



COMUNE DI MASSAROSA



Antico mosaico rinvenuto in una villa romana a Massaciuccoli

REGOLAMENTO EDILIZIO

Anno 2011

Approvato con delibera C.C. n. 51 del 11/07/2011

COMUNE DI MASSAROSA

Sindaco

Franco Mungai

Assessore all'Urbanistica ed Edilizia Privata

Dott. Adolfo Del Soldato

GRUPPO DI LAVORO

Coordinamento

- *Dott. Luca Canessa (Dirigente Settore Edilizia Privata)*

Ufficio Edilizia Privata

- *Geom. Michele Lazzari (Funzionario)*

- *Geom. Luca Rubinelli (Istruttore)*

- *Geom. Silvia Francini (Istruttore)*

- *Geom. Loredana Pacini (Istruttore)*

- *Angela Martinelli (Amm.va)*

- *Annalisa Giambastiani (Amm.va)*

INDICE

PARTE I NATURA OBIETTIVI CONTENUTO

Art. 1 Natura	Pag.8
Art. 2 Obiettivi	Pag.8
Art. 3 Contenuto.....	Pag.8

PARTE II TITOLI ABILITATIVI E TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI

Art. 4 Titoli abilitativi	Pag.9
Art. 5 Permesso di costruire (PdC)	Pag.9
Art. 6 Opere soggette a Denuncia di inizio Attività (DIA)	Pag.11
Art. 7 Opere soggette a comunicazione d'inizio attività edilizia libera (CIAL)	Pag.12
Art. 8 Opere da eseguirsi con procedura di urgenza	Pag.13
Art. 9 Contributo del PdC e della DIA	Pag.13
Art. 10 Progetti con procedimento di Sportello Unico Attività' Produttive	Pag.13
Art. 11 Attività edilizia libera	Pag.13

PARTE III CONDUZIONE DEI LAVORI ABITABILITÀ E AGIBILITÀ

Art. 12 Definizione di cantiere	Pag.14
Art. 13 Assegnazione dei punti fissi	Pag.14
Art. 14 Organizzazione del cantiere	Pag.14
Art. 15 Inizio e ultimazione lavori	Pag.15
Art. 16 Sospensione dei lavori	Pag.17
Art. 17 Salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici ed artistici	Pag.17
Art. 18 Norme sulla Vigilanza delle costruzioni	Pag.17
Art. 19 Altri adempimenti	Pag.18
Art. 20 Certificato di abitabilità e agibilità	Pag.18

PARTE IV VIGILANZA E SANZIONI

Art. 21 Criteri relativi alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia	Pag.20
Art. 22 Accertamento di conformità	Pag.20
Art. 23 Opere non sanabili ai sensi dell'art 14 della L.R. 1/05 -Sanatoria giurisprudenziale ...	Pag.21

Art. 24 Sanzioni per la violazione delle disposizioni del presente regolamento Pag.22

Art. 25 Esecuzione d'ufficio delle demolizioni Pag.22

PARTE V NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 26 Distanze Pag.22

Art. 27 Distanze tra fabbricati Pag.23

Art. 28 Distanza dai confini di proprietà Pag.23

Art. 29 Distanza dai confini di zona Pag.24

Art. 30 Distanze dalle Strade Pag.24

Art. 31 Edifici crollati o resi inagibili da eventi eccezionali o calamitosi Pag.25

Art. 32 Tolleranze costruttive..... Pag.25

Art. 33 Criteri in merito alla verifica di legittimità dei fabbricati Pag.25

Art. 34 Estetica degli edifici..... Pag.26

Art. 35 recupero abitativo sottotetti..... Pag.27

Art. 36 Ricovero animali Pag.28

Art. 37 Concimaie Pag.29

PARTE VI DEFINIZIONI URBANISTICHE – EDILIZIE

Art. 38 Criteri relativi alla vigilanza sull'attività Urbanistica ed Edilizia Pag.30

Art. 39 Definizioni Urbanistiche Pag.30

Art. 40 Definizioni edilizie Pag.31

Art. 41 Disposizioni Urbanistiche e Edilizie..... Pag.34

PARTE VII DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI

Art. 42 Definizione degli interventi..... Pag.36

Art. 43 Definizioni delle trasformazioni fisiche degli immobili Pag.36

Art. 44 Opere non assimilabili a specifiche categorie d'intervento- Manufatti temporanei...Pag.45

Art. 45 Deposito di Materiali a cielo aperto..... Pag.47

Art. 46 Demolizioni Pag.47

Art. 47 Opere di reinterro e scavo Pag.48

PARTE VIII
REQUISITI GENERALI

Art. 48 Requisiti generali delle costruzioni.....	Pag.48
Art. 49 Salubrità terreno	Pag.48
Art. 50 Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza	Pag.48
Art. 51 Requisiti di confort ambientale	Pag.49
Art. 52 Requisiti di confort ambientale, risparmio energetico e valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili	Pag.49
Art. 53 Isolamento termico degli edifici	Pag.50
Art. 54 Isolamento acustico degli edifici	Pag.50
Art. 55 Requisiti di carattere acustico- Protezione dal rumore- Impatto acustico	Pag.50
Art. 56 Requisiti di carattere acustico- Protezione dal rumore- Clima acustico	Pag.52
Art. 57 Requisiti acustici passivi degli ambienti abitativi	Pag.53
Art. 58 Requisiti di carattere acustico- Protezione dal rumore- Sanzioni	Pag.56
Art. 59 Energia elettrica	Pag.56
Art. 60 Certificazione energetica degli edifici	Pag.56
Art. 61 Contenimento dei consumi idrici	Pag.57
Art. 62 Rifornimento Idrico	Pag.57
Art. 63 Prevenzione Incendi	Pag.58
Art. 64 Riscaldamento degli edifici	Pag.58
Art. 65 Camini e canne fumarie.....	Pag.58
Art. 66 Apparecchi a fiamma libera	Pag.59
Art. 67 Centrali termiche	Pag.59
Art. 68 Impianti igienici	Pag.59
Art. 69 Scale	Pag.60
Art. 70 Pozzi di luce , chiostrine, cavedi	Pag.61
Art. 71 Requisiti specifici degli edifici per abitazione	Pag.61
Art. 72 Definizione di alloggio inabitabile	Pag.61
Art. 73 Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno	Pag.62
Art. 74 Illuminazione dei locali di abitazione	Pag.63
Art. 75 Requisiti relativi all'illuminazione	Pag.64
Art. 76 Altezze dei locali ad uso residenziale	Pag.65

Art. 77 Caratteristiche dell'alloggio e dimensionamento dei singoli locali	Pag.66
Art. 78 Soppalchi	Pag.67
Art. 79 Requisiti specifici dei luoghi di lavoro	Pag.67
Art. 80 Requisiti dei luoghi adibiti a funzioni diverse	Pag.67
Art. 81 Smaltimento liquami	Pag.68

**PARTE IX
DISPOSIZIONI TECNICHE PER LE COSTRUZIONI**

Art. 82 Componenti tecnico-estetiche degli edifici	Pag.68
Art. 83 Manti di Copertura	Pag.70
Art. 84 Lucernai	Pag.70
Art. 85 Comignoli, sfiati e canne fumarie	Pag.70
Art. 86 Aggetti gronda	Pag.71
Art. 87 Canali di Gronda e pluviali	Pag.71
Art. 88 Scale	Pag.71
Art. 89 Orizzontamenti in facciata	Pag.72
Art. 90 Basamenti	Pag.72
Art. 91 Aperture	Pag.73
Art. 92 Balconi, terrazzi, logge e portici	Pag.73
Art. 93 Infissi esterni	Pag.74
Art. 94 Intonaci e tinteggiature	Pag.74
Art. 95 Canalizzazioni e scavi.....	Pag.75
Art. 96 Scannafossi e locali interrati	Pag.76
Art. 97 Recinzioni	Pag.76
Art. 98 Giardini	Pag.77
Art. 99 Ingressi carrai	Pag.78
Art. 100 Strade di accesso alla residenza	Pag.78
Art. 101 accesso ai fondi agricoli	Pag.79

**PARTE X
ARREDO URBANO**

Art. 102 Tende , tettoie e pensiline	Pag.80
Art. 103 Insegne e bacheche	Pag.80
Art. 104 Cartellonistica ed altri mezzi pubblicitari	Pag.81

Art. 105 Condizionatori o impianti area	Pag.81
Art. 106 Antenne satellitari	Pag.81

**PARTE XI
OPERE DI URBANIZZAZIONE PUBBLICHE**

Art. 107 Marciapiedi	Pag.82
Art. 108 Percorsi pedonali	Pag.83
Art. 109 Piste ciclabili	Pag.84
Art. 110 Percorsi ciclo- pedonali	Pag.84
Art. 111 Piazze ed aree pavimentate	Pag.85
Art. 112 Parcheggio a raso	Pag.85
Art. 113 Parcheggi lungo strada	Pag.86
Art. 114 Opere regimazione acque	Pag.86
Art. 115 Norma transitorie	Pag.86
Art. 116 Norme finali	Pag.87

**PARTE XII
ELENCO DOCUMENTAZIONE MINIMA DA ALLEGARE
ALLA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE**

Elenco documentazione minima da allegare alla richiesta di permesso di costruire	Pag.87
--	--------

PARTE I
NATURA OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 1

Natura del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento è stato redatto ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 380/2001 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e dell'art. 64 della L.R. 1/2005 nell'esercizio della autonomia normativa di cui all'art. 3 del D.Lgs. 267/2000.

Art. 2

Oggetto del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento disciplina le modalità costruttive, le normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, nonché le ulteriori materie, anche con carattere eminentemente locale, che abbiano attinenza con l'attività edilizia, con il decoro e l'igiene cittadina, con la tutela dei valori ambientali ed architettonici e con l'attività di vigilanza relativi al territorio comunale.

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

Art. 3

Contenuto del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento contiene sia disposizioni di carattere obbligatorio, anche recepite dalla normativa nazionale e regionale, sia linee guida finalizzate ad orientare la progettazione e l'esecuzione dell'attività edilizia. Le disposizioni, i riferimenti e rinvii alla disciplina urbanistico-edilizia introdotte da norme di livello nazionale o regionale sono riportate al fine di una miglior comprensione del Regolamento. In caso di modifiche o integrazioni a tale normative nazionali o regionali le norme richiamate nel Regolamento ed eventualmente modificate si intendono recepite nel Regolamento e ne sono parte integrante in sostituzione di quelle indicate, anche in assenza di un esplicito atto di recepimento da parte del comune. Al tempo stesso si intendono introdotte nel Regolamento e ne fanno parte integrante le ulteriori disposizioni giuridicamente prevalenti sulle norme locali che venissero successivamente emanate alla approvazione dello stesso.

A tal fine, ogni anno l'Ufficio aggiornerà il Regolamento in ragione delle modifiche sopravvenute.

PARTE II
Titoli Abilitativi e Tipologia degli Interventi

Art. 4
Titoli Abilitativi

L'attività edilizia nel territorio comunale, è soggetta a seconda della natura delle opere, ai sensi dell'art. 77 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 e per quanto applicabile dell'art. 19 della L.241/90 :

- Opere soggette al rilascio del Permesso di Costruire (PdC) di cui al successivo Art. 5;
- Opere soggette a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)
- Opere soggette comunicazione di inizio attività edilizia libera (CIAL)

I progetti da allegare agli atti di cui al primo comma devono essere costituiti dai documenti prescritti all'Allegato "D" del presente Regolamento in funzione del tipo di intervento che si intende eseguire.

Art. 5
Permesso di Costruire (P.d.C.)

Sono soggette al rilascio del Permesso di Costruire le opere indicate dall'art. 78 della L.R. 1/2005, in funzione dell'incidenza delle stesse sulle risorse essenziali del territorio.

La procedura di presentazione delle domande di Permesso di Costruire si rimanda a quanto disciplinato da specifica Determina Dirigenziale di settore, mentre il procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire è quello introdotto dall'art. 5 del Decreto Legge 13.5.2011 n. 70 che ha sostituito l'art. 20 del D.P.R. 380/2001;

Per le opere pubbliche del Comune, l'atto comunale, con il quale il progetto esecutivo è approvato o l'opera autorizzata secondo le modalità previste dalla D.lgs 163/06 ha i medesimi effetti del Permesso di Costruire. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

E' legittimato a richiedere il permesso di costruire chiunque abbia la disponibilità del suolo, dell'immobile o della parte di esso nella quale devono essere eseguiti i lavori, ed in genere, chiunque ne abbia diritto secondo le disposizioni di legge.

In ogni caso devono ritenersi legittimati:

- il proprietario dell'immobile o uno dei comproprietari salvi i diritti di terzi;
- il titolare del diritto di superficie;
- l'usufruttuario (per interventi di restauro);
- l'enfiteuta (per la costruzione di fabbricati rurali);
- l'assegnatario a riscatto di alloggio economico popolare;
- i titolari di altri diritti reali per trasformazioni che rientrano nel contenuto del loro diritto, così come desumibili dal titolo;
- il concessionario di beni demaniali;
- i destinatari di ordini dell'autorità giudiziaria o amministrativa che riguardino l'esecuzione delle opere;

- l'amministratore del condomino;
- Il promittente acquirente qualora in sede di compromesso registrato, ne sia espressamente data facoltà dalla parte venditrice;

In luogo del titolare possono richiedere il Permesso di Costruire il titolare di delega notarile, il procuratore speciale o il mandatario.

La domanda e gli elaborati progettuali devono essere sottoscritti dal proprietario o dall'aveente titolo come sopra individuati ; in ogni caso non è ammissibile la domanda presentata unicamente dal progettista. Le domande non rispondenti a quanto previsto nel presente articolo non sono esaminabili e di tale circostanza viene data comunicazione scritta agli interessati. Il Permesso di Costruire può essere rilasciato dall'Autorità competente a chi dimostra di aver acquisito il titolo per richiederlo, anche se diverso dall'originario richiedente.

Vengono fatte salve normative e procedure, disciplinanti forme digitali di presentazione di istanze e progetti, attuate direttamente dagli Uffici competenti , in ottemperanza a norme nazionali o regionali di settore.

In caso di trasferimento del titolo relativo all'immobile, è trasferito anche il Permesso di Costruire.

Nel caso in cui le N.T.A. del R.U. assoggettino l'esecuzione delle opere alla stipula di una convenzione, il rilascio del permesso è subordinato alla stipula della convenzione, anche nelle more della successiva registrazione e trascrizione

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo, in questo caso il Permesso di Costruire decade automaticamente senza necessità di notifica o comunicazione al suo titolare. Con la decadenza, il Permesso viene a perdere ogni validità e per l'esecuzione delle medesime opere deve essere richiesto un nuovo Permesso di Costruire

All'eventuale nuova richiesta di Permesso di Costruire si applicheranno le norme generali in materia di permessi di costruire, ivi compresa la verifica di conformità alla normativa edilizio-urbanistica vigente al momento del rilascio del nuovo permesso; in questo caso potranno essere recuperate le somme versate a titolo di contributo concessorio, salvo conguaglio.

Quando i lavori regolarmente iniziati non siano ultimati entro il termine di validità del Permesso di Costruire, questo decade automaticamente. Con la decadenza viene meno il titolo all'esecuzione delle opere oggetto di Permesso di costruire non ultimate, per l'esecuzione delle quali dovrà essere richiesto un nuovo titolo abilitativo.

Le opere non ultimate nel termine di validità del permesso, per le quali viene richiesto un nuovo Permesso di Costruire, saranno valutate in conformità alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento del rilascio nuovo permesso.

Il termine di ultimazione dei lavori, in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 77, comma terzo della L.R. 1/05 può essere prorogato solo per fatti estranei alla volontà dell'intestatario del titolo abilitativo che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Sono riconosciute come tali, e danno quindi diritto alla proroga del termine di ultimazione le seguenti fattispecie, elencate a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- sequestro penale del cantiere;
- sospensione dei lavori anche a seguito di controversie per le quali si sono attivate procedure giudiziarie;
- dichiarazione di fallimento dell'originario intestatario del titolo abilitativo in caso di acquisto del bene

dalla curatela del fallimento;

- ritrovamenti archeologici cui consegua un blocco dei lavori da parte della competente Soprintendenza;
- impedimenti derivanti da eventi eccezionali ed imprevedibili;
- situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile al momento della richiesta del Permesso di costruire, in caso di servizi pubblici essenziali;

Quando ricorra uno dei casi di cui al comma precedente, il titolare del Permesso di Costruire può presentare apposita istanza di proroga, entro i termini di scadenza, cui vanno allegati i documenti attestanti la natura del fatto che ha provocato il ritardo e la sua estraneità alla volontà del titolare.

La proroga, in conseguenza dell'eccezionalità degli eventi che ne costituiscono il presupposto, viene accordata prescindendo dalla conformità del titolo abilitativo alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento del rilascio della proroga .

Le varianti in corso d'opera al Permesso di Costruire possono essere eseguite senza sospendere i relativi lavori qualora ricorrano tutte le condizioni previste dal comma 12) dell'art.83 della LR n.1/2005.

Ai fini dell'applicazione delle suddette condizioni non costituisce modifica agli standard urbanistici:

- la variazione degli spazi a parcheggio privato di cui all'art.2 della legge 122/89;
- la variazione della dotazione di verde privato e di aree permeabili;
- la diminuzione del numero delle unità immobiliari;

Nei casi di cui al precedente comma, le varianti sono soggette esclusivamente all'obbligo del deposito dello stato finale dell'opera come effettivamente realizzata, entro il termine di validità del permesso.

Contestualmente al deposito dello stato finale, a cui dovrà essere allagata una specifica asseverazione da parte del direttore dei lavori che attesti il rispetto delle condizioni previste dal comma 12) dell'art.83 della LR n.1/2005, deve essere presentata la comunicazione di ultimazione dei lavori con le modalità previste dall'art.18 del presente regolamento.

Nei casi diversi dal precedente comma, e non rientrando nelle condizioni di cui all'art 133 della L.R. 1/05, le varianti in corso d'opera sono subordinate all'ottenimento di un nuovo titolo che deve essere richiesto con le modalità previste per tale tipo di provvedimento, non potendo pertanto eseguire i lavori oggetto di variante, fino al relativo perfezionamento del relativo titolo

Qualora le opere e gli interventi che si intendono realizzare in variante al permesso rientrino tra quelli di cui ai commi 1) e 2) dell'art. 79 della LR n. 1/2005 e risultino conformi alle prescrizioni contenute nel permesso stesso, sono soggette alla presentazione della D.I.A.

Art. 6

Opere soggette a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

Gli interventi edilizi soggetti a Denuncia d'Inizio Attività risultano quelli previsti dall'art. 79 della Legge Regionale 3.1.2005 n. 1 ad esclusione degli interventi riconducibili al successivo art. 7.

Ai sensi del Decreto Legislativo 3.3.2011 n. 28, in materia di energie rinnovabili, la DIA è sostituita dalla procedura abilitativa semplificata PAS così come disciplinato dall'art. 6 del medesimo Decreto Legislativo inoltre, ai sensi dell'art. 80 c. 3 LR 3.1.2005 n. 1, l'istallazione di impianti e manufatti per la produzione di energia, che

non necessitano di titolo edilizio, è disciplinata dall'art. 17 della Legge 24.2.2005, n. 39 (disposizioni in materia di energia)

Art. 7

Opere soggette a comunicazione di inizio attività edilizia libera (CIAL)

Gli interventi edilizi che possono essere eseguiti previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'Amministrazione Comunale sono quelli disciplinati dall'art. 80 comma 2 Legge Regionale 3.1.2005 n. 1 come sotto riportato:

- a) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- b) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque a fini irrigui, volumi tecnici interrati e locali tombati consimili;
- c) le aree ludiche senza fini di lucro quali sistemazioni di spazi esterni per il gioco e il tempo libero attraverso l'installazione di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie, e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

Per la sottoindicata tipologia di opere, ai sensi dell'art. 80 comma 2 lett. a e comma 5 Legge Regionale 3.1.2005 n. 1, unitamente alla comunicazione di inizio lavori di cui al precedente punto 6) dovrà essere trasmessa una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 79, comma 2 lettera b) ivi compresa l'apertura di porte interne e lo spostamento di pareti interne, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che tali interventi non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, non comportino modifiche della destinazione d'uso né aumento del numero delle medesime.

Art. 8

Opere da eseguirsi con procedura di urgenza

Potranno essere iniziate in assenza di titolo abilitativo :

- le opere da eseguirsi su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità;
- le opere che presentino documentabile carattere di necessità ed urgenza al fine di evitare pericolo per la pubblica e privata incolumità limitatamente agli interventi necessari per la messa in sicurezza.

Nei casi di cui al comma precedente, entro 24 ore deve essere data comunicazione all'Amministrazione Comunale, mediante lettera raccomandata o per via telematica, dell'inizio delle opere, specificando natura ed entità delle medesime nonché le ragioni per cui si è reso necessario procedere con urgenza. Nei successivi 30 giorni l'interessato provvede ad integrare la comunicazione con regolare richiesta di titolo abilitativo ai sensi del presente Regolamento.

Art. 9

Contributo del Permesso di Costruire e della D.I.A.

Il contributo relativo alle esecuzione di opere edilizie, commisurato alle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, ai sensi delle normative vigenti in materia, inclusa la casistica degli interventi a titolo gratuito, è disciplinato dal Titolo VII della L.R. 1/05.

L'Amministrazione comunale con apposita disciplina regola le modalità di corresponsione e rateizzazione dei contributi di cui al presente articolo.

Art. 10

Progetti con procedimento di Sportello Unico Attività Produttive (L. 133/2008)

Sono fatte salve le norme e le procedure indicate dal D.P.R. 7 settembre 2010 n. 160 Regolamento recante 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 DL 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. 11

Attività edilizia libera

Sono eseguibili senza alcun titolo edilizio, e non necessitano dell'obbligo di una preventiva comunicazione all'Amministrazione comunale, gli interventi di Manutenzione Ordinaria contenuti nell'allegato A2 *Definizione degli interventi*, quelli previsti dall'art. 6 comma 1 lett c, d, del dpr 380/01 e quelli previsti dall'art. 80 della L.R. 1/05.

L'interessato dovrà provvedere nei casi previsti dalle vigenti disposizioni alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale come indicati al comma 5 dell'Art 6 comma 3, 4 del DPR 380/01.

PARTE III
CONDUZIONE DEI LAVORI, ABITABILITÀ E AGIBILITÀ

Art. 12

Definizione di cantiere

Tutti i luoghi di lavoro in cui si eseguono lavori di costruzione, manