'edificio nel contesto delle norme di legge e di Regolamento vigenti in materia;

- i dati identificativi del soggetto certificatore incaricato di predisporre l'attestato di certificazione energetica di cui alla LR 39/2005 e regolamento di attuazione DPGR n.17/R del 25.02.2010, relativo alle opere da eseguire qualora non rientri nei casi di intervento esclusi dall'obbligo;

- documentazione attestante il rispetto degli adempimenti e delle prescrizioni previsti dalla legge in materia di zone a rischio sismico. Qualora l'inizio dei lavori non coincida con gli interventi strutturali ma ne sia propedeutico, la documentazione attestante il rispetto della normativa sismica sarà trasmessa successivamente, previa comunicazione scritta al protocollo generale, preventivamente all'esecuzione dei medesimi;

- per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del D.Lgs 81/2008 l'impegno a comunicare al Comune l'avvenuta trasmissione all'Azienda USL della notifica preliminare attestante anche la redazione del piano di sicurezza e coordinamento, se dovuti e nei casi previsti, del piano generale di sicurezza;

8. La comunicazione d'inizio lavori non costituisce, di per sé, valida prova dell'inizio effettivo degli stessi.

Per l'inizio dei lavori è da intendersi l'avvio dell'esecuzione dello scavo di sbancamento e delle fondazioni relative all'intero complesso dell'opera autorizzata ovvero nel caso di sopraelevazione di edificio, da modifiche alle strutture del fabbricato principale (demolizione dei tetti, pareti, ecc.).

9. I lavori dovranno essere condotti con celerità e con continuità ed essere eseguiti secondo le buone regole dell'arte ed in conformità delle norme legislative vigenti in materia. Qualora il direttore dei lavori od il costruttore vengano per qualsiasi ragione sostituiti, i lavori dovranno essere sospesi fino a quando non sia stata depositata presso l'Ufficio Tecnico del comune la dichiarazione di accettazione del subentrante.

10. In caso di interruzione dei lavori, il titolare del permesso di costruire o della S.C.I.A., deve dare comunicazione al Comune entro dieci giorni, indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione stessa, e disporre le cautele necessarie a garantire durante detta interruzione la pubblica incolumità ed il pubblico decoro. Il Dirigente può fare cessare altresì l'occupazione del suolo pubblico eventualmente autorizzata, salvo che l'interruzione dipenda da provate cause di forza maggiore. Della ripresa dei lavori deve essere data comunicazione al comune entro 10 giorni.

11. Eventuali sospensioni, qualunque ne sia la causa, quando si protraggono per oltre 60 giorni saranno considerate interruzioni.

Art. 18

Cantiere - Esecuzione dei lavori - Vigilanza

1. Tutti i luoghi in cui si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione e demolizione di opere edilizie sono da considerarsi cantieri e come tali soggetti alla disciplina definita dalle presenti norme e dalle altre disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia urbanistico edilizia. Oltre l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti.

2. Il direttore dei lavori è responsabile per gli adempimenti di cui ai successivi commi da 3 a 16 del presente articolo. In mancanza del direttore dei lavori agli stessi adempimenti deve provvedere il titolare del permesso di costruire o della SCIA.

3. Nell'esecuzione di opere edilizie di qualsiasi genere devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose, pubbliche e private, nonché a limitare le molestie nei confronti di terzi e a garantire la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

4. Le aree destinate a cantiere edile devono essere isolate e se prospicienti o comunque visibili da spazi pubblici deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami, ecc. inoltre, devono essere provviste di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurno (bande bianche e rosse) e notturno (luci rosse), e di dispositivi rifrangenti ad

integrazione dell'illuminazione stradale. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, altezza di almeno mt. 2, risultare non trasparenti, stabili e ben ancorate al suolo ed in ogni caso dovranno essere adottati tutti i provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica ed assicurare il pubblico transito evitando la formazione di ristagni d'acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice rifrangente e munite di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole. Sul fronte strada e/o prospicienti gli spazi pubblici, la recinzione deve essere opportunamente segnalata anche per i non vedenti e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria.

5. Oltre alle indicazioni di cui al comma 4 per le recinzioni dei cantieri prospicienti strade e aree pubbliche, devono essere realizzate e mantenute in conformità alle disposizioni del Titolo II, Capo II del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).

6. Nei cantieri in cui sono presenti ponteggi prospicienti strade e aree pubbliche, dovrà essere garantito il transito pedonale in condizioni di sicurezza. Il passaggio potrà essere assicurato mediante sottopasso ai ponteggi di altezza non inferiore a m. 2,10 in ogni sua parte.

7. Gli interventi di qualsiasi genere devono essere eseguiti adottando opportune precauzioni onde impedire la propagazione delle polveri e dei rumori, comunque nel rispetto di quanto stabilito nel "Regolamento per l'attuazione della disciplina statale e regionale per la tutela dall'inquinamento acustico ai sensi dell'articolo 6, comma 1, punto e) della legge 26 ottobre 1995, n. 447".

8. In ogni cantiere edile deve essere apposto un cartello, delle dimensioni non inferiori a metri 0,70 x 1,00 realizzato con materiali resistenti agli agenti atmosferici e ben visibile dagli spazi pubblici nel quale devono essere indicati:

- a) identificazione del Comune nel quale ricadono i lavori,
- b) estremi del titolo edilizio all'esecuzione dei lavori,
- c) termine di inizio ed ultimazione dei lavori,
- d) natura dei lavori da eseguire,
- e) nominativo del titolare del titolo abilitativo,
- f) nominativo del progettista e del Direttore dei Lavori,
- g) nominativo del progettista e del Direttore dei Lavori delle opere strutturali,
- h) nominativo del responsabile/assistente di cantiere e del responsabile della sicurezza,
- i) nominativo/denominazione della ditta esecutrice delle opere e delle ditte che successivamente all'inizio lavori operano all'interno del cantiere,
- j) estremi dell'autorizzazione sismica rilasciata dal Genio Civile;
- k) estremi di eventuali nulla osta, autorizzazioni,
- l) recapito e numero telefonico del responsabile/assistente di cantiere (reperibile 24 ore su 24).

9. Il cartello di cui al comma precedente è esente dal pagamento dell'imposta sulla pubblicità,

10. Presso il cantiere deve essere conservato, in originale o in copia, il titolo all'esecuzione dei lavori (SCIA, permesso di costruire), completo di tutti gli allegati, nonché tutta la documentazione richiesta dalle vigenti disposizioni normative in relazione alla natura dell'opera ed alle caratteristiche costruttive (progetto strutturale, progetto impianto termico, progetto impianto elettrico, documentazione relativa all'isolamento acustico, autorizzazioni di Enti preposti alla tutela di eventuali vincoli, piani di sicurezza, ecc.).

11. Qualora nel corso di esecuzione delle opere vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico deve esserne data immediata comunicazione al Comune e agli altri enti competenti. Fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia, i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere immediatamente sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate.

12. Nel caso di interruzione dei lavori, per qualsiasi motivo deve esserne data comunicazione al Comune, entro dieci giorni, indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione stessa.

15. Nel caso di interruzione dei lavori devono essere disposte le cautele necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene e il decoro del cantiere. In caso di inadempienza l'autorità competente ha facoltà di intervento sostitutivo con recupero delle spese a carico del soggetto inadempiente.

14. Della ripresa dei lavori deve essere data comunicazione al Comune entro dieci giorni dalla data di inizio delle opere.

15. Le dimissioni o la rinuncia all'incarico del Direttore dei Lavori devono essere comunicati al Comune da parte del titolare dell'atto abilitativo, entro 15 (quindici) giorni dalla data di dimissione/rinuncia. In tali casi i

lavori devono essere sospesi fino a quando non sia presentata al Comune la comunicazione ed accettazione dell'incarico da parte del professionista subentrante.

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

17. Nei casi in cui l'esecuzione dei lavori comporti:

- la manomissione del suolo/sottosuolo pubblico o di uso pubblico al fine di eseguire scavi, immettere o ripristinare condutture, realizzare allacciamenti alla fognatura, ecc;
- l'occupazione del suolo pubblico o di uso pubblico per la costruzione di assiti o ponteggi, per deposito di materiali, ecc.;

il titolare dell'atto abilitativo deve preventivamente acquisire la relativa autorizzazione da parte dei competenti enti o dai competenti Settori del Comune.

18. Le autorità competenti esercitano la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive contenute nel permesso di costruire o S.C.I.A.

Qualora sia constatata, dagli agenti di polizia municipale, dai competenti uffici comunali o da altre forme di controllo adottate, l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità di cui al presente comma, l'autorità comunale ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi previsti dalle normative vigenti.

19. Per i fini di cui al precedente comma i soggetti istituzionalmente competenti hanno libero accesso a tutti i cantieri. I sopralluoghi possono essere eseguiti senza alcun preavviso fino al deposito della comunicazione di ultimazione dei lavori.

Art. 18 bis **Altri adempimenti**

Nel corso dell'intervento edilizio e comunque prima della presentazione della certificazione di abitabilità o agibilità, il titolare del permesso di Costruire o di altro titolo abilitativo deve provvedere ai seguenti ulteriori adempimenti:

- a) Richiesta del numero civico all'Ufficio Toponomastica del Comune ogni qualvolta le opere comportino la realizzazione di nuovi accessi dalla pubblica via o comunque variazione della numerazione civica preesistente;
- b) richiesta di allacciamento alla pubblica fognatura (in zone servite dalla fognatura comunale l'allacciamento è obbligatorio pena il diniego della abitabilità o agibilità);
- c) domanda di autorizzazione allo scarico in acque superficiali o nel suolo (per casi diversi dal punto b);
- d) richiesta all'Ufficio Tecnico del Genio Civile del certificato di conformità alla normativa antisismica, quando le opere siano state oggetto di controllo da parte di tale ufficio.

Art. 19 **Varianti al permesso di costruire o alla segnalazione certificata d'inizio attività**

Per le varianti in corso d'opera si veda la disciplina contenuta nell'art. 143 della LR 10/11/2014 n. 65 e s.m. e i.

Art. 20 **Ultimazione dei lavori. Certificato di conformità. Certificato di abitabilità**

1. I lavori si considerano ultimati quando l'opera soddisfa le condizioni per l'attestazione di abitabilità. La comunicazione di fine lavori dell'intervento oggetto di Permesso di Costruire o SCIA dovrà pervenire entro la data di validità del titolo edilizio. Qualora la data di fine lavori venga comunicata oltre tale termine si applicano le sanzioni di cui all'art. 26 del presente regolamento.

Per le varianti che non comportano la sospensione dei relativi lavori ai sensi dei commi 1 e 2 dell'art. 143 della LR 65/2014 sussiste esclusivamente l'obbligo del deposito dello stato finale dell'opera come effettivamente realizzata, da effettuarsi unitamente ad apposita attestazione del professionista non oltre la data della comunicazione di ultimazione lavori. L'eventuale conguaglio del contributo di cui all'art. 183 della LR

65/2014, determinato con riferimento alla data del permesso di costruire o della SCIA, è effettuato contestualmente agli adempimenti di cui all'art. 149 comma 1 della medesima legge, e comunque prima della scadenza del termine di validità del permesso di costruire o della SCIA.

Ad ultimazione dei lavori, i professionisti abilitati certificano la conformità dell'opera al progetto contenuto nel permesso di costruire o nella SCIA, o nelle varianti ad essi ai sensi dell'art. 149 della LR 65/2014.

Il certificato di conformità, ai sensi dell'art. 149 comma 1 della LR 65/2014, dovrà pervenire entro il termine massimo di 90 giorni dall'ultimazione dei lavori. Qualora la certificazione di conformità venga comunicata oltre tale termine si applicano le sanzioni di cui all'art. 26 del presente regolamento.

2. L'attestazione di agibilità delle unità immobiliari assevera la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e, ove previsto dalla legge, di accessibilità. Essa è necessaria, oltre che per gli edifici derivanti da interventi di nuova edificazione, anche:

- a) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di sostituzione edilizia o di sopraelevazione, totali o parziali;
- b) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, o di ampliamento, che riguardino parti strutturali degli edifici;
- c) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia, oppure di ampliamento, contestuali a mutamento della destinazione d'uso;
- d) per ogni altro intervento edilizio che introduca modifiche incidenti sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, accessibilità delle unità immobiliari.

3. Nei casi di cui al comma 2, attestata la conformità di cui al comma 1, oppure applicate le sanzioni pecuniarie nei casi previsti al titolo VII, capo II della LR 65/2014, il soggetto avente titolo trasmette allo sportello unico:

- a) l'attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 2;
- b) il certificato di collaudo statico di cui all'articolo 175 LR 65/2014, oppure, per gli interventi di cui all'articolo 175, comma 4 bis della medesima legge, la dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
- c) la dichiarazione di conformità delle opere realizzate alle norme igienico-sanitarie, alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche e alle norme regolamentari regionali di cui all'articolo 141, comma 15 della LR 65/2014;
- d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
- e) la dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente oppure, ove previsto, il certificato di collaudo degli stessi;
- f) la copia del fascicolo di cui all'articolo 91, comma 1, lettera b), del d.lgs. 81/2008, ove ai sensi del medesimo decreto legislativo ne sia prevista la formazione.

3 bis. La mancata presentazione entro il termine prescritto della attestazione asseverata nei casi indicati al comma 2 comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da 100,00 a 500,00 euro.

3 ter. L'agibilità decorre dalla data in cui la attestazione asseverata perviene allo sportello unico, corredata della documentazione di cui al comma 3.

4. Entro un anno dalla data in cui è pervenuta l'attestazione di cui al comma 3, l'azienda USL esegue ispezioni, anche a campione, per verificare i requisiti di agibilità delle costruzioni. A tal fine il comune fornisce periodicamente all'azienda USL le informazioni necessarie. Le ispezioni comprendono le verifiche relative al rispetto dei requisiti igienico-sanitari, delle dichiarazioni di conformità degli impianti, della valutazione dei requisiti acustici passivi, delle norme per il superamento delle barriere architettoniche, nonché il controllo di conformità delle misure preventive e protettive realizzate sulle coperture ai sensi dell'articolo 141, comma 13 della LR 65/2014. Sono comunque soggette a controllo ai fini dell'applicazione della l.r. 47/1991, le opere relative agli edifici e locali di cui all'articolo 2, comma 2, lettere a), c) e d) della stessa l.r. 47/1991.

5. Per immobili realizzati successivamente all'entrata in vigore del R.D. n. 1265/1934 privi del certificato/attestazione di abitabilità o agibilità, è ammessa, la presentazione dell'attestazione in cui i professionisti abilitati dichiareranno la conformità delle opere alla normativa vigente al momento della loro realizzazione.

6. Nel caso di immobili oggetto di condono edilizio il certificato di abitabilità o agibilità può essere rilasciato a seguito della Concessione a sanatoria, in ottemperanza a quanto disposto dall'art.35 della L. 47/85 dalla Circolare ministeriale 30.07.1985, n. 3357/25, punto 9.

Art. 21

Agibilità parziale

1. Il certificato di agibilità di cui all'articolo 149 della LR 65/2014 e dell'art. 20 del presente Regolamento, può essere trasmesso anche:

a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;

b) per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

Capo V

Gestione dei beni soggetti a tutela paesaggistica

Art. 22

Commissione intercomunale per il paesaggio

È istituita presso l'Unione dei Comuni Media Valle del Serchio la Commissione Intercomunale per il Paesaggio. La Commissione svolge i compiti di cui all'art. 152 della LR 65/2014.

Art. 23

Commissione intercomunale per il paesaggio - Funzionamento

Il funzionamento della Commissione Intercomunale per il Paesaggio è disciplinato dal regolamento approvato con Del. Consiglio Unione dei Comuni n. 1 del 16/03/2017.

Art. 24

Interventi su beni culturali e in aree vincolate paesaggisticamente

1. Gli interventi su beni culturali e in aree soggette a vincolo paesaggistico sono disciplinati dal D.Lgs. 42/2004 e s.m. e i., dal D.P.R., dal Piano Paesaggistico regionale ad integrazione del P.I.T. e da ogni altra normativa di settore.

Art. 25

Autorizzazione vincolo idrogeologico e forestale

1. Gli interventi in aree soggette a vincolo idrogeologico e forestale sono disciplinati dalla L.R. 39/2000, come modificata e integrata dalla L.R. 40/2004, dal Regolamento Forestale di cui al D.P.G.R. 8.08.2003, n. 48/R.

Capo VI Sanzioni

Art. 26 Sanzioni

1. Ferme restando le sanzioni previste dalla vigente normativa statale e regionale, il mancato rispetto delle disposizioni previste dal presente regolamento è punito con le seguenti sanzioni amministrative:

Fattispecie violazione		art. comma	Importo sanzione
a	mancata richiesta di voltura	art. 8 c. 5 bis	euro 100,00
b	mancata o incompleta comunicazione dei nominativi e dati delle imprese esecutrici dei lavori	art. 17 c. 4	euro 100,00
c	mancata comunicazione esecuzione di lavori urgenti	art. 14, c. 2	euro 50,00
d	mancata comunicazione di inizio lavori nei termini stabiliti	art.17 c.1	euro 100,00
e	carenze nell'allestimento, segnalazione e tenuta del cantiere	art.18 c. 3-4-5-6-7-7	euro 200,00
f	mancata esposizione del cartello di cantiere	art.18 c. 8	euro 100,00
g	inesatto o incompleto cartello di cantiere	art.18 c. 8	euro 50,00
h	mancanza in cantiere dei documenti abilitativi	art.18 c. 10	euro 100,00
i	mancata comunicazione ritrovamenti archeologici	art.18 c.11	euro 50,00
l	mancata comunicazione interruzione dei lavori	art.18 c.12	euro 50,00
m	carenze nell'allestimento del cantiere sospeso	art.18	euro 100,00
n	mancata comunicazione ripresa dei lavori	art.18 c.14	euro 50,00
o	mancata comunicazione dimissioni/rinuncia all'incarico del direttore dei lavori	art.18 c.15	euro 50,00
p	mancata comunicazione di ultimazione dei lavori entro i termini stabiliti	art.20	euro 100,00
q	Mancata presentazione del certificato di conformità entro i termini stabiliti	art.20	euro 100,00

2. Per ogni altra violazione alle norme del presente regolamento si applica la sanzione amministrativa da euro 25,00 a euro 500,00 ai sensi dell'art. 7bis del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

3. L'accertamento delle violazioni comporta, a carico dell'interessato, l'obbligo di provvedere ad adeguarsi alle disposizioni del presente regolamento nei termini e con le modalità stabilite dal Comune.

Art. 27 Definizione in via breve delle sanzioni

1. Nei casi in cui dalla verifica della documentazione agli atti delle pratiche edilizie siano rilevati fatti che costituiscono violazione alle norme del presente regolamento, il responsabile del procedimento comunica, per

scritto, al soggetto interessato la violazione rilevata invitandolo, nel termine massimo di 10 (dieci) giorni, a definire in via breve il procedimento sanzionatorio tramite corresponsione della somma prevista.

2. In caso di mancato pagamento, nei termini stabiliti, il responsabile del procedimento trasmette gli atti al Comando di Polizia Municipale per la contestazione delle violazioni nelle forme di legge.

TITOLO II

Requisiti Generali Degli Edifici e Norme Tecnologiche e Igieniche

Capo I Caratteristiche generali delle costruzioni

Art. 28

Salubrità del terreno.

1. Non si possono costruire nuovi edifici su terreni precedentemente adibiti a discariche, deposito, sedi di attività produttive od altro che abbia potuto inquinare il suolo a meno che gli stessi siano stati sottoposti a bonifica secondo le normative regionali vigenti.

2. Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio è umido od esposto all'invasione delle acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente procedere ad adeguato drenaggio.

3. In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

Art. 29

Umidità

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali portanti devono risultare asciutti.

Le costruzioni destinate all'abitazione, al lavoro ed alle attività produttive debbono essere preservate dall'umidità.

Tutte le murature di un edificio debbono essere impermeabilizzate contro l'umidità proveniente dalle fondazioni, quelle esterne debbono altresì essere isolate dalla umidità del terreno qualora aderisca alle murature medesime.

Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti.

Art. 30

Cortili

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

1. In funzione della loro conformazione, i cortili si distinguono in cortili aperti e cortili chiusi. Sono cortili aperti quelli il cui perimetro presenta uno o più tratti liberi per uno sviluppo complessivo pari ad almeno 1/6 del perimetro medesimo.

2. Sono cortili chiusi quelli interamente delimitati da pareti o che comunque non presentano tratti liberi di sviluppo sufficiente a qualificarli come cortili aperti. In funzione della loro ubicazione rispetto all'edificio, i cortili si distinguono in cortili interni ed esterni al fabbricato. Sono cortili interni al fabbricato quelli delimitati dalle pareti di un unico edificio. Sono cortili esterni al fabbricato quelli delimitati dalle pareti di due o più edifici.

3. L'area dei cortili deve essere superiore alla quinta parte della somma delle superfici dei muri che la recingono, misurati questi in ogni caso dal pavimento del piano terreno alla sommità delle cornici di coronamento dei muri perimetrali o della gronda e avere un'apertura minima di ml.10 Verso spazi pubblici.

4L'altezza massima di ciascun muro prospiciente sui cortili non deve essere superiore ad una volta e mezzo la distanza tra il muro e la parete opposta.

5 La larghezza minima dei cortili e la lunghezza della normale minima condotta tra ciascuna finestra di ambiente di abitazione al muro opposto, deve essere di ml.10.

6 Le rientranze nei perimetri dei fabbricati sono ammesse quando la loro profondità non oltrepassi la metà del lato di esse aperto sul cortile.

7 Negli altri casi di profondità maggiore le rientranze sono equiparate alle chiostrine e devono perciò, agli effetti degli ambienti e delle dimensioni, rispondere alle norme fissate per le chiostrine medesime.

8 Per i muri di fabbriche in arretrato, rispetto ad uno o più lati del cortile è consentita un maggiore altezza pari alla profondità dell'arretramento.

9 Nei cortili è vietato aprire finestre o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o di disturbo.

Art. 31

Pozzi di luce, chiostrine e cavedi

1. Ai fini del presente Regolamento si definisce come chiostrina uno spazio a cielo aperto delimitato su tutti i lati da costruzioni (compresi i muri isolati) di altezza non inferiore a tre metri.

2. E' permessa la costruzione di pozzi-luce e di chiostrine allo scopo di dare luce ed aria solo alle scale o ai locali di servizio. Ogni lato del pozzo-luce non deve essere inferiore a m. 4.00; in ogni caso la superficie della chiostrina non potrà essere inferiore ad 1/20 della somma delle superfici delle pareti che la recingono.

3. I pozzi di luce e le chiostrine devono essere facilmente accessibili per la pulizia, pavimentate e dotate di tubazione per lo scarico delle acque meteoriche.

4. Nei pozzi di luce e nelle chiostrine non sono permesse rientranze nei perimetri. Non vi possono sfociare condotti di areazione e/o espulsione di aria viziata, né l'aria calda proveniente da impianti di condizionamento.

5. I cavedi sono di regola riservati al passaggio ed alla manutenzione degli impianti tecnologici o alla formazione di prese d'aria per locali tecnici o comunque per vani inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali abitabili.

6 Qualora su cavedi esistenti già si aprano finestre di locali che comportino la presenza, anche non continuativa, di persone, l'utilizzo del cavedio per i fini di cui al comma precedente è ammesso nei limiti in cui non comporti pregiudizio per i locali che vi si affacciano.

7 Il piano di fondo dei cavedi, a qualsiasi quota posizionato, deve essere facilmente accessibile per consentire le necessarie operazioni di pulizia e manutenzione. Esso deve inoltre essere convenientemente impermeabilizzato, pavimentato e provvisto di apposito sistema di raccolta ed allontanamento delle acque piovane.

Art. 32

Marciapiedi e sistemazione dell'area esterna

1. Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere dotati di marciapiede perimetrale di larghezza minima pari a cm.100

2. In caso di impossibilità di realizzazione del marciapiede è consentito l'uso di idonea pavimentazione. Tale norma si applica anche ai cortili ed alle chiostrine. In ogni caso devono essere assicurate il rapido deflusso delle acque meteoriche ed evitare l'imbibizione del sottosuolo.

Tutte le aree esterne a servizio degli edifici nei quali si svolgono attività che comportano la detenzione e/o l'uso di preparati pericolosi dovranno essere impermeabili, conformate a compluvio e tali da garantire che in caso di sversamento sia evitata la contaminazione del terreno.

Art 33

Spazi destinati ai raccoglitori per la raccolta differenziata

1. I piani attuativi relativi a comparti di nuova edificazione o ristrutturazione urbanistica devono prevedere spazi convenientemente delimitati idonei ad accogliere le attrezzature per la raccolta dei rifiuti urbani e per la

raccolta differenziata. Devono prevedere altresì una adeguata sistemazione di tali spazi al fine di limitarne la visibilità ed evitare dispersione del materiale;

2. L'ubicazione, il dimensionamento e le caratteristiche tecniche di tali spazi deve essere concordato con l'amministrazione comunale e con l'ente gestore del Servizio;

3. I cassonetti per la raccolta dei rifiuti devono essere posti esclusivamente in luoghi facilmente accessibili ai mezzi di raccolta e di lavaggio. In ogni caso non possono essere posti in adiacenza di edifici vincolati dalla Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio.

Art. 34

Impianti igienici

1. Ogni costruzione in cui siano ubicati locali destinati alla permanenza di persone ed allo svolgimento di attività deve essere dotata di almeno un servizio igienico.

2. Ogni apparecchio igienico (tazza, lavabo, vasca, doccia, bidè ecc.) deve essere di materiale resistente, impermeabile e di facile lavatura.

3. Le tazze wc devono essere dotate di apparecchi per cacciata d'acqua di portata idonea salvo l'adozione del lavaggio su velo d'acqua continuo per gli orinatoi. Ai fini del risparmio idrico è preferibile prevedere che il WC sia dotato di un apparecchio per lo scarico dell'acqua che possa regolare la quantità di acqua scaricata.

4. Il pavimento deve essere di materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile; le pareti rivestite di materiale impermeabile fino ad un'altezza di m.2,00.

5. Tutti i tubi di scarico dei vasi latrina, lavabi, acquai ecc. devono essere forniti di sifone idraulico, ad evitare esalazioni moleste.

6. In caso di impossibilità di allaccio a gravità può essere adottato un sistema di tipo in pressione limitatamente al servizio igienico aggiuntivo.

7. Tali locali devono avere aperture di illuminazione e di aerazione comunicanti direttamente ed esclusivamente con l'esterno dell'edificio e mai con ambienti di abitazione, di lavoro, scale e passaggi interni.

8. E' permesso il ricorso alla aerazione artificiale a condizione che sia previsto un sistema di aerazione forzata che assicuri un coefficiente di ricambio minimo di sei volumi/ora se in espulsione continua ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno tre ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente nel caso di destinazioni residenziali. Per quanto riguarda i ricambi d'aria dei servizi igienici degli edifici a destinazione diversa dalla residenza, si rimanda a quanto prescritto dagli "Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di Lavoro" della Regione Toscana.

Art. 35

Superamento barriere architettoniche

Tutti i progetti dovranno essere presentati conformemente a quanto disposto dalla legislazione in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Gli edifici privati e quelli di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, dovranno essere conformi alla L. 13/89, al D.M.LL.PP. 14.6.89 n° 236, al Regolamento regionale 41/R successive integrazioni e modifiche.

Capo II Impianti Tecnologici e requisiti delle costruzioni

Art. 36

Isolamento termico degli edifici e risparmio energetico

1. Gli edifici di nuova costruzione od oggetto di ristrutturazioni parziali o integrali od ampliamenti volumetrici, nonché gli interventi relativi a nuova installazione o ristrutturazione di impianti termici in edifici esistenti devono essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici, con particolare riferimento alla L. 10/91, al D.P.R. 412/93 ed al D.Lgs. 192/05 così come modificato ed integrato dal D.Lgs. 311/06.

2. Gli interventi sugli edifici esistenti che interessino strutture a contatto diretto con l'esterno sono sottoposti

all'obbligo, di procedere all'isolamento termico delle medesime secondo i parametri tecnici previsti dalla L. 10/91 e successive norme in materia energetica.

2 bis Tutti gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alla L. 46/90 e successive modifiche e integrazioni e al regolamento di cui al DPR 447/91.

3. Il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso i competenti uffici comunali, in doppia copia prima dell'inizio dei lavori, una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che attesti la rispondenza dell'intervento alle prescrizioni della normativa vigente di cui al comma precedente.

4. La conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti ed alla relazione tecnica di cui al comma precedente, deve essere asseverata dal direttore dei lavori e deve essere presentato al Comune l'Attestato di qualificazione energetica o, quando dovuto, l'Attestato di qualificazione energetica contestualmente alla dichiarazione di fine lavori senza alcun onere aggiuntivo per il committente.

5. Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti e per quanto riguarda i requisiti minimi prestazionali l'applicazione sarà graduale, come specificato dall'art 3 comma 2 del D.Leg. 192/05 e s.m. e i.

6. Sono esclusi dal campo di applicazione (art 3 comma 3 D.Leg. 192/05 integrato)

- Gli immobili di interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico ricadenti nell'ambito di applicazione della parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici
- I fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili
- I fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 mq.
- Gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile

7. Qualora in un edificio vengano installate caldaie murali esterne esse non dovranno essere posizionate sul prospetto o i prospetti principali, né risultare visibili dalla viabilità pubblica o di accesso.

8. Qualora in un edificio vengano installati corpi refrigeranti esterni essi non dovranno essere posizionati sul prospetto o i prospetti principali, né risultare visibili dalla viabilità pubblica o di accesso. Nell'impossibilità ad essere posti in altre collocazioni dovranno essere inseriti in modo tale da creare un continuo con la facciata, anche con l'utilizzo di strutture che li giustifichino con il contorno.

Art. 37

Impatto acustico – Clima acustico -Isolamento acustico degli edifici

Gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso devono rispettare le prescrizioni della Legge 26 ottobre 1995 nr. 447 e dei relativi Regolamenti di attuazione, il DPCM 5.12.97 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici" nonché le altre norme vigenti in materia di isolamento acustico per specifiche attività

Per le civili abitazioni vale quanto disposto dall'art. 5 commi 1 lettera e) e comma 5, del D.L.70/11 ovvero la relazione acustica e sostituita da una autocertificazione del tecnico abilitato che attesti il rispetto dei requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento.

La documentazione di impatto e clima acustico, prevista dalla Legge 26.10.1995 n.447 "Legge Quadro sull'inquinamento acustico" e dalla L.R. 01.12.1998 n.89 "Norme in materia di inquinamento acustico", viene richiesta per le opere e gli insediamenti indicati nella normativa vigente in materia.

I requisiti acustici delle sorgenti sonore interne agli edifici ed i requisiti acustici passivi dei componenti dell'edificio (partizioni orizzontali e verticali) sono stabiliti dal D.P.C.M. 05.12.1997 "Requisiti acustici passivi degli edifici".

I soggetti pubblici e privati interessati alla realizzazione delle tipologie di insediamenti sotto elencate, sono tenuti a produrre una valutazione previsionale del clima acustico con riferimento alle aree sulle quali vadano ad insistere gli insediamenti stessi:

- a) scuole e asili nido;
- b) ospedali;
- c) case di cura e di riposo;

d) parchi pubblici urbani ed extraurbani;

e) nuovi insediamenti residenziali prossimi alle seguenti opere:

- aviosuperfici, eliporti;
- strade classificate di tipo B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere), F (strade locali);
- discoteche;
- circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;
- impianti sportivi e ricreativi;

La documentazione previsionale del clima acustico, resa con le modalità previste dal D.P.R. 445 del 28/12/2000 (Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà), deve essere sottoscritta anche da un tecnico competente, deve essere redatta rispettando i principi generali ed i contenuti specifici espressamente indicati dalla DGRT 788/99 e dal vigente Piano Comunale di Classificazione Acustica.

Art. 38

Requisiti illuminotecnici

1. Illuminazione diretta-indiretta.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'illuminazione dei locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti e in modo che l'aria viziata sia evacuata e non possa costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi; pertanto le aperture dovranno essere uniformemente distribuite.

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale, diretta.

Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:

- 1) locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- 2) i locali aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative nonché i pubblici esercizi;
- 3) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- 4) i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;
- 5) i locali non destinati alla permanenza di persone;
- 6) gli spazi di cottura;
- 7) gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.

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

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

2. Dimensionamento delle aperture.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali dei solai ed eventualmente del tetto devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non dovranno avere superfici inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali stessi. Detto rapporto potrà essere ridotto ad 1/12 per i locali sottotetto la cui illuminazione sia conseguita tramite finestrature piane o semipiane (lucernari o finestre in falda). Nei locali sottotetto abitabili il rapporto illuminante può essere ottenuto con aperture a tetto, tali aperture devono essere integrate con aperture a parete ove non espressamente vietato da norme edilizie o urbanistiche.

Qualora la profondità di un locale superi 2,5 volte l'altezza dello stesso, il rapporto illuminante sarà aumentato fino a raggiungere 1/6 della superficie di pavimento. Il rapporto di 1/6 si applica anche nei casi in cui l'illuminazione dei locali avvenga tramite aperture sottostanti aggetti con sporgenza superiore a ml. 1.50 (porticati, terrazzi).

3. Eccezioni e deroghe per gli interventi su edifici esistenti:

Si fa eccezione a quanto prescritto nei commi precedenti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla sostituzione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica, a condizione che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito ridurre i parametri di aerazione preesistenti, né trasformare la destinazione d'uso dei singoli locali

in una destinazione d'uso di maggior pregio se non assicurando il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.

E' fatta inoltre deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all'art. 138 della LR n. 65/2014, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate se il rispetto delle stesse, adeguatamente documentato nei modi stabiliti dalla legge regionale, risulta incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto.

Per l'esercizio della deroga è richiesto il parere favorevole della Azienda sanitaria locale competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

Art. 39

Requisiti relativi all'areazione

1. Disposizioni generali.

Gli edifici, qualsiasi sia l'uso cui debbono essere adibiti, devono essere progettati nel rispetto delle specifiche normative vigenti in materia di areazione dei locali e realizzati in modo che in ogni locale non vengano superate le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo compatibili con il benessere e la salute delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi.

I locali degli alloggi, salvo quelli di servizio (servizi igienici, cabine di cottura, corridoi, passaggi etc.) o destinati a particolari attività che richiedono l'illuminazione artificiale, debbono avere serramenti esterni dotati di parti apribili, progettati e posizionati in modo da consentire un'efficace ventilazione naturale.

Gli alloggi ed i sistemi di ventilazione debbono essere progettati e realizzati in modo da impedire che nei locali di soggiorno si diffondano esalazioni prodotte nei locali di servizio, e che in questi ultimi si diffondano mutualmente esalazioni in esse prodotte.

I ricambi d'aria nei locali non dotati d'impianti di condizionamento o ventilazione meccanica, debbono essere ottenuti tramite apposite aperture (dei serramenti, di parti di questi od altri dispositivi), onde consentire adeguate possibilità di ventilazione naturale anche nei mesi invernali.

Gli edifici ed i sistemi di ventilazione debbono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'emissione ed il riflusso nei medesimi dell'aria e degli inquinamenti espulsi e, per quanto possibile, la mutua diffusione nei locali di esalazione e d'inquinanti in essi prodotti.

Nelle nuove costruzioni, nei frazionamenti e nei cambi di destinazione delle unità immobiliari, dovranno essere adottate le soluzioni che prevedono la ventilazione contrapposta. Non sono ammessi alloggi con aperture solo su un lato del fabbricato.

Di norma le finestre di locali di abitazione permanente debbono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili di dimensioni regolamentari.

Nel caso di interventi che comportino il mutamento di destinazione d'uso i requisiti debbono essere conseguiti.

2. Dimensionamento.

Le superfici finestrate apribili devono risultare non inferiori a 1/8 della superficie del pavimento.

Nei locali sottotetto abitabili l'aerazione può essere ottenuta con aperture a tetto, tali aperture devono essere integrate con aperture a parete ove non espressamente vietato da norme edilizie o urbanistiche.

L'areazione dei locali di abitazione non permanente, limitatamente a quelli adibiti a servizi igienici, lavanderia, guardaroba, dispensa e spazi cottura, può essere sia naturale che meccanizzata.

La aerazione artificiale può essere assicurata mediante:

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

Il punto di cottura della cucina deve essere dotato di cappa aspirante canalizzata oltre la copertura dell'edificio come gli sfiatatoi dei servizi igienici. Nel caso in cui il punto cottura sia ricavato nella stanza di soggiorno la cappa aspirante deve essere dotata di impianto di aspirazione forzata.

Nel caso di interventi su edifici esistenti in cui le caratteristiche tipologiche degli alloggi non consentano di fruire di areazione naturale diretta nella misura prescritta dal presente articolo, l'aerazione naturale dovrà essere integrata da un adeguato impianto meccanico di areazione che provveda sia all'immissione che

all'estrazione di aria.

I locali destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative, nei quali non sia possibile effettuare una ventilazione naturale, debbono essere condizionati o ventilati meccanicamente a seconda delle caratteristiche morfologiche e delle attività previste.

I servizi, le cucine etc. nei quali è prevista l'espulsione forzata debbono avere porte progettate in modo da consentire il passaggio dell'aria.

3. Eccezioni e deroghe per gli interventi su edifici esistenti:

Si fa eccezione a quanto prescritto nei commi precedenti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla sostituzione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica, a condizione che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito ridurre i parametri di aerazione preesistenti, né trasformare la destinazione d'uso dei singoli locali in una destinazione d'uso di maggior pregio se non assicurando il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.

E' fatta inoltre eccezione, per le medesime fattispecie precedenti, per i condotti di aerazione che possono essere condotti all'esterno anche in parete, nel rispetto di quanto stabilito precedentemente. E' fatta inoltre deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico i cui all'art. 138 della LR n. 65/2014, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate se il rispetto delle stesse, adeguatamente documentato nei modi stabiliti dalla legge regionale, risulta incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto.

Per l'esercizio della deroga è richiesto il parere favorevole della Azienda sanitaria locale competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

Art. 40

Requisiti relativi alla sicurezza

1. Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in conformità alla legislazione vigente, con particolare riferimento alle norme sulla sicurezza, l'igiene del lavoro in materia di prevenzione degli infortuni, di sicurezza antincendio, di superamento delle barriere architettoniche ed in genere ogni altra normativa diretta a tutelare specifici aspetti delle costruzioni, ai fini della sicurezza e protezione della normale utenza, si applicano le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.

Gli impianti ed i dispositivi di manovra installati permanentemente negli edifici e nei depositi di combustibile debbono essere ubicati progettati e realizzati in modo da non costituire pericolo per le persone e le cose.

Per gli impianti elettrici, di telecomunicazione etc. debbono essere rispettate le norme previste dalle specifiche normative di settore.

Gli edifici (in relazione all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti) debbono essere progettati e realizzati in modo da salvaguardare dai pericoli d'incendio gli occupanti, compresi gli ammalati, e gli eventuali soccorritori.

I materiali da costruzione non debbono emettere, in caso d'incendio, fumi e gas tossici in quantità tali da costituire pericolo per gli occupanti e per gli abitanti degli edifici circostanti.

I locali degli edifici, eccettuati quelli aperti al pubblico per destinazioni particolari, debbono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una parte apribile.

Le superfici vetrate non debbono poter costituire pericolo per le persone.

2. I requisiti dei parapetti e delle finestre.

Le finestre con parapetto pieno devono presentare il davanzale ad un'altezza di almeno mt. 0,90 dalla quota del pavimento interno e comunque la somma tra l'altezza e la profondità dei davanzali non deve mai risultare inferiore a mt. 1,10;

Le finestre a tutt'altezza e quelle con parapetto pieno di altezza inferiore a quella prescritta precedentemente devono essere dotate di parapetti, in metallo od altro idoneo materiale, di un'altezza non inferiore a mt. 1,00.

Le finestre, ad eccezione di quelle poste ad altezze inferiori a mt. 1,50 dal calpestio esterno, devono presentare vetri agevolmente sostituibili e lavabili dall'interno del locale.

I parapetti delle finestre, dei balconi e delle terrazze dei nuovi fabbricati nonché le ringhiere delle scale che costituiscono la difesa verso il vuoto devono avere un'altezza minima di cm. 100, non devono consentire né

l'arrampicamento né l'attraversamento di una sfera di cm. 10 di diametro. Nei luoghi di lavoro i parapetti dovranno essere realizzati in conformità alle norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Nelle finestre con parte inferiore non apribile i parapetti devono avere un'altezza non inferiore a m.1,00.

I parapetti e le ringhiere in generale devono garantire sufficiente resistenza agli urti.

E' prescritta l'adozione di parapetti o di altre opere di protezione e di riparo per cortili, ballatoi e terrazze e spazi comunque accessibili che prospettino su terreni, rampe, parti di edifici posti a quota inferiore con un dislivello maggiore di 50 cm.

3. Requisiti degli spazi comuni di collegamento:

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

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

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

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

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

L'illuminazione artificiale di emergenza dei locali aperti al pubblico, deve essere assicurata anche durante le interruzioni dell'energia elettrica di rete.

Per gli impianti termici dovranno essere osservate le norme specifiche di settore e dai relativi regolamenti di attuazione.

L'illuminazione dei locali destinati alla circolazione delle persone, ed in generale, quella degli spazi comuni interni degli edifici, deve essere assicurata anche di notte.

L'illuminazione degli accessi, delle rampe, dei giardini e, in generale quella degli spazi comuni esterni degli edifici deve essere permanentemente assicurata anche di notte.

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

4. Per le coperture si rimanda alla specifica normativa di cui al Regolamento regionale D.P.G.R. 18/12/2013 n. 75/R.

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

Tutti gli elementi accessori e di corredo degli edifici o degli spazi esterni quali a titolo esemplificativo comignoli, canne fumarie, pensiline, tende, gazebo, pergolati, insegne, ecc. devono essere dimensionati, costruiti e ancorati in modo da resistere alle sollecitazioni derivanti dalle loro condizioni di esercizio nonché dagli eventi atmosferici, anche violenti.

Tutti gli edifici dovranno essere tenuti in piena efficienza, ivi comprese le parti impiantistiche in modo da garantire la pubblica e privata incolumità. Con propria ordinanza contingibile e urgente il Sindaco ordina il ripristino delle condizioni di sicurezza dei fabbricati.

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

Art. 41 Prevenzione incendi

Ai fini della prevenzione degli incendi, tutti gli interventi (siano essi di nuova costruzione che sul patrimonio edilizio esistente) devono essere progettati e realizzati in conformità alle specifiche disposizioni vigenti in

materia, a seconda delle caratteristiche dell'edificio e dell'uso cui il medesimo deve essere adibito, anche quando per la natura o dimensione dell'attività non sia richiesto il parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.

Ogni qualvolta un progetto, per la specifica attività o destinazione d'uso prevista, sia soggetto al parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco, il relativo nulla osta deve essere acquisito prima dell'inizio dei lavori e trasmesso ai competenti uffici comunali, salvo più favorevoli disposizioni di legge.

Il conseguimento di detto nulla osta costituisce condizione per il rilascio del Permesso di costruire o del per perfezionamento della S.C.I.A. solo nei casi espressamente previsti dalla legge. La conformità alle norme vigenti in materia di prevenzione incendi è richiesta per tutti i progetti che risultino in qualsiasi misura soggetti alle medesime.

Art. 42

Salubrità degli immobili e del territorio, l'edilizia sostenibile ed il contenimento energetico

Edilizia sostenibile (Art. 22 DPGR 9.2.07 n.2)

1. Il regolamento edilizio individua soluzioni tecnologiche volte a favorire l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili. A tal fine, contiene indicazioni anche in ordine all'orientamento e alla conformazione degli edifici da realizzare, al fine di massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare.

2. Il Comune incentiva l'edilizia sostenibile, nel rispetto delle linee guida tecnico-costruttive emanate dalla Regione ai sensi dell'articolo 145, comma 1 della l.r. 1/2005 (D.G.R.T 28.2.2005 n. 322 "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana"), che individuano e definiscono uno standard di valutazione della qualità per l'edilizia residenziale.

3. Nell'attuazione delle disposizioni di cui al comma 1, il comune individua la soglia minima per l'accesso agli incentivi di cui agli articoli 145, 146 e 147 della l.r. 1/2005, graduando gli stessi a seconda del livello di ecoefficienza raggiunto nella progettazione.

4. Gli interventi di trasformazione edilizia degli edifici e degli spazi scoperti devono essere sostenibili con le risorse ambientali e sono tenuti a considerare:

- a) la compatibilità ambientale;
- b) l'ecoefficienza energetica;
- c) il confort abitativo;
- d) la salvaguardia della salute dei cittadini;

Contenimento energetico degli edifici (Art. 23 DPGR 9.2.07 n.2)

1. Per le nuove previsioni insediative o le trasformazioni del tessuto edilizio esistente gli atti di governo del territorio dei comuni promuovono:

- a) la corretta modalità di uso del suolo, anche con riferimento alle alterazioni morfologiche e agli assetti vegetazionali;
- b) il corretto deflusso delle acque meteoriche;
- c) il risparmio energetico sia per la realizzazione degli edifici che per la loro manutenzione.

2. Gli strumenti della pianificazione territoriale delle province e dei comuni, nonché gli atti di governo del territorio dei comuni promuovono l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, quali la tecnologia fotovoltaica, idroelettrica, eolica e quella derivante da biomasse, con particolare riferimento alla diffusione del sistema solare termico anche per il patrimonio edilizio esistente.

Impianti fotovoltaici

Per gli edifici di nuova costruzione il progetto deve prevedere l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, in modo da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa. Per i fabbricati industriali di estensione superficiale non inferiore a 100 mq, la produzione energetica minima è di 5 kW (art 4 T.U. 380/2001 mod. da art 1 comma 289 L 24.12.2007 n. 244) E' ammessa l'installazione di impianti solari e fotovoltaici, con priorità sulle coperture delle edifici esistenti, compreso le pertinenze, nel caso di pergolati dovrà essere mantenuta l'esclusiva funzione ombreggiante e quindi non offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche. L'installazione sui pergolati non è ammessa nelle aree storiche e nelle aree di pertinenza di fabbricati di valore architettonico.

Nel caso di installazione di impianti fotovoltaici sulle coperture degli edifici si ricorda inoltre il rispetto di quanto previsto dalla normativa sull'accesso in sicurezza sulle coperture di cui al D.P.G.R. 18/12/2013 n. 75/R.

Parametri per gli interventi edilizi. (Art. 24 DPGR 9.2.07 n.2)

1. Gli interventi urbanistico-edilizi, ivi compresi quelli riguardanti il patrimonio edilizio esistente indicati all'articolo 79, comma 2 lettere c) e d) della l.r. 1/2005 sono progettati secondo i criteri energetici ed ambientali di seguito indicati:

- 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.
- La loro progettazione deve integrarsi con gli elementi locali, ambientali, climatici, e storici dell'area oggetto di trasformazione e deve considerare le componenti urbanistiche, architettoniche, strutturali, impiantistiche, della sicurezza del cantiere e dello smaltimento dei materiali edili.

Art. 43

Certificazione energetica degli edifici

Ogni edificio di nuova costruzione, oppure oggetto di ricostruzione a seguito di demolizione, nonché ogni edificio esistente di superficie utile lorda superiore a mille metri quadrati, oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia che riguardano l'intera struttura, e dotato di un attestato di certificazione energetica (ACE), redatto da professionisti abilitati e presentato al comune al momento della certificazione di abitabilità con trasmissione cartacea fino al varo del sistema informativo regionale sull'efficienza energetica oppure, se relativo ad impianti produttivi, attraverso la rete regionale dei SUAP.

Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico di superficie superiore a 1000 mq, è affisso in luogo visibile al pubblico un riassunto dell'attestato di certificazione energetica, denominata "targa energetica".

L'ACE ha una validità temporale massima di 10 anni ed è aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione edilizia e impiantistica, che modifica la prestazione energetica dell'edificio nei termini seguenti indicati dall'art 6 del D.M. 28.6.2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici):

- interventi di riqualificazione che riguardino almeno il 25% della superficie esterna dell'immobile;
- interventi di riqualificazione degli impianti di climatizzazione e di produzione di acqua calda sanitaria che prevedono l'installazione di sistemi di produzione con rendimenti più alti di almeno il 5% rispetto ai sistemi preesistenti ad ogni intervento di ristrutturazione impiantistica o di sostituzione di componenti o apparecchi che, fermo restando il rispetto delle norme vigenti, possa ridurre la prestazione energetica dell'edificio facoltativo in tutti gli altri casi (art 3 DPGR 25.02.2010 n. 17/R), tranne i casi in cui la normativa della Regione Toscana, prevede l'automatica certificazione in classe "G".

Sono escluse le seguenti categorie di edifici o impianti:

1. fabbricati industriali, artigianali o agricoli non residenziali quando gli ambienti sono climatizzati o illuminati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili
2. i fabbricati temporanei con tempo di utilizzo non superiore a due anni
3. i fabbricati isolati con una superficie inferiore a 25 mq.
4. gli edifici per i quali sia stata dichiarata dalle competenti autorità la non abitabilità o agibilità nonché quelli per i quali, in caso di trasferimento a titolo oneroso, risulti la destinazione alla demolizione.

Art. 44

Impianti di smaltimento delle acque meteoriche

Contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo nella costruzione di nuovi edifici

1. Si definisce superficie permeabile di pertinenza di un edificio la superficie non impegnata da costruzioni fuori terra o interrate che consenta l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche.
2. Nella realizzazione di nuovi edifici e negli ampliamenti di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta, è garantito il mantenimento di una superficie permeabile di pertinenza pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria (art. 16 DPGR 9.2.07 n. 2).

Interventi per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo negli spazi urbani

3. I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata sono realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.
4. E' vietato il convogliamento delle acque piovane in fognatura o nei corsi d'acqua, quando sia tecnicamente possibile il loro convogliamento in aree permeabili, senza determinare fenomeni di ristagno (Art. 17 DPGR 9.2.07 n. 2).

Risparmio idrico e smaltimento acque meteoriche.

5. Il presente regolamento edilizio prescrive l'utilizzo di impianti idonei ad assicurare il risparmio dell'acqua potabile, quali sistemi di riduzione e regolazione della pressione per garantire la disponibilità costante di acqua a tutti gli utenti della rete acquedottistica e la predisposizione di un contatore per ogni unità immobiliare. (Art. 18 DPGR 9.2.07 n. 2).

Tutti gli edifici devono essere dotati di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque pluviali ed il loro convogliamento ai recapiti finali osservando le regole stabilite nel presente regolamento.

L'impianto di raccolta e smaltimento delle acque pluviali deve essere del tutto indipendente da quelli delle acque di altra natura. E' tassativamente vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque reflue di qualsiasi altra provenienza.

6. I canali di gronda, le condutture verticali di scarico (o "calate") e le condutture interrato per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere in numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura bianca o, in mancanza di questa, fino alla destinazione approvata dall'ufficio tecnico; non è consentito per le parti in vista l'utilizzo di elementi in materiali plastici o in fibrocemento.

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

8. I pluviali posti su facciate prospettanti vie o spazi pubblici, ad esclusione degli edifici con murature in pietra, dovranno essere preferibilmente contenuti entro la muratura nel loro tratto terminale per un'altezza, misurata dal marciapiede o dalla quota stradale, pari a quella del primo interpiano. Nel punto di inserimento entro la muratura dovranno essere posti in opera opportuni gocciolatoi. Nel caso non sia possibile eseguire l'incasso nella muratura è ammesso l'utilizzo di terminali di pluviali in ghisa.

9. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati all'estremità inferiore di ogni "calata"; pozzetti d'ispezione devono essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture. Un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

10. E' vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza; la confluenza delle acque piovane, con le altre acque di rifiuto, sarà consentita solo al livello del citato pozzetto d'ispezione, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque bianche ed acque luride.

11. Le acque pluviali possono essere smaltite mediante:

- convogliamento in pubblica fognatura bianca o mista;

- convogliamento in acque superficiali;

- dispersione nel suolo;

- in cisterna per uso irriguo, antincendio e simili (fermo restando che le eventuali tubazioni di troppo pieno devono comunque condurre ad una delle altre destinazioni ammesse) completamente interrato di volume massimo, compreso le murature perimetrali di mc 15,00 e altezza massima interna ml 2,00.

12. E' vietato il convogliamento delle acque piovane in fognatura o nei corsi d'acqua, quando sia tecnicamente possibile il loro convogliamento in aree permeabili, senza determinare fenomeni di ristagno.

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

Art 45

Sistema di smaltimento dei liquami

Obiettivi generali

1. Nei nuclei abitati dotati di fognatura comunale tutte le acque di rifiuto devono essere convogliate nella fognatura, salvo che l'ente gestore competente le giudichi incompatibili con il trattamento di depurazione centralizzato previsto dal Comune.

2. Tutti gli edifici devono essere allacciati ad essa da parte dei proprietari, in base alle norme specifiche contenute nel regolamento di accettabilità.

3. Per gli immobili posti in zona esclusa dalla fognatura dinamica, dovrà essere presentato un progetto per la realizzazione di idoneo impianto di smaltimento liquami singolo o consorziale, e/o per la ristrutturazione e l'adeguamento dell'impianto esistente. La soluzione di smaltimento proposta dovrà essere compatibile con la normativa vigente, oltre che con le caratteristiche geologiche ed idrogeologiche del terreno.

Poiché l'obiettivo prioritario è quello di assicurare l'allaccio alla fognatura dinamica di tutti gli agglomerati urbani, i sistemi alternativi alla Fognatura Pubblica, dovranno essere concepiti e disposti, ove possibile, in modo da poter essere agevolmente by-passati con un collegamento diretto alla rete fognaria, non appena tecnicamente realizzabile.

3bis. Le condutture verticali di scarico e le condutture interrato delle acque nere devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giunture a perfetta tenuta e devono essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino ad un corpo recettore finale.

4. Le "calate" delle acque di rifiuto devono, di norma, essere prolungate in alto sopra la copertura del tetto ed avere la estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti.

5. Le condutture interrato delle acque nere devono essere provviste di pozzetti di ispezione nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture.

6. Nelle località servite da pubblica fognatura priva di impianto depurativo terminale, le "calate" delle acque nere verranno collegate alla pubblica fognatura secondo le istruzioni del gestore.

7. Nelle località servite da pubblica fognatura fornita d'impianto depurativo terminale le "calate" delle acque nere verranno collegate alla pubblica fognatura secondo le istruzioni dal gestore.

8. In merito al sistema di smaltimento dei liquami di nuova costruzione, o adeguamento di impianti esistenti, dovrà essere specificata con apposita relazione idrogeologica, in caso di non allacciamento alla fognatura comunale, la compatibilità del sistema di smaltimento scelto con la situazione idrogeologica e morfologica locale, ed in particolare, per sistemi che prevedono l'immissione dei reflui nel terreno (pozzi, sub-irrigazione, fitodepurazione):

1. - stratigrafia dei terreni e livello della falda acquifera (che non dovrà risalire nel corso dell'anno a quote superiori a -1.00 dal fondo dell'elemento disperdente per le trincee, -2.00 per pozzi disperdenti),

2. - permeabilità dei terreni,

3. - assenza di fenomeni di dissesto geo-morfologico (frane in atto o potenziali).

L'atto autorizzativo dovrà comprendere il sistema di smaltimento relativo.

Gli impianti di smaltimento dovranno essere realizzati conformemente a quanto previsto dalle normative vigenti.

Nel caso di scarichi di insediamenti civili recapitanti sul suolo o in acque superficiali, deve essere inserito un pozzetto a valle, per la verifica dei limiti imposti dal D.Lgs. 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni, ed in attesa dell'approvazione di apposito regolamento comunale valgono le vigenti norme.

Art. 46

Pozzetti disoliatori

1. Le aree impermeabilizzate adibite a piazzali parcheggio di autoveicoli per un numero superiore a 20 relative ad autofficine, autorimesse e/o attività ad esse assimilabili, devono essere dotate di idonei pozzetti disoliatori, che a cura del gestore delle aree saranno tenuti in perfetto stato di manutenzione.

Art. 47

Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque nere

Dimensionamento e caratteristiche delle fosse e degli impianti di depurazione

1. I dispositivi di depurazione delle acque nere e delle acque saponose devono essere dimensionati in proporzione al numero degli abitanti equivalenti serviti.

Corrispondenza ad un abitante equivalente:

- un abitante in edifici di civile abitazione (corrisponde a mc 100 di volume residenziale);
- un posto letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
- tre posti mensa in ristoranti e trattorie;
- un posto letto in attrezzature ospedaliere;
- cinque dipendenti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producono acque reflue di lavorazione;
- cinque posti alunno in edifici scolastici od istituti di educazione diurna;

Fosse settiche tipo Imhoff

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

Dimensionamento delle fosse settiche Imhoff

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

Caratteristiche tecniche delle fosse settiche Imhoff

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

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

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

Fosse biologiche

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

Posizionamento delle fosse biologiche

2. Le fosse biologiche dovranno, di norma, essere collocate nel resede dell'edificio ad una distanza non inferiore a ml.1,50 dalle fondazioni del medesimo ed essere accessibili ed ispezionabili devono inoltre distare non meno di m 10 da qualunque serbatoio destinato ad acqua potabile.

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

4. Non è mai ammessa la collocazione di fosse biologiche o Imhoff all'interno di edifici; nei soli casi in cui non sia possibile alcuna collocazione esterna è ammessa l'installazione all'interno dell'edificio di soli depuratori ad ossidazione totale monoblocco, che devono essere posizionati all'interno di un vano riservato esclusivamente a tale scopo e comunicante permanentemente con l'esterno attraverso apertura che garantisca l'adeguata aerazione del vano stesso

Dimensionamento delle fosse biologiche

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

6. Ciascuna fossa biologica deve essere costituita da *tre* camere distinte e presentare una capacità utile

complessiva pari ad almeno 225 litri per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di 3000 litri (mc. 3,00) complessivi. Le *tre* camere devono avere, di norma, pianta quadrata ed uguale capacità.

Caratteristiche tecniche delle fosse biologiche

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

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

Caratteristiche costruttive delle fosse biologiche

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

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

10. Le fosse biologiche costruite in calcestruzzo armato dovranno avere pareti e soletta di fondo di spessore non inferiore a cm. 15, mentre la soletta di copertura dovrà essere dimensionata in funzione dei massimi carichi che possono gravare sulla medesima in ragione della sua ubicazione. Le fosse biologiche costruite con muratura di mattoni dovranno avere il fondo costituito da una soletta in calcestruzzo armato dello spessore non inferiore a cm. 25. Le pareti saranno costituite da pareti in mattoni pieni murati con malta cementizia, protette sul lato esterno da un rinfiaccio di calcestruzzo. Tutte le facce interne della fossa dovranno essere intonacate e lisciate con malta di cemento.

11. Gli elementi prefabbricati utilizzabili per la costruzione delle fosse biologiche e *Imhoff* possono essere sia di tipo monoblocco che di tipo ad elementi separati da comporre in opera. Gli elementi monoblocco possono essere realizzati sia in calcestruzzo che in altri materiali con idonee caratteristiche di impermeabilità (vetrosima e simili).

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

Depuratori ad ossidazione totale

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

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

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

4. I depuratori ad ossidazione totale dovranno di norma essere collocati nel resede dell'edificio ad una distanza non inferiore a 1,50 m dalle fondazioni ed essere accessibili ed ispezionabili.

5. Nei soli casi in cui non sia possibile alcuna collocazione esterna è ammessa l'installazione all'interno dell'edificio di soli depuratori ad ossidazione totale di tipo monoblocco, che devono essere posizionati

all'interno di un vano riservato esclusivamente a tale scopo e comunicante permanentemente con l'esterno attraverso apertura che garantisca l'adeguata aerazione del vano stesso

Recapito al suolo dei liquami chiarificati

Recapiti al suolo mediante subirrigazione

1. Il liquame chiarificato, comunque sempre in uscita da un idoneo dispositivo di depurazione, deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto e da qui immesso nella condotta o rete disperdente.
2. La condotta disperdente può essere costituita da tubazioni microfessurate continue o da elementi tubolari con estremità tagliate dritte e distanziati l'uno dall'altro. In ogni caso la condotta disperdente deve essere protetta superiormente da tegole (o da elementi semicurvi atti a svolgere analoga funzione protettiva) ed avere pendenza compresa tra lo 0,2% e lo 0,6%.
3. La condotta deve essere posata in una trincea profonda almeno cm. 70, la cui metà inferiore deve essere riempita con pietrisco di varia pezzatura che avvolga completamente la condotta. La parte superiore della trincea deve essere riempita, previa interposizione di uno strato di tessuto non tessuto o di altro materiale atto ad impedire che il terreno di rinterro penetri nei vuoti del sottostante riempimento in pietrisco. La trincea deve seguire approssimativamente l'andamento del terreno.
4. La distanza fra il fondo della trincea ed il massimo livello della falda non dovrà essere inferiore ad un metro. Nel tratto a valle della condotta l'acqua di falda non potrà essere utilizzata per uso potabile o domestico o per irrigazione di prodotti mangiati crudi, a meno di accertamenti chimici e microbiologici caso per caso da parte dell'autorità sanitaria.
5. L'andamento della trincea e della condotta disperdente può essere lineare e continuo su una sola fila oppure costituito da una condotta centrale con ramificazioni a pettine, a doppio pettine o ad altro analogo.
6. Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia intasamento del pietrisco o del terreno sottostante, che non si manifestino impaludamenti superficiali, che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso, che il livello della falda rimanga in valori compatibili.

Recapito al suolo mediante pozzi assorbenti

7. Il liquame chiarificato, comunque sempre in uscita da un idoneo dispositivo di depurazione, deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nel pozzo assorbente.
8. Il pozzo deve avere forma cilindrica e diametro interno di almeno un metro. Esso può essere costruito in muratura oppure in calcestruzzo, e deve essere privo di platea. Nella parte inferiore, in corrispondenza del terreno permeabile, le pareti devono essere permeabili (praticandovi feritoie o realizzandole in muratura a secco. Sul fondo del pozzo deve essere realizzato uno strato di pietrame e pietrisco dello spessore di circa mezzo metro. Analogo anello di pietrame e pietrisco deve essere formato esternamente alla porzione permeabile delle pareti del pozzo. In entrambi i casi, in prossimità del fondo e della parete permeabile, il pietrame deve essere di pezzatura maggiore rispetto al pietrisco soprastante o retrostante.
9. La copertura del pozzo deve trovarsi ad una profondità di almeno cm. 60. Il pozzetto deve essere collocato sulla copertura del pozzo e dotato di adeguati chiusini. Lo spazio residuo soprastante la copertura del pozzo e l'anello di pietrisco circostante, deve essere rinterrato mediante con soprassesto, previa interposizione di uno strato di materiale atto ad impedire che il terreno penetri nel sottostante riempimento in pietrisco. Per la ventilazione dello strato drenante devono essere poste in opera tubazioni di aerazione di opportuno diametro.
10. La differenza di quota tra il fondo del pozzo ed il massimo livello della falda non dovrà essere inferiore a 2 metri. Nel tratto a valle della condotta l'acqua di falda non potrà essere utilizzata per uso potabile o domestico o per irrigazione di prodotti mangiati crudi, a meno di accertamenti chimici e microbiologici caso per caso da parte dell'autorità sanitaria. Fra il pozzo e un qualunque serbatoio, pozzo od altra opera destinata al servizio di acqua potabile deve essere mantenuta una distanza minima di 50 metri.
11. La superficie della parete perimetrale del pozzo, deve essere determinata in funzione della natura del terreno e del numero di abitanti equivalenti.
12. Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia accumulo di sedimenti o di fanghiglia nel pozzo od intasamento del pietrisco e del terreno circostante, che non si verifichino impantanamenti nel terreno circostante; che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso, che il livello della falda rimanga in valori compatibili.

Recapito finale al suolo mediante subirrigazione con drenaggio

13. Il sistema di percolazione nel terreno mediante subirrigazione con drenaggio deve essere adottato in

tutti i casi in cui sia ammessa la subirrigazione normale ma ci si trovi in presenza di terreni impermeabili.

14. Il liquame chiarificato, comunque sempre in uscita da un idoneo dispositivo di depurazione, deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta o rete disperdente.

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

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

17. La condotta drenante sbocca in un idoneo ricettore mentre la condotta disperdente termina chiusa 5 metri prima dello sbocco della condotta drenante.

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

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

20. I sistemi di dispersione nel suolo dei liquami chiarificati devono mantenere una distanza minima di 2,00 m da fondazioni e dai confini.

Recapito finale in impianto di fitodepurazione.

21. Quando non risulti possibile od economicamente conveniente condurre le acque reflue trattate ad uno dei recapiti finali in precedenza indicati, è ammesso condurre le medesime ad un impianto di fitodepurazione con le caratteristiche di cui ai punti successivi. L'utilizzo di impianti a fitodepurazione come recapito finale dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente Regolamento.

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

23. I letti assorbenti sono costituiti da vassoi di estensione complessiva commisurata alla potenzialità dell'impianto e realizzati in materiale atto a garantirne la tenuta (calcestruzzo, resina poliestere od altro idoneo materiale). Sul fondo dei letti viene steso uno strato di ghiaietto (pezzatura mm. 8-15) dello spessore di almeno cm. 30. Al di sopra del ghiaietto viene riportato uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a cm. 40. Il terreno vegetale viene quindi adeguatamente piantumato con arbusti sempreverdi od altra vegetazione idrofila.

24. Il liquame chiarificato in uscita dal dispositivo di trattamento (tipicamente, ma non necessariamente, una fossa settica tipo Imhoff) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta disperdente. Detta condotta corre sul fondo del letto assorbente, immersa nello strato di ghiaietto, ed è costituita da tubazioni microfessurate continue, posate con pendenza non superiore allo 0,4%.

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

26. In uscita dall'impianto, sul lato opposto a quello di ingresso del liquame, deve essere posto un secondo pozzetto di ispezione e da questo deve dipartirsi una tubazione di troppo pieno di sicurezza che consente il celere deflusso di improvvisi ed eccessivi apporti meteorici, mantenendo il liquido nell'impianto ai livelli di progetto. La tubazione di troppo pieno smaltirà l'eccesso di acqua nel suolo mediante un breve tratto di tubazione disperdente per sub-irrigazione.

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

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

Aucuba Japonica

Auruncus Sylvester

Bambù
Astilbe
Calycantus Florindus
Elymus Arenarius
Cornus Alba
Felci
Cornus Florida
Iris Pseudoacorus
Cornus Stolonifera
Iris Kaempferi
Cotoneaster Salicifolia
Lythrum Officinalis
Kalmia Latifolia
Nepeta Musini
Laurus Cesarus
Petasites Officinalis
Sambucus Nigra
Thuya Canadensis

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

Art. 48

Rifornimento idrico degli edifici

1. Dove è presente il pubblico acquedotto è fatto obbligo dell'allacciamento allo stesso. Nei casi in cui non è disponibile acqua di acquedotto pubblico, l'approvvigionamento idrico deve essere assicurato da acqua di pozzo o di sorgente che deve essere, a cura del proprietario sottoposta con periodicità almeno annuale ad accertamenti chimici e batteriologici. La certificazione di tali accertamenti deve essere tenuta a disposizione degli organi di controllo. Le opere di presa dovranno essere costruite e mantenute in modo conforme a quanto previsto dalle normative vigenti. Dovrà inoltre essere previsto uno studio idrogeologico preventivo dell'area ed essere mantenute le fasce di tutela e di rispetto previste dalla Normativa vigente.

2. La condotta di allacciamento all'acquedotto deve essere dotata di valvola di non ritorno ed eseguita nel rispetto delle prescrizioni dell'ente gestore del servizio.

3. Nelle zone di nuova edificazione deve essere prevista idonea rete di distribuzione dell'acqua potabile.

4. E' prescritto l'utilizzo di impianti idonei ad assicurare il risparmio dell'acqua potabile, quali sistemi di riduzione e regolazione della pressione per garantire la disponibilità costante di acqua a tutti gli utenti della rete acquedottistica e la predisposizione di un contatore per ogni unità immobiliare.

5. L'erogazione dell'acqua mediante condotta a rete deve avvenire in modo diretto senza l'utilizzo di serbatoi di carico aperti.

6. Sono ammessi serbatoi chiusi di alimentazione parziale in idoneo materiale (posti in locali igienicamente idonei, ad uso esclusivo e sufficientemente ventilato) serviti da autoclavi negli edifici nei quali la pressione di regime dell'acquedotto non è sufficiente ad erogare acqua a tutti i piani. In nessun caso l'autoclave dovrà aspirare direttamente dalla rete pubblica o privata. Detti strumenti devono essere sottoposti a manutenzione e a periodica disinfezione.

7. Di norma i serbatoi di accumulo privati devono essere di idoneo materiale, a perfetta tenuta e di norma posizionati fuori terra; i serbatoi interrati devono essere protetti da scannafosso che ne consenta l'ispezione e dotati di chiusura che impedisca infiltrazioni di acque meteoriche; la tubazione di troppo pieno non deve presentare continuità con l'impianto di smaltimento delle acque reflue e deve essere protetta all'estremità con rete antinsetti.

8. La rete di distribuzione dell'acqua deve essere conforme a quanto previsto dalla normativa vigente.

9. Nel caso in cui vengano utilizzati serbatoi per deposito dell'acqua potabile essi devono:

- essere conformi alle norme del D.I. del 04.02.77;
- essere muniti di coperchio per evitare l'ingresso di materiale estraneo;
- essere muniti di valvola di non ritorno;

-essere muniti di valvola di sfiato.

10. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte, in modo da non determinare impurezze ed alterare i caratteri organolettici dell'acqua.

11. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua, dimensionati in base all'utenza servita, dotati di rubinetti a monte ed a valle per il prelievo dell'acqua, alloggiati in vano apposito e protetti dalle escursioni termiche.

Capo III Caratteristiche dei locali

Art. 49

Dimensione e dotazione degli alloggi

In conformità al D.M. 5.07.75, gli alloggi debbono avere una superficie abitabile minima di mq.14 per ciascuno dei primi quattro abitanti e di mq.10 per ciascuno dei successivi.

Ad esclusione di quelli esistenti e regolarmente assentiti, la Superficie utile abitabile o agibile minima degli alloggi, compresi quelli ampliati senza aumento delle unità immobiliari e/o derivanti da cambiamento di destinazione d'uso, non può essere inferiore a mq. 40. Sono fatte salve eventuali prescrizioni di maggiori dimensioni disciplinate per specifiche zone e/o interventi dal regolamento urbanistico.

Nel caso di interventi di nuova edificazione gli alloggi non devono avere una superficie utile abitabile o agibile inferiore a 60 mq ciascuno.

Il numero dei locali di servizio deve essere adeguato al numero di persone cui l'alloggio è destinato ed almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina e tutti i locali non accessori devono essere forniti di finestra apribile. I vari spazi costituenti l'alloggio non devono necessariamente essere delimitati da pareti ad eccezione dei servizi igienici.

Art. 50

Caratteristiche dei locali ad uso abitativo

1) Premessa

La suddivisione effettuata al presente articolo, fra locali abitabili e vani accessori, è effettuata esclusivamente per quanto concerne i requisiti igienico-sanitari dei locali.

2) Locali abitabili

a) Definizioni – prescrizioni particolari-superfici

I locali di abitazione debbono avere le seguenti superfici minime:

- stanza di soggiorno mq. 14,00
- pranzo con posto cottura mq. 14,00 + 4
- stanze da letto: singola mq.9,00, doppia mq.14,00
- cucina mq. 9,00 con larghezza non inferiore a ml. 1.80.
- cabina di cottura o cucinotto mq.4,00

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.

Ogni alloggio deve avere una camera matrimoniale di mq. 14 e comunque ogni altro locale adibito ad abitazione permanente non può avere superficie utile inferiore a mq. 9,00.

La cucina, quando costituisce vano indipendente ed autonomo dal soggiorno, non deve avere superficie inferiore a mq. 9 e soddisfare integralmente i parametri fissati per i locali di abitazione permanente.

E' ammessa la realizzazione di una zona cottura in adiacenza al soggiorno purché il collegamento con lo stesso abbia larghezza non inferiore a mt. 1,40 e superficie complessiva non inferiore a mq. 4,00; in tal caso la verifica dei parametri fissati per i locali di abitazione permanente deve essere fatta rispetto alla superficie di pavimento complessiva dei due vani.

Qualora la zona di cottura sia ricavata direttamente nella stanza di soggiorno, la superficie minima della medesima dovrà essere incrementata di mq. 1,50.

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

- a) la superficie del locale sia non inferiore a mq. 4,00 e non superiore a mq. 8,00;
- b) siano garantiti il rispetto dei parametri fissati per i locali di abitazione non permanente;
- c) il locale sia adibito alla sola funzione di cottura dei cibi e non anche di regolare consumazione degli stessi.

Il soppalco, per la cui definizione si veda l'art. 62 bis al presente Regolamento, dovrà avere la superficie non superiore ad 1/3 di quella netta del locale soppalcato. Nel caso in cui non si raggiungano tali parametri, la superficie sopra e sotto il soppalco sarà conteggiata come vano accessorio.

La realizzazione del soppalco non deve pregiudicare una corretta areazione e illuminazione degli spazi risultanti e non limita o riduce la funzionalità delle superfici finestrate.

b) Altezze

L'altezza interna netta è fissata in ml.2.70, può essere accettata anche altezza inferiore per il mantenimento dei vani già abitati, dove per motivi urbanistici, per motivi di tutela ambientale e tipologica, nonché per il mantenimento delle caratteristiche costruttive degli edifici non possano essere effettuate sopraelevazioni o variazioni dei solai a condizione che non si determini un peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito ridurre la dimensione dei locali preesistenti, né trasformare la destinazione d'uso dei singoli locali in una destinazione d'uso di maggior pregio se non è possibile assicurare il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.

E' fatta ulteriore deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all'art. 138 della L.R. n. 65/2014, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate se il rispetto delle stesse, adeguatamente documentato nei modi stabiliti dalla legge regionale, risulta incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto.

In ambedue le casistiche di cui ai punti precedenti, per l'esercizio della deroga è necessario il parere favorevole dell'Azienda Sanitaria competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

Nei vani sottotetto di fabbricati per i quali si richiede il cambio di destinazione d'uso in locali abitabili fermo restando un'altezza interna netta media di mt 2,70 l'altezza minima non potrà essere inferiore a mt 2,10 (le porzioni con altezza minore di mt. 2,70 non devono comunque superare il 50% del totale della superficie del locale.).

Per i sottotetti abitabili, ai sensi della L.R. n. 5/2010 l'altezza media minima dei locali è di ml. 2.30 e in nessun punto l'altezza può essere inferiore a ml.1,50 salvo il caso specificato al comma precedente. I valori precedenti sono ridotti a ml. 2,10 e ml. 1,30 per gli edifici ricadenti nei territori montani

Per i locali a volta l'altezza prescritta si misura a metà saetta.

La realizzazione dei soppalchi in locali aventi le caratteristiche previste (illuminazione, areazione, ecc.) è ammessa se:

- a) La minima altezza degli spazi sottostante e soprastante i soppalchi non può essere:
 - inferiore a mt 2,20 per i locali destinati ad abitazione;
 - inferiore a mt 2,70 per lo svolgimento di attività lavorativa e commerciale;
 - inferiore a mt 2,20 per attività di deposito senza presenza fissa di lavoratori;
 - inferiore a mt 2,50 per lo svolgimento di attività di ufficio.

Gli immobili dovranno essere progettati conformemente alle norme igienico-sanitarie vigenti.

3) Vani accessori e di servizio

a) Definizione - prescrizioni particolari -superfici

Sono vani accessori e di servizio i corridoi, i disimpegni, i bagni, i gabinetti e i ripostigli.

La larghezza minima dovrà consentire le condizioni di adattabilità della L.13/89 e del DPGR del 29/07/2009 n° 41/R.

Per i locali accessori non è necessaria l'illuminazione naturale diretta, ma deve comunque essere assicurato un livello di illuminazione funzionale all'uso previsto.

I servizi igienici non possono avere accesso diretto da locale ad uso cucine e da altri locali abitabili.

I bagni possono essere comunicanti direttamente con le camere solo nel caso che la dotazione di servizi igienici

per l'alloggio sia soddisfatta o nel caso di alberghi o edifici assimilabili ad alberghi.

Il garage non può avere accesso direttamente da locali abitabili ma dovrà essere isolato attraverso un disimpegno interamente delimitato da pareti.

b) Altezze

L'altezza interna netta minima di tutti i vani accessori è fissata in ml. 2.40 e nei vani sottotetto di fabbricati per i quali si richiede il cambio di destinazione d'uso in locali accessori, fermo restando l'altezza interna netta minima sopracitata, si dovrà avere in gronda una misura dell'altezza interna netta di minimo mt 2,10, ad esclusione delle soffitte e dei locali accessori ricavati nelle pendenze del tetto o delle scale.

Per i fabbricati già ad uso abitazione i bagni e gli altri vani accessori nei locali sottotetto potranno avere un'altezza interna netta media di ml. 2.10 e minima di m. 1,30, riducibili a ml. 2,00 e ml. 1,10 per gli edifici ricadenti nei territori montani.

E' inoltre consentita la realizzazione di servizi igienici con altezza interna netta media inferiore a quella prescritta per le nuove costruzioni se l'unità è già dotata di un altro servizio conforme alle prescrizioni del presente Regolamento; in ogni caso l'altezza interna netta minima dell'ulteriore servizio igienico non potrà essere inferiore a mt. 1,80 e quella media non inferiore a mt. 2,20.

Fermo restando l'altezza interna netta minima di mt 2,40, può essere accettata anche altezza inferiore per il mantenimento dei vani già abitati, dove per motivi urbanistici, per motivi di tutela ambientale e tipologica, nonché per il mantenimento delle caratteristiche costruttive degli edifici non possano essere effettuate sopraelevazioni o variazioni dei solai a condizione che non si determini un peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito ridurre la dimensione dei locali preesistenti, né trasformare la destinazione d'uso dei singoli locali in una destinazione d'uso di maggior pregio se non è possibile assicurare il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.

E' fatta ulteriore deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all'art. 138 della L.R. n. 65/2014, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate se il rispetto delle stesse, adeguatamente documentato nei modi stabiliti dalla legge regionale, risulta incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto.

In ambedue le casistiche di cui ai punti precedenti, per l'esercizio della deroga è necessario il parere favorevole dell'Azienda Sanitaria competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

Art. 51

Caratteristiche dei sotterranei e dei seminterrati.

Per la definizione di piano o locale interrato o seminterrato si veda l'art. 62 bis del presente Regolamento.

I locali sotterranei non possono essere adibiti a permanenza diurna o notturna di persone, salvo le deroghe previste dalla normativa per i luoghi di lavoro.

L'uso del seminterrato per locali pubblici, sale riunioni, cucine, forni per commestibili, locali di servizio, laboratori, uffici, magazzini di vendita e simili, può essere autorizzato, alle seguenti condizioni:

- lo scarico delle acque deve essere fatto in modo da escludere rigurgiti e devono essere realizzate, protezioni dall'umidità e da eventuali perdite della fognatura risultanti da una dettagliata relazione tecnica e dagli elaborati grafici;
- l'altezza interna netta minima dei locali è fissata in ml. 2.70 nel caso di uffici e ml. 3.00 nei casi restanti.
- il pavimento ed i muri devono essere protetti efficacemente contro l'umidità del suolo,
- deve essere garantita adeguata illuminazione e areazione naturale con le stesse caratteristiche e parametri previsti per i locali fuori terra;
- sia dotata di almeno un'uscita con rampa di esodo nel piano di campagna;
- le finestre devono essere ubicate in posizione tale da impedire l'inquinamento da traffico, ecc.

L'eventuale costruzione ed utilizzazione di locali dotati d'impianto di condizionamento d'aria, potrà essere autorizzata caso per caso, a garantire condizioni igieniche corrispondenti a quelle dei locali areati con finestre, con riserva di revoca dell'autorizzazione in caso di cattivo o difettoso funzionamento dell'impianto.

I locali interrati possono: 1) essere estesi a tutta la superficie coperta del fabbricato sovrastante entro il perimetro massimo del piano terra compreso eventuale veranda, forno e legnaia e garage se realizzati in aderenza o inglobati nel perimetro principale; 2) essere realizzati, in aggiunta a quanto previsto al punto 1, per

una superficie massima pari a quella coperta del fabbricato se non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto.

Art. 52

Caratteristiche dei locali ad uso diverso da quello abitativo

I locali ad uso commerciale, produttivo, destinati ad uso pubblico, o di interesse collettivo, tipo sale riunioni e assimilabili, dovranno avere un'altezza minima misurata tra pavimento e soffitto di ml.3.00.

Gli uffici dovranno avere un'altezza minima di ml. 2.70.

Può essere accettata anche un'altezza inferiore, con un minimo di ml. 2,70, per l'utilizzo di vecchi locali, dove per motivi urbanistici, per motivi di tutela ambientale e tipologica, nonché per il mantenimento delle caratteristiche costruttive degli edifici non possano essere effettuate alterazioni ai solai. L'utilizzo dei medesimi locali quali ambienti di lavoro potrà essere ammesso solo quando sia stata preventivamente conseguita la deroga tramite l'Azienda USL.

Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia è vietato adibire ad ambienti di lavoro locali interrati e locali seminterrati che non siano equiparabili a quelli fuori terra.

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

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

Per quanto riguarda le altre caratteristiche si rimanda alla vigente Legislazione in materia.

Per gli immobili ad uso produttivo (industriale, commerciale, artigianale, agricolo ecc.) dovranno inoltre essere rispettate le norme previste dagli "Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro" approvate dalle regione Toscana e successivi adeguamenti.

Parametri diversi da quelli prescritti dai suddetti indirizzi potranno essere ammessi previo parere sanitario dell'Azienda USL esclusivamente ove ricorrano particolari esigenze tecniche, le quali dovranno essere adeguatamente illustrate e documentate nel progetto. In tali casi l'idoneità del locale quale ambiente di lavoro sarà limitata all'attività lavorativa dichiarata.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica o dalla sostituzione edilizia, l'intervento dovrà tendere al raggiungimento dei parametri illuminotecnici soprariportati. Quando ciò non sia possibile, per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto, è ammesso integrare l'illuminazione naturale con illuminazione artificiale idonea per intensità e qualità e che non dia luogo a fenomeni di abbagliamento.

Art. 53

Caratteristiche di depositi e magazzini ad uso diverso da quello abitativo

Per i locali destinati a deposito o magazzino (industriale, commerciale, artigianale, agricolo ecc.) dovranno essere rispettate le norme previste dagli "Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro" approvate dalle regione Toscana e successivi adeguamenti.

I depositi e magazzini debbono essere ben areati ed illuminati, in particolare i depositi o magazzini di derrate alimentari debbono avere le pareti imbiancate e ricoperte da un rivestimento di altezza non inferiore a ml. 2.00 formato da vernice o altro materiale liscio, impermeabile e lavabile.

I pavimenti debbono essere in materiale liscio, duro, compatto e lavabile.

I depositi di derrate alimentari debbono essere muniti di canale scaricatore delle acque di lavaggio con sifone idraulico allacciato alla fognatura.

L'illuminazione e la ventilazione dovranno essere idonee alla destinazione dei locali.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, nei casi di reale impossibilità di adeguarsi alle norme previste, potrà essere acquisito apposito parere preventivo dalla azienda USL.

Art. 54

Fabbricati rurali

1. Per fabbricato rurale, o colonico, si intende una costruzione destinata al normale funzionamento dell'azienda agricola, comprese l'abitazione, e provvista dei necessari servizi a quest'ultima inerenti.
2. Le costruzioni rurali, per la parte adibita ad abitazione, sono soggette a tutte le norme relative ai fabbricati di civile abitazione contenute nel presente Regolamento.
3. Nella costruzione di fabbricati rurali devono essere attuati i migliori accorgimenti tecnici allo scopo di separare convenientemente la parte residenziale da quella aziendale.

Art.55

Locali per lavorazioni e deposito di prodotti agricoli

1. I locali adibiti a lavorazioni o deposito di prodotti agricoli o comunque connessi con l'agricoltura, devono essere separati e non comunicanti con quelli ad uso abitativo.
2. I luoghi di deposito e di conservazione delle derrate alimentari devono essere asciutti, ben aerati, dotati di pavimento lavabile, impermeabile e resistente
3. Le aperture devono essere dotate di adeguati dispositivi di protezione per la difesa da roditori ed insetti.
4. E' vietato conservare nei luoghi di deposito e di conservazione delle derrate anticrittogamici, insetticidi, erbicidi ed altri presidi.

Art. 56

Caratteristiche degli edifici per il ricovero degli animali

Gli edifici per il ricovero degli animali non sono ammessi nei centri abitati del Comune e devono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazioni, la contiguità è tollerata, ad esaurimento, per gli edifici esistenti purché:

- non comunichino direttamente con i locali di abitazione;
- non abbiano accesso da essi;
- non abbiano aperture sulla stessa facciata a distanze inferiori a quelle indicate dal regolamento di igiene e sanità;

Non sono ammessi locali abitabili sopra gli allevamenti zootecnici.

I locali adibiti all'allevamento od alla sosta di animali debbono essere commisurati alla specie allevate, al numero di capi adulti ed alle tipologie di allevamento secondo le dimensioni, i parametri e le caratteristiche dettate dal Regolamento Urbanistico.

I pavimenti debbono essere costruiti conformemente alle tipologie e muniti, di idonei scolli, con sifone, collegati con adeguati sistemi di trattamento e depurazione previsti dalle norme vigenti.

Le pareti e i soffitti debbono essere lisce e facilmente pulibili. I locali debbono essere areati a mezzo di finestre e canne di ventilazione; in entrambi i casi le aperture debbono essere munite di retini mobili, di maglia non superiore a 0.25 mm. quadrati.

E' altresì vietato costruire i solai delle stalle mediante strutture in legno.

Le mangiatoie e gli abbeveratoi, se non del tipo prefabbricato, debbono essere realizzati in materiale lavabile e disinfettabile, gli angoli debbono essere di tipo stondato. Gli abbeveratoi debbono essere dotati di acqua salubre, che se non corrente, deve essere rimossa giornalmente.

Le deiezioni liquide e solide, nonché la lettiera ove prevista, debbono essere raccolte ed asportare secondo i tempi e le modalità previste dalle norme di buon allevamento e in funzione sia delle specie allevate, sia del ciclo e delle modalità di allevamento, nonché delle norme igienico sanitarie.

Negli allevamenti zootecnici, ove si provveda alla trasformazione diretta dei prodotti dell'allevamento, i locali adibiti alla refrigerazione dei prodotti, alla manipolazione, confezione ed alla eventuale trasformazione degli stessi, i locali adibiti a dette attività, non possono essere collegati direttamente ai locali di allevamento, le pareti

debbono essere piastrellate o lisce e impermeabilizzate fino all'altezza di m. 2.00 del pavimento e comunque debbono essere dotate di idonee aperture per il ricambio dell'area. Tutte le aperture debbono essere dotate di retini mobili con maglia non superiore a 0.25 mm. quadrati e dovrà curarsi la protezione contro le mosche con reticelle alle finestre e tende a bacchette alle porte tinteggiando le pareti di colore bleu oltremare ed impiegando eventualmente i moschicidi.

I pavimenti devono essere dotati di sistema di lavaggio e allontanamento delle acque opportunamente sifonato.

I servizi igienici in dotazione a tali ambienti non possono avere accesso diretto dai locali stessi.

Le attrezzature igieniche debbono essere realizzate nel rispetto della normativa di igiene e sanità. Ad ogni conto l'acqua di cui sono dotati dovrà essere potabile.

Negli allevamenti in cui si proceda alla macellazione diretta, i locali non possono essere collegati direttamente agli allevamenti stessi.

I locali per allevamento e ricovero degli animali devono essere localizzati e costruiti in conformità alle disposizioni contenute nei regolamenti comunali, nonché in virtù di leggi statali o regionali.

Le stalle per vacche da latte devono essere separate dagli ovili, porcili, pollai, ecc. mediante tramezzi di muratura fino al soffitto. Non dovranno avere diretta comunicazione con i medesimi attraverso porte o finestre e dovranno essere completate di locali destinati alla lavatura dei recipienti ed al deposito ed alla filtrazione del latte, dotati di acqua potabile e con pavimenti lavabili a balze pure lavabili di altezza non inferiore a m. 2.00. Anche questi ultimi ambienti devono risultare separati dalla stalla a mezzo di diaframmi alti fino al soffitto.

Le deiezioni ed il letame prodotto dal bestiame dovranno essere allontanati ogni giorno e portati alle apposite concimaie.

Tra la stalla, il fienile e l'abitazione, qualora vi sia continuità nel fabbricato, dovrà essere creato un muro tagliafuoco dello spessore non inferiore a cm. 38 costruito con mattoni e cemento o in calcestruzzo e reso impermeabile. Detto muro dovrà proseguire entro il manto di copertura per una altezza non inferiore a m. 1.00. Tutti i fienili dovranno essere muniti di particolari accorgimenti per facilitarne l'aerazione, allo scopo di evitare il pericolo dell'autocombustione derivante dalla fermentazione dei foraggi.

Nei casi previsti dalla normativa vigente, gli allevamenti in base al numero di capi, dovranno essere dotati di letamaie;

Queste debbono essere dimensionate e commisurate alla specie allevata, alle tipologie di allevamento, al sistema di caricamento delle stesse.

Tutte le letamaie, indipendentemente dalla tipologia, debbono avere il fondo impermeabile, dotato di scoli con sifone, collegati a pozzi a tenuta, per la raccolta dei liquami.

Le letamaie debbono essere svuotate, a seconda del ciclo di allevamento risultante dalle relazioni tecniche allegate ai progetti, e comunque a completo ciclo di maturazione del letame stesso.

Le concimaie tutte, indipendentemente dalla tipologia costruttiva e dal dimensionamento debbono essere dotate di muretti perimetrali di contenimento.

I pozzetti di contenimento dei liquami dovranno essere dimensionati in funzione dei parametri:

- tipologia di allevamento,
- dimensione e tipo della letamaia
- tempo di permanenza delle deiezioni nella letamaia
- numero dei capi adulti allevati o peso equivalente.

Le concimaie non sono ammesse nei centri abitati e devono distare non meno di:

- 25 ml. dagli edifici adibiti ad uso abitativo degli addetti all'agricoltura;
- 100 ml. dagli edifici eventualmente esistenti nelle zone agricole che abbiano legittimo uso abitativo non connesso con la conduzione di fondi agricoli;
- 200 ml. dagli insediamenti con destinazione non agricola, esistenti o previsti dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo del territorio;
- 10 ml. dai confini di proprietà;
- 200 ml. dai punti di captazione o di derivazione di acque destinate al consumo umano.

In ogni caso, per quanto riguarda la distanza da fabbricati, pozzi, strade etc. valgono le disposizioni contenute nei regolamenti comunali, nonché le leggi statali o regionali.

Art. 57

Attività produttive moleste

All'interno degli abitati, nelle loro vicinanze o sopravvento a zone residenziali, non possono essere costruiti nuovi laboratori, industrie, depositi commerciali etc, che risultino molesti per rumore, vibrazioni, esalazioni, odori, fumi o per altre cause.

Queste attività debbono essere localizzate nelle zone previste dallo Strumento Urbanistico e possono essere attivate solo se si forniscono sufficienti garanzie che l'intensità delle emissioni, misurate sulla linea di confine del lotto, siano contenute entro i limiti della tollerabilità e non produrranno turbative di sorta.

Vengono applicati i limiti di tollerabilità stabiliti dalle leggi e regolamenti in vigore, in carenza, l'Amministrazione Comunale adotta con propria delibera propri limiti di tollerabilità (in stato di normale lavorazione) per:

- l'emissione dei rumori continui o d'urto;
- lo stato di vibrazione costante o d'urto prodotto;
- la quantità di fumo emessa;
- le emissioni pulverulente ed odorose;
- l'emissione di radiazioni;
- il rischio d'incendio e di esplosione;
- la produzione di umidità (vapori o bruma), di calore intenso o di bagliori.

Per prevenire situazioni di pubblica molestia o pericolo, per non danneggiare la salute pubblica, la sicurezza o altri aspetti del comune generale benessere, ed infine, per non causare danno all'altrui proprietà, l'Amministrazione Comunale, anche nell'ambito della concessione, può:

- fissare arretramenti adeguati dai confini della strada;
- prescrivere edifici e strutture completamente chiusi da materiali incombustibili ed insonorizzati;
- dettare norme adeguate per il magazzinaggio libero o al chiuso;
- prescrivere appropriati contenitori per le sostanze radioattive;
- prescrivere idonei sistemi automatici antincendio;
- prescrivere alberature d'isolamento e di filtraggio.

Oltre a quanto detto, valgono le norme del R.D. 45/1901, R.D. 1265/1934, della legge 615/66, della legge 319/76 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 58

Risanamento delle abitazioni antigieniche e degradate

Nel caso di singole abitazioni, dichiarate antigieniche a seguito di parere dal competente ufficio dell'Azienda U.S.L., il Dirigente del Settore Competente ha facoltà di ingiungere al proprietario le necessarie opere di risanamento, assegnandogli il termine massimo di sei mesi per l'inizio dei lavori.

Qualora il proprietario non ottemperi a quanto ordinato nel termine assegnato, per cause dipendenti dalla sua volontà, il Sindaco ha la facoltà di procedere all'espropriazione per pubblica utilità oppure di fare eseguire di ufficio i lavori di demolizione.

Nel caso di inadempienza del proprietario, oppure nel caso di più abitazioni antigieniche in uno stesso fabbricato o infine quando lo richiede il pubblico interesse, l'Amministrazione Comunale può includere l'immobile in un Piano di Recupero e darvi attuazione nelle forme e con le procedure previste del presente Regolamento Edilizio.

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina della quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Dirigente del Settore Competente potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, salvo il rilascio dei relativi atti autorizzativi.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

L'immobile o i singoli locali sono da ritenersi ant igienici, quando ricorre almeno uno dei seguenti casi:

- quando si presenta privo di servizi igienici propri incorporati nell'unità Immobiliare;
- quando presentano umidità permanente dovuta a capillarità, condensa o igroscopicità ineliminabili con normali interventi di manutenzione;
- quando presentano requisiti di aeroilluminazione naturale gravemente insufficienti;
- quando presentano altre cause di insalubrità, tra cui il sovraffollamento.

La dichiarazione di immobile ant igienico viene certificata dalla Azienda U.S.L. previo accertamento tecnico.

La certificazione di ant igienicità ai fini dell'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica segue la normativa nazionale e regionale specifica.

L'Amministrazione Comunale, sentito il parere o su richiesta dell'Azienda U.S.L., può dichiarare inabitabile un immobile o parte di esso per motivi di carattere igienico – sanitario quando:

- condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- alloggio improprio (ovvero qualsiasi unità immobiliare avente caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione ad abitazione es. garage, stalle, cantine, soffitte, fondi commerciali ed artigianali);
- mancanza di aeroilluminazione;
- mancanza di disponibilità di servizi igienici;
- mancanza di acqua potabile.

Un immobile dichiarato inabitabile deve essere sgomberato con ordinanza dell'Amministrazione Comunale e non potrà essere rioccupato se non dopo adeguamento igienico, nel rispetto delle procedure amministrative previste.

Art. 59

Norme generali

Tutti gli edifici debbono essere, nel loro complesso ed in ogni locale, confortevoli, funzionali, salubri, sicuri, costruiti a regola d'arte e siano rispondenti alle prescrizioni delle vigenti normative in materia.

Essi non debbono inoltre provocare, localmente o altrove, inquinamento delle acque, dell'area e del suolo, né propagazione di rumori molesti.

Le attività produttive (agricole, artigianali, industriali) debbono adottare i provvedimenti necessari per non inquinare l'area, il suolo e l'acqua, sia evitando l'impiego di sostanze inquinanti (fitofarmaci, solventi ecc.) sia adottando adeguati processi produttivi ed adatte tecnologie.

E' prescritto a tal fine che:

- gli scarichi gassosi inquinati o tossici siano abbattuti e depurati prima dell'immissione nell'atmosfera a norma delle leggi e regolamenti particolari vigenti;
- gli scarichi liquidi siano conformi agli standards di accettabilità dettati dalle norme sia di legge che di regolamenti speciali vigenti, prima dell'emissione nella fognatura od in acque pubbliche, oppure della dispersione sul terreno o nel sottosuolo;
- gli scarichi solidi inquinanti siano trattati, prima di essere trasferiti in un deposito autorizzato, secondo norme di leggi o regolamenti speciali vigenti al momento;
- i fitofarmaci adottati in agricoltura diano garanzia di non inquinamento dell'area, dell'acqua e del suolo a norma del R.D. 1265/34, legge 615/66, legge 319/76 e successive modificazioni ed integrazioni e di altre leggi nazionali o regionali e dei relativi regolamenti di applicazione, dei regolamenti speciali comunali e sovracomunali vigenti in materia.

Art. 60

Adeguamento degli edifici non regolamentari

L'Amministrazione Comunale potrà ingiungere ai proprietari di immobili di adeguare gli stessi alle norme del presente Regolamento Edilizio. In particolare potrà essere ingiunto di adeguare le grondaie, i pluviali, le gronde, gli intonaci, le coperture e l'allacciamento delle acque piovane alla fognatura e al decoro urbano.

TITOLO III

Definizione Urbanistiche e Applicazione degli Indici

Art 61

Disposizioni generali

I seguenti parametri urbanistici ed edilizi sono quelli previsti dal Regolamento regionale approvato con D.P.G.R. 11/11/2013 n. 64/R, in attuazione dell'articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).

2. Le definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi e le definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni sono contenute nell'art. 62 bis del presente regolamento (corrispondente all'allegato A della D.P.G.R. 11/11/2013 n. 64/R).

3. Restano ferme le definizioni di "superficie utile lorda" (Sul) contenute nelle seguenti disposizioni e limitatamente agli interventi posti in essere in forza delle medesime:

a) nell'articolo 2, comma 1, lettera b), della legge regionale 8 maggio 2009, n. 24 (Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente);

b) nell'articolo 74 ter, comma 1, lettera c), della l.r. 1/2005.

4. E' fatta altresì salva la definizione di "copertura" contenuta nell'articolo 3, comma 1, lettera a) del regolamento regionale approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale 23 novembre 2005, n. 62/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 82, comma 16, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" relativo alle istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza).

Art 62

Indici, parametri urbanistici e definizioni

Superficie Territoriale (St)

1. Si definisce "superficie territoriale" (St) la superficie complessiva delle aree soggette ad un piano attuativo, oppure delle aree che siano oggetto di un intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.

2. La superficie territoriale (St) è comprensiva di tutte le superfici fondiariae (Sf) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), ancorché già esistenti. La misura e l'ubicazione di tali superfici è definita dagli strumenti ed atti comunali, oppure prevista in sede di formazione e approvazione del piano attuativo o intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.

3. Salvo espressa esclusione dettata dagli strumenti o atti comunali, la superficie territoriale (St) comprende le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada).

Superficie fondiaria (Sf)

1. Si definisce "superficie fondiaria" (Sf) la porzione dell'area di intervento utilizzabile o utilizzata a fini edificatori privati, comprendente l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi.

2. La superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St), una volta detratte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap).

Tale superficie è inscindibile dall'edificio o dagli edifici da costruire e deve essere chiaramente individuata negli elaborati di progetto.

Qualsiasi superficie di pertinenza a costruzioni esistenti od autorizzate già utilizzata per l'edificazione non potrà essere computata per altre costruzioni.

La superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua con la costruzione e non frazionata né a cavallo di spazi o di aree pubbliche e/o di uso collettivo, e comunque inammissibile il trasferimento di indici di fabbricabilità da aree non adiacenti e da zone aventi diverse caratteristiche urbanistiche.

La cessione degli indici dovrà avvenire mediante apposito atto notarile registrato e trascritto, a cura e spese

dei proprietari.

Superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap)

1. Si definisce “superficie per attrezzature e spazi pubblici” (Sap) la porzione della superficie territoriale (St) destinata alla viabilità, all’urbanizzazione primaria e secondaria ed alle dotazioni territoriali pubbliche in genere, comprendente le aree di proprietà pubblica, o comunque a destinazione pubblica, nonché le parti eventualmente assoggettate o da assoggettarsi ad uso pubblico, ancorché private.

Indice di fabbricabilità territoriale (It)

1. Si definisce “indice di fabbricabilità territoriale” (It) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

1. Si definisce “indice di utilizzazione territoriale” (Ut) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

1. Si definisce “indice di fabbricabilità fondiaria” (If) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

1. Si definisce “indice di utilizzazione fondiaria” (Uf) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

Superficie utile lorda (Sul)

1. Si definisce “superficie utile lorda” (Sul) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprensive degli elementi di cui al comma 2 e con l’esclusione degli elementi di cui ai commi 3, 4, 5, 6 e 7.

2. Nel computo della superficie utile lorda (Sul) sono compresi:

a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell’involucro edilizio di cui alla Parte I dell’Art. 62 bis, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;

b) le scale interne all’involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali scale è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;

c) i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso tra quelli serviti;

d) le logge o portici con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata;

e) i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);

f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e), per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;

g) ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dei commi 3, 4, 5, 6 e 7.

3. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono escluse le seguenti superfici non residenziali o accessorie (Snr):

a) le logge o portici con il lato minore non superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l’eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;

b) i balconi, indipendentemente dall'entità dell'aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;

c) le terrazze prive di copertura;

d) le parti condominiali o ad uso comune, sia interne che esterne all'involucro edilizio, quali porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni e altri locali e spazi di servizio;

e) le superfici coperte da tettoie, ivi comprese quelle poste a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti;

f) le autorimesse private, singole o collettive, totalmente interrate, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dagli strumenti ed atti comunali, o in aree ad esse assimilate dai medesimi strumenti ed atti, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento, e con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza.

g) le autorimesse private, singole o collettive, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti in aree diverse da quelle indicate alla lettera f), indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, ed a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. Fatta eccezione per le autorimesse totalmente interrate con le caratteristiche di cui alla lettera h), l'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia oppure, se superiori, dalla disciplina comunale;

h) le cantine, nonché in generale i locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto. Negli ambiti dichiarati a pericolosità geomorfologica o idraulica elevata o molto elevata sono esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul) i ripostigli pertinenziali collocati in tutto o in parte al di sopra della quota del piano di campagna, purché si tratti di locali accessori con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone;

i) i locali motore ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili.

4. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono altresì esclusi:

a) le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali, purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello;

b) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, ivi comprese quelle ad uso esclusivo di singole unità immobiliari purché adibite esclusivamente a tale funzione;

c) i porticati pubblici o asserviti ad uso pubblico;

d) le gallerie pedonali pubbliche o asservite ad uso pubblico;

e) gli spazi aperti sottostanti ad elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali purché con aggetto non superiore a ml 2,00;

f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e) del comma 2, per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;

g) gli eventuali spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio, quali cortili, chiostrine e simili;

h) le autorimesse pubbliche o asservite ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;

i) i volumi tecnici, come definiti nell'art. 62 bis, diversi da quelli di cui al comma 3, lettera i);

j) le intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate;

k) i palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;

l) gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;

m) tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;

n) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

5. Sono comunque esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;

b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

c) le serre solari di cui alla Parte II dell'Art. 62 bis, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

6. Limitatamente alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, sono inoltre escluse dal computo della superficie utile lorda (Sul), a condizione che non si determinino eccedenze di superficie coperta (Sc) rispetto ai limiti prescritti dagli strumenti ed atti comunali:

a) le gallerie commerciali, intese come spazi coperti aperti al pubblico durante gli orari di esercizio;

b) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora reperite in autorimesse o spazi coperti, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno e purché con altezza interna netta (Hin) non superiore ai minimi prescritti dalla normativa antincendio. L'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale.

7. La superficie utile lorda (Sul) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui all'articolo 2. La superficie utile lorda (Sul) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 184 della LR 65/2014.

8. Risultano ricomprese nella Sul le superfici già computate in essa nei titoli abilitativi precedenti.

Superficie utile (Su)

1. Nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 184 della l.r. 65/2014, si definisce "superficie utile" (Su) la superficie effettivamente calpestabile di un'unità immobiliare, oppure di un edificio o complesso edilizio, corrispondente alla somma della superficie utile abitabile o agibile (Sua) e della superficie non residenziale o accessoria (Snr).

Superficie utile abitabile o agibile (Sua)

1. Si definisce "superficie utile abitabile o agibile" (Sua) la superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione, ivi compresi i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della l.r. 5/2010, oppure dei locali o ambienti di lavoro, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all'unità immobiliare, e con esclusione di:

a) murature, pilastri, tramezzi;

b) sguinci, vani di porte e finestre;

c) logge, portici, balconi, terrazze e verande;

d) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;

e) autorimesse singole;

f) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80;

g) intercapedini e volumi tecnici;

h) tettoie pertinenziali.

2. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) delle eventuali scale interne alle singole unità immobiliari è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi.

3. Non costituiscono superficie utile abitabile o agibile (Sua) spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:

a) autorimesse collettive;

b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;

c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;

d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.

4. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie non residenziale o accessoria (Snr).

5. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc), costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 185 della l.r. 65/2014.

Superficie non residenziale o accessoria (Snr)

1. Si definisce “superficie non residenziale o accessoria” (Snr) di una unità immobiliare la porzione della superficie utile (Su) destinata a servizi e accessori, misurata al netto di:

a) murature, pilastri, tramezzi;

b) sguinci, vani di porte e finestre;

c) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80.

d) intercapedini e volumi tecnici.

2. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di una unità immobiliare sono compresi:

a) logge, portici, balconi, terrazze e verande;

b) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;

c) autorimesse singole;

d) tettoie pertinenziali.

3. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:

a) autorimesse collettive;

b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;

c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;

d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.

4. La superficie non residenziale o accessoria (Snr) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie utile abitabile o agibile (Sua).

5. La superficie non residenziale o accessoria (Snr) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc), costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 185 della l.r. 65/2014.

Superficie convenzionale complessiva (Scc)

1. Si definisce “superficie convenzionale complessiva” (Scc) il quantitativo, espresso in metri quadrati, ottenuto sommando la superficie utile abitabile o agibile (Sua) con il 60 per cento della superficie non residenziale o accessoria (Snr).

2. La superficie convenzionale complessiva (Scc) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del contributo per il costo di costruzione di cui all'articolo 185 della l.r. 1/2005.

Superficie coperta (Sc)

1. Si definisce “superficie coperta” (Sc) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell’ingombro planimetrico massimo dell’edificio fuori terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell’edificio medesimo, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti.
2. Sono compresi nel computo della superficie coperta (Sc), le logge, i portici, i porticati, le tettoie ed i ballatoi, compresi quelli posti in aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali dell’edificio.
3. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc):
 - a) i balconi aventi aggetto dalle pareti esterne del fabbricato non superiore a ml 2,00. Non determina incremento di superficie coperta (Sc) l’eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
 - b) gli sporti di gronda con aggetto non superiore a ml 2,00;
 - c) gli elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato, quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali, purché con aggetto non superiore a ml 2,00;
 - d) le scale esterne all’involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;
 - e) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all’esterno dell’involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
 - f) i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all’interno dell’involucro edilizio;
 - g) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.
4. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all’incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell’ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:
 - h) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 centimetri;
 - i) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
 - j) le serre solari di cui alla Parte II dell’Art. 62 bis, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
5. Gli ingombri planimetrici sul terreno dei manufatti esclusi dal calcolo della superficie coperta (Sc) ai sensi del presente regolamento rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell’impermeabilizzazione superficiale di cui alle norme regionali.

Rapporto di copertura (Rc)

1. Si definisce “rapporto di copertura” (Rc) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) massima ammissibile e la superficie fondiaria (Sf).

Altezza massima (Hmax)

1. Si definisce “altezza massima” (Hmax) dell’edificio la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:
 - a) in alto, alla linea d’intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura, comunque configurata. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura. In caso di copertura inclinata a struttura composta è presa a riferimento la quota d’imposta dell’orditura secondaria o, in mancanza, la quota di imposta della struttura continua;
 - b) in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all’edificio.
2. In ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata o molto elevata la linea di riferimento in basso per il

computo dell'altezza massima (H_{max}) è presa ad una quota sopraelevata rispetto a quella indicata alla lettera b) del comma 1, corrispondente alla quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale.

3. Non si considerano ai fini del computo dell'altezza massima (H_{max}):

- a) i prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario;
- b) i parapetti continui posti a delimitare coperture piane praticabili;
- c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

4. Fatta eccezione per gli edifici posti ad una quota altimetrica superiore a 1000 metri s.l.m., nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30 per cento deve essere aggiunta, ai fini del computo dell'altezza massima (H_{max}), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30 per cento.

5. Sono esclusi dal computo dell'altezza massima (H_{max}) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle norme in materia, è permesso derogare, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Altezza interna netta (H_{in})

1. Si definisce "altezza interna netta" (H_{in}) di un piano o di un locale l'altezza effettiva misurata tra il piano finito di calpestio e l'intradosso della struttura soprastante, sia essa di interpiano o di copertura.

2. Ai fini della determinazione dell'altezza interna netta (H_{in}) non si considerano i controsoffitti di qualsivoglia tipologia, ancorché realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle norme in materia di risparmio energetico.

3. In presenza di coperture voltate, inclinate o comunque irregolari, l'altezza interna netta (H_{in}) è determinata come media ponderale delle altezze rilevate, o previste dal progetto, prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione, fatto salvo quanto disposto dal comma 1 della definizione di Volume (V), per il calcolo del volume (V) del piano sottostante una copertura inclinata.

4. Non rilevano ai fini del computo dell'altezza interna netta (H_{in}):

- a) il maggior spessore di eventuali elementi appartenenti all'orditura principale del solaio o della copertura;
- b) il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

5. Le altezze minime prescritte dalle norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro sono verificate tenendo conto dei controsoffitti di cui al comma 2.

6. Ai soli fini del calcolo del volume (V) degli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (H_{in}) minima del piano sottostante la copertura è determinata con le modalità specificate al comma 1 della definizione di Volume (V).

Altezza virtuale (H_v)

1. Si definisce "altezza virtuale" (H_v) la misura convenzionale di altezza dell'edificio (H_{ve}) o dell'unità immobiliare (H_{vui}), da utilizzarsi ai fini del computo del relativo volume virtuale (V_v). Essa è fissata nella misura di:

- a) ml 3,50 per le seguenti destinazioni d'uso: commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, industriale e artigianale, nonché per le destinazioni d'uso ad esse assimilate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell'articolo 58 della l.r. 1/2005;
- b) ml 3,00 per le altre destinazioni d'uso.

2. Per edifici con pluralità di funzioni l'altezza virtuale dell'edificio (H_{ve}) è individuata con riferimento alla

destinazione d'uso prevalente.

Numero dei piani (Np)

1. Si definisce “numero dei piani” (Np) il parametro numerico corrispondente ai livelli calpestabili fuori terra o seminterrati della costruzione. Sono compresi nel computo del numero dei piani (Np):

- a) gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata. Non sono compresi nel computo del numero dei piani (Np) i livelli calpestabili costituiti in via esclusiva o prevalente da terrazze o lastrici solari e nei quali non siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua);
- b) i piani sottotetto, i piani ammezzati, i piani seminterrati, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua) o superficie non residenziale o accessoria (Snr).

Volume lordo (VI)

1. Si definisce “volume lordo” (VI) dell'edificio l'ingombro volumetrico nello spazio occupato dalla sagoma del medesimo, delimitata:

- a) nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata;
- b) nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati;
- c) nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

2. E' esclusa dal computo del volume lordo (VI) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza.

Volume (V)

1. Si definisce “volume” (V) dell'edificio la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) complessiva dei singoli piani per l'altezza interna netta (Hin) di ciascun piano o locale. Negli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura da utilizzarsi per il calcolo della media ponderale delle altezze rilevate o previste dal progetto, è determinata con riferimento all'intersezione tra il piano di imposta dell'orditura secondaria della copertura medesima e il filo esterno della parete perimetrale.

2. Nel computo del volume (V) realizzabile in applicazione delle previsioni degli strumenti ed atti comunali vanno detratti i volumi, calcolati ai sensi del comma 1, già legittimamente esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall'intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.

3. All'interno di un involucro edilizio non rileva ai fini del computo del volume (V) l'eventuale eliminazione di solai esistenti, oppure la riduzione di spessore dei medesimi in caso di rifacimento.

4. Sono esclusi dal computo del volume (V) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

5. Sono consentiti, anche in deroga ai limiti di volume (V) stabiliti per specifici immobili o aree, adeguamenti dell'altezza interna netta (Hin) di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie nei casi espressamente previsti dal Regolamento Urbanistico.

6. Il volume (V) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui all'articolo 2 del Regolamento DPGR 64/R del 11/11/2013. Il volume (V) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 184 della LR 65/2014.

Volume virtuale dell'edificio e volume virtuale dell'unità immobiliare (Vve e Vvui)

1. Si definisce “volume virtuale dell'edificio” (Vve) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie coperta

(Sc) dell'edificio per l'altezza virtuale del medesimo (Hve), oppure per l'altezza massima (Hmax), se inferiore.

2. Si definisce “volume virtuale dell'unità immobiliare” (Vvui) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) dell'unità immobiliare per l'altezza virtuale della medesima (Hvui).

3. Il volume virtuale dell'unità immobiliare (Vvui) di cui al comma è utilizzato dalla disciplina comunale come parametro di riferimento:

a) ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, relativamente agli esercizi commerciali al dettaglio nonché alle altre attività ad essi assimilate dagli strumenti o atti comunali, oppure dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell'articolo 58 della l.r. 1/2005, limitatamente ai casi in cui l'altezza virtuale (Hvui) risulti inferiore all'altezza interna netta (Hin). A tal fine non rileva la tipologia di esercizio definita in applicazione delle norme regionali o statali in rapporto al parametro della superficie di vendita;

Superficie di vendita (Sv)

1. Ai sensi dell'articolo 15, comma 1, lettera c), della legge regionale 7 febbraio 2005, n. 28 (Codice del Commercio. Testo Unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti), si definisce “superficie di vendita” (Sv) di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine, cabine di prova e simili e le aree di esposizione della merce, se accessibili alla clientela. Non costituisce superficie di vendita, anche se accessibile alla clientela, l'area scoperta, purché adiacente all'esercizio commerciale e di dimensioni non superiori al 20 per cento della superficie di vendita e quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, servizi, spazi collocati oltre le casse, uffici se non accessibili alla clientela.

Superficie di somministrazione

1. Ai sensi dell'articolo 41, comma 1, lettera b), della l.r. 28/2005, si definisce “superficie di somministrazione” (Ss), la superficie appositamente attrezzata per essere utilizzata per la somministrazione. Rientra in essa l'area occupata da banchi, scaffalature, tavoli, sedie, panche e simili, nonché lo spazio funzionale esistente tra dette strutture. Non vi rientra l'area occupata da magazzini, depositi, locali di lavorazione, cucine, uffici e servizi.

Superficie permeabile di pertinenza (Spp)

1. Si definisce “superficie permeabile di pertinenza” di un edificio (Spp) la porzione della superficie fondiaria (Sf) non impegnata da pavimentazioni, manufatti permanenti o costruzioni, fuori terra o interrati, e che consente l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche da parte del terreno, contribuendo all'alimentazione delle falde acquifere.

2. La superficie permeabile di pertinenza (Spp) comprende le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su massiciata, sabbia o terra, a condizione che:

- a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo o simili;
- b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di autoveicoli o di automezzi pesanti.

Rapporto di permeabilità (Rp)

1. Si definisce “rapporto di permeabilità” (Rp) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie permeabile di pertinenza (Spp) e la superficie fondiaria (Sf).

2. Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di sostituzione edilizia, e negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (Sc), è garantito il mantenimento di un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (Sf).

3. Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità dei suoli di cui al comma 2 può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea:

- a) ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile di pertinenza (Spp);
- b) ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.

4. I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al comma 3 possono essere adottati ove sia

garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni:

- a) sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, oppure in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile di pertinenza (Spp) non reperito;
- b) non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno;
- c) non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

Densità arborea (Da)

1. Si definisce “densità arborea” (Da) il parametro che indica il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora in proporzione alla superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento, oppure alla superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap) interessata dall'intervento. Per i filari alberati la densità arborea (Da) è definita in proporzione all'estensione lineare dell'area di intervento.

2. La disciplina comunale può contenere la specificazione delle specie arboree consentite o prescritte nelle varie parti del territorio.

Area di pertinenza.

Per area di pertinenza si intende la superficie (fondiaria) del lotto, cioè dell'appezzamento in generale continuo o comunque ubicato nelle immediate vicinanze di terreno pertinente al fabbricato, già edificato o da edificare, comprendente la superficie fondiaria e gli altri suoli non a destinazione edificatoria, ma comunque di pertinenza del fabbricato (giardino, parcheggio, ecc.)

Nel caso di aree pervenute al richiedente dopo l'approvazione del P.S., la verifica rispetto agli indici di zona dovrà essere estesa anche alle aree dalle quali sono state scorporate.

Deroghe ex-lege per incentivazione energetica

(Ai sensi art. 14 D.Lgs. n. 102 del 04/07/2014)

1. Nel caso di edifici di nuova costruzione, con una riduzione minima del 20 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, dei solai intermedi e di chiusura superiori ed inferiori, eccedente ai 30 centimetri, fino ad un massimo di ulteriori 30 centimetri per tutte le strutture che racchiudono il volume riscaldato, e fino ad un massimo di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e nei rapporti di copertura. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.

2. Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 25 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 30 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.

Art. 62 bis
Definizioni tecniche di riferimento

Parte I - Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi

complesso edilizio	Insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile.
Edificio (o fabbricato)	Costruzione stabile dotata di autonomia morfotipologica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune. Salvo diverse disposizioni del regolamento edilizio comunale, si considerano edifici unifamiliari, ai fini dell'esenzione dalla quota di contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 124, comma 2, legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), le costruzioni composte da una sola unità immobiliare, aventi superficie convenzionale complessiva (Scc) pari o inferiore a mq 105, e che nella loro interezza, dalle fondazioni alla copertura, risultino completamente autonome, anche nella configurazione eventualmente modificata dall'intervento edilizio. L'ampliamento del 20% può essere riferito sia al volume (V) sia alla superficie convenzionale complessiva (Scc) dell'edificio. E' ammissibile l'aumento concomitante di entrambi i parametri, sempre che l'incremento di ciascuno di essi resti contenuto entro la misura del 20%.
unità immobiliare	Insieme di locali e spazi tra loro collegati, avente autonomo accesso e indipendenza funzionale, capace di soddisfare autonomamente specifiche esigenze di utilizzo, siano esse di tipo residenziale o di tipo diverso dalla residenza. Costituiscono parte integrante dell'unità immobiliare le sue eventuali pertinenze o spazi accessori di uso esclusivo. Il dimensionamento di ciascuna unità immobiliare presuppone il rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari riferite ai diversi tipi di utilizzo o di attività da insediare.
organismo edilizio	Unità immobiliare, o edificio, oppure complesso edilizio, interessato dall'intervento urbanistico-edilizio e/o dal mutamento della destinazione d'uso.
involucro edilizio	Figura solida di inviluppo che delimita tutte le parti chiuse dell'edificio, comprese eventuali porzioni interrato, di qualsiasi destinazione e consistenza. L'involucro edilizio è delimitato nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di eventuali bow-window e verande, nella parte inferiore dall'intradosso del piano di calpestio più basso, ancorché parzialmente o totalmente interrato. Non concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio: • le logge, i portici, i porticati, gli spazi praticabili aperti in genere; • i ballatoi aperti, i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate; • le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio o a parti di esso; • le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati; • gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali; • i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura

	del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale; • lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile; • tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.
sagoma	Figura solida di inviluppo che delimita l'ingombro volumetrico nello spazio occupato da un edificio, escluse eventuali porzioni interrato. La sagoma è delimitata nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati; nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio. Non concorrono alla determinazione della sagoma: • la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza. Relativamente alla determinazione della quota del piano di campagna in aderenza all'edificio - e alla conseguente individuazione delle sue porzioni interrate - non rileva la presenza puntuale di manufatti di accesso a locali interrati quali scale esterne o rampe; • i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate; • le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio, ove obiettivamente autonome rispetto al medesimo dal punto di vista morfotipologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta; • gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali; • le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati; • i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale; • lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile; • tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di

	protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. Non costituiscono modifiche della sagoma: • le eventuali modeste rotazioni o traslazioni dell'edificio o manufatto rispetto all'area di sedime assentita; • l'installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande, ove ricavate delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone (sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda), una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa.
lotto urbanistico di riferimento	Porzione di terreno la cui relazione qualificata con un edificio o complesso edilizio, esistente o da realizzare, assume rilevanza ai fini dell'applicazione delle previsioni contenute negli strumenti ed atti comunali. Il lotto urbanistico di riferimento comprende l'area di sedime dell'edificio o complesso edilizio e i relativi spazi di pertinenza; possono farne parte anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze, purché funzionalmente correlate a titolo permanente all'edificio o complesso edilizio medesimo. Ai fini dell'individuazione del lotto urbanistico di riferimento assumono rilevanza elementi quali: • la destinazione dei suoli definita dagli strumenti e atti comunali; • per gli edifici di recente origine, la porzione di superficie fondiaria (Sf) originariamente presa a riferimento per l'edificazione e per il calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, quale risulta da atti abilitativi di natura urbanistico-edilizia; • per gli edifici di origine non recente, la posizione catastale del fabbricato alla data di adozione dello strumento urbanistico, oppure, in mancanza, quella desumibile dal catasto d'impianto o dalla documentazione maggiormente risalente nel tempo tra quella disponibile.
area di sedime	Impronta a terra della sagoma dell'edificio o manufatto edilizio. Il perimetro dell'area di sedime è pertanto delimitato dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio (o manufatto edilizio), al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati, nonché di eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio medesimo, ove obiettivamente autonome dal punto di vista morfotipologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta. Sono esclusi dal perimetro dell'area di sedime: • lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile; • le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati; • i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio, salvo quelli totalmente integrati con il medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale.
dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale	Quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione a specifiche categorie di intervento edilizio o mutamento della destinazione d'uso degli organismi edilizi in conformità con le norme statali o regionali. La misura minima di tali dotazioni è definita dall'articolo 41 sexies,

	legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.
dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione	Quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione alla creazione o ampliamento, anche mediante mutamento della destinazione d'uso, di esercizi commerciali, di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, o di altre attività ad essi assimilate dalla 'disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni' approvata dal comune ai sensi dell'articolo 58 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio). La misura minima di tali dotazioni è definita ai sensi della legge regionale 7 febbraio 2005 n. 28 (Codice del Commercio. Testo unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti) e relativo regolamento di attuazione, con riferimento alle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali, oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.
dotazioni di parcheggio pubblico	Quantitativi minimi di aree per parcheggi pubblici o ad uso pubblico, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi e localizzarsi in sede di formazione del regolamento urbanistico, oppure, salva diversa disposizione del medesimo, in sede di formazione dei piani attuativi in esso previsti. La misura minima di tali dotazioni è definita dal d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765), oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.
incremento del carico urbanistico	Aumento della sollecitazione prodotta dalle trasformazioni del sistema insediativo in termini di necessità di dotazioni territoriali, infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico. Si ha comunque incremento di carico urbanistico in caso di: • interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, oppure addizioni volumetriche agli edifici esistenti, come definiti dalle norme regionali, ove comportanti incremento del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili, ai sensi dell'articolo 2 del presente regolamento, oppure reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione; • interventi comunque denominati dai quali derivi incremento del numero di unità immobiliari, anche in assenza di contestuale mutamento della destinazione d'uso; • mutamenti della destinazione d'uso di organismi edilizi esistenti, ove comportanti il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione; • incremento della superficie di vendita o della superficie di somministrazione di esercizi commerciali o di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico esistenti; • interventi comunque denominati dai quali derivi un aumento della superficie utile.

Parte II - Definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni

abbaino	Volume tecnico appositamente configurato e dimensionato per consentire l'accesso alla copertura, piana o inclinata. Le aperture in esso collocate possono concorrere alla verifica dei requisiti igienico-sanitari di locali e spazi sottotetto. Non sono identificabili come abbaini le porzioni di copertura in contropendenza finalizzate all'illuminazione ed aerazione di spazi o locali posti al piano sottotetto.
balcone	Struttura edilizia a sviluppo orizzontale, aperta e praticabile, posta in aggetto rispetto alla sagoma dell'edificio, munita di ringhiera o di parapetto, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o comunque di uso privato esclusivo, nonché priva di autonoma copertura, salva la parziale protezione dagli agenti atmosferici eventualmente offerta da soprastanti balconi, sporti di gronda o altri elementi aggettanti.
ballatoio	Spazio praticabile di uso comune finalizzato a distribuire l'accesso a più unità immobiliari, configurato come elemento a sviluppo orizzontale compreso entro il filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio, o posto in aggetto alle medesime. Il ballatoio concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio anche ove configurato come spazio aperto delimitato da semplice ringhiera o parapetto. Se provvisto di tamponamenti esterni, il ballatoio concorre altresì alla determinazione dell'involucro edilizio.
bow-window	Porzione finestrata di un locale, anche con sviluppo su più piani, sporgente dal filo delle pareti perimetrali esterne di un edificio.
cantine (o scantinati)	Locali accessori, totalmente o prevalentemente interrati, generalmente adibiti ad uso di ricovero o ripostiglio di oggetti, merci o materiali, e comunque sprovvisti di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone.
copertura	Delimitazione superiore di un edificio, o di altro manufatto edilizio comunque denominato provvisto o meno di tamponamenti laterali, atta ad assicurare protezione dagli agenti atmosferici. La copertura è costituita da una struttura portante e da un manto superficiale esterno e comprende anche gli eventuali strati di coibentazione e di impermeabilizzazione interposti tra i medesimi. Essa assume diverse denominazioni in ragione della sua configurazione strutturale e morfotipologica oppure in relazione al materiale usato per la struttura o per il manto superficiale.
intercapedini	Spazi variamente configurati delimitati da strutture portanti, pareti, pannellature fisse o controsoffitti, ed aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria, finalizzata alla salubrità, al comfort igrometrico o alla climatizzazione dei locali dell'edificio, oppure esclusiva funzione tecnologica, finalizzata all'alloggiamento di tubazioni o impianti. L'accessibilità alle intercapedini è limitata alle sole operazioni di ispezione e manutenzione. Sono da considerarsi intercapedini spazi quali scannafossi, gattaiolati, cavedi, colonne per la ventilazione di locali tecnici o vani accessori, camini del vento, sottotetti non praticabili.
intradosso	Piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai, oppure, nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili, piano di imposta dell'orditura secondaria con interasse non superiore a cm 80. Ai fini dell'individuazione dell'intradosso non rileva la presenza di eventuali controsoffitti, né l'eventuale maggior spessore dell'orditura principale.
loggia (o portico)	Spazio praticabile coperto, aperto sul fronte esterno su uno o più lati talora scanditi da pilastri o colonne, direttamente accessibile

	dall'unità immobiliare o comunque ad uso privato esclusivo. Laddove non collocati al piano terreno la loggia o il portico sono di norma delimitati da un parapetto o da una ringhiera. Le logge o portici, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio.
parti condominiali o di uso comune	Locali o spazi variamente configurati non afferenti in via esclusiva a singole unità immobiliari, quali ad esempio porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, autorimesse collettive, lavatoi comuni, cabine idriche, centrali termiche condominiali, chiostrine, cortili interni.
pensilina	Struttura accessoria di copertura, realizzata con materiali durevoli, posta in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
piano o locale fuori terra	Piano dell'edificio - o singolo locale - il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota superiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio medesimo.
piano o locale interrato	Piano dell'edificio - o singolo locale - il cui soffitto, misurato all'intradosso, risulti in ogni sua parte ad una quota pari o inferiore a quella del terreno, del marciapiede, della pavimentazione, nonché di eventuali rampe o scale esterne, posti in aderenza all'edificio medesimo. In caso di manufatti isolati, oppure di locali in tutto o in parte esterni all'area di sedime dell'edificio cui afferiscono, si considerano interrati solo i locali, o parti di essi, il cui estradosso di copertura non fuoriesca dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio medesimo.
piano o locale seminterrato o parzialmente interrato	Piano dell'edificio - o singolo locale - posto ad una quota intermedia rispetto ai piani o locali fuori terra ed a quelli interrati. Si considerano prevalentemente interrati i piani o i locali seminterrati la cui volumetria, misurata al lordo delle pareti perimetrali esterne, sia in prevalenza collocata al di sotto della quota del terreno, del marciapiede, della pavimentazione, nonché di eventuali rampe o scale esterne, posti in aderenza all'edificio.
piano sottotetto	Piano dell'edificio posto immediatamente sotto la copertura, comunque configurata, delimitato inferiormente da un solaio praticabile ed utilizzabile per spazi o locali destinati alla permanenza continuativa di persone, se provvisto di idonei requisiti igienico-sanitari, oppure per spazi o locali accessori, se sprovvisto dei suddetti requisiti. I sottotetti non praticabili delimitati inferiormente da controsoffitti o elementi consimili, aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria o tecnologica, sono da considerarsi intercapedini.
porticato	Spazio coperto situato al piano terreno o ad altro livello di accesso all'edificio, scandito da colonne o pilastri, aperto lungo il perimetro esterno dell'edificio, o verso spazi pertinenziali interni, e costituente spazio condominiale o di uso comune, oppure pubblico o asservito ad uso pubblico. Non fanno parte del porticato le eventuali porzioni delimitate da pareti, infissi o altri elementi suscettibili di determinare vani chiusi. Il porticato, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.
serra solare	Elemento di architettura bioclimatica - dalle caratteristiche obiettivamente distinte da quelle delle comuni verande - costituito da una serra vera e propria finalizzata ad introitare la radiazione solare coadiuvando nella stagione invernale il riscaldamento dell'edificio o dell'unità immobiliare.

	La serra solare deve essere posta in condizioni ottimali di irraggiamento e schermata all'irraggiamento durante la stagione estiva, per evitare il surriscaldamento dei locali contigui. La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nella documentazione tecnica di progetto, nella quale è quantificata, attraverso i necessari calcoli energetici, la riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale. La serra solare costituisce volume tecnico e non può essere destinata alla permanenza continuativa di persone, né dotata a tal fine di climatizzazione artificiale. Essa concorre alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio.
soppalco	Struttura orizzontale praticabile con la quale viene ricavata, all'interno di un locale principale di idonea altezza, un quantitativo aggiuntivo di superficie utile abitabile o agibile (Sua), oppure di superficie non residenziale o accessoria (Snr). Il soppalco ha almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato.
terrazza	Ripiano orizzontale esterno aperto e praticabile, delimitato da un parapetto o da una ringhiera, realizzato a copertura di parti dell'edificio, direttamente accessibile da un'unità immobiliare o da parti condominiali o di uso comune. Laddove assolva in tutto o in parte alla funzione di copertura principale dell'edificio o di parti di esso la terrazza assume, secondo le diverse configurazioni, la denominazione di lastrico solare o di terrazza a tasca.
tettoia	Costruzione o struttura sorretta da pilastri, o altri elementi strutturali puntiformi, prevalentemente o totalmente priva di tamponamenti esterni e provvista di una copertura capace di offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici. Adibita ad usi accessori ad un'attività principale di riferimento, oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali, la tettoia può essere: • libera su tutti i lati; • libera su due o tre lati e, per i restanti, posta in aderenza ad un fabbricato principale, dal quale può avere anche accesso diretto. La tettoia di cui alla lettera b), ove configurata come struttura obiettivamente distinta dal fabbricato principale dal punto di vista morfotipologico e strutturale, costituisce fattispecie distinta dalla loggia o portico e dal porticato. La sagoma della tettoia così configurata è da considerarsi autonoma e distinta da quella del fabbricato principale al quale è posta in aderenza.
veranda	Locale o spazio praticabile coperto ricavato delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone (sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda), una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa. L'installazione di infissi vetrati per la realizzazione della veranda costituisce modifica dell'involucro edilizio, mentre non rileva ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio.
volumi tecnici	Manufatti in genere finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici a servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza. I volumi tecnici hanno caratteristiche morfotipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e possono essere sia esterni che interni all'involucro edilizio di riferimento, parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, oppure posti al di sopra

	della copertura dell'edificio. Sono esemplificativamente da considerarsi volumi tecnici manufatti quali: cabine elettriche; vani caldaia; locali in genere per impianti centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque idrosanitarie; extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine; cisterne e serbatoi idrici; abbaini ed altri elementi consimili di accesso alla copertura; serre solari; contenitori di macchinari e impianti per attività produttive. Concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio di riferimento solo i volumi tecnici posti in aderenza o sulla copertura del medesimo, e che risultino totalmente integrati con esso dal punto di vista morfotipologico o strutturale.
--	---

Art. 62 ter Dotazioni di parcheggio

Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale

Quantitativi minimi di aree a parcheggio ad uso privato, comprensive degli spazi di manovra, da reperirsi in relazione ad interventi comportanti aumento di carico urbanistico. La misura minima di tali dotazioni, salvo diversa previsione puntuale negli strumenti della pianificazione comunale, sono di 1 mq ogni 10 mc di costruzione ed in numero non inferiore a 2 posti auto.

Nel caso di oggettiva impossibilità di reperire questi standards, il Comune può concedere la monetizzazione. Si rimanda alle modalità previste nello specifico regolamento comunale.

I parcheggi possono essere ricavati all'interno della costruzione stessa ovvero nell'area di pertinenza.

Nel computo della superficie destinata a parcheggi, possono essere computati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le rampe di accesso ad esclusivo servizio dei parcheggi, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio; sono invece escluse dal computo le strade e le rampe di accesso di uso non esclusivo, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.

Per la realizzazione dei parcheggi dovrà comunque essere garantito oltre il rispetto delle norme urbanistiche anche la conformità alle altre norme vigenti, con particolare riferimento alla normativa sulla sicurezza degli impianti, sulla prevenzione dagli incendi e sul superamento delle barriere architettoniche.

Le dimensioni minime di un posto auto sono stabilite in 2,50 ml di larghezza per ml 5,00 di lunghezza

In corrispondenza di parcheggi all'aperto a servizio di unità immobiliari esistenti o di progetto, ovvero in aree destinate dal R.U. a parcheggio pubblico, sono ammesse opere di schermatura dei medesimi quali tettoie, pensiline, grigliati e simili, a condizione che si rispettino integralmente le seguenti condizioni:

- a) i parcheggi e le relative strutture di schermatura non devono essere adibite ad altra funzione che il parcheggio ed il riparo degli automezzi;
- b) le strutture debbono essere progettate e realizzate in modo tale da limitare l'impatto visivo degli autoveicoli in parcheggio, adottando le soluzioni progettuali, i materiali e le tecniche costruttive più idonee a favorirne il corretto inserimento nel contesto;
- c) i singoli posti auto non devono essere delimitati da muraure;
- d) la profondità della schermatura deve essere limitata a quella effettivamente necessaria alla protezione degli autoveicoli, con un massimo assoluto di mt. 6,00;
- e) la struttura non deve comportare riduzione delle aree permeabili oltre il limite previsto per legge;

Il garage non può avere accesso direttamente da locali abitabili ma dovrà essere isolato attraverso un disimpegno interamente delimitato da pareti.

Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione

Quantitativi minimi di aree a parcheggio ad uso privato, comprensive degli spazi di manovra, da reperirsi in relazione alla creazione o ampliamento, anche mediante mutamento della destinazione d'uso, di esercizi commerciali, di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, o di altre attività ad essi assimilate. Per i quantitativi, commisurati alla superficie di vendita, si rimanda alla LR 07/02/2005 n. 28 e relativo regolamento di attuazione

I pubblici esercizi sono assimilati alle attività commerciali.

Per la realizzazione dei parcheggi dovrà comunque essere garantito oltre il rispetto delle norme urbanistiche anche la conformità alle altre norme vigenti, con particolare riferimento alla normativa sulla sicurezza degli impianti, sulla prevenzione dagli incendi e sul superamento delle barriere architettoniche.

Le dimensioni minime di un posto auto sono stabilite in 2,50 ml di larghezza per ml 5,00 di lunghezza.

In corrispondenza di parcheggi all'aperto a servizio di unità immobiliari esistenti o di progetto, ovvero in aree destinate dal R.U. a parcheggio pubblico, sono ammesse opere di schermatura dei medesimi quali tettoie, pensiline, grigliati e simili, a condizione che si rispettino integralmente le seguenti condizioni:

- a) i parcheggi e le relative strutture di schermatura non devono essere adibite ad altra funzione che il parcheggio ed il riparo degli automezzi;
- b) le strutture debbono essere progettate e realizzate in modo tale da limitare l'impatto visivo degli autoveicoli in parcheggio, adottando le soluzioni progettuali, i materiali e le tecniche costruttive più idonee a favorirne il corretto inserimento nel contesto;
- c) i singoli posti auto non devono essere delimitati da murature;
- d) la profondità della schermatura deve essere limitata a quella effettivamente necessaria alla protezione degli autoveicoli, con un massimo assoluto di mt. 6,00;
- e) la struttura non deve comportare riduzione delle aree permeabili oltre il limite previsto per legge;

Art. 62 quater Pertinenze

Costituiscono pertinenze le opere immobili che conservando la loro individualità ed autonomia, vengono poste in durevole rapporto di subordinazione con edifici anche non residenziali per servire al miglior uso di questi, purché siano separabili senza alterazioni dell'essenza e della funzione del tutto. L'accorpamento di più pertinenze in un unico corpo di fabbrica potrà essere valutato dall'Ufficio Edilizia su richiesta di parere preventivo.

In modo particolare, sono da considerare pertinenze le seguenti opere:

1) Volumi tecnici (si veda definizione di cui all'art. 62 bis), con altezza interna netta (Hin) massima di mt 2,40, salvo altezze maggiori dovute a precise esigenze tecniche; I volumi tecnici dovranno essere progettati con una soluzione unitaria ed armonica con il resto del manufatto e con gli ambienti circostanti e se ne dovrà dimostrare l'impossibilità di realizzarli all'interno del manufatto. I volumi tecnici a servizio di unità immobiliari residenziali debbono di norma essere compresi entro il 5% della SUL dell'unità servita; maggiori superfici possono essere ammesse in caso di documentate necessità tecniche finalizzate all'uso razionale delle risorse primarie del territorio e per obiettive esigenze impiantistiche da dimostrare negli elaborati grafici.

I volumi tecnici a servizio di unità immobiliari diverse dalla residenza debbono di norma essere compresi entro il 10% della SUL dell'unità servita; maggiori superfici possono essere ammesse in caso di documentate necessità tecniche finalizzate all'uso razionale delle risorse primarie del territorio e per obiettive esigenze impiantistiche da dimostrare negli elaborati grafici.

I volumi tecnici non sono soggetti alla distanza minima dai fabbricati di cui sono a corredo, mentre devono rispettare le distanze dagli altri fabbricati e dai confini, con l'obbligo del mantenimento della destinazione.

Gli scannafossi fino alla misura massima netta di mt. 1,40 e a condizione che tali vani siano lasciati liberi da ogni utilizzazione e completamente sgombri, dotato di apertura per ventilazione e ispezione di limitate dimensioni, non comunicanti con l'edificio;

2) locali ad uso garage (fino a 20 mq.) con altezza media di massimo mt 2,40 e minimo in gronda mt 2,00, se interrati nei limiti di 1 mq ogni 10 mc e con altezza massima mt 2,50, un solo manufatto per ogni unità immobiliare; il garage non può avere accesso direttamente da locali abitabili ma dovrà essere isolato attraverso un disimpegno interamente delimitato da pareti;

3) ripostigli e locali per ricovero attrezzi per manutenzione orti e giardini (inferiore a 9 mq./alloggio H. massima in gronda 2,20); un solo manufatto per ogni unità immobiliare, non aventi le caratteristiche di cui al punto 6) della lettera a) del comma 1 dell'art. 4 bis.

4) piccole serre da giardino (con superficie massima di 20,00 mq. e altezza massima al colmo di 2,40 mt.).

5) forni e barbecue nelle aree a corredo dei fabbricati ad uso abitativo, ad eccezione di quelle antistanti il fronte principale. L'altezza max di gronda dovrà essere di mt. 2,20 e potrà essere realizzata una tettoia di protezione antistante di max mq. 2,00. Tali opere dovranno essere realizzate con materiali e caratteristiche tradizionali.

Potrà essere installato un solo manufatto per ogni resede di pertinenza e non devono emettere fumi lungo facciate di edifici, e pertanto devono essere posti a debita distanza dagli edifici circostanti tale da evitare immissioni moleste.

6) Logge, porticati (fino al 15% della superficie coperta dell'unità immobiliare) consentendo comunque un minimo di mq. 20. La loggia o il porticato dovranno avere l'appoggio almeno su un lato del muro portante del fabbricato e il lato perpendicolare al fabbricato non potrà essere maggiore di mt 3,00

I porticati potranno essere realizzati anche sui terrazzi e a livello del piano attico con le seguenti prescrizioni: fino a mq 20 potrà essere interamente coperto se superiore a 20 mq l'ingombro del manufatto non potrà superare il 30% della superficie coperta dell'unità immobiliare.

6 bis) i pergolati, aventi le caratteristiche diverse da quelle di cui all'art. 4 bis punto 1), costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche; dovranno avere le seguenti dimensioni: fino al 20% della superficie coperta dell'unità immobiliare, consentendo comunque un minimo di mq. 20. I pergolati potranno essere realizzati in muratura, in legno o metallo (con esclusione dell'alluminio anodizzato), nel rispetto delle caratteristiche del fabbricato, atti a consentire il sostegno del verde o della copertura ombreggiante che potrà essere esclusivamente in tela. I pergolati potranno essere realizzati anche sui terrazzi e a livello del piano attico con le seguenti prescrizioni: fino a mq 20 potrà essere interamente coperto se superiore a 20 mq l'ingombro del manufatto non potrà superare il 30% della superficie coperta dell'unità immobiliare.

7) tettoie aggettanti dal fabbricato su spazi privati e con strutture orizzontali o inclinate, composte da elementi in legno, metallo o laterizio con copertura in laterizio o in materiale trasparente con la funzione di proteggere gli accessi agli edifici ed eventualmente le finestrate. Le tettoie dovranno avere le seguenti dimensioni: larghezza dell'apertura della porta aumentata ai lati di 0,50 m per parte, non dovranno avere una sporgenza superiore a ml.1,20 dal filo facciata del fabbricato e potranno essere realizzate nel rispetto di ml.1.50 dal confine di proprietà eccetto eventuali atti di assenso con il confinante;

8) piscine (inferiori a 72 mq nelle Aree urbane storiche ed inferiori a 120 mq. nel restante territorio) e campi da tennis da realizzare nelle aree pertinenziali esterne al fabbricato, nei giardini e negli spazi aperti, esclusivamente per i fabbricati di civile abitazione o ad uso ricettivo. Tali aree potranno non necessariamente essere coincidenti con la resede identificata e/o definita nel Regolamento Urbanistico o catastale, e in questo caso potranno essere realizzate esclusivamente qualora la distanza sia inferiore a mt. 70 ed a 200 mt qualora i fabbricati siano ad uso ricettivo (professionale o non professionale) o agriturismo dal fabbricato principale al quale dovranno essere legate attraverso atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto. Potranno altresì essere realizzati volumi tecnici a corredo, esclusivamente per il funzionamento delle pompe, dei motori, dei filtri ecc. da realizzarsi in vani completamente interrati e non oltre mc 45 nel rispetto comunque di quanto disposto dalla DCR 230/90. Per le piscine del tipo "a sfioro" tali vani potranno avere una dimensione di volume pari al 10% della superficie coperta. Eventuali vasche di compenso non potranno avere una larghezza maggiore di cm 100 compresa la muratura perimetrale. E' ammessa la realizzazione di aree pavimentate in pietra locale, cotto o legno, ad uso solarium in prossimità della piscina, di superficie massima pari al doppio di quella della piscina stessa, nel rispetto dell'indice di permeabilità.

9) tettoie per parcheggi, per fabbricati residenziali, relative a n° 2 posti auto a unità immobiliare (massimo mq 30), con altezza massima 2,40, realizzate in legno o ferro semplicemente ancorate al suolo, con copertura in materiali leggeri, ad eccezione dell'ondulina, della lamiera in fogli o di materiali nocivi per la salute e comunque che non contrastino con il contesto circostante;

10) Pozzi, coperture di pozzi;

11) Vasche, lavatoi.

Tutte quelle opere non elencate nei numeri precedenti ma che siano riconducibili al concetto di pertinenza così come sopra indicato e da valutarsi dall'Ufficio Tecnico Comunale competente.

Per gli edifici a carattere commerciale, artigianale o industriale, costituiscono altresì pertinenze:

1) costruzioni che non prevedono e che non sono idonee alla presenza di manodopera, da realizzare con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali: cabine per trasformatori o interruttori elettrici; cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna; cabine per stazioni di

trasmissione dati o comanda, per gruppi di riduzione, purché al servizio dell'impianto;

2) sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc. realizzati all'interno dello stabilimento stesso;

3) serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere (purché non in muratura);

4) opere a carattere precario facilmente amovibili con eventuale garanzia fidejussoria per la rimozione: ricoveri protetti realizzati con palloni in plastica pressurizzata; chioschi per l'operatore di peso a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate; tettoie aperte su 4 lati per deposito materiali e mezzi meccanici;

5) opere relative a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi per installazione di impianti o macchinari;

6) installazione di pali porta tubi in metallo o conglomerato armato, semplice o composto;

7) passerelle di sostegno in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;

8) trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;

9) basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;

10) separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti e rete ovvero in muratura e recinzioni esterne;

11) attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarico e pensiline) nonché da navi (bracci sostegno minichette);

12) attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze ecc.;

13) tettoie di protezione per parcheggio autovetture dei dipendenti;

14) volumi tecnici;

15) Le tettoie aperte su 4 lati motivate da esigenze produttive, rientrano fra questa tipologia anche le tettoie con un lato in aderenza al fabbricato principale.

Entro certi limiti di consistenza urbanistica e materiale, gli spazi coperti annessi alle unità immobiliari destinate a pubblici esercizi di somministrazione alimentare (bar, ristoranti, ecc.), assumono carattere pertinenziale, irrilevante ai fini del carico urbanistico, in quanto destinati ad una migliore fruibilità per l'utenza degli spazi già in dotazione dell'esercizio.

A tal fine dovranno essere rispettate le seguenti caratteristiche:

a) le dimensioni superficiali delle opere pertinenziali non potranno essere superiori a quella utile del locale principale comunque a 100 mq, nonché limitate al 50% della superficie scoperta;

b) la struttura dei sostegni dovrà avere caratteristiche di leggerezza e facile amovibilità e le chiusure dovranno essere in materiali leggeri;

c) non potranno essere dotati di impianti tecnologici, né essere collegati ai servizi urbani;

d) non dovranno essere ridotte le superfici permeabili esistenti se già inferiori al 25% dell'area di pertinenza dell'edificio.

e) l'altezza media non potrà essere superiore a mt 3,00 fermo restando specifiche normative dell'Azienda ASL in relazione al tipo di attività.

In mancanza di indicazioni più restrittive disposte dal Regolamento Urbanistico, si applicano le distanze tra le costruzioni disposte dal codice civile nonché eventualmente quelle del Codice della Strada.

Tutte quelle opere non elencate nei numeri precedenti ma che siano riconducibili al concetto di pertinenza così come sopra indicato e da valutarsi dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 62 quinquies Strutture temporanee

Realizzazione di strutture temporanee

1. Si definiscono interventi per manufatti temporanei quelli volti ad installare manufatti di facile asportabilità, atti a far fronte ad esigenze temporanee di attività esistenti. Gli interventi di cui sopra, sono ammessi purché non avvengano sostanziali modificazioni dei luoghi, nel rispetto e con la cura di materiali

e tipologie che garantiscano il miglior inserimento nel contesto.

2. I manufatti suddetti devono avere le seguenti caratteristiche tecnico costruttive:
facile montaggio e smontaggio; ancoraggio della struttura al terreno mediante blocchi prefabbricati facilmente amovibili oppure imbullonati direttamente ad eventuale pavimentazione esistente; struttura portante in metallo o legno, facilmente smontabile; tamponature perimetrali e copertura in lastre autoportanti o teloni impermeabili o strutture a vetro. Tali strutture, qualora chiudibili e/o chiuse, dovranno rispettare gli stessi criteri (altezza, cubatura, aeroilluminazione naturale, presenza di vie d'uscita, ecc.) utilizzati per le costruzioni ordinarie.
3. Per la realizzazione dovrà essere comprovata la necessità, da documentare con apposita relazione che tra l'altro quantifichi la superficie strettamente necessaria e correlata allo svolgimento dell'attività principale.
4. I manufatti che permangono installati per un periodo superiore a 12 (dodici) mesi sono da considerarsi a tutti gli effetti nuova costruzione e, conseguentemente, debbono rispettare le previsioni e la normativa del Regolamento Urbanistico e del presente regolamento, nonché l'obbligo di munirsi di Permesso di Costruire, sempre che per le stesse esigenze temporanee non sia possibile consentirne il mantenimento da valutarsi dal Dirigente del Settore competente.
5. Sono escluse da tale termine di 12 (dodici) mesi le costruzioni temporanee funzionali a lavori in corso soggetti a permesso di costruire o SCIA in questo caso le costruzioni temporanee sono ammesse per tutta la durata dei lavori.
6. Tutti gli interventi relativi alla realizzazione di manufatti temporanei sono soggette ad autorizzazione del Dirigente del Settore competente ad eccezione del punto 6.
7. Ponteggi, opere provvisorie per la realizzazione di opere edili su suolo pubblico, occupazione di suolo pubblico per feste, fiere, ecc., sono soggetti a preventivo nulla – osta del Comandante della Polizia Municipale previa presentazione di elaborati grafici.
8. La copertura mediante palloni pressostatici di impianti sportivi esistenti ed autorizzati è soggetta a SCIA con durata massima non superiore a 6 mesi. Il rilascio è subordinato alla stipula di apposita fidejussione, dell'importo corrispondente alla valutazione dell'ufficio Tecnico delle spese necessarie per l'eventuale rimozione.
9. Per i manufatti funzionali allo svolgimento di fiere, manifestazioni sportive e culturali, eventi gastronomici etc. il termine è fissato in 9 mesi. Tali strutture non dovranno avere alcun tipo di fondazione di natura permanente e potranno essere fissate al suolo mediante appositi sistemi di ancoraggio che non richiedano escavazioni sia durante la posa in opera che durante la rimozione.

Le strutture precarie possono avere una superficie coperta massima come di seguito disposto:

- Su suolo pubblico da parte di privati non superiore a mq. 100 per la durata relativa alla manifestazione e/o evento eventualmente prorogabile per motivate esigenze da valutarsi dal Dirigente dell'Ufficio competente.
- Su suolo privato ad uso pubblico e/o aperto al pubblico non superiore a mq. 130;
- Su suolo privato non superiore a mq. 180 escludendo la superficie per servizi;
- Su suolo pubblico o privato aperto al pubblico da parte del Comune fino a mq. 180 escludendo la superficie per servizi.

Le strutture precarie non devono interferire con reti tecniche o elementi di servizio (es. chiusini, Griglie, quadri di controllo, segnaletica verticale e orizzontale, illuminazione, etc.) che ne limitino il funzionamento, l'utilizzo, o la manutenzione, se non per i casi esplicitamente ammessi e assentiti dal dirigente dell'ufficio tecnico del Settore competente.

Qualora le strutture precarie siano realizzate per lo svolgimento di attività che comportino l'affluenza di un numero elevato di persone il richiedente dovrà dimostrare la possibilità di aree preferibilmente contigue a quelle ove intende svolgere l'attività, da adibire a zona di sosta a disposizione degli avventori.

Qualora la struttura precaria venga utilizzata per attività da svolgersi all'aperto, senza alcun tipo di copertura, potrà essere autorizzata anche per superfici maggiori rispetto a quella prevista dal presente comma.

Ferme restando le altre disposizioni normative e regolamentari in materia di distanze da proprietà private, strade e altri impianti/immobili, le strutture precarie dovranno rispettare la distanza minima di mt. 3,00 dai confini e mt. 3,00 dal marciapiede prospiciente le strade.

Le strutture precarie devono avere un'altezza in gronda non superiore a mt. 3,00.

Tali strutture potranno essere autorizzate in tutte le zone individuate nel regolamento urbanistico comunale ad eccezione delle aree Art. 70, 71, 72, 73 del Regolamento Urbanistico.

Quando l'area oggetto d'intervento risulta vincolata ai sensi del vigente Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio occorre acquisire il preventivo parere.

11. Il soggetto interessato al rilascio di autorizzazione per l'installazione di manufatti temporanei e precari deve presentare relativa domanda presso l'ufficio Edilizia Privata allegando la seguente documentazione:

- a) Domanda in carta semplice a firma del richiedente l'autorizzazione e del proprietario dell'area;
 - b) Relazione con indicazione delle esigenze per l'installazione del manufatto, del periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, l'impegno della rimozione del manufatto alla scadenza temporale del periodo di utilizzazione fissato;
 - c) estratto di mappa catastale con l'individuazione del posizionamento del manufatto da realizzare;
 - d) elaborato grafico in duplice copia ed in scala 1:100 del manufatto;
 - e) relazione sui materiali impiegati e modalità di installazione e successiva rimozione del manufatto;
- parere del settore Polizia Municipale per la verifica del rispetto del Codice della Strada qualora il manufatto insista su aree pubbliche o in prossimità di viabilità comunale;
- f) Pagamento di diritti di segreteria, il cui importo sarà stabilito dall'ufficio competente con apposito atto del Dirigente. Detti diritti non saranno richiesti per gli eventuali successivi rinnovi.
 - g) Eventuale Nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici competenti per territorio ove occorrente;
 - h) Perizia di stima a firma di tecnico abilitato sull'entità degli interventi necessari per effettuare le operazioni di rimozione dei manufatti e di rimessa in pristino dello stato dei luoghi;
 - g) Polizza fidejussoria bancaria, per l'importo della perizia di cui al precedente punto incrementata del 30% a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti per la rimozione e la rimessa in pristino;

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

Nel caso di omessa o tardiva richiesta della prescritta autorizzazione è applicata la sanzione amministrativa di €. 516,00, oltre alla presentazione dei documenti richiesti al precedente punto 8

Le disposizioni previste nel presente regolamento si applicano anche alle costruzioni temporanee esistenti al momento della sua entrata in vigore, qualora non autorizzate, e gli interessati dovranno quindi richiedere la prescritta autorizzazione entro 90 giorni dall'entrata in vigore del presente regolamento.

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

Art. 62 sexies **Distanze**

Distanza tra i fabbricati

Per DISTANZA tra i fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente una parete finestrata e la parete antistante; sia di un nuovo edificio o di un edificio preesistente, siano o meno in posizione parallela. Le distanze tra i fabbricati sono stabilite secondo le norme prescritte dal DM 2/4/1968 n. 1444 art 9; esse hanno carattere pubblicistico e inderogabile, in quanto dirette alla tutela di interessi generali in materia urbanistica

-Per i NUOVI EDIFICI è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta e inderogabile di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche non finestrate.

-L'obbligo del rispetto della distanza opera tra costruzioni che si fronteggino anche solo in parte non opera invece quando le costruzioni pur trovandosi da bande opposte alla linea di confine non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante.

-Sono fatte salve le disposizioni più restrittive se esplicitamente richiamate nelle norme degli strumenti urbanistici in vigore o da norme e regolamenti specifici e relativi alle opere da realizzare.

-E' ammessa la costruzione IN ADERENZA a pareti non finestrate di edifici esistenti a distanza inferiore a mt 1,50 dal confine, o di cui si preveda l'edificazione contestuale. Nel primo caso la lunghezza della nuova costruzione dovrà essere compresa in quella esistente, nel secondo caso dovranno essere identiche

-Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente NELLE ZONE OMOGENEE DI TIPO "A" per le

operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. (art 9 D.M. 1444/68)

-Ai sensi di quanto disposto dall'ultimo comma dell' art.9 del DM n. 1444/68. sono ammesse DISTANZE INFERIORI a quelle previste al precedente comma 2, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche. La distanza di legge non si applica sui limiti di zona relativi a spazi pubblici individuati dallo Strumento Urbanistico.

La disposizione non si applica nei seguenti casi:

- per rialzamenti di piccola entità e di piccole modifiche della copertura, a condizione che l'intervento non comporti la formazione di nuovi vani;
- per interventi di demolizione e fedele ricostruzione, anche con materiali diversi;
- per pareti antistanti, appartenenti allo stesso edificio nel caso di intervento globale ex novo e non di ampliamento di edificio esistente;
- ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete dei gas, ecc.);
- ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, ecc. percorsi sopraelevati, ecc);
- alle strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc.);
- ai manufatti completamente interrati, i quali quindi possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini;
- alle pensiline in genere ed ai box prefabbricati a blocco, al servizio di strutture di arredo stradale;
- alle rimesse e alle pertinenze del fabbricato principale, come definite dal presente regolamento, relativamente alla distanza dal fabbricato principale medesimo comunque non inferiore a mt. 3,00, rispettando la distanza di codice civile dalle pareti del fabbricato confinante;
- la distanza minima di ml. 10 tra pareti antistanti, non è richiesta nel caso di realizzazione di adeguamento dei servizi igienici di edifici esistenti qualora sia dimostrata l'impossibilità di provvedere diversamente, che dovranno, però, rispettare il Codice Civile e comunque non inferiore a mt. 3 dal confine di proprietà;
- nel caso di due pareti fronteggianti entrambe non finestrate, si applicano esclusivamente le norme del codice Civile;
- deroga nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti.

Distanza dai confini

Per distanza dai confini si intende la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, tra il punto più sporgente di ogni lato del perimetro della superficie coperta ed il corrispondente confine di proprietà del lotto. SPORTI ED AGGETTI si considerano costruzione, e se ne tiene conto ai fini delle distanze, qualora superino la profondità di m 1,50.

-La distanza minima dai confini, salvo quanto previsto dai commi successivi, non può essere inferiore a ml.5,00, con esclusione delle parti di territorio assimilate alle zone A di cui al D.M. 02.04.1968 n.1444. La norma è integrativa rispetto alla disciplina dettata dal Codice Civile ed è derogabile tra le parti mediante atto pubblico registrato e trascritto.

-E' ammessa l'edificazione sul confine di proprietà, o a distanza inferiore di mt. 5 dal confine, rispettando ovviamente le distanze minime previste per legge dai fabbricati esistenti nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca un atto privato di assenso, da prodursi prima del rilascio del titolo abilitativo, o contestualmente alla presentazione se l'intervento è soggetto a SCIA in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici antistanti, mediante maggior arretramento del confinante qualora realizzi un intervento edilizio.

-Non è richiesto il rispetto della distanza minima prevista dal precedente comma nel caso di edificazione in ADERENZA a fabbricati esistenti sul confine di proprietà, a condizione che la sagoma del fabbricato di nuova realizzazione sia totalmente contenuta in quella del fabbricato esistente sul confine.

-Gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti posti a distanza inferiore da quella prescritta rispetto ai confini di proprietà o sul confine stesso, possono essere eseguiti nel rispetto di detta distanza inferiore o sul confine, a condizione che non vengano costituite nuove pareti finestrate previo assenso del confinante.

-Non necessita atto di assenso per gli interventi di rialzamento di piccole modifiche della copertura, a condizione che l'intervento non comporti la formazione di nuovi vani.

-Gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione, anche con materiali diversi, possono essere effettuati nel rispetto delle distanze preesistenti

-La disposizione di cui al precedente comma 2 non si applica nei seguenti casi:

- i maggiori spessori delle murature perimetrali dovuti per adeguamento alle normative vigenti in materia sismica, di risparmio energetico e di tutela acustica su edifici esistenti;
- alle rampe di accesso ai garage;
- fino ad una altezza massima di 90 cm dal piano originario di campagna per le scale esterne di accesso al fabbricato (oltre l'aggetto fino a ml 1,50 per eventuali terrazzi in aggetto o appoggio) per non oltre cm 150 di profondità
- alle fioriere esterne in muratura fatti salvi i diritti civilistici dei confinanti
- alle strutture di sostegno di pergolati e tendoni;

-Per le pertinenze che non superino un'altezza massima in gronda di 2,40 come definite nel presente regolamento edilizio si applicano le distanze definite nel codice civile.

Distanza dalla strada

Per distanza dalla strada si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il fabbricato, esclusi gli aggetti di copertura e gli elementi decorativi, e la linea del ciglio della strada (Ds), definita come linea di limite della sede o, piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture di delimitazioni non transitabili (parapetti, argini, e simili).

La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista nelle tavole del vigente strumento urbanistico.

Le sopraelevazioni di edifici a distanza non regolamentare sono ammesse solo per il raggiungimento dei requisiti minimi di abitabilità, all'ultimo piano, per locali già abitati e a condizione che non si crei un nuovo piano previa acquisizione del parere dell'Ente gestore della strada.

In caso di ampliamenti e sopraelevazione, ad esclusione del comma precedente, dovranno essere rispettate le suddette distanze.

La distanza minima per le varie zone viene indicata dalla normativa urbanistica vigente e dalle norme del codice della strada, nel caso di discrepanza valgono le norme più restrittive. E' fatta la possibilità di deroga dell'Ente proprietario, in casi ritenuti particolari.

Art. 63

Tolleranze costruttive

1. Ai fini dell'applicazione della disciplina di cui agli articoli 206 e 209 della LR 65/2014, non si ha parziale difformità dal permesso di costruire oppure dalla SCIA, qualora proposta in conformità con gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunali adottati o approvati e con il vigente regolamento edilizio, in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

Nel caso di posizionamento e dimensioni delle aperture interne ed esterne, se non diversamente imposto da leggi e normative specifiche, non quotate sui disegni approvati e quindi non riconducibili alle sopracitate tolleranze, è ammessa una tolleranza di +/- 10 cm rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala, purché siano rispettati gli allineamenti previsti.

2. La tolleranza di cui al comma precedente non è applicabile per quanto riguarda il rispetto delle distanze minime dalle strade, dai confini di proprietà e tra fabbricati.

Nelle aree soggette ai disposti del DLgs 42/04, per la valutazione di eventuali difformità dell'Autorizzazione Ambientale, di cui all'art 146 del citato D.Lgs. valgono le valutazioni espresse del Ministero per i beni le Attività Culturali.

Per le altezze interne dei locali, limitatamente ai requisiti igienici, sia abitabili che agibili e prevista una tolleranza, in più o in meno, di 2 cm, rispetto a quella indicata in progetto.

Quanto previsto del presente articolo si applica anche ai fabbricati realizzati in forza di titoli edilizi, rilasciati o assentiti in data antecedente alla emanazione del D.L 31/05/2011. n. 70

TITOLO IV
Decoro Ambientale ed Edilizio

CAPO I
DECORO AMBIENTALE E DELL'ABITATO

Art. 64
Decoro degli edifici

1. Tutti i prospetti degli edifici ed ogni altro manufatto, devono presentare un aspetto architettonico ed estetico appropriato al relativo carattere ed alla località in modo da corrispondere alle esigenze del decoro edilizio dell'abitato e dei valori ambientali o panoramici, per la corretta armonia della composizione architettonica e per l'uso dei materiali da impiegarsi nelle opere di decorazione e nelle coloriture.
2. E' fatto obbligo ai proprietari degli edifici di mantenere ogni parte di questi in normale stato di conservazione in relazione al decoro ed all'estetica dell'ambiente mediante periodiche ed opportune opere di ordinaria e straordinaria manutenzione o di eventuale restauro, in particolare sono obbligati a mantenere in buono stato i prospetti visibili da vie e spazi pubblici. Qualora gli edifici e le relative aree di pertinenza, per il loro stato di manutenzione, non presentino le condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano o non rispondano alle esigenze di sicurezza, il Comune potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle necessarie opere o la rimozione di manufatti o delle opere non ritenute conformi al presente regolamento (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di infissi, di recinzioni, tinteggiature, canali di gronda e discendenti, insegne, bacheche, canne fumarie, ecc).
3. A tal riguardo l'Amministrazione Comunale ha facoltà in sede di esame del progetto di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, sostituzione di elementi ammalorati, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, soprastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.
4. Qualora a seguito di opere demolizione o di interruzione lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà dell'Amministrazione Comunale di imporre ai proprietari lo spianamento completo, ovvero l'ultimazione dei lavori o almeno una conveniente sistemazione provvisoria degli stessi.
5. L'amministrazione Comunale può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini per inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi la facoltà dell'intervento sostitutivo in caso di inerzia dei proprietari, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.
6. Potranno essere consentiti o imposti allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente Regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico ed urbanistiche in genere.

Art. 65
Campionature di tinte e rivestimenti

E' facoltà dell'Ufficio o del Collegio Ambientale di richiedere in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di valore architettonico o ambientale i campioni delle tinte e dei rivestimenti. In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel titolo.

L'Amministrazione Comunale potrà predisporre apposito piano del colore che disciplinerà le tinteggiature degli edifici anche all'esterno delle aree vincolate ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Art. 65 bis
Infissi, dispositivi di oscuramento

Infissi esterni

1) Fabbricati di Valore architettonico

Devono essere realizzati in legno verniciato o naturale nelle sezioni, sagome e partiture originarie. Altre tipologie, alluminio e pvc con finitura tipo legno, dovranno essere valutate dall'Ufficio Tecnico mediante la richiesta di un parere preventivo.

2) Fabbricati di valore ambientale

Oltre a quelli in legno verniciato o naturale nelle sezioni, sagome e partiture originarie, negli edifici classificati di valore ambientale è ammessa la formazione di infissi in ferro verniciato. Sono inoltre ammessi infissi in alluminio e in pvc con finitura tipo legno.

Dispositivi di oscuramento (persiane, scuri, scuretti)

1) Fabbricati di Valore architettonico

Sono sconsigliati per gli edifici di valore architettonico e per tutti quelli che presentano aperture dotate di cornici in pietra a vista o in intonaco (in questi casi il dispositivo di oscuramento potrà essere realizzato per mezzo dello "scuretto" interno). Negli altri casi potrà essere valutata da parte dell'Ufficio Tecnico l'installazione di dispositivi di oscuramento in legno, o in alluminio e pvc con finitura tipo legno, mediante la richiesta di un parere preventivo.

2) Fabbricati di valore ambientale

E' ammessa la formazione di persiane e scuri nelle forme tradizionali con esclusione di quelle in alluminio (liscio). Sono ammessi esclusivamente dispositivi di oscuramento in alluminio e pvc che abbiano la finitura tipo legno.

Le persiane dovranno essere prive di telaio, con cardini a muro.

Porte

1) Fabbricati di Valore architettonico

Sono ammesse nelle forme tradizionali in legno verniciato o naturale con specchiature, a superficie unita o a grandi doghe orizzontali e possono essere impostate solo sul filo interno della mazzetta, con esclusione di controporte sul filo esterno del muro. Altre tipologie, alluminio e pvc con finitura tipo legno, dovranno essere valutate dall'Ufficio Tecnico mediante la richiesta di un parere preventivo.

2) Fabbricati di valore ambientale

Sono ammesse nelle forme tradizionali in legno verniciato o naturale con specchiature, a superficie unita o a grandi doghe orizzontali e possono essere impostate solo sul filo interno della mazzetta, con esclusione di controporte sul filo esterno del muro. E' ammessa la formazione di porte in ferro verniciato. Sono inoltre ammesse porte in alluminio e in pvc con finitura tipo legno.

In ogni caso, in ogni tipo di fabbricato, porte, infissi esterni e dispositivi di oscuramento dovranno rispettare il criterio dell'uniformità del colore.

Presso l'Ufficio Tecnico comunale sono a disposizione campioni di infissi, con colorazioni differenti, come riferimenti da seguire.

Art. 66
Decoro degli spazi inedificati

1. Gli spazi non edificati devono essere convenientemente sistemati in modo da corrispondere alle esigenze del decoro urbano e dei valori ambientali e panoramici; ove possibile devono essere messe a dimora essenze arboree di tipo autoctono.

2. A tal riguardo l'Amministrazione Comunale ha facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne, e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per l'igiene e la sicurezza pubblica.

3. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere che le aree inedificate poste in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta, cancellate o con recinzioni che garantiscano stabilità e durata, di aspetto

decoroso e di altezza adeguata.

4. L'amministrazione Comunale può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, riservandosi la facoltà dell'intervento sostitutivo in caso di inerzia dei proprietari, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

Art. 67

Balconi, terrazzi, logge, portici e scale esterne

1. I terrazzi, le logge, i balconi e le scale esterne dovranno essere realizzati in maniera da armonizzarsi con le caratteristiche architettoniche delle facciate, in modo da non compromettere la tipologia originaria dell'edificio;

2. I terrazzi a sbalzo, compreso quelli contenuti nel limite di ml.1,50 di aggetto, sono consentiti ordinariamente sui fronti non prospicienti viabilità pubbliche e piazze;

3. La realizzazione degli elementi di cui al presente articolo non è consentita per gli edifici aventi classificazione di valore architettonico;

4. Nelle aree urbane storiche non è consentito realizzare balconi, terrazze a sbalzo, logge e scale esterne a meno che la loro preesistenza sia comprovata da adeguata documentazione storico-architettonica. Eventuali balconi e terrazze potranno essere realizzati nel caso di progetti con rivisitazione del prospetto al fine di una migliore uniformità dello stesso ed una eliminazione di elementi incongrui da valutarsi da parte dell'Ufficio Tecnico.

5. Negli edifici di nuova costruzione balconi e terrazze devono essere coerenti con il progetto generale dell'edificio, sono comunque da escludersi soluzioni che prevedano l'uso generalizzato di terrazze in lunghezza. Comunque essi sono consentiti al di sopra di m 3,50 dal marciapiede pubblico, con aggetto non superiore alla larghezza del marciapiede e comunque non superiore a ml 1,50. Nel caso di mancanza di marciapiede sono consentiti al di sopra di m 4,00 dalla sede stradale con aggetto non superiore a ml,20.

Art. 68

Coperture

1. Le coperture costituiscono un elemento di rilevante interesse tipologico e formale e devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente circostante in particolari casi l'Ufficio Tecnico Comunale potrà prescrivere il tipo di manto.

1 bis. Nel caso di rifacimenti completi (orditura secondaria e primaria) della copertura di fabbricati non corrispondenti alla tipologia tradizionale a falde inclinate, potranno prevedersi soluzioni progettuali che riconducano a tale tipologia.

1 ter. Nel caso di edifici di valore ambientale e di edifici di valore architettonico (esclusivamente quelli non vincolati come Beni Culturali), gli interventi relativi a manto di copertura, tempia e gronda dovranno prevedere soluzioni nelle forme, dimensioni e materiali originari, consentendo comunque aumenti di spessori dovuti al rispetto della normativa sismica e di contenimento energetico, opportunamente documentati.

2. La pendenza delle coperture a falda non deve essere superiore al 33% e l'aggetto di gronda non deve eccedere ml.1,50, per aggetti maggiori si applica quanto previsto dal precedente art 62 in relazione alla definizione di superficie coperta.

3. I progetti relativi ad interventi che riguardano le coperture degli edifici di nuova costruzione ovvero le coperture di edifici esistenti, prevedono la applicazione di idonee misure preventive e protettive che consentano, nella successiva fase della manutenzione degli edifici, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza secondo quanto disposto dall'art.8 commi 14, 15 e 16 della L.R.3.1.2005 n.1 e dalle relative istruzioni tecniche emanate dalla Giunta Regionale.

4. Le coperture piane debbono essere pavimentate o coperte con ghiaia o erba e dovranno avere una pendenza minima del 2% in modo da facilitare lo scolo delle acque piovane. E' vietato l'impiego di materiali inquinanti o eccessivamente igroscopici. E' vietato lasciare in vista guaine e vernici impermeabilizzanti.

5. Tanto nelle coperture a falde del tetto che a terrazzo, dovranno aversi canali di gronda opportunamente dimensionati e con pendenza non inferiore allo 0,50%, ed in numero di pluviali con bocchettoni sufficienti ad

assicurare il pronto scarico delle acque piovane; tali bocchettoni saranno muniti di griglia metallica a cuffia in modo da evitare l'ostruzione.

E' comunque vietato l'impiego di materiali inquinanti od eccessivamente igroscopici.

6. I tetti, qualunque sia il loro sistema di costruzione debbono essere realizzati in maniera tale da escludere qualsiasi spinta orizzontale.

7. Nel caso di sostituzione di coperture in amianto, limitate al manto e non alla struttura, saranno ammesse coperture in materiali leggeri (lamiera finto coppo, lamiera grecate) con corretto inserimento nel contesto.

Art. 69

Pavimentazioni esterne

Fermo restando le prescrizioni derivanti dal Regolamento Urbanistico e dalla normativa sull'impermeabilizzazione dei suoli, le pavimentazioni esterne, seguendo comunque un criterio di uniformità con il fabbricato principale, dovranno rispondere ai seguenti criteri:

Aree urbane storiche

Le nuove pavimentazioni potranno essere realizzate in pietra locale o cotto, con esclusione del porfido e degli autobloccanti in cemento. Le vecchie aree lastricate dovranno essere recuperate e ripristinate con materiale dello stesso tipo. Non è ammessa la sostituzione degli attuali lastricati in pietra e degli acciottolati.

Aree agricole

Le nuove pavimentazioni potranno essere realizzate in pietra locale o cotto, con esclusione del porfido e degli autobloccanti in cemento. Le vecchie aree lastricate dovranno essere recuperate e ripristinate con materiale dello stesso tipo. E' consentita la realizzazione in prossimità degli edifici di lastricati aventi una superficie massima pari a quella coperta del fabbricato.

Altre zone

I materiali consentiti per la pavimentazione esterne sono: cemento (cls), masselli autobloccanti, lastricato in pietra, gres porcellanato con effetto pietra, porfido a cubetti, laterizi pieni, lastricati in pietra o porfido a cubetti montati a maglia larga per permettere la crescita dell'erba, norme più restrittive delle NTA del R.U.

Art 70

Recinzioni, confini tra resedi, ringhiere, cancellate e inferriate

Disposizioni generali

Nella costruzione e nel rifacimento di recinzioni di pertinenza di edifici esistenti si dovrà, in primo luogo, tenere conto, per allineamento e per caratteristiche tipologiche e costruttive, delle recinzioni immediatamente adiacenti e prospicienti, nonché della tipologia prevalente di quelle esistenti sulla stessa via; in secondo luogo la recinzione dovrà relazionarsi alle caratteristiche storiche, tipologiche e di finitura del fabbricato di cui costituisce pertinenza. Gli edifici a schiera e gli interventi edilizi coordinati devono essere corredati da recinzioni omogenee (come tipologia, dimensioni, materiali e colori).

Nei progetti di nuovi edifici la recinzione deve comunque essere sempre adeguatamente rappresentata e descritta.

Con le recinzioni dovrà essere garantito il libero deflusso delle acque meteoriche evitando l'interruzione di fossi di scolo e canali esistenti e comunque dovrà essere garantito il rispetto del R.D. 25/07/1904 e della normativa regionale sul rischio idraulico.

Le recinzioni tra le proprietà possono essere realizzate conformemente alle disposizioni del Codice Civile.

Le presenti norme, relative alle recinzioni, non si applicano in tutte quelle parti di territorio in cui sia vigente uno strumento urbanistico attuativo di dettaglio, che contenga prescrizioni particolari diverse.

E' prescritta l'adozione di parapetti o di altre opere di protezione e di riparo per cortili, ballatoi e terrazze e spazi comunque accessibili che prospettino su terreni, rampe, parti di edifici posti a quota inferiore con un dislivello maggiore di 50 cm.

I seguenti criteri sono prescrittivi per le AREE URBANE STORICHE

1. Gli elementi di recinzione in ghisa, pietra o altro materiale della tradizione aventi carattere storico saranno mantenuti con opportuni interventi di conservazione. Eventuali sostituzioni di parti deteriorate dovranno essere

eseguite attraverso l'utilizzo di elementi di uguale forma e materiale.

2. La sostituzione di ringhiere in ferro o ghisa con parapetti pieni in muratura per balconi, terrazze e logge non è ammessa, sempre che la loro preesistenza non venga documentata attraverso relazione storico-architettonica.

3. E' ammesso l'utilizzo di grate in ferro su finestre o aperture poste al piano terreno degli edifici purché di disegno semplice e lineare.

4. Ogni altra opera in ferro quali cancellate o ringhiere di nuova esecuzione dovrà essere eseguita con disegni lineari e semplici e verniciata nei colori comuni.

5. Eventuali nuove opere per la realizzazione di strutture di recinzione sono consentite nelle seguenti forme:

- rete a maglie metalliche sostenuta da montanti in ferro o legno di altezza non superiore a m. 1,50 limitatamente alle corti interne;
- muri realizzati in pietra faccia a vista o con altri elementi (blocchi in calcestruzzo, laterizio etc.) purché intonacati e tinteggiati di altezza non superiore a m. 1,50;
- porzione in muratura e soprastante rete a maglie metalliche o ringhiera in ferro di altezza complessiva non superiore a m. 1,50;
- arbusti da siepe o alberi a filare in essenze tipiche del luogo.

6. Nel caso si voglia recintare porzioni di cortili di edifici condominiali è ammesso solo l'utilizzo di pali e rete metallica e/o siepi vegetali.

7. Per la definizione degli accessi alle proprietà è consentita la realizzazione di strutture in muratura in pietra o mattoni faccia a vista o in altri materiali purché intonacati e tinteggiati ovvero di strutture realizzate in ferro. Le opere in ferro per l'esecuzione di cancelli e cancellate e degli elementi di sostegno di questi dovranno essere realizzati in forme semplici con altezza massima pari a mt. 1,80.

I seguenti criteri sono prescrittivi per le ZONE AGRICOLE

1. Opere od elementi di recinzione aventi carattere storico o tipologico vanno di norma conservate e mantenute attraverso adeguate tecniche di restauro, siano queste muri di recinzione delle proprietà o strutture di definizione degli accessi alle stesse (strutture a sostegno di cancelli).

2. Sono da considerarsi elementi di definizione delle proprietà agricole anche filari di arbusti o alberi che vanno quindi trattati alla stregua delle opere murarie, garantendone la conservazione.

3. Eventuali nuove opere per la realizzazione di strutture di recinzione sono consentite nelle seguenti forme:

- rete a maglie metalliche sostenuta da montanti in ferro o legno di altezza non superiore a m. 2,20;
- muri realizzati in pietra faccia a vista o con altri elementi (blocchi in calcestruzzo, laterizio etc.) purché intonacati e tinteggiati di altezza non superiore a m. 1,50;
- porzione in muratura e soprastante rete a maglie metalliche o ringhiera in ferro di altezza complessiva non superiore a m. 1,80; il muretto non dovrà superare gli 80 cm di altezza.
- arbusti da siepe o alberi a filare in essenze tipiche del luogo.

4. La recinzione dei fondi agricoli è ammessa unicamente in presenza delle seguenti specie animali da allevamento: equini, bovini, ovini, caprini, suini: detta recinzione dovrà essere finalizzata al soddisfacimento delle esigenze di custodia limitatamente all'area interessata dal pascolo e avere una delle seguenti caratteristiche:

- Siepe autoctona;
- Staccionata;
- Nastro elettrificato a bassa tensione per equini;
- Filo elettrificato a bassa tensione per bovini;
- Rete sarda per ovicaprini;

5. La recinzione degli appezzamenti ad uso orto per autoconsumo deve essere con siepe di essenza autoctona e rete zincata a maglia sciolta, su pali in legno semplicemente infissi al suolo aventi altezza massima mt 2,20.

6. Nel caso si voglia recintare porzioni di cortili di edifici condominiali è ammesso solo l'utilizzo di pali e rete metallica e/o siepi vegetali.

7. Per la definizione degli accessi alle proprietà è consentita la realizzazione di strutture in muratura in pietra o mattoni faccia a vista o in altri materiali purché intonacati e tinteggiati ovvero di strutture realizzate in ferro. Le opere in ferro per l'esecuzione di cancelli e cancellate e degli elementi di sostegno di questi dovranno essere realizzati in forme semplici purché di altezza non superiore a mt. 2,20.

NELLE ALTRE AREE i seguenti criteri hanno valore di indirizzo:

1. Nelle aree diverse dalle precedenti, per i confini tra aree di pertinenza private, la realizzazione di strutture di

recinzione sono consentite nelle seguenti forme:

- rete a maglie metalliche sostenuta da montanti in ferro o legno di altezza non superiore a m. 2,20;
- muri realizzati in pietra faccia a vista o con altri elementi (blocchi in calcestruzzo, laterizio etc.) purché intonacati e tinteggiati di altezza non superiore a m. 2,00;
- porzione in muratura e soprastante rete a maglie metalliche o ringhiera in ferro di altezza complessiva non superiore a m. 2,00;
- arbusti da siepe o alberi a filare in essenze tipiche del luogo.

2. Nel caso si voglia recintare porzioni di cortili di edifici condominiali è ammesso solo l'utilizzo di pali e rete metallica e/o siepi vegetali.

3. Per la definizione degli accessi alle proprietà è consentita la realizzazione di strutture in muratura in pietra o mattoni faccia a vista o in altri materiali purché intonacati e tinteggiati ovvero di strutture realizzate in ferro. Le opere in ferro per l'esecuzione di cancelli e cancellate e degli elementi di sostegno di questi dovranno essere realizzati in forme semplici purché di altezza non superiore a mt. 2,20 mentre nelle zone artigianali o industriali l'altezza non dovrà essere superiore a mt 2,50.

4. Per gli edifici ad uso artigianale o industriale l'area di pertinenza potrà essere recintata con le tipologie sopracitate fino ad un'altezza massima di mt 2,50.

Distanze dai confini stradali

Devono essere osservate le distanze dal confine stradale previste dal regolamento di attuazione del Codice della strada e con i necessari nulla osta dell'ente proprietario della strada stessa.

In prossimità degli incroci stradali o delle curve cieche le siepi e le recinzioni debbono essere realizzate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico l'ufficio tecnico comunale potrà prescrivere altezze inferiori a quelle previste dai commi precedenti e distanze dalle strade di propria competenza, in funzione della sicurezza della circolazione stradale.

Art. 71

Canne fumarie, comignoli, condutture verticali e canalizzazioni

1. Prescrizioni generali

Tutte le tubazioni e condutture, in particolare quelle dei camini, dei caloriferi, delle acque, ecc. devono in genere essere ricavate all'interno dell'organismo edilizio.

Le canalizzazioni e cavi del gas, elettrici, telefonici, etc. devono essere installati sotto traccia quando non in contrasto con le normative vigenti in materia.

E' obbligatorio che ogni caldaia comunque alimentata, i caminetti, le stufe e i forni di ogni genere siano collegati ad una canna fumaria prolungata almeno un metro al di sopra del tetto del fabbricato.

Una maggiore altezza sopra il tetto può essere imposta in casi particolari dall'ufficio edilizia per evitare pericoli, danno o disturbo agli edifici circostanti

2. Edifici classificati di valore architettonico ed ambientale

I nuovi comignoli ed i comignoli da sostituire dovranno essere realizzati con materiali e tecnologie tradizionali (muratura in mattoni intonacati e non, a seconda dell'edificio, e cappellotti in laterizio).

Le canne fumarie dovranno essere realizzate con materiali tradizionali. Qualora vengano impiegati elementi prefabbricati dovranno essere intonacate e tinteggiate e dovranno essere realizzate in modo da armonizzarsi con la tipologia dell'edificio.

E' vietato l'uso di comignoli prefabbricati, tubi in plastica e fibrocemento.

E' obbligatoria la conservazione ed il restauro dei comignoli esistenti di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi devono essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.

3. Edifici di nessun valore

Quando non sia possibile realizzare la canna fumaria internamente all'edificio e si renda indispensabile procedere alla costruzione di canne fumarie esterne, addossate alle pareti perimetrali esterne, queste saranno ammesse quando posizionate sulla parete tergale o su pareti laterali non visibili dalla pubblica via.

Nei casi di cui al comma precedente, le dimensioni devono essere le più contenute possibili in rapporto alla funzionalità del condotto e l'ubicazione deve tener conto dei caratteri architettonici del prospetto, inserendosi nel medesimo arrecandola minor turbativa possibile. A tal fine si intende generalmente accettabile l'ubicazione

della canna in corrispondenza di un angolo della facciata tergale dell'edificio. Le eventuali soluzioni alternative devono essere tali da garantire analogo minore impatto visivo.

In linea generale la canna fumaria esterna deve avere un andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura. Essa deve inoltre essere realizzata o rivestita in muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inserisce.

In alternativa a quanto sopra, nei soli casi di canne fumarie che presentino diametro ridotto, potrà essere ammessa l'apposizione esterna in facciata all'interno di una tubazione di rame con le stesse caratteristiche dei discendenti pluviali.

E' in ogni caso vietato costruire canne fumarie esterne alle pareti prospettanti la pubblica via o comunque spazi di uso pubblico.

La costruzione di nuovi comignoli è ammessa quando questi siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali. A tal fine si considerano realizzati con carattere tradizionale i comignoli in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con copertura in elementi di cotto posti secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili negli edifici del tessuto storico.

Nel caso di più comignoli deve privilegiarsi, ove possibile, il raggruppamento dei medesimi.

Ove, per i caratteri dell'edificio e del contesto, sia opportuno ridurre al minimo le dimensioni del manufatto, può essere ammessa la realizzazione dei nuovi comignoli utilizzando condotte in metallo capaci di invecchiare con i tempi e i ritmi propri dei materiali storici (rame).

Art. 72

Impianti di condizionamento e climatizzazione dei locali

1. Negli edifici si potranno installare impianti di condizionamento dei locali con le modalità indicate ai commi successivi.

2. Gli impianti di climatizzazione dell'aria devono assicurare e mantenere negli ambienti le condizioni termiche, igrometriche, di velocità e di purezza dell'aria atte a garantire il benessere delle persone rispondendo alle norme previste dalla legislazione vigente e alle norme di buona tecnica.

Tali condizioni devono essere mantenute durante l'intero periodo di utilizzo dei locali.

Per tutti gli impianti, compreso quelli di solo raffrescamento, dovrà essere evitato che l'aria calda proveniente dagli impianti entri negli edifici e arrechi disturbo; inoltre gli impianti non dovranno dar luogo ad emissioni acustiche disturbanti, rispetto agli insediamenti circostanti.

3. Tali installazioni sono ammesse di norma solo sopra le coperture degli edifici e nelle pertinenze private e comunque in posizione tale da non creare disturbo.

Ne è vietata l'installazione se aggettanti direttamente ed in misura superiore a 12 cm su spazi pubblici o di uso pubblico.

4. Tutti gli elementi sporgenti dalle coperture e dalle facciate degli edifici (quali torrette di ascensore, scale, camini, abbaini, impianti di condizionamento ecc.) dovranno essere rappresentati negli elaborati grafici dello stato attuale e del progetto o mediante idonea documentazione fotografica al fine di verificare il corretto inserimento nel contesto architettonico dell'edificio. Tale norma si applica anche per interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'aspetto esteriore degli immobili, di manutenzione straordinaria e comunque nel caso di rifacimento della copertura.

4. Negli edifici aventi destinazioni produttiva, artigianale, industriale e commerciale, è ammessa la deroga ai precedenti commi qualora tali installazioni siano strettamente necessari allo svolgimento dell'attività; qualora l'attività cessi è fatto obbligo la rimozione degli impianti.

CAPO II

Norme di Interesse Generale sull'Abitato e l'Ambiente

Art. 73

Elementi che sporgono ed aggettano sul suolo pubblico

1. Gli aggetti e le sporgenze su spazi pubblici o di uso pubblico non devono costituire pericolo per le persone o le cose e sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi ed in misura non superiore a cm. 10

2. Sono esclusi dal rispetto della norma del comma precedente, le tende, le insegne e gli altri mezzi pubblicitari disciplinati diversamente dal presente regolamento, nonché gli aggetti di gronda delle coperture purché posti

ad un'altezza non inferiore a ml.3,00 in corrispondenza dei marciapiedi, o a ml.4,80 dal piano stradale sprovvisto di marciapiede, e dotati di canali per la raccolta delle acque meteoriche e di pluviali

3. Nel caso di edifici esistenti di particolare valore storico, architettonico o ambientale può essere autorizzata la conservazione di elementi non conformi alle disposizioni di cui al primo comma.

4. I serramenti prospettanti posti un'altezza inferiore a ml.4,00 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno; le persiane poste ad altezza inferiore a ml.4,00 devono aprirsi a scorrimento laterale, senza eccedere i limiti di cui al primo comma.

5. bracci per insegne di negozi, per lanterne o per tende di tipo avvolgibile potranno essere e le modalità di cui all'art. 81.

6. i balconi dovranno attenersi alle prescrizioni previste all'art. 67 del presente R.E. In ogni caso è vietata la costruzione di balconi aggettanti su strade di larghezza totale inferiore a ml. 7,00;

7. le pensiline inserite nelle recinzioni a protezione degli accessi pedonali e carrabili agli edifici non possono aggettare su spazi pubblici ed anch'esse devono essere dotate di canali di gronda e di sistemi per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane;

8. gli zoccoli, ed in genere tutte le parti basamentali degli edifici e dei muri di cinta, non potranno mai occupare il suolo pubblico. Potrà derogarsi alla precedente disposizione solo nel caso in cui si intervenga su edifici esistenti privi di zoccolatura, quando venga dimostrato come la realizzazione dello zoccolo sia elemento utile al migliore inserimento nel contesto di un edificio privo di proprio valore storico ed architettonico. Fermo restando le limitazioni di cui sopra, gli zoccoli da realizzarsi su pareti di edifici e muri di cinta confinanti con spazi pubblici dovranno avere altezza non minore di ml. 0,60 ed essere realizzati in pietra od altro materiale resistente ed impermeabile;

9. le aperture dei locali sotterranei dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle facciate, senza sporgenze su spazi pubblici e di uso pubblico, salvo autorizzazione dell'Ente proprietario, munite di inferriate e di grate. Nel caso dette aperture vengano realizzate sotto porticati potranno essere in piano, purché dotate di griglie adeguatamente dimensionate per sopportare i sovraccarichi previsti, ordinatamente disposte a perfetto livello delle pavimentazioni. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e del contesto.

10. Gli aggetti e le sporgenze di cui al presente articolo non devono comunque costituire pericolo per le persone o le cose e non devono essere d'ostacolo o impedimento per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale; è fatta salva a tal riguardo l'applicazione della vigente disciplina in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Art. 74

Servitù pubbliche particolari

1. Il comune può applicare ai fabbricati, alle recinzioni, ed ai manufatti privati che prospettano su spazi pubblici o soggetti a pubblico transito, segnaletica stradale e turistica, mensole, ganci, tubi, sostegni, cavi, paline per la pubblica illuminazione, numeri civici, bracci, strumenti, semafori, orologi elettrici, lapidi e fregi decorativi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri od avvenimenti storici della vita nazionale e/o cittadina, quadri per affissione e simili e quanto altro sia previsto da Leggi o Regolamenti ovvero corrisponda ad esigenze di pubblica utilità.

2. Ai proprietari interessati verrà dato preventivo avviso e le applicazioni dovranno essere eseguite mediante accesso esterno e con il minimo disturbo; ogni danno inerente e conseguente alle applicazioni suddette deve essere risarcito e rimosso a cura del Comune.

3. In caso di demolizione di fabbricati, di soppressione di porte esterne di accesso numerate o di variazioni nella numerazione, il proprietario restituisce nel termine di 15 giorni all'Amministrazione gli indicatori assegnati.

4. I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono state collocate le cose che furono oggetto della servitù di cui sopra non potranno rimuoverle né danneggiarle né sottrarle alla pubblica vista, qualora vengano distrutte o danneggiate per fatti imputabili ai proprietari stessi essi sono tenuti a ripristinarle immediatamente.

5. Se fosse necessario ricoprire le targhe con insegne, esse potranno essere spostate a spese del richiedente e dietro indicazione dell'Ufficio Tecnico del Comune. Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile e secondo precise norme che verranno impartite dall'Autorità Comunale sulle tabelle o mostre applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parte destinata alla targhetta del numero civico.

6. Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali siano stati appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al Sindaco, il quale prescriverà i provvedimenti del caso.

7. Il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora durante l'esecuzione dei lavori ne fosse necessaria la rimozione.

Art. 75

Arredo urbano

Mostre, vetrine, bacheche

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre e vetrine, bacheche, è subordinata in tutto il territorio ad atto autorizzativo da parte del Dirigente, salvo il nulla osta di altri Enti interessati.

Gli aggetti massimi degli edifici di cui al paragrafo precedente non devono sporgere più di mt. 0.1 dal piano della facciata a cui appartengono se su area pubblica.

I richiedenti dovranno farne domanda presentando elaborati da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con opportuni dettagli dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e/o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambito architettonico.

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri gli elementi architettonici o limiti la visuale di fondi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.

L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

Valgono in ogni caso le norme del Nuovo Codice della Strada.

Marciapiedi e viabilità pubblica

In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine, od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche rese necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino il Dirigente del Settore Competente 1 potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Gli atti autorizzativi delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggetti a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.

Può essere autorizzata l'installazione di griglie di areazione anche su aree pubbliche purché siano carrabili e abbiano caratteristiche da non costituire pericolo per i pedoni.

Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini e scannafossi a condizione che tali vani sia lasciati liberi da ogni utilizzazione. L'ente si riserva la facoltà di utilizzare dette intercapedini e/o scannafossi per il passaggio di tubi, cavi o simili.

Lo spazio del marciapiede comprende una fascia di transito e fasce eventuali destinate alla posa di oggetti ed impianti diversi (impianti di illuminazione, alberi, cestini portarifiuti, depositi di biciclette, ecc.).

La larghezza della fascia di transito deve essere maggiore o uguale a metri 1,50 e la pendenza trasversale del marciapiede deve essere dell'1%. Fori e chiusini devono essere posti fuori dalla zona di transito e al livello del suolo.

I marciapiedi devono consentire il transito dei portatori di handicap, in particolare di persone con ridotte o impedito capacità motorie.

La superficie dei marciapiedi deve essere antisdrucchiabile, regolare, compatta e costituita da un materiale diverso da quello usato per la carreggiata. Si ammette l'uso dello stesso materiale solo in ambiti particolari (nuclei antichi, zone a traffico limitato); in tal caso deve essere introdotta la striscia di avvertimento per segnare il passaggio dall'una all'altro.

Restano ferme le possibilità di deroga ai sensi della L 13/89.

Lungo i marciapiedi (ma in generale anche in altri spazi pubblici come parcheggi e piazze) è preferibile prevedere linee di guida sfruttando situazioni ed elementi contingenti facilmente percepibili che possano indicare la direzione facciata frontale di edifici, bordi, ringhiere, aiuole).

E' vietato transitare sui marciapiedi con veicoli a traino animale o meccanico.

In corrispondenza delle fermate dei veicoli di trasporto urbano di superficie è consigliabile rialzare il livello della piattaforma pedonale per diminuire il dislivello con il piano di utilizzazione del veicolo. Per garantire una migliore accessibilità ai mezzi pubblici ed una buona visibilità all'utenza è consigliabile inserire la piattaforma di attesa nella sede stradale ad interruzione delle fasce laterali di sosta.

I materiali consentiti per la pavimentazione dei marciapiedi sono quelli previsti per le pavimentazioni esterne nelle varie zone urbanistiche di cui all'art. 69.

Negli spazi aperti condominiali l'uso dell'asfalto dovrà essere limitato allo spazio di manovra dei veicoli.

Le pavimentazioni impermeabili non potranno superare il 75% del lotto di pertinenza.

Con l'esecuzione di opere di rifacimento dei manti stradali, nonché di opere di urbanizzazione primaria si dovrà tempestivamente provvedere al rifacimento anche delle reti di distribuzione per evitare conseguenti manomissioni.

In particolare, per ciò che concerne pavimentazione di percorsi o piazze esclusi al traffico veicolare si dovrà tassativamente escludere manti di finitura in conglomerato bituminoso ad eccezione di quello denominato "natura".

Nelle aree urbane storiche è vietata la rimozione di pavimentazioni in pietra. Nel caso di opere pubbliche è prescritto l'accatastamento dei materiali lapidei e la successiva posa in opera nella stessa posizione e secondo le stesse modalità.

Le piazze e le aree pavimentate sono spazi pedonali o prevalentemente pedonali, eventualmente alberati, il disegno dei quali deve garantire in primo luogo il comfort del pedone. Il progetto di piazze e di aree pavimentate, devono essere conformi alla normativa speciale vigente in materia.

Numeri civici

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione di numeri civici e di targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze. L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.

Antenne

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbono installarsi più antenne o parabole satellitari per la ricezione di segnali radio o televisivi, il Dirigente ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata. Tali installazioni sono ammesse di norma solo sopra le coperture degli edifici e nelle pertinenze private. Ne è vietata l'installazione se aggettanti direttamente ed in misura superiore a 12 cm su spazi pubblici o di uso pubblico o su balconi o terrazze prospicienti vie e spazi pubblici.

A questo scopo nei nuovi edifici condominiali multipiani e negli interventi di ristrutturazione generale di quelli esistenti, esclusi quelli a destinazione agricola e industriale, dovrà essere prevista la realizzazione di antenna e/o parabola collettiva, con la distribuzione del segnale alle singole unità immobiliari.

Inoltre dovranno essere previsti cavetti multiservizi o, comunque cavidotti di adeguate dimensioni, garantendo agevoli i collegamenti delle singole unità immobiliari, per la distribuzione del segnale radio – televisivo e per l'utilizzo da parte degli organismi di telecomunicazioni per la fornitura del servizio, ai sensi delle normative di legge.

E' alternativamente ammessa la possibilità di installazione in cortili, giardini, nicchie o chiostrine che consentano un minor impatto visivo rispetto alla collocazione sulla copertura e non visibili dalla via.

Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari.

Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. È ammessa la loro installazione su cartelle o murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.

Quando, per ragione di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto dal comma precedente e si debbano pertanto installare antenne e parabole riceventi della radio e della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal

filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla via. Detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.

Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio e comunque di diametro inferiore al metro, presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura (o della parete quando installate su murature emergenti dalla copertura) ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

Antenne e parabole riceventi della radio e della televisione non potranno mai essere installate su falde poste in contrapposizione visiva agli edifici di rilevante valore storico – artistico, indicati del Regolamento Urbanistico. La loro installazione non richiede alcun adempimento od atto autorizzativo preliminare ed è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti. La conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici Comunali della dichiarazione di conformità prevista dalla L. 46/90. Qualora, avvalendosi della possibilità di cui al comma precedente, la parabola od antenna sia installata su falde prospicienti la pubblica via, l'attestazione di conformità dovrà contenere anche documentata dimostrazione tecnica dell'impossibilità di una delle collocazioni privilegiate dal presente Regolamento.

Per le antenne diverse da quelle per la ricezione di segnali radio o televisivi l'installazione sarà ammessa con le procedure previste dalle normative nazionali e regionali vigenti in materia.

Per quanto riguarda le parabole queste dovranno avere un diametro massimo di cm 100 e per l'installazione su edifici inseriti in zona art. 41 del R.U. dovranno essere utilizzati colori congrui con il contesto ambientale

Opere ornamentali di interesse storico

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti, e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi visti delle disposizioni vigenti, della Soprintendenza ai monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Sindaco potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuna nell'interesse della pubblica cultura.

A tale vincolo sono soggetti anche frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti ed altra qualsiasi opera di carattere monumentale o storico o che abbia altrimenti forma di bellezza, esposta da tempo alla vista del pubblico, anche se infissa od aderente ad edifici non contemplati nel presente articolo.

Nel permettere demolizioni o trasformazioni di immobili, che abbiano qualche pregio artistico storico, il Sindaco può imporre speciali condizioni, vigilare sulla esecuzione delle opere effettuare tutti i rilievi e calchi che riterrà opportuni nell'interesse della storia e dell'arte.

Indipendentemente dall'avvenuta autorizzazione e dalle prescrizioni ricevute, il proprietario e l'assuntore dei lavori hanno l'obbligo di chiedere alle Autorità competenti, le precauzioni da osservare per la salvaguardia delle opere medesime.

Art. 76 Passi carrabili

1. La realizzazione di nuovi accessi e nuove diramazioni dalla strada ai fondi o fabbricati laterali, nonché di nuovi innesti di strade soggette ad uso pubblico o privato, deve essere autorizzata dall'Ente proprietario delle strade o degli spazi pubblici da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

2. Qualora l'accesso dei veicoli alle proprietà laterali avvenga direttamente dalla strada, il passo carrabile oltre che nel rispetto delle condizioni previste nel comma precedente, deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. L'eventuale cancello a protezione della proprietà laterale dovrà essere arretrato allo scopo di consentire la sosta fuori della carreggiata di un veicolo in attesa di ingresso. Tale arretramento non potrà essere inferiore a ml.4,50 per le abitazioni mentre costruzioni a destinazione esclusivamente produttiva o commerciale, tale distanza deve essere non inferiore a ml. 6,00;

3. Nel caso in cui per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, potranno essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei

cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi.

4. Nel caso in cui l'accesso alla strada avvenga mediante rampe destinate a collegare livelli ubicati a quote diverse da quella della carreggiata, la relativa pendenza non potrà superare il 20% e l'arretramento di cui al precedente comma 2 è richiesto anche tra la carreggiata e il cancello d'ingresso.

5. La costruzione di passi carrabili è a completo carico della proprietà laterale ed è soggetta al rispetto della vigente disciplina in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

6. Il permesso di costruire o SCIA abilitano alla esecuzione delle opere ai sensi della vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, non sostituiscono l'autorizzazione prevista di competenza dell'Ente proprietario della strada, e non costituiscono presupposto di conformità al vigente Codice della strada, rimanendo di esclusiva competenza del predetto Ente l'accertamento di tale conformità.

7. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

7. Gli accessi veicolari devono essere tenuti separati dagli accessi pedonali agli edifici.

8. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici o di uso pubblico.

9. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile, con scanalature per il deflusso delle acque.

10. Per gli interventi su edifici esistenti, le soluzioni per gli accessi carrabili agli interrati andranno individuati nella forma più razionale possibile in rapporto allo stato dei luoghi e, in ogni caso, al fine di prevenire pericoli al transito pedonale.

Art. 77

Chioschi ed edicole

1. L'installazione di chioschi ed altre strutture precarie, può essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale esclusivamente a carattere temporaneo.

2. L'autorizzazione di cui sopra può essere rilasciata esclusivamente per attività o servizi di cui sia riconosciuto l'interesse pubblico (edicole per la rivendita di giornali, chioschi per la rivendita di fiori, bibite e alimenti, cabine telefoniche e pensiline di riparo per le fermate di servizi di trasporto pubblico) e l'impossibilità di realizzazione nell'ambito degli edifici esistenti o realizzabili secondo il vigente strumento urbanistico; a tal proposito l'autorizzazione è subordinata a preventiva delibera della Giunta Comunale.

3. Dette strutture dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- non devono essere previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare e ostacolare la percezione della segnaletica stradale o le indicazioni toponomastiche; a tal fine il rilascio dell'autorizzazione è subordinata al parere del Comando di Polizia Municipale;

- qualora installate su marciapiedi, non ne riducano la larghezza libera del marciapiede oltre ml. 1,50;

- non riducano l'illuminazione e l'aerazione dei locali abitabili;

- siano garantiti i requisiti di decoro dell'abitato, di disegno urbano e di armonizzazione con l'ambiente in cui si inseriscono;

- non devono limitare la visione di edifici o complessi di particolare pregio storico, architettonico o ambientale.

4. I manufatti precari di cui al presente articolo non sono computabili ai fini delle distanze dalle costruzioni e la loro altezza non può eccedere i 3,00 ml.

5. L'autorizzazione di cui al presente articolo può essere sempre revocata dall'Amministrazione Comunale per ragioni di pubblica utilità ed a tal proposito il rilascio è subordinato alla sottoscrizione di un atto d'impegno con il quale il titolare si impegna alla rimozione del manufatto ed al ripristino dello stato dei luoghi a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Art. 78

Occupazione temporanea o permanente di suolo o sottosuolo pubblico

1. Fatto salvo quanto previsto dal presente regolamento in ordine alla conduzione dei lavori, l'occupazione

anche temporanea del suolo pubblico è soggetta ad autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

2. L'occupazione del suolo pubblico non deve contrastare con le esigenze del decoro cittadino, non deve recare pregiudizio all'igiene pubblica, all'incolumità pubblica e alla sicurezza della circolazione.

3. L'autorizzazione di cui al primo comma è rilasciata dal dirigente del Settore Competente su conforme parere del Comando di Polizia Municipale, ed è in ogni caso subordinata al pagamento della relativa tassa comunale salvo i casi previsti dalle leggi vigenti.

4. A titolo esemplificativo l'autorizzazione è rilasciata per:

- a) costruzioni in genere, di qualsiasi natura e per qualsiasi destinazione, che debbano sorgere interamente o parzialmente sul suolo o sottosuolo pubblico;
- b) creazioni di sporgenze o balconi, sia aperti che chiusi;
- c) intercapedini coperte sotto il suolo stradale;
- d) aperture al livello del suolo per arieggiare gli scantinati;
- e) opere pubbliche;
- f) impianti per servizi pubblici di trasporto;
- g) canalizzazioni idriche, elettriche, del gas o simili.
- h) materiali da cantiere.

5. Nel relativo atto di concessione, da rilasciarsi secondo le forme stabilite dalla legge, il Sindaco può fissare il canone annuo o una tantum che il concessionario deve versare al Comune; nonché la modalità e le prescrizioni che deve osservare sia nella esecuzione dei lavori, che durante il periodo di concessione.

6. La concessione è subordinata al pagamento del canone stabilito, salvo che si tratti di sporgenze aventi semplice scopo decorativo e non siano in alcun modo utilizzate.

7. La domanda dovrà specificare le ragioni della richiesta, la superficie che si richiede di occupare, i lavori che si intendono eseguire; alla domanda dovranno allegarsi una planimetria nella quale sia dettagliatamente indicato lo spazio che si richiede di occupare con tutti gli elementi atti ad individuare la esatta ubicazione nonché tutti i disegni in opportuna scala e dettagliatamente quotati, delle opere che si intendono eseguire.

8. Venute a mancare le ragioni che hanno motivato l'autorizzazione dell'occupazione temporanea o scaduto il termine stabilito nella licenza senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il titolare della licenza deve sgombrare senza indugio il suolo e lo spazio occupato, ripristinando l'area oggetto della concessione allo stato mediamente precedente l'autorizzazione.

9 L'Amministrazione Comunale può sempre revocare l'autorizzazione per ragioni di pubblica utilità ed imporre il ripristino, senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza.

Art. 79

Insegne, cartelli ed altri mezzi pubblicitari

Atti autorizzatori

1. Secondo quanto previsto dall'art. 137 della L.R. 65/2014, rientrano fra le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia

a) le insegne di esercizio di attività commerciali, artigianali e industriali, turistico-ricettive, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e simili, escluse le eventuali strutture di sostegno aventi autonomia rilevanza urbanistico-edilizia, nonché le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione;

b) i cartelloni pubblicitari, i segnali e cartelli indicatori di attività private, nonché gli altri mezzi pubblicitari consimili, escluse le eventuali strutture di sostegno aventi autonomia rilevanza urbanistico-edilizia, nonché le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione.

E' ammessa l'installazione di insegne, cartelli ed altri mezzi pubblicitari previo rilascio dell'Autorizzazione da parte del Dirigente del Settore del Settore Competente.

L'autorizzazione alla installazione di insegne di esercizio, cartelli od altri mezzi pubblicitari ha validità per il periodo in cui viene mantenuta in essere l'attività a cui è riferita e comunque per un periodo massimo di tre anni ed è rinnovabile: a tal fine l'interessato deve presentare al Comune apposita istanza entro 60 giorni dalla data di scadenza del termine, eventualmente rinviando alla documentazione allegata alla richiesta originaria, producendo altresì:

- un'autodichiarazione ai sensi della Legge vigente attestante che l'opera risulta efficiente sia dal punto di vista

della sicurezza, sia dal punto di vista della conservazione e del decoro;

- il Nulla Osta Tecnico da parte dell'Ente proprietario della strada;

- l'autorizzazione dell'Ente proprietario della strada rilasciata ai sensi dell'art.23 del D.Lgs.30.04.1992 n.285 ove prevista.

La richiesta di rinnovo si intende tacitamente accolta qualora nel termine di 60 giorni dalla data di presentazione della richiesta non sia adottato un motivato provvedimento di diniego.

Relativamente ai cartelli pubblicitari l'autorizzazione sarà comunque rilasciata in via provvisoria e perderà automaticamente efficacia al momento dell'adozione del "piano generale degli impianti pubblicitari" previsto e disciplinato dal D.lgs. n.507 del 15.11.1993 e successive modifiche ed integrazioni.

Il titolare dell'autorizzazione è tenuto all'osservanza di tutti gli obblighi definiti dall'art.54 del DPR 16.12.1992 n.495, nonché di tutte le eventuali prescrizioni previste nell'autorizzazione stessa.

2. Gli elementi di cui al comma 1 dovranno essere conformi alle disposizioni di cui all'art.23 del D.Lgs.30.04.1992 n.285 ed agli artt.47 e segg. del relativo regolamento di attuazione DPR 16.12.1992 n.495 e successive integrazioni e modificazioni. L'autorizzazione di cui al presente articolo, relativa alla collocazione di insegne di esercizio, cartelli ed altri mezzi pubblicitari lungo le strade comunali o in vista di esse, o comunque all'interno dei centri abitati, tiene luogo di quella prevista dall'art.23 comma 4 del D.Lgs.30.04.1992 n.285 ed a tal fine è rilasciata dall'Autorità Competente previa acquisizione di parere da parte del comando di Polizia Municipale e di nulla osta tecnico da parte dell'Ente proprietario della strada, se diverso dal Comune, nell'ambito dei centri abitati. Per le strade non comunali fuori dai centri abitati il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato all'autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada ai sensi dell'art.23 comma 4 del D.Lgs.30.04.1992 n.285.

Disposizioni generali

3. Le insegne di esercizio, i cartelli e gli altri mezzi di pubblicità dovranno essere eseguiti e posti in opera a regola d'arte e dovranno risultare in armonia con le linee architettoniche, con le tinte e con le decorazioni degli edifici. A tal fine dovrà essere previsto l'impiego di materiali non deperibili e resistenti agli agenti atmosferici; le strutture di sostegno e di fondazione devono essere calcolate per resistere alla spinta del vento, saldamente realizzate ed ancorate, sia globalmente che nelle singole parti. In ogni caso tali elementi non devono in alcun modo alterare o coprire gli elementi architettonici dell'edificio.

4. L'installazione di insegne, mezzi pubblicitari nelle zone vincolate dal punto di vista paesaggistico, dovranno rispettare quanto previsto dal D.Lgs. 42/2004 e dal Piano Paesaggistico regionale.

5. Le insegne di esercizio lungo le strade devono di norma essere collocate parallelamente al senso di marcia dei veicoli in aderenza ai fabbricati esistenti, dai quali potranno sporgere nella misura massima di cm.20, e ad una altezza non inferiore a ml 2,40 dal piano stradale o del marciapiede ove esistente. Possono tuttavia essere autorizzate insegne di esercizio "a bandiera" di limitate dimensioni quando queste prospettino su vie o spazi pubblici aventi larghezza non inferiore a ml 10,00; esse dovranno essere posizionate ad una altezza minima di ml 2,80 dal piano del marciapiede o, ove la sede viaria ne sia sprovvista, di ml 4,80 dal piano stradale.

6. I cartelli pubblicitari devono essere collocati ad una distanza non inferiore a ml 1,50 dal limite della carreggiata.

8. In ogni caso l'apposizione di insegne di esercizio, cartelli ed altri mezzi di pubblicità non deve costituire ostacolo o comunque impedimento per persone con ridotta od impedita capacità motoria o sensoriale: è fatta salva a tal riguardo l'applicazione della vigente disciplina in materia di superamento delle barriere architettoniche.

9. L'autorizzazione di cui al comma 1 può essere rifiutata quando le insegne di esercizio, i cartelli e gli altri mezzi di pubblicità interessino edifici storici, artistici o di particolare interesse architettonico o ambientale, nonché quando la forma, le dimensioni, i materiali e le tinteggiature proposte siano comunque ritenute in contrasto con gli aspetti edilizi ed architettonici degli edifici o comunque con il decoro del contesto.

10. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le insegne, le mostre, i cartelli e gli altri elementi pubblicitari non siano conservati in buono stato sia dal punto di vista del decoro sia dal punto di vista dell'efficienza, della stabilità e della sicurezza, quando risulti pregiudicato il diritto di veduta di terzi ed in ogni altro caso in cui l'amministrazione comunale ne ravvisi la necessità per ragioni di pubblica

utilità.

11. Le insegne, cartelli e similari non dovranno essere del tipo intermittente o a variazione del colore.

13. Fatte salve eventuali più restrittive prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici, i totem non potranno invadere gli spazi destinati ai percorsi pubblici e/o privati ed avere un'altezza maggiore degli edifici circostanti o comunque superiore a mt 7,00. Non è ammesso più di un totem per edificio.

E' vietata la realizzazione di Totem nel centro storico.

Criteri prescrittivi per le aree urbane storiche

1. Insegne, iscrizioni o targhe di pregio storico o architettonico vanno conservate attraverso opportuni interventi di manutenzione o restauro.

2. Le nuove insegne degli esercizi commerciali devono essere collocate all'interno dei vani porta, vani finestra o vani vetrina e non sui muri esterni. Sui muri sarà ammessa l'insegna mediante scritta a pittura, di larghezza contenuta nei vani di apertura.

Targhe

Le targhe debbono essere collocate di norma in prossimità dell'ingresso dell'edificio in cui è situata l'attività e su una porzione di superficie muraria. Esse non debbono sporgere più di 5 cm. dal piano della facciata. Nel caso di più targhe afferenti ad una stessa apertura esse devono essere contenute entro idoneo supporto ordinatore.

Non è consentita la collocazione di targhe su porte, portoni, cancelli o altri tipi di infisso mobile che costituiscono una testimonianza significativa dal punto di vista storico, artistico ed ambientale.

Art. 80

Tende parasole

1. L'apposizione di tende parasole aggettanti su suolo pubblico o di uso pubblico è soggetta alla medesima disciplina delle insegne, definita nel presente titolo con le seguenti ulteriori prescrizioni:

- è consentita solo nelle piazze o nelle strade larghe almeno ml.6,00 se munite di marciapiede;
- le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi, non possono essere poste ad altezza inferiore a ml.2,20, con arretramento di almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede;
- sono vietate le appendici verticali anche in tela o guarnizioni di frangia che scendano sotto i ml.2,20.
- dovranno essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate;
- essere riavvolgibili con movimento ad estensione o con movimento a rotazione, (il Comune ha facoltà di valutare la congruità di tende fisse rigide o su struttura rigida) non dovranno occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi d'interesse storico-architettonico-tipologico che caratterizzano la facciata quali stipiti o cornici delle aperture, eventuali sopra luce e rostre; pertanto, in presenza di tali elementi, potranno essere collocate esclusivamente all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche e dovranno essere del tipo a braccio estensibile del tutto prive di appoggi e chiusure laterali;
- La proiezione orizzontale dell'aggetto della tenda deve comunque essere contenuta all'interno della sezione del marciapiede.
- Non sono ammesse tende aggettanti se non su area o percorso pedonale.

L'apposizione delle tende deve assumere come riferimento formale l'unità-edificio e a riferimento dimensionale l'apertura di cui si intende costituire protezione. Non devono costituire ostacolo alla circolazione, né occultare la segnaletica stradale o la toponomastica. L'Ufficio tecnico comunale competente potrà in ogni caso esprimersi sul corretto inserimento ambientale relativamente alle tende prospettanti o visibili da viabilità o aree pubbliche.

Art. 81

Prescrizioni per la formazione e la salvaguardia del verde

1. Tutti gli spazi scoperti e non pavimentati in prossimità e al servizio degli edifici devono essere sistemati a verde arborato.

2. Le alberature rilevanti da un punto di vista ambientale devono essere conservate; il relativo abbattimento è consentito solo per motivi di pubblico interesse, di instabilità o di malattia ed in tutti i casi è subordinato alla messa a dimora di nuovi individui in misura almeno doppia rispetto a quelli abbattuti.
3. Nelle zone edificate e di in particolare in quelle soggette a vincolo paesaggistico o forestale il progetto edilizio deve contenere ed evidenziare eventuali spostamenti o tagli delle alberature esistenti, fero restando che per tali modificazioni dovrà essere acquisita specifica autorizzazione da parte delle autorità preposte alla tutela del vincolo. Tale autorizzazione potrà contenere prescrizioni ritenute necessarie per la corretta salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio.
4. L'Amministrazione Comunale può consentire interventi che non prevedono la conservazione di alberature esistenti quando ritenga che l'interesse, anche economico, all'attuazione degli stessi sia prevalente e rispetto a quello della conservazione degli alberi ed incompatibile con questa, sempre a condizione che sia prevista la messa a dimora di nuovi individui nella misura sopra indicata.
5. All'Amministrazione Comunale è sempre riservata la facoltà di prescrivere piantumazioni in misura maggiore rispetto a quella prevista dai commi precedenti.
6. In ogni caso, qualora non sia tecnicamente possibile la messa a dimora di nuove alberature nelle quantità prescritte, l'Amministrazione Comunale può prescrivere la realizzazione di altri interventi di miglioramento ambientale ritenuti opportuni.
7. Ogni intervento di potatura non eseguito a regola d'arte e ogni altro intervento atto, in relazione alla specie ed alla condizione dell'albero, a comprometterne la vitalità, si configura a tutti gli effetti come abbattimento ed è pertanto soggetto alle relative sanzioni.
8. La scelta delle essenze per la messa a dimora di nuovi alberi deve essere effettuata nel rispetto delle caratteristiche del terreno e delle condizioni ecologiche locali.
9. In tutte le richieste o comunicazioni inoltrate all'Amministrazione Comunale per l'esecuzione di interventi disciplinati dal presente regolamento devono essere adeguatamente rappresentate le alberature esistenti.
10. I progetti edilizi, ed in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto, nonché le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali
11. Il progetto edilizio avrà cura delle sistemazioni degli spazi aperti con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino ed a coltivo; i progetti dovranno essere corredati dalla indicazione delle specie in funzione delle caratteristiche pedologiche e climatiche della zona di intervento, dettagliando le sistemazioni idraulico agrarie e idraulico-forestali e gli interventi di carattere agronomico dei quali si prevede la realizzazione, e dai progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna.
12. Sono esclusi dalla disciplina del presente articolo gli interventi nelle zone con prevalente funzione agricola connesse con l'esercizio dell'attività ai sensi della vigente normativa regionale.
13. Nei casi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia, devono essere posti a dimora almeno 3 alberi, di altezza minima di mt. 4,00 per ogni 100,00 mq. di SUL realizzata.
14. Nel caso che l'impianto di cui al comma precedente, non sia possibile per la natura specifica dei luoghi, previa valutazione dell'Ufficio Comunale, si deve compensare il mancato assolvimento dell'obbligo con la corresponsione di un'indennità pari a 500 Euro per ogni albero da far confluire in apposito fondo destinato all'implementazione del patrimonio arboreo del Comune.
15. E' obbligatoria la tutela di elementi vegetali quali filari di cipressi, alberi di carattere monumentale o aventi valore di segno territoriale, alberature disposte lungo strade pubbliche o private o lungo i confini di proprietà individuati come elementi di valore storico e ambientale dagli atti di governo del territorio in virtù delle loro caratteristiche;
16. Tutti gli interventi che prevedono l'abbattimento delle piante di circonferenza uguale o maggiore di cm 80 misurata ad altezza di mt 1,00 dal suolo, possono essere effettuati solo previa autorizzazione qualora si verifichino almeno una delle seguenti condizioni:
 - a) manifesta pericolosità per instabilità della pianta;
 - b) motivi fitosanitari;
 - c) danneggiamento di manufatti e/o reti tecnologiche posti nelle vicinanze della pianta;
 - d) nei casi di nuova costruzione in cui non ne sia possibile il mantenimento.

Art. 82

Rinvenimenti e scoperte

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico, archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa della definitiva determinazione delle competenti autorità.

Art. 83

Serbatoi di carburante, oli combustibili e gas

I serbatoi di carburanti e olii combustibili debbono collocarsi alla distanza minima di ml.200.00 da eventuali captazioni di acqua sorgiva o del sottosuolo.

Essi debbono essere adeguatamente protetti contro la corrosione e debbono essere muniti di opportuni dispositivi antitravasamento, di previsione delle perdite ed antincendio.

L'Amministrazione Comunale può negare l'interramento libero dei serbatoi se la natura del suolo è tale da non dare sufficienti garanzie contro eventuali inquinamenti.

I serbatoi del gas ad uso non industriale e ad uso non artigianale dovranno essere completamente interrati.

Per quanto riguarda le distanze minime degli edifici ed ogni altra norma di sicurezza si fa riferimento alle leggi vigenti in materia, e di prevenzione incendi.

Art. 84

Scarichi di vapori e di gas

Le esalazioni di vapori e di gas debbono immettersi nell'atmosfera per mezzo idonei camini circostanti e nel rispetto dei limiti fissati dalle normative.

I camini industriali debbono essere muniti di parafulmine e distare dalla proprietà confinanti e dagli spazi pubblici almeno per la metà della loro altezza, con un minimo di ml.10.00.

Nello scarico dei vapori, gas e fumi debbono adottarsi le cautele di cui alla legge 615/66 e D.M. del 23.11.67, regolamento d'attuazione del 22.12.70 n° 1319, circolare n° 73 del 29.07.71 e successive integrazioni e modificazioni, onde ridurre l'inquinamento atmosferico entro i previsti limiti di tollerabilità, secondo le norme contenute nel D.P.R. del 15.04.71 n°322.

Gli odori, vapori o fumi prodotti da apparecchi di cottura, devono essere captati e allontanati per mezzo di idonee cappe collegate a canne di esalazione che si prolunghino oltre la falda del tetto per almeno m. 1,00, fatto salvo quanto prescritto dalle norme tecniche specifiche.

TITOLO V

Strumenti Urbanistici Attuativi

Art. 85

Definizioni

1. I piani urbanistici attuativi sono presentati con le modalità previste dalle normative nazionali e regionali in vigore.

Art. 86

Autorizzazione a presentare il piano attuativo di iniziativa privata

1. I proprietari delle aree compresi negli ambiti individuati dal R.U., ove l'attuazione degli interventi è subordinata alla preventiva formazione di un piano particolareggiato di iniziativa privata, richiedono al Comune medesimo l'autorizzazione alla presentazione del piano attuativo.

2. La domanda di autorizzazione a presentare il piano attuativo, sottoscritta dai proprietari delle aree interessate anche attraverso la costituzione del consorzio ai sensi dell'art. 66 comma uno della L.R.T.

1/2005, dovrà essere accompagnata dai seguenti allegati:

- planimetria catastale in duplice copia con individuata l'area di intervento;
- planimetria stralcio del R.U. in duplice copia con evidenziata l'area di intervento;
- stralcio planimetrico in duplice copia contenente l'ipotesi planivolumetrica di massima dell'intervento con indicazione:

- degli allacciamenti di progetto alle reti viarie ed infrastrutturali;
- dei dati planivolumetrici relativi alla superficie territoriale, alla volumetria massima realizzabile, alla superficie coperta, agli standards urbanistici, al numero dei alloggi, alle destinazioni d'uso previste e della loro verifica in rapporto alle schede di comparto;
- eventuale suddivisione in sub-comparti da attuarsi in maniera autonoma garantendo comunque la realizzazione degli spazi pubblici e della viabilità in misura proporzionale;
- certificazione attestante la proprietà;
- copia del parere preventivo delle aziende/enti erogatori dei servizi;
- relazione tecnica illustrativa dell'intervento contenente, nell'ipotesi di soluzione planivolumetrica diversa da quella contenuta negli schemi grafici allegati al R.U., le motivazioni sotto il profilo urbanistico, infrastrutturale, viario dei rapporti tra edilizia esistente e di progetto e con valutazioni dell'inserimento dell'intervento.

3. Il responsabile del procedimento verifica la conformità della domanda agli strumenti urbanistici vigenti ed adottati, l'eventuale esistenza di problemi connessi al contesto insediativo, nonché la sussistenza dell'effettiva possibilità tecnica di urbanizzare le aree interessate, in particolare per quanto attiene all'esistenza di idonee reti infrastrutturali.

4. Qualora alla domanda non siano stati allegati i pareri preventivi delle aziende erogatrici dei servizi, il responsabile del procedimento indice entro 30 (trenta) giorni dalla presentazione dell'istanza apposita conferenza dei servizi ai sensi della normativa vigente al fine di acquisire tali atti di assenso nei tempi e con le modalità ivi disciplinate.

5. Il rilascio dell'autorizzazione viene effettuato dal Dirigente del Settore Competente.

TITOLO VI

Norme Finali

Art. 87

Rinvio dinamico e aggiornamento allegati

1. Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali, regionali o comunali. In tali casi, in attesa della formale modifica del presente regolamento, si applica

la normativa sovraordinata.

2. Gli allegati “A”, “B”, “C” di cui ai precedenti articoli possono essere modificati e aggiornati dal dirigente del Settore Competente., con proprio atto, in relazione all’evoluzione normativa della materia edilizia.

3. Il dirigente del Settore Competente, con proprio atto, definisce altresì la documentazione da allegare alle comunicazioni di inizio e fine lavori, alle attestazioni di abitabilità/agibilità ed a qualsiasi altro procedimento in materia urbanistico-edilizia di competenza del Settore.

Art. 88

Disposizioni finali – Entrata in vigore

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento trovano applicazione:

- le norme statali e regionali;
- lo Statuto comunale;
- i regolamenti comunali.

2. Il presente regolamento ed entra in vigore dalla data della sua approvazione da parte del Consiglio Comunale e ne è data adeguata pubblicità mediante pubblicazione all’Albo Pretorio e sul sito istituzionale dell’Ente.

3. Dalla data di cui al comma 2 è abrogata qualsiasi disposizione normativa comunale in materia in contrasto con il presente regolamento.

4. Le norme del presente Regolamento non si applicano alle istanze presentate prima della sua entrata in vigore, rimanendo sottoposti alla normativa previgente se più favorevole.

5. Tutte le norme del presente Regolamento rimarranno in vigore, anche durante il periodo eventualmente intercorrente, tra l’adozione e l’approvazione di varianti o di nuovi strumenti urbanistici che l’Amministrazione Comunale intenda formare in futuro.

6. È fatto obbligo a chiunque spetti, di osservarlo e farlo osservare come regolamento del Comune di Pescaglia.

ALLEGATO 1 - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE RICHIESTE DI PERMESSO DI COSTRUIRE, PER LA PRESENTAZIONE DELLE S.C.I.A. E PER I PIANI ATTUATIVI

Art. 1

Aspetti generali

1. La presentazione delle istanze di permesso di costruire e le segnalazioni certificate di inizio attività devono essere accompagnati dalla scheda dell'elenco dei documenti presentati, debitamente compilata in ogni sua parte e sottoscritta dal professionista abilitato.
2. Gli elaborati tecnico-amministrativi da allegare alle istanze di permesso di costruire e i accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 della L.R. 1/2005 devono essere nel numero di n. 3 copie auto-allestite. Gli elaborati grafici da allegare a tutti i titoli abilitativi devono essere predisposti su carta eliografica o da stampante plotter a fondo bianco, ripiegati in formato A4 salvo poter presentare su formato A3 in relazione a particolari tipologie di progetto, con l'intestazione riportante i seguenti elementi: l'oggetto del progetto, l'esatta ubicazione (comune, via e numero civico), il soggetto dell'Ordine o Collegio professionale, l'oggetto dell'elaborato, la tavola con la relativa scala di rappresentazione, la data di redazione e i riferimenti agli estremi del permesso rilasciato in caso di varianti. Deve essere lasciato libero sull'intestazione uno spazio adeguato per l'apposizione dei timbri del Comune di identificazione numerica della pratica e l'indicazione degli estremi del provvedimento rilasciato con la firma in calce del responsabile del servizio.
3. Gli elaborati tecnico-amministrativi da allegare alla segnalazione certificata di inizio attività devono essere nel numero di n. 1 copie autoallestite. Gli elaborati grafici da allegare ai titoli abilitativi devono avere le caratteristiche indicate al precedente comma 3.
4. Per gli interventi edilizi ricadenti in area sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al Tit. II del D.Lgs. 42/2004, come modificato dal D.Lgs. 63/2008, devono essere presentate ulteriori n. 3 copie degli elaborati (estratto aerofotogrammetrico e catastale, elaborati grafici di rilievo e progettuali, relazione tecnica, relazione paesaggistica e fotografie); dovrà altresì essere prodotta l'istanza, senza ulteriore documentazione tecnica, per la richiesta di autorizzazione ai sensi dell'art. 146 di tale Decreto, formulata sull'apposito modello in triplice copia, che dovrà essere debitamente compilato in ogni parte di cui si compone, compreso la campionatura dei colori e delle finiture esterne (facciate, infissi, ecc.).
5. Qualora il rilascio del permesso di costruire, ovvero la presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, fossero subordinati all'acquisizione di pareri, autorizzazioni, nullaosta o atti di assenso comunque denominati, l'interessato può provvedere direttamente allegandoli oppure, in alternativa, presentando la documentazione necessaria per l'acquisizione da parte del Comune.
6. Per particolari tipologie d'intervento, gli elaborati progettuali possono essere redatti, a giudizio del progettista, in scale diverse da quelle normalmente indicate dal presente Allegato.
7. I profili altimetrici non sono necessari solo per interventi che non interessino il piano terra e/o il piano interrato di edifici esistenti.
8. Qualora l'intervento abbia per oggetto il completamento dei lavori, e questi siano riferiti esclusivamente ad opere di finitura senza modifiche rispetto a quanto già permesso o denunciato, può essere omessa la presentazione degli elaborati grafici relativi sostituendoli con esauriente relazione tecnico-descrittiva allegata alla SCIA.
9. Relativamente ai progetti edilizi che coinvolgono aspetti urbanizzativi valgono le seguenti considerazioni generali:
 - il progetto tecnico da presentare, per l'ottenimento del permesso di costruire oppure nel caso di SCIA, deve contenere tutte le rappresentazioni grafiche indispensabili per l'esatta valutazione dello stato dei luoghi, delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e dei

riferimenti fisici rappresentati nella cartografia comunale per la determinazione delle loro connessioni con le previsioni del Regolamento Urbanistico;

- in fase di progettazione devono essere considerate le disposizioni di cui al presente Regolamento Edilizio e al Codice della Strada, comprensivo di dichiarazione di conformità da parte del tecnico.

10. Nel caso di opere sottoposte alla disciplina in materia di vincolo idrogeologico di cui alla L.R. 39/2000 e successive modificazioni ed integrazioni e del Regolamento Forestale .P.G.R. 48/R del 8.08.2003, l'ulteriore documentazione da produrre rispetto a quella del progetto edilizio deve evidenziare il rispetto delle norme tecniche generali per l'esecuzione dei lavori di cui agli articoli 73, 74, 75, 76, 77, 78 e 100 del Regolamento Forestale, in rapporto al rilievo e all'entità delle opere stesse.

11. Ai fini della corrispondenza della documentazione tecnico-grafica con la disciplina di riferimento si rimanda al contenuto dei singoli elaborati.

12. Ai sensi dell'art. 82, comma 13 della Legge Regionale n. 1/2005, e del relativo Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.R. n. 62/R del 23.11.2005, i progetti relativi ad interventi che riguardano le coperture di edifici di nuova costruzione ovvero le coperture di edifici già esistenti, devono prevedere l'applicazione di idonee misure preventive e protettive che consentano, nella successiva fase di manutenzione degli edifici, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

13. Qualora l'intervento preveda l'utilizzo di terre e rocce da scavo, ai sensi dell'art. 186 del D.Lgs. 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni deve essere allegata la prescritta dichiarazione del proprietario mediante compilazione del modello predisposto dall'Ufficio Edilizia Privata.

14. Di seguito si riportano i documenti da allegare alle istanze di permesso di costruire e loro varianti, alle segnalazioni certificate di inizio attività, alle attestazioni in sanatoria, ai piani attuativi di iniziativa privata e pubblica e a qualunque altra tipologia di istanza per rilascio di titolo abilitativo alle costruzioni edilizie.

15. Ai fini dell'aggiornamento della cartografia in scala 1:2000 del territorio comunale, nel caso di nuove realizzazioni o di modifica dei volumi esistenti, se la documentazione grafica allegata alla richiesta di titolo abilitativo o di richiesta di approvazione di piano attuativo, viene redatta usando strumenti di disegno informatici, è obbligatorio trasmettere all'amministrazione un file (in formato dxf "Drawing Exchange Format") georeferenziato (sulla base cartografica della Regione Toscana), con indicazione, a tratto semplice come nello schema illustrato, dello stato variato della seguente serie di elementi:

1. delle planimetrie degli edifici (compreso porticati e tettoie o altri elementi rappresentativi) con indicato il valori di altezza dei singoli volumi

2. delle sistemazioni esterne:

2.1 recinzioni e muri anche non di confine

2.2 accessi distinti tra pedonali e carrabili (solo ai fini dell'apposizione dei civici)

2.3 vasche, piscine, altri elementi significativi di arredo

2.4. di strade anche sterrate indicando eventuali marciapiedi, aiuole, rotatorie ecc. di modifiche del terreno sia con muri a retta che con altre sistemazioni (scarpate ecc.)

2.5. di verdi od altri elementi cartograficamente significativi nella dichiarazione di fine lavori, se nel corso degli stessi, sono state apportate delle modifiche all'elaborato presentato inizialmente, verrà presentato lo stato aggiornato corrispondente al reale.

Art. 2

Estratti, Certificati, Pareri

2.1 Rilievo aereofotogrammetrico

1. La documentazione progettuale deve contenere l'estratto del rilievo aereofotogrammetrico (scala 1:2.000) in originale, relativo all'ultimo disponibile presso la Regione Toscana, con l'indicazione dell'area e/o dell'edificio interessato dai lavori o la nuova costruzione prevista.

2.2 Estratto del Regolamento Urbanistico

1. La documentazione progettuale deve contenere l'estratto del Regolamento Urbanistico (scala 1:2.000 o altra disponibile) con l'indicazione dell'area e/o l'edificio interessato dalle opere.

2. Per i progetti di varianti in corso d'opera tale elaborato può essere omesso.

3. Per gli interventi ricadenti nell'area sottoposta a vincolo idrogeologico, deve essere allegata la carta topografica in scala 1:10.000 e 1:25.000 con l'individuazione degli immobili oggetto di intervento.

2.3 Estratto della carta dei vincoli

1. La documentazione progettuale deve contenere l'estratto della carta dei vincoli come documentati nel vigente Piano Strutturale (scala 1:2.000 o altra disponibile) con l'indicazione dell'area e/o l'edificio interessato dall'intervento.

2.4 Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 47 D.P.R. 445/2000)

1. La dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa nelle forme di legge allegando la fotocopia di valido e leggibile documento di identità, deve attestare che il soggetto/intestatario ha titolo all'esecuzione dell'intervento progettato, ai sensi dell'art. 83 della L.R. 1/2005.

2. La suddetta dichiarazione deve contenere l'identificazione catastale dell'area ovvero dell'immobile interessato all'intervento e deve essere riferita anche agli spazi utili per l'esecuzione degli eventuali interventi obbligatori di urbanizzazione primaria, con riferimento anche ad opere costituenti elemento di collegamento funzionale (stradale, idraulico, anche ai fini della possibilità fisica di scarico delle acque, dei servizi pubblici ecc.) con le reti rispettive esistenti.

3. Per i titoli abilitativi presentati da Enti Pubblici diversi dal Comune, la suddetta dichiarazione deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'Ente ovvero dal funzionario incaricato a richiedere il permesso di costruire ovvero a presentare la SCIA .

6. Per gli interventi ricadenti nell'area sottoposta a vincolo idrogeologico in tale dichiarazione deve essere attestato se l'intervento ricade, o meno, in area boscata o area assimilata a bosco ai sensi dell'art. 3 della L.R. 39/2000 e successive modificazioni e integrazioni e dell'art. 2 del Regolamento Forestale n. 48/R dell'8.08.2003.

2.5 Modello ISTAT

1. Per le nuove costruzioni, per gli ampliamenti degli edifici esistenti e per le varianti comportanti incremento di volume o superficie, devono essere compilati gli appositi modelli ISTAT reperibili presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune.

2.6 Attestazioni degli Enti Fornitori dei pubblici servizi

1. I progetti di interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica devono contenere le attestazioni degli Enti gestori dei servizi pubblici a rete (acqua, gas metano, fognatura, telefonia, energia elettrica, ecc.) circa la presenza funzionale delle infrastrutture di competenza e/o della consistenza economica (documentata anche a livello grafico) delle infrastrutture integrative necessarie.

2. Nel caso di varianti in corso d'opera, restano valide le attestazioni relative al permesso originario;

3. Eventuali richieste di realizzazioni dirette di opere integrative a scomputo degli oneri di urbanizzazione devono essere corredate dal progetto esecutivo e dal computo metrico estimativo vistati dall'Ente gestore del/i servizio/i.

4. Per quanto riguarda la realizzazione di nuove immissioni alla pubblica fognatura deve essere prodotto il grafico vistato per idoneità dall'Ente gestore di tale servizio.

5. Quanto disposto ai commi che precedono rappresenta uno schema indicativo di supporto per il tecnico progettista, fermo restando la possibilità, da parte del progettista stesso, di produrre sotto forma di autocertificazione la dichiarazione di esistenza dei pubblici servizi (escluso il caso di nuove costruzioni o demolizioni e ricostruzioni), che deve essere sempre controfirmata dal/i richiedente/i.

6. In sede esecutiva, le eventuali richieste integrative di reti dei pubblici servizi da parte degli Enti gestori devono essere obbligatoriamente eseguite sulla base delle relative indicazioni fornite dagli stessi, senza alcun diritto allo scomputo dal contributo di costruzione.

2.7 Igiene urbana

1. Nel caso di interventi di nuovi insediamenti urbani soggetti a piani attuativi di iniziativa privata o pubblica occorre allegare al progetto la documentazione tecnico-grafica vidimata dal Gestore del servizio di igiene ambientale operante legittimamente sul territorio, relativa alla necessità di dotare l'area di isole ecologiche da destinarsi alle operazioni di prima raccolta dei rifiuti solidi urbani e raccolta differenziata.

2. Nel caso tale dotazione non sia necessaria, occorre allegare al progetto una specifica attestazione liberatoria rilasciata dal medesimo Gestore.

3. Qualora il progetto da presentare preveda la costruzione, in diretta esecuzione, di uno spazio da attrezzare a "verde pubblico", il progettista deve prendere contatto con l'Ufficio Tecnico comunale, Settore Lavori Pubblici, ai fini dell'individuazione della più idonea sistemazione dell'area a verde in oggetto .

2.8 Pareri e nulla-osta degli Enti Territoriali. Atti di assenso

1. I pareri, le autorizzazioni, i nulla-osta e gli atti di assenso comunque denominati degli Enti territoriali coinvolti nel sistema edilizio ed urbanizzativo da realizzare, devono essere allegati alle richieste di approvazione di piani attuativi di iniziativa privata e pubblica, alle istanze di permesso di costruire, alle sanatorie e alle SCIA .

2. Qualora il rilascio del permesso di costruire, di sanatoria, ovvero la presentazione della segnalazione certificata di inizio attività o l'adozione dei piani attuativi fossero subordinati all'acquisizione di pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati, l'interessato può provvedere presentando la documentazione necessaria per la loro acquisizione da parte del Comune.

3. Per quanto riguarda il parere igienico-sanitario, lo stesso può essere sostituito dall'autocertificazione del professionista abilitato nei casi previsti all'art. 82, comma 5 della L.R.1/2005, come indicato al comma 3 del successivo art. 2.8.

4. Il parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove necessario in ordine al rispetto della normativa antincendio, può essere richiesto attraverso il SUAP.

5. In merito alla relazione di impatto acustico, nei casi previsti dal Regolamento comunale per l'attuazione della disciplina statale e regionale per la tutela dell'inquinamento acustico, il parere è rilasciato dall'ARPAT.

6. Come già indicato, è facoltà del responsabile del procedimento acquisire d'ufficio i pareri, nulla-osta, o qualunque altra forma di assenso comunque denominata necessaria ai fini del rilascio del permesso di costruire, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 241/1990 e successive modificazioni e integrazioni. Regolamento;

2.9 Dichiarazione di asseveramento

1. Il progettista attesta, mediante dichiarazione di asseveramento da redigersi su apposito modello predisposto dall'Ufficio Edilizia Privata, la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati, al Regolamento Edilizio e agli altri regolamenti comunali vigenti, nonché il rispetto delle norme vigenti aventi incidenza sull'attività edilizia di cui non è richiesto specifico atto di assenso dell'autorità competente.

2. Il progettista attesta, mediante dichiarazione di asseveramento da redigersi su apposito modello predisposto dall'Ufficio Edilizia Privata, le condizioni di cui all'art. 100, comma 9 del Regolamento Forestale n. 48/R ;

2.10 Certificato di conformità

1. Il certificato di conformità redatto da professionista abilitato ai sensi dell'art. 86 della L.R. 1/2005 su apposito modello predisposto dall'Ufficio Edilizia Privata, deve contenere tutti gli estremi degli atti abilitanti relativi all'intervento ed attestare che l'intervento ha rispettato le prescrizioni in essi contenute ivi comprese eventualmente quelle inerenti l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione.

Art. 3

Documentazione fotografica

3.1 Foto dell'ambiente e/o foto dell'edificio e delle parti su cui si intende intervenire

1. La documentazione progettuale deve contenere esauriente, completa e chiara documentazione fotografica a colori nel formato minimo di cm. 10x15, costituita da un minimo di n.3 foto dell'edificio e/o del terreno, tendente ad illustrare in ogni suo aspetto l'intervento proposto con riferimento anche al rapporto del lotto con la viabilità eventualmente esistente ai margini.

2. Per interventi in zona soggetta al vincolo paesaggistico disposto dal Tit. II del D.Lgs.42/2004 come modificato dal D.Lgs.63/2008, la documentazione deve essere estesa all'illustrazione dei caratteri tipici ed antropici del luogo, nonché riferita al contesto del costruito esistente.

3. Per gli interventi sugli edifici sottoposti a restauro conservativo, per quelli notificati ai sensi del Tit. I del D.Lgs. 42/2004, come modificato dal D.Lgs. 63/2008, e per quelli inseriti nell'eventuale elenco del Regolamento Urbanistico, la documentazione fotografica deve risultare estesa a tutti gli elementi interessati dall'intervento, sia esterni che interni.

4. Per la richiesta di varianti a permessi di costruire o a denunce di inizio di attività che non incidono in modo determinante su quanto già autorizzato e/o in corso di esecuzione, può essere omessa la documentazione fotografica, salvo il caso in cui l'intervento non sia assoggettato alle disposizioni del Titolo I e II del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni.

5. Nel caso di nuova edificazione, realizzazione di muri di cinta e recinzioni, importanti modifiche esterne, la documentazione fotografica deve essere estesa anche alle aree circostanti, al fine della valutazione dell'inserimento dell'opera progettata nel contesto circostante.

6. Per i progetti che coinvolgono aspetti urbanizzativi deve essere prodotta tutta quella documentazione fotografica necessaria per l'esatta descrizione delle componenti urbanizzative circostanti e specifiche del lotto sottoposto al progetto di nuova edificazione, ristrutturazione, ampliamento ecc. In particolare devono essere riprodotte tutte le strutture di urbanizzazione primaria utili all'istruttoria del progetto ed all'espressione del parere istruttorio, nonché indispensabili per una completa e corretta analisi del progetto urbanizzativo prodotto.

7. Tutta la documentazione fotografica deve essere prodotta in tre copie, salvo che in caso di SCIA per il quale dovrà essere in unica copia. L'inserito fotografico deve riportare in calce la dichiarazione della data in cui sono state effettuate le riprese fotografiche e deve essere firmato dal progettista e dal Richiedente. Inoltre, per facilitare la comprensione delle riprese stesse, la documentazione fotografica deve essere corredata di planimetria schematica indicante i punti di ripresa.

8. In alternativa alla documentazione fotografica su aree e immobili non compresi nelle soggette a vincolo paesaggistico, è consentita la rappresentazione fotografica, nel numero e nelle forme minime sopra indicate, stampata con qualità adeguata direttamente sugli elaborati progettuali.

Art. 4

Rilievo

4.1 Planimetria generale dello stato attuale

1. La documentazione progettuale deve contenere la rappresentazione planimetrica di insieme in scala adeguata dei luoghi oggetto dell'intervento, estesa alle immediate adiacenze e per un intorno che permetta una puntuale rappresentazione dello stato dei luoghi in riferimento anche al contesto circostante.

2. La suddetta planimetria deve essere quotata planialtimetricamente all'interno del lotto interessato con riferimento alle quote stradali e/o capisaldi fissi, e deve contenere altresì:

a) l'esatta perimetrazione del lotto di pertinenza con il relativo orientamento;
b) il calcolo dimostrativo della superficie del lotto di proprietà e della superficie fondiaria se diversa;

c) le preesistenze edilizie interne al lotto, comprese quelle in corso di costruzione, nonché le eventuali costruzioni già autorizzate ma ancora da realizzare (queste ultime da indicare mediante linea tratteggiata);

d) la sagoma delle preesistenze edilizie esterne al lotto (con le specifiche sopra riportate), le strade, i parcheggi, le linee ferroviarie, i corsi d'acqua, le alberature, le fosse scoperte, le fognature con quote e dimensioni, ecc., nonché l'indicazione di tutti quegli elementi che possono condizionare la progettazione ai fini del rispetto delle distanze e delle altezze (altezze degli edifici adiacenti, pareti finestrate, cigli stradali, ferroviari, corsi d'acqua), ecc.;

3. Per tutti i progetti che coinvolgono aspetti urbanizzativi, la planimetria dello stato attuale deve contenere:

- esatta delimitazione del lotto di proprietà e/o fondiario ed i suoi rapporti analitici con gli edifici esistenti sullo stesso e quelli adiacenti e fronteggianti.

- rilievo, debitamente quotato, delle opere di urbanizzazione esistenti, esteso ai lati ed al fronte opposto in misura significativa, per l'individuazione di eventuali integrazioni;

- indicazione grafica delle previsioni urbanizzative di Regolamento Urbanistico, con riferimenti analitici al lotto interessato dal progetto;

- rappresentazione completa di tutta la rete di smaltimento delle acque meteoriche e di quelle eventualmente di risulta da scarichi civili o produttivi, compresi pozzetti, fosse biologiche o altre strutture accessorie;

- descrizione dei diversi tipi di pavimentazione all'interno del lotto, dichiarandone la permeabilità o meno, e la loro destinazione a percorsi pedonali o carrabili.

4. La planimetria deve comprendere anche il posizionamento degli eventuali elettrodotti ad alta tensione che possono condizionare la progettazione, con indicazione del numero della linea, della tensione espressa in kV e della semilarghezza espressa in metri delle fasce di rispetto previste dal D.P.C.M. 8.07.2003 e determinate dall'ARPAT in relazione alla soglia cautelativa di 3 μ T (dove non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza di persone non inferiore a 4 ore) e alla soglia di 0,4 μ T (dove occorre sensibilizzare chi vuole edificare sulla reale esposizione all'induzione magnetica).

Nel caso in cui il nuovo edificio in progetto o esistente e oggetto di intervento di recupero edilizio, sia interessato da un elettrodotto e/o dalle suddette fasce di rispetto ministeriali, deve essere verificato e dimostrato il rispetto del contenuto delle vigenti disposizioni di legge attraverso opportuni elaborati tecnici che evidenzino le distanze in pianta e in alzato dell'edificio dalla linea ad alta tensione, con eventuali valutazioni previsionali del campo elettromagnetico.

5. Nel caso di modifiche interne ed alle facciate degli edifici per cambi di destinazione, nonché per interventi che non alterano l'impianto esistente o l'area circostante, la planimetria può essere semplificata finalizzandola all'intervento (omettendo per esempio la rilevazione delle quote altimetriche e planimetriche).

6. Per gli interventi ricadenti nell'area sottoposta a vincolo idrogeologico particolari attenzioni dovranno essere poste ad evidenziare tutti quegli elementi significativi che possano condizionare la progettazione quali, ad esempio, la regimazione delle acque, i pendii e le scarpate.

4.2 Profili altimetrici dello stato attuale

1. Fatto salvo quanto indicato dall'art.1 comma 7 del presente allegato é necessaria una rappresentazione di insieme, in scala 1/100 o 1/200, o altre più adeguate, dell'andamento altimetrico longitudinale e trasversale del terreno e dei profili delle preesistenze edilizie sul lotto (fronti e fianchi degli edifici) e di quelle immediatamente adiacenti, in modo da ricavare una lettura di insieme in alzato correlata con la planimetria generale di cui all'art.4.1.

2. L'andamento del terreno dovrà essere esteso alle strade di accesso ed oltre i confini di proprietà, ove possibile.

3. Per gli interventi ricadenti nell'area sottoposta a vincolo idrogeologico particolari attenzioni dovranno essere poste ad evidenziare tutti quegli elementi significativi che possano condizionare la progettazione quali ad esempio: la regimazione delle acque, i pendii e le scarpate.

4.3 Pianta dello stato attuale

1. La documentazione progettuale deve contenere la rappresentazione in pianta in scala 1/50 o 1/100 (eccezionalmente in scala 1/200) delle preesistenze edilizie sulle quali si intende esercitare l'intervento, debitamente quotata e quando necessario, contenente anche le misure delle diagonali utilizzante per il rilievo.

2. In corrispondenza di ogni vano deve essere indicata la destinazione d'uso, l'altezza (se diversa da quella di piano) gli eventuali dislivelli tra i piani di calpestio, la larghezza e la profondità, nonché le dimensioni delle aperture.

3. Su ogni piano devono essere indicate le misure globali perimetrali esterne dove possibile; in tutte le piante devono essere indicate le linee di sezione di cui al successivo art. 4.4.

4. Per modifiche interne o cambio di destinazione relativo a singole unità immobiliari facenti parte di organismi edilizi, la rappresentazione quotata della distribuzione interna può limitarsi ad esse, salvo l'obbligo dell'indicazione degli elementi necessari alla individuazione dell'unità immobiliare.

5. Per gli interventi sugli edifici sottoposti a restauro, per quelli notificati ai sensi del Tit. I del D.Lgs. 42/2004, per quelli specificatamente tutelati dal Regolamento Urbanistico come più dettagliatamente precisato nell'allegato 3 del presente Regolamento e per interventi in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del Tit. II del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni, la rappresentazione dello stato di fatto deve evidenziare tutti gli elementi di particolare rilevanza quali: sistemazioni esterne, archi, volte con relative generatrici, pavimentazioni, affreschi, ecc.

6. Per gli interventi ricadenti nell'area sottoposta a vincolo idrogeologico particolari attenzioni devono essere poste ad evidenziare tutti quegli elementi significativi che possono condizionare la progettazione quali, ad esempio, la regimazione delle acque, i pendii e le scarpate.

4.4 Sezioni dello stato attuale

1. La documentazione progettuale deve contenere una o più sezioni trasversali e/o longitudinali in scala 1/50-1/100 (eccezionalmente per grandi complessi, in scala 1/200), con l'indicazione dell'altezza netta dei singoli piani, dello spessore dei solai e dell'altezza totale dell'edificio misurata secondo quanto determinato dalle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio.

2. Nelle suddette sezioni deve essere indicato anche l'andamento del terreno, in corrispondenza delle sezioni stesse dal confine di proprietà ed oltre questo fino alle strade con le relative quote ed i dislivelli.

3. Per modifiche interne o cambio di destinazione relativo a singole unità immobiliari facenti parte di organismi edilizi, la rappresentazione quotata della distribuzione interna può limitarsi ad esse, salvo l'obbligo dell'indicazione degli elementi necessari alla individuazione dell'unità immobiliare.

4 Per gli interventi sugli edifici sottoposti a restauro, per quelli notificati ai sensi del Tit. I del D.Lgs. 42/2004, per quelli specificatamente tutelati dal Regolamento Urbanistico e per interventi in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del Tit. II del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni, la rappresentazione dello stato di fatto deve evidenziare tutti gli elementi di particolare rilevanza quali: sistemazioni esterne, archi, volte con relative generatrici, pavimentazioni, affreschi, ecc.

5 Per gli interventi ricadenti nell'area sottoposta a vincolo idrogeologico particolari attenzioni devono essere poste ad evidenziare tutti quegli elementi significativi che possono condizionare la progettazione quali ad esempio: la regimazione delle acque, i pendii e le scarpate.

4.5 Prospetti dello stato attuale

1. La documentazione progettuale deve contenere i prospetti in scala 1/50 e 1/100 (eccezionalmente per grandi complessi in scala 1/200) dei fronti interessati dall'intervento modificatorio o sostitutivo.

2. Nei prospetti devono essere rappresentati l'andamento del terreno lungo i piani distacco e le parti emergenti sopra il colmo del tetto o della copertura piana.

3. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere l'indicazione delle fondamentali linee architettoniche delle facciate adiacenti.

4. Per gli interventi sugli edifici sottoposti a restauro, per quelli notificati ai sensi del Tit. I del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni e per quelli specificatamente tutelati dal Regolamento Urbanistico, devono essere evidenziati tutti gli elementi che caratterizzano la facciata (gronda, infissi, stipiti, elementi architettonici emergenti sul prospetto, finiture, ecc) dell'immobile interessato e di quelli contermini in rapporto all'intervento proposto.

4.6 Particolari dello stato attuale

1. La documentazione progettuale deve contenere i particolari in scala 1/50 e 1/20 per evidenziare situazioni preesistenti che possono avere particolare rilevanza ai fini dell'intervento proposto, limitatamente agli interventi su edifici sottoposti a restauro, per quelli notificati ai sensi del Tit. I del D.Lgs. 42/2004, per quelli specificatamente tutelati dal Regolamento Urbanistico e per interventi in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del Tit. II del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni.

4.7 Rilievo storico

1. Solo per interventi sugli edifici sottoposti a restauro, per quelli notificati ai sensi del Tit. I del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni e per quelli specificatamente tutelati dal Regolamento Urbanistico, la documentazione progettuale deve contenere la rappresentazione storica in scala 1/50 o 1/100 dell'immobile esistente, graficizzato supiante, sezioni, prospetti, da cui emerga l'impianto originario e le successive modificazioni, gli ampliamenti e le superfetazioni.

2. Le strutture corrispondenti alle varie epoche di intervento (stratigrafia storica) devono essere opportunamente rappresentate, distinte e richiamate in apposita legenda.

3. La rappresentazione in pianta, sezioni e prospetti può essere omessa qualora sia integralmente contenuta nei rispettivi elaborati di cui ai punti 4.3, 4.4 e 4.5.

4.8 Relazione storica

1. Il rilievo di cui al precedente articolo deve essere corredato da dettagliata relazione storica sull'impianto originario e successive fasi di crescita e aggregazione.

4.9 Calcolo planivolumetrico dell'esistente (parametri urbanistici)

1. La documentazione progettuale deve contenere la verifica dei parametri urbanistici, salvo che per interventi che non producono alterazioni planivolumetriche o di altezza.

2. Qualora l'edificio esistente, in relazione all'intervento proposto, debba essere computato ai fini del rispetto dei parametri urbanistici di zona (completamento edificatorio, sopraelevazioni, demolizioni e ricostruzioni ecc..) o per la verifica di ammissibilità degli ampliamenti consentiti dalla L.R. 1/2005 e regolamento attuativo n. 5/R/2008 e successive modificazioni ed integrazioni, deve essere prodotto il relativo calcolo planivolumetrico.
3. L'elaborato deve contenere la rappresentazione grafica e schematica delle figure geometriche in cui è composto l'edificio, in scala 1/100 o 1/200 conformemente agli elaborati di piante e sezioni, e la conseguente applicazione analitica dei conteggi compilati in conformità alle disposizioni vigenti.
4. Relativamente agli edifici diruti, ai fini di una loro ricostruzione parziale o totale, il calcolo planivolumetrico deve fare riferimento a progetti regolarmente approvati dall'amministrazione comunale o legittimati da sanatorie edilizie, ovvero, in mancanza, da planimetrie catastali dell'epoca e da foto storiche e attuali, dalle quali è possibile risalire in maniera inequivocabile alla consistenza degli stessi.

Art. 5

Relazioni

5.1 Relazione generale sul progetto

1. La documentazione progettuale deve contenere un'esauriente e completa descrizione dell'intervento proposto in relazione alle caratteristiche urbanistiche indicate dal Regolamento Urbanistico ed alle condizioni oggettive dell'ambiente. La relazione, inoltre, deve illustrare il progetto in ogni sua parte anche in funzione dell'uso e la destinazione.
2. La relazione generale deve fornire indicazione circa:
 - a) la fattibilità urbanistico-edilizia dell'intervento in rapporto alla normativa vigente e/o adottata;
 - b) gli impianti tecnologici previsti e loro caratteristiche generali;
 - c) le principali caratteristiche costruttive dell'opera progettata e delle finiture esterne, rispettando il contenuto degli specifici allegati al presente regolamento;
 - d) la sistemazione esterna dell'area;
 - e) le destinazioni d'uso attuali e previste (solo per gli interventi sull'esistente);
 - f) lo stato di conservazione e le condizioni igieniche (solo per gli interventi sull'esistente);
 - g) le eventuali demolizioni di superfetazioni e ripristino degli spazi interni ed esterni (solo per gli interventi sull'esistente);
 - h) il sistema di approvvigionamento idrico e lo smaltimento liquami, sia esistente che in progetto;
 - i) nel caso di sanatoria deve essere dichiarata la data di ultimazione dei lavori e se gli stessi siano stati eseguiti in conformità o meno da precedenti atti autorizzativi;
 - l) per gli interventi in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del Tit. II del D.Lgs. 42/2004 come modificato dal D.Lgs. 63/2008, la relazione deve esporre sinteticamente le motivazioni progettuali in ottemperanza al vincolo paesaggistico delle opere proposte nel contesto ambientale, delle coloriture, dei materiali e delle tecniche costruttive, utilizzando la modulistica predisposta.
3. Nel caso di interventi sugli edifici sottoposti a restauro, per quelli notificati ai sensi de l' Tit. I del D.Lgs. 42/2004 come modificato dal D.Lgs. 63/2008, per quelli specificatamente tutelati dal Regolamento Urbanistico, la relazione tecnica deve contenere espliciti riferimenti sulle scelte progettuali in rapporto ai connotati tipologici, formali e costruttivi dell'impianto originario.
4. Per i progetti che coinvolgono aspetti urbanizzativi, la relazione tecnica deve descrivere dettagliatamente tutti gli interventi da realizzare, con particolare riferimento a quelli non

rappresentabili nelle tavole grafiche di progetto, separandoli dalla descrizione degli interventi prettamente “edili”.

5. Per gli interventi ricadenti nell'area sottoposta a vincolo idrogeologico e qualora l'entità del progetto lo richieda, la relazione, corredata da apposite tavole grafiche, deve illustrare per le varie fasi di cantiere e per l'assetto definitivo di progetto, le opere per la regimazione delle acque superficiali, la localizzazione e la rete di sgrondo dei drenaggi a retro delle opere di contenimento, con particolari relativi alle modalità costruttive degli stessi.

6. Nel caso di intervento relativo a viabilità pubblica, deve essere prodotta una relazione che descriva gli interventi relativi alla progettazione delle piattaforme stradali, degli elementi costitutivi, anche marginali ed accessori, che le compongono, ecc.

7. Nel caso di intervento relativo a spazi verdi pubblici, deve essere prodotta relazione che descriva gli interventi relativi alla conservazione del verde esistente ed alla progettazione di nuovi impianti.

8. La relazione riferita agli interventi sugli edifici esistenti deve risultare adeguata al livello di importanza dell'intervento e al grado di tutela indicato dal Regolamento Urbanistico e dal presente Regolamento Edilizio, e deve essere eventualmente corredata da particolari costruttivi, in modo da descrivere puntuale le caratteristiche costruttive dell'edificio, nonché le soluzioni tecniche di progetto, ivi compresa l'indicazione della tipologia dei materiali e delle finiture.

9. La relazione di cui al precedente comma 8 può essere prodotta anche per giustificare, in altre situazioni, particolari metodologie d'intervento.

10. Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo relativi agli edifici di valore storico artistico e ambientale individuati dal Regolamento Urbanistico, deve essere prodotta la scheda dei materiali e delle tecnologie.

5.2 Relazione di fattibilità geologica

1. La documentazione progettuale, nei casi previsti dalla legge e indicati dal Regolamento Urbanistico, deve contenere la relazione di fattibilità geologico-geotecnica con tutti gli elementi atti a dimostrare la fattibilità dell'intervento ai sensi di quanto disposto dal R.U., comprese le indagini geognostiche in sito.

2. La suddetta relazione non è richiesta qualora, su conforme dichiarazione del progettista, l'intervento non comporti incremento di carichi sulle fondazioni superiori al 20% di quello esistente (anche per gli interventi di consolidamento e ricostruzione riferite ad opere di restauro).

3. Qualora sia richiesta la presentazione della relazione geologica ai sensi dell'art. 75 del Regolamento Forestale, la stessa deve fare riferimento alla carta della pericolosità geologica di supporto al Piano Strutturale e alla carta di fattibilità geologica di supporto al Regolamento Urbanistico. Fatte salve le disposizioni del Regolamento Forestale, tale relazione deve contenere specifiche indicazioni progettuali per il superamento delle problematiche idrogeologiche indicate nella carta della pericolosità geologica del P.S. e/o nella carta di fattibilità geologica del R.U., applicando le indicazioni normative contenute nelle stesse.

4. I contenuti della relazione di fattibilità geologica per gli interventi ammessi sono regolati dal Regolamento Urbanistico.

5.4 Relazione relativa al Piano di Bacino del fiume Serchio, Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI)

1. Nel caso in cui l'intervento sia previsto all'interno delle aree ricadenti negli ambiti di pericolosità idraulica e da frana individuati nella cartografia del P.A.I., deve essere prodotta una relazione idrologico-idraulica la quale deve verificare le condizioni di fattibilità dell'intervento sulla base dei dati forniti dall'Autorità di Bacino del fiume Serchio.

5.4 Relazione sui rischi ambientali

1. Nel caso in cui l'intervento sia previsto su immobili produttivi da demolire o destinare ad altri usi, e nella generalità dei casi in cui siano previste opere di bonifica, deve essere prodotta una certificazione redatta dal progettista che relazioni sulla presenza di rischi ambientali (coperture in eternit, macchinari, cisterne, cabine elettriche con trasformatori, rifiuti abbandonati, ecc.) e che identifichi le procedure da adottare per la soluzione dei problemi connessi.

Art. 6

Progetto

6.1 Planimetria generale di progetto

1. Il progetto deve contenere la planimetria generale in scala 1:200 (o comunque in altra scala adeguata) redatta conformemente a quella di rilievo di cui all'art. 4 del presente Allegato, contenente:

- a) l'orientamento;
- b) le indicazioni derivanti dalle destinazioni di Regolamento Urbanistico (strade esistenti o previste, arretramenti di rispetto e vincoli di ogni tipo), opportunamente quotate;
- c) la quota e le quote di rilievo e quelle progettate riferite alla quota della strada circostante e/o ai capisaldi fissi;
- d) la perimetrazione dell'edificio o dell'opera progettata che evidenzia, con tratteggio, anche la proiezione di massimo ingombro fuori ed entro terra (sommatoria della proiezione dei vari piani), nonché indicazioni delle recinzioni, accessi, rampe, svincoli ecc.;
- e) l'indicazione delle aree da sistemare a verde pubblico, privato e quelle da destinare a parcheggi pubblici e privati, le strade, i percorsi e gli spazi accessibili e fruibili anche da persone con impedite o ridotte capacità motorie e/o sensoriali;
- f) le distanze dagli edifici adiacenti ed esistenti da quelli progettati con l'indicazione delle pareti finestrate, le distanze dai confini, dalla viabilità ecc., nonché tutto quant'altro possa condizionare la progettazione;
- g) l'indicazione ed il calcolo delle superfici delle aree a verde e, limitatamente alle aree a verde pubblico, l'indicazione delle piantumazioni arboree previste;
- h) per tutti i progetti che coinvolgono aspetti urbanizzativi la planimetria generale deve contenere:

- la rappresentazione degli edifici all'interno del lotto e la loro connessione con quelli adiacenti e fronteggianti;
- il nuovo assetto delle opere di urbanizzazione primaria in funzione del nuovo insediamento e delle opere progettate, il loro esatto dimensionamento e consistenza in tutte le componenti strutturali (marciapiedi, parcheggi, opere di intercettazione idraulica, fognatura bianca, nera o ambedue, impianto di pubblica illuminazione aree a verde pubblico);
- la conferma grafica delle previsioni urbanizzative del Regolamento Urbanistico già riportate sulla planimetria dello stato attuale;
- la rappresentazione grafica della rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e di quelle derivanti da scarichi civili o produttivi. Le reti di cui sopra devono essere fisicamente separate fra di loro ed immerse ciascuna nella corrispondente fognatura pubblica esistente in strada. Qualora sia presente un solo collettore di tipo misto, le due reti private devono essere riunite in prossimità del confine con l'area pubblica e successivamente allacciate, con unica tubazione, al ricettore esistente al di fuori dei pozzetti di ispezione della fognatura pubblica, fatte salve le eventuali ulteriori prescrizioni dell'Ente gestore di tale servizio. In casi particolari, in considerazione della singolare ubicazione del lotto e della complessa situazione delle opere di urbanizzazione, deve essere prodotto un rilievo dettagliato della zona dal quale sia possibile dedurre con certezza l'assetto attuale per valutarne eventuali interventi di modifica e integrazione, in funzione del nuovo insediamento ed in relazione alla sua consistenza;

– rappresentazione del tipo di pavimentazione delle aree esterne all'edificio risultanti dal progetto (impermeabile o filtrante), con indicato l'uso cui sono destinate (pedonali oppure di movimento o sosta carrabile);

i) per gli interventi ricadenti nell'area sottoposta a vincolo idrogeologico particolari attenzioni devono essere poste ad evidenziare tutti quegli elementi significativi che possono condizionare la progettazione quali, ad esempio, la regimazione delle acque, scavi e riporti di terreno, sistemazione dei materiali di risulta.

2. In tutti i progetti nei quali sia necessario o possibile variare la sistemazione delle pavimentazioni interne al lotto deve essere sempre tenuto presente quanto segue:

a) le zone carrabili devono essere sempre progettate, o modificate, in modo tale che non siano trasportati in area pubblica detriti, ghiaia, fango ecc.; pertanto all'interno dei centri abitati non possono essere autorizzate in nessun caso sistemazioni di tipo "sterrato";

all'esterno dei centri abitati possono essere consentite sistemazioni a sterrato dei percorsi carrabili con obbligo di pavimentazione del tratto di almeno m. 20 prima dell'immissione in strada pubblica;

b) deve essere controllato, da parte del progettista, se il lotto in questione rientri o meno nel raggio di rispetto dei pozzi del gestore del pubblico acquedotto, da tutelare (m. 200); la suddetta verifica deve essere citata all'interno della relazione tecnica. Sulla base di quanto sopra, per il rispetto delle normative di riferimento di cui sopra potranno verificarsi i seguenti casi:

- qualora il lotto non ricada nel raggio di rispetto da pozzi del gestore del pubblico acquedotto, tutte le pavimentazioni, carrabili e pedonali, esterne alla sagoma dell'edificio devono essere realizzate con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione delle acque piovane nel sottosuolo. A tal proposito si precisa che le acque meteoriche devono essere convogliate in falda direttamente tramite la tipologia delle pavimentazioni (es. green-pav) ovvero costruendo pavimentazioni chiuse (es. bitume, cemento, ecc), con pendenza delle pavimentazioni stesse tale da convogliare le acque nelle aree a verde presenti nel lotto senza che, come previsto dalle citate normative di riferimento, si determinino fenomeni di ristagno;

- qualora il lotto ricada nel raggio di rispetto di tutela da pozzi del gestore del pubblico acquedotto, tutte le pavimentazioni carrabili esterne alla sagoma dell'edificio devono essere realizzate con strutture che non consentano l'infiltrazione delle acque piovane nel sottosuolo. A tal proposito si precisa che le acque meteoriche provenienti da tali zone devono essere raccolte da apposite griglie e convogliate poi nella rete di smaltimento interna al lotto. Le pavimentazioni pedonali devono essere realizzate, anche in caso di rispetto da pozzi, con la metodologia indicata al punto che precede; - fermo restando il rispetto di quanto previsto ai due punti che precedono, per gli insediamenti industriali, per la risoluzione di particolari esigenze connesse con le lavorazioni di tipo inquinante, possono essere utilizzate pavimentazioni impermeabili con l'adozione di impianti di prima pioggia.

6.2 Progetto delle opere di urbanizzazione primaria

1. Gli elaborati devono contenere il progetto completo delle opere di urbanizzazione primaria, corrispondente allo stato reale dei luoghi rilevati, (altimetricamente e planimetricamente) redatto con un'elaborazione che tenga conto della normativa esistente per la completa funzionalità di tutte le componenti.

2. La compilazione degli atti deve consentire la lettura circostanziata e puntuale di tutti gli elementi offerti.

3. Deve essere prodotta, altresì:

a) la documentazione tecnico-economica comprensiva dell'elaborazione relativa alla perizia delle opere necessarie per il calcolo dello scomputo dell'importo degli interventi dagli oneri di urbanizzazione primaria;

b) la rappresentazione planimetrica in scala 1/200 (eccezionalmente in scala 1/500) dello schema di smaltimento dei liquami con l'indicazione delle fosse settiche, del tracciato delle tubazioni delle acque bianche e nere fino all'immissione nella fognatura pubblica con indicazione delle relative quote. In mancanza di un idoneo recapito nella fognatura pubblica devono essere previste soluzioni alternative (impianti di sollevamento, di depurazione, costruzione di nuove fognature ecc.) avallate da idoneo parere del Ente gestore del servizio e dell'A.U.S.L.

4. Nell'ambito della fase di progettazione edilizia, sia per quanto riguarda le nuove costruzioni che per le ristrutturazioni, ampliamenti ecc., deve essere tenuto conto della dotazione urbanizzativa specifica del lotto (collegamenti viari, marciapiedi, illuminazione pubblica, aree a verde pubblico, segnaletica orizzontale e verticale, fognatura e reti dei servizi quali acqua - gas - telefono ed elettricità). In assenza di una o più componenti sopra citate (sulla base della tipologia di intervento), il progetto deve prevederle come da "realizzarsi in diretta esecuzione".

5. Le opere di cui al precedente comma che devono essere periziate dal tecnico progettista, sono soggette, tranne casi particolari, allo scomputo dal contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione da versare al Comune.

6. Per quanto riguarda il computo delle opere stradali (comprendenti quindi di marciapiedi, sedi viarie, parcheggi ed allargamenti stradali in genere), deve essere utilizzato il prezzo approvato dal Comune qualora esistente, e suoi successivi aggiornamenti, ovvero fare riferimento ai prezzi unitari delle opere indicati dal Bollettino degli Ingegneri e riferiti alla Provincia di Pisa per il mese di gennaio di ciascun anno.

6.3 Piante di progetto

1. La documentazione progettuale deve contenere le piante esaurientemente quotate per assicurare una corretta lettura del progetto in scala 1/50 o 1/100 (eccezionalmente in scala 1/200).

2. In corrispondenza di ogni vano, servizio, accessorio, ecc., deve essere indicato oltre alla destinazione prevista, anche l'altezza minima (se diversa da quella di piano), nonché gli eventuali dislivelli tra i piani di calpestio di ogni vano.

3. Per ogni vano abitabile devono essere altresì indicate la larghezza e la profondità.

4. Per ogni vano o ambiente abitabile deve essere indicata la dimensione della/e finestra/e e dimostrato il rispetto del rapporto illuminante.

5. In tutte le piante devono essere indicate le linee di sezione di cui al successivo articolo

6. Le piante devono essere rappresentate con le seguenti modalità:

a) piano scantinato con l'indicazione dell'andamento del terreno immediatamente adiacente, evidenziando rampe (con indicazione delle relative pendenze), cortili e manufatti quali scannafossi, muri a retta, bocche di lupo ecc.;

b) piante dei piani fuori terra ivi compresi eventuali livelli ammezzati, soppalchi e similari;

c) pianta del sottotetto, qualora accessibile, contenente l'indicazione delle altezze interne, secondo l'andamento delle falde del tetto;

d) piante dei vani emergenti dal tetto e dei volumi tecnici e loro accessori;

e) pianta della copertura, con l'indicazione delle eventuali aperture e canne fumarie.

7. Ai sensi dell'art. 82, comma 14 della L.R. 1/2005 e del relativo Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.R. n. 62/R/2005, i progetti relativi ad interventi che riguardano le coperture di edifici di nuova costruzione ovvero le coperture di edifici già esistenti, devono prevedere l'applicazione di idonee misure preventive e protettive che consentano, nella successiva fase di manutenzione degli edifici, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. L'adeguatezza delle misure di protezione devono essere rappresentate in uno specifico elaborato grafico della copertura,

rappresentato in scala adeguata, accompagnato da relazione esplicativa e dalle dichiarazioni secondo il modello predisposto dall'Ufficio Edilizia Privata, il tutto timbrato e firmato dal proprietario o avente titolo e da tecnico abilitato con relativo timbro professionale.

8. Per modifiche interne o cambio di destinazione d'uso relativo a singole unità immobiliari, facenti parte di organismi edilizi, la rappresentazione quotata della distribuzione interna può limitarsi ad esse salvo l'obbligo di indicare gli elementi necessari all'individuazione del numero delle unità immobiliari in analogia a quanto indicato nelle piante di rilievo all'art. 4.3 del presente Allegato.

9. Per gli interventi sugli edifici sottoposti a restauro, per quelli notificati ai sensi del Tit. I del D.Lgs. 42/2004, per quelli specificatamente tutelati dal Regolamento Urbanistico e per interventi in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del Tit. II del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni, la rappresentazione dello stato attuale deve evidenziare tutti gli elementi di particolare rilevanza quali: sistemazioni esterne, archi, volte con relative generatrici, pavimentazioni, affreschi, ecc.

10. Per gli interventi ricadenti nell'area sottoposta a vincolo idrogeologico particolari attenzioni devono essere poste ad evidenziare tutti quegli elementi significativi che possono condizionare la progettazione quali, ad esempio, la regimazione delle acque, scavi e riporti di terreno, sistemazione dei materiali di risulta.

6.4 Sezioni di progetto

1. La documentazione progettuale deve contenere una o più sezioni trasversali e/o longitudinali in scala 1/50 o 1/100 (eccezionalmente in scala 1/200 nel caso di interventi per edifici di grandi dimensioni), redatte secondo i piani indicati nelle piante di cui al precedente art. 6.3 (di cui almeno uno passante per il vano scala) ed in numero sufficiente per rappresentare il completo sviluppo altimetrico dell'edificio, estesa alle aree immediatamente adiacenti, alle strade ed ai confini di proprietà.

2. La suddetta documentazione deve contenere tutti quegli elementi indicati negli elaborati planimetrici, con particolare riferimento all'altezza dei vani ed a quella massima dell'edificio, calcolata secondo i disposti Regolamento Edilizio.

3. In tali elaborati deve essere data:

- dimostrazione del rispetto della normativa vigente per le costruzioni in zona sismica;
- indicazione delle quote del terreno risultanti dagli elaborati di cui ai precedenti articoli 4.1 e 6.1; in particolare le sezioni devono indicare le altezze nette degli interpiani, lo spessore dei solai, gli aggetti, le gronde, i volumi al di sopra della linea di gronda, le altezze dei lumi tecnici, le pendenze delle falde del tetto.

4. Per edifici planimetricamente articolati le sezioni devono rappresentare ogni porzione omogenea. Per modifiche interne o cambio di destinazione relativo a singole unità immobiliari facenti parte di organismi edilizi, la rappresentazione quotata della distribuzione interna può limitarsi ad esse, salvo l'obbligo dell'indicazione degli elementi necessari alla individuazione dell'unità immobiliare.

5. Per gli interventi sugli edifici sottoposti a restauro, per quelli notificati ai sensi del Tit. I del D.Lgs. 42/2004, per quelli specificatamente tutelati dal Regolamento Urbanistico e per interventi in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del Tit. II del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni, la rappresentazione dello stato attuale deve evidenziare tutti gli elementi di particolare rilevanza, quali: sistemazioni esterne, archi, volte con relative generatrici, pavimentazioni, affreschi, ecc.

6. Per gli interventi ricadenti nell'area sottoposta a vincolo idrogeologico particolari attenzioni devono essere poste ad evidenziare tutti quegli elementi significativi che possono condizionare la progettazione quali, ad esempio, la regimazione delle acque, scavi e riporti di terreno, sistemazione dei materiali di risulta. Inoltre devono essere evidenziati i livelli di falda eventualmente rilevati in sede di indagine geologica, in sovrapposizione alle opere in progetto.

6.5 Prospetti di progetto

1. La documentazione progettuale deve contenere i prospetti in scala 1/50 o 1/100 (eccezionalmente in scala 1/200) di tutti i fronti, nei quali siano evidenziati la composizione architettonica e tutti gli elementi qualificanti l'estetica dell'edificio, eventualmente corredati di particolari in adeguata scala in relazione all'importanza dell'intervento.
2. La suddetta documentazione deve rappresentare anche l'andamento del terreno.
3. Qualora l'edificio oggetto dell'intervento sia aderente ad altri fabbricati, oppure lo diventi il fabbricato progettato, i grafici dei prospetti devono rappresentare, ad integrazione della documentazione fotografica e dei profili, le linee fondamentali di porzione delle facciate finitime oppure tutte le facciate finitime a seconda dell'importanza dell'intervento.
4. In caso di modifiche da apportare solo ad alcune facciate di un edificio esistente, la rappresentazione può limitarsi a quelle oggetto di intervento.
5. Per varianti interne o cambio di destinazione d'uso non occorre produrre gli elaborati grafici di prospetto.
6. Per gli interventi sugli edifici sottoposti a restauro, per quelli notificati ai sensi del Tit. I del D.Lgs. 42/2004 e per quelli specificatamente tutelati dal Regolamento Urbanistico (in quest'ultimo caso solo in rapporto all'importanza dell'intervento), devono essere evidenziati tutti gli elementi che caratterizzano la facciata (gronda, infissi, stipiti, elementi architettonici emergenti sul prospetto, finiture, e qualunque altro elemento costitutivo caratterizzante) dell'immobile interessato e di quelli contermini in rapporto all'intervento proposto.
7. In relazione all'importanza dell'intervento, la rappresentazione dell'opera progettata ai fini dell'inserimento nel contesto deve essere effettuata anche con tecnologie di rendering, ovvero definita da assonometrie o prospettive.

6.6 Particolari di progetto

Particolari in scala 1/50 e 1/20 per evidenziare le parti più significative del progetto, limitatamente però agli interventi su edifici sottoposti a restauro, per quelli notificati ai sensi del Tit. I del D.Lgs. 42/2004, per quelli specificatamente tutelati dal Regolamento Urbanistico, e per interventi comunque ricadenti in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del Tit. II del D.Lgs. 42/2004.

6.7 Conteggi urbanistici di progetto

1. La documentazione progettuale deve contenere la tavola esplicativa dei conteggi per le valutazioni quantitative del progetto rispetto ai parametri urbanistici del Regolamento Urbanistico e delle altre norme in vigore, ivi comprese quelli relativi alla dotazione di parcheggi, spazi pubblici, verde permeabile, ecc.
2. I parametri da indicare sono quelli prescritti, per i vari casi, dalle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico e del presente Regolamento Edilizio.
3. Qualora, ai fini del rispetto dei parametri urbanistici, il progetto debba essere correlato con l'esistente (ampliamenti, sopraelevazioni, completamenti, ecc.), è necessario che vi siano richiamati valori risultanti dai conteggi di cui all'elaborato di rilievo indicato al precedente articolo 4.9.
4. La tavola dei conteggi urbanistici deve contenere la rappresentazione schematica delle figure geometriche in cui viene scomposto sia il terreno, o porzione di esso, che il fabbricato (dedotta dalla planimetria generale delle piante e delle sezioni) ed essere redatta in scala 1/100 o 1/200, con la conseguente chiara esplicazione analitica dei conteggi da riportarsi poi, in un apposito quadro riassuntivo.

6.8 Progetto relativo all'impiantistica ed opere strutturali

1. La documentazione progettuale deve contenere il progetto completo relativo all'impiantistica disposto dal D.M. 37/2008 o la dichiarazione del professionista attestante la non obbligatorietà alla redazione del progetto mediante utilizzo del modello predisposto dall'Ufficio Edilizia Privata.

2. Nei casi previsti dalla legge e dai regolamenti comunali, deve essere prodotta la documentazione di impatto acustico o di clima acustico da presentarsi insieme alle richieste di permesso di costruire o denuncia di inizio di attività nei casi di cui all'art. 8 della L. 447/1995, redatta secondo i criteri stabiliti dalla D.G.R. n. 788/1999, in applicazione all'art. 12, comma 2 della L.R. 89/1998, e secondo la disciplina del vigente Piano comunale di Classificazione Acustica.

3. Per le opere sottoposte alla normativa sismica deve essere prodotta l'autorizzazione delle opere strutturali presso l'Ufficio del Genio Civile di Lucca.

4. Per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del D.Lgs. 81/2008, concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute nei cantieri temporanei o mobili, soggette a permesso di costruire o denuncia di inizio di attività edilizia, prima dell'inizio dei lavori deve essere adempiuto a quanto prescritto dall'art. 82, comma 12, della L.R. 1/2005.

5. Ai sensi e per gli effetti della L. 10/1991 e del D.P.R. 1052/1977 e successive modificazioni ed integrazioni, prima dell'inizio dei lavori edili, deve essere depositata presso l'Ufficio Edilizia Privata la documentazione tecnica dell'isolamento termico dell'edificio ed il progetto dell'impianto di riscaldamento, dimostrando che vengono rispettate le caratteristiche di consumo termico. L'intera documentazione deve essere firmata dal Committente e dal Progettista. Nel caso di modifiche apportate al progetto originario, il Committente deve depositare presso lo stesso Ufficio comunale, contestualmente alla presentazione del progetto di variante, una documentazione atta a dimostrare che, anche con l'introduzione delle modifiche, sono state rispettate le prescrizioni della citata legge. Qualora l'intervento non sia soggetto alla normativa di cui sopra, deve essere prodotta, prima dell'inizio dei lavori, apposita dichiarazione a firma del Committente e del Progettista.

6. Per gli interventi ricadenti nell'area sottoposta a vincolo idrogeologico e qualora l'entità del progetto lo richieda, deve essere prodotto il progetto delle opere di fondazione e di quelle di contenimento e consolidamento del terreno, corredato di relazione tecnica relativa alle fasi di cantiere, in cui siano illustrate, anche in apposite planimetrie e sezioni relative alle varie fasi, la successione temporale e le modalità di realizzazione dei lavori con particolare riferimento agli scavi e riporti di terreno ed alle opere di contenimento e di consolidamento del terreno.

6.9 Documentazione per il superamento delle barriere architettoniche

1. La documentazione progettuale deve contenere il progetto disposto dagli articoli da 77 a 82 del D.P.R. 380/2001 (ex Legge 13/1989), nonché dalla L.R. 47/1991 e Regolamento Regionale 41/R.

2. Ai fini della dimostrazione del soddisfacimento dei requisiti richiesti dalle normative in materia per gli edifici ad uso privato e per quelli aperti al pubblico devono essere presentati i seguenti elaborati, in conformità al contenuto dell'Allegato 4 del presente Regolamento:

- per la determinazione del soddisfacimento dei requisiti di accessibilità e visitabilità richiesti dalle norme, devono essere presentate le piante, esaurientemente quotate in scala 1/50, ovvero, in rapporto alle dimensioni degli immobili, possono essere rappresentati in tale scala le unità ambientali e loro componenti;

- per la determinazione del soddisfacimento dei requisiti di adattabilità richiesti dalle norme, deve essere prodotta una dimostrazione grafica sulle possibilità di apportare modifiche agli edifici per essere adattati alle necessità delle persone con ridotta od impedita capacità motoria garantendo i requisiti previsti dalle norme per l'adattabilità. Gli elaborati devono essere redatti nella stessa scala e con le stesse caratteristiche descritte al precedente alinea per l'accessibilità. In particolare, in base all'art. 6 del D.M. 236/1989, gli interventi edilizi per realizzare la futura completa accessibilità devono tenere conto della struttura portante e della rete degli impianti comuni e devono permettere la realizzazione delle modifiche a costi contenuti. La dimostrazione grafica del requisito dell'adattabilità degli edifici deve essere compiuta nello specifico elaborato grafico tramite rappresentazione in

sovrapposto, utilizzando il colore convenzionali giallo per le demolizioni e rosso per le costruzioni. E' facoltà del Professionista adottare una dimostrazione grafica del requisito dell'adattabilità con campiture e/o retinature non colorate, purché efficaci al fine di una facile ed immediata lettura grafica.

- relazione tecnica specifica contenente la descrizione delle soluzioni progettuali delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico strutturali

ed impiantistici e dei materiali previsti. La suddetta relazione tecnica deve contenere la descrizione del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio. Nel caso di insediamenti produttivi deve essere presentata la dichiarazione circa la necessità o meno che l'attività insediata, o da insediarsi, risulta soggetta o meno alla disciplina sul collocamento obbligatorio;

- dichiarazione del professionista abilitato circa la conformità degli elaborati prodotti alle disposizioni adottate in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, ai sensi dell'art. 77, comma 4 del D.P.R. 380/2001 (già art. 1, comma 4 della Legge 13/1989).

6.10 Versamento dei diritti di segreteria

1. Le istanze di permessi di costruire, varianti sostanziali, denunce di inizio attività, attestazioni in sanatoria, di piani attuativi di iniziativa privata, e di qualunque altra istanza finalizzata all'ottenimento di titolo abilitativo edilizio, devono contenere la ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria per l'importo stabilito con apposita deliberazione comunale.

2. Nel caso di denuncia d'inizio attività la ricevuta attestante l'avvenuto versamento deve essere allegata contestualmente alla presentazione.

Art. 7

Raffronto rilievo-progetto

1. La documentazione progettuale deve contenere la rappresentazione grafica di confronto fra tutti gli elaborati di rilievo e di progetto per evidenziare le proposte modificatrici rispetto allo stato attuale, estesa anche agli elaborati grafici di urbanizzazione primaria e dello schema di smaltimento dei liquami.

2. La suddetta rappresentazione deve avvenire mediante la simbologia convenzionale dei colori giallo (demolizione) e rosso (costruzione).

3. Nel caso di ampliamenti planimetrici di edifici esistenti e nel caso di varianti in corso d'opera e/o a sanatoria con modificazioni della sagoma orizzontale e/o della ubicazione in pianta, dovrà essere presentata planimetria generale.

107

Art. 8

Elaborati dei Piani di Recupero

1. Il Piano di Recupero deve contenere tutta la documentazione e gli elaborati necessari per illustrare l'intervento in maniera esauriente e completa; sono comunque obbligatori i seguenti elaborati minimi:

a) planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000 o 1:5.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti;

b) rilievo quotato del terreno e sezioni, nel rapporto 1:500 o 1:200, con le alberature ed i manufatti esistenti e relativa documentazione fotografica;

c) progetto planivolumetrico, in scala variabile da 1:500 a 1:200 costituito da planimetrie, sezioni, profili, con l'indicazione degli allineamenti, spazi di uso pubblico, delle destinazioni d'uso dei locali e verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni del Regolamento Urbanistico e i riferimenti alla normativa del presente Regolamento Edilizio;

d) planimetria d'inquadramento dello stato attuale nel rapporto 1:2.000 o 1:5.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti;

e) rilievo quotato del terreno e sezioni, nel rapporto 1:500 o 1:200, con i manufatti esistenti, le alberature, ecc.;

- f) planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata dal Piano con allegato elenco delle proprietà e superficie delle relative particelle o porzioni di esse;
 - g) progetto planivolumetrico, in scala variabile da 1:500 a 1:200 costituito da planimetrie, sezioni, profili, con l'indicazione degli allineamenti, orientamento, ombre portate, spazi di uso pubblico, delle destinazioni d'uso dei locali e verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni del Regolamento Urbanistico e i riferimenti alla normativa del presente Regolamento Edilizio;
 - h) esaustiva documentazione fotografica;
 - i) relazione geologica redatta ai sensi della vigente normativa di settore;
 - j) eventuali altri elaborati grafici che si rendano necessari ad illustrare aspetti specifici e peculiari del singolo piano attuativo;
 - k) relazione tecnica illustrativa;
 - l) norme tecniche di attuazione;
 - m) schema di convenzione.
2. Il Piano di Recupero deve contenere anche la documentazione di cui agli articoli 2.4, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10 e 2.11.

Art. 9

Elaborati dei Piani di Lottizzazione

1. Il Piano di Lottizzazione deve contenere tutti gli elaborati necessari per illustrare l'intervento in maniera esauriente e completa; sono comunque obbligatori i seguenti elaborati minimi:
- a) planimetria d'inquadramento dello stato attuale nel rapporto 1:2.000 o 1:5.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti;
 - b) rilievo quotato del terreno e sezioni, nel rapporto 1:500 o 1:200, con eventuali presenze di manufatti, alberature significative, ecc.;
 - c) progetto planivolumetrico, in scala variabile da 1:500 a 1:200 costituito da planimetrie, sezioni, profili, con l'indicazione degli allineamenti, orientamento, ombre portate, spazi di uso pubblico, delle destinazioni d'uso dei locali e verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni del Regolamento Urbanistico e i riferimenti alla normativa del presente Regolamento Edilizio;
 - d) planimetria quotata nel rapporto 1:500 o 1:200 delle opere di urbanizzazione (strade, piazze, altri spazi pubblici e di uso pubblico), con indicazione delle superfici che devono essere cedute al Comune;
 - e) planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata dal Piano con allegato elenco delle proprietà e superficie delle relative particelle o porzioni di esse. Su tale planimetria devono essere riportate le previsioni di cui alla precedente lettera d);
 - f) relazione geologica redatta ai sensi della vigente normativa di settore che includa uno specifico studio del microreticolo di drenaggio idrico superficiale, se esistente, ed eventuali modifiche dello stesso in relazione all'intervento, e verifichi la compatibilità delle opere in progetto con le strutture idrauliche naturali e artificiali esistenti;
 - g) eventuali altri elaborati grafici che si rendano necessari ad illustrare aspetti specifici e peculiari del Piano;
 - h) esaustiva documentazione fotografica dello stato dei luoghi, estesa anche ad un conveniente intorno;
 - i) relazione tecnica illustrativa;
 - j) norme tecniche di attuazione;
 - k) schema di convenzione.
2. Il Piano di Lottizzazione deve contenere anche la documentazione di cui agli articoli 2.4, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10 e 2.11.

Art. 10

Convenzioni

1. Le convenzioni relative ai piani di cui agli articoli precedenti devono prevedere:

9. la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle quantità minime fissate dal Regolamento Urbanistico;

10. l'assunzione, a carico del proprietario, della esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il piano, anche se il costo per l'esecuzione delle stesse fosse superiore alla quota relativa alla urbanizzazione primaria del contributo fissato dalle tabelle di cui all'art. 127 della L.R.1/2005; il valore delle opere eseguite, computato sulla base di apposito prezzario comunale, deve essere scomputato dal contributo di cui all'art.120, relativo alle opere di urbanizzazione primaria, della sopracitata L.R.1/2005,escludendo le spese di trasferimento al Comune. Qualora il valore delle opere eseguite sia inferiore al contributo dovuto, la differenza deve essere versata pro-quota, congiuntamente alla quota dovuta per la urbanizzazione secondaria e per il costo di costruzione, al momento del rilascio o del formarsi dei singoli titoli abilitanti. Nulla è dovuto da parte del Comune in caso che il valore delle opere eseguite superi la quota relativa alla urbanizzazione primaria del contributo di cui al sopra citato art. 127; le procedure per la realizzazione delle opere sono indicate dal D.Lgs. 163/2006 (Codice degli appalti) e successive modificazioni e integrazioni;

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

12. l'assunzione, a carico del proprietario, della quota di oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, proporzionali all'entità degli insediamenti secondo quanto stabilito dalle tabelle parametriche regionali e dai relativi atti del Comune di recepimento delle stesse, ovvero l'esecuzione diretta delle stesse;

13. l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di manutenzione di tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico, fino alla loro cessione al Comune;

14. le fasi di realizzazione dell'intervento ed i tempi relativi, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;

15. congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;

16. le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella Convenzione.

2. Le Convenzioni relative ai Piani di Recupero possono inoltre prevedere l'assunzione, da parte dei proprietari, dell'impegno di cui all'art. 32, ultimo comma, della L. 457/1978.

Art. 11

Disposizioni attuative

1. Le disposizioni di cui al presente allegato sono da considerarsi indicazioni non esaustive. Ai sensi dell'art. 6 della Legge 241/1990, il Responsabile del Procedimento, nell'attività di verifica della completezza, adeguatezza e chiarezza degli elaborati progettuali, grafici, descrittivi e tecnico-economici, potrà variare e specificare la consistenza, anche numerica, e le caratteristiche della documentazione a corredo delle istanze.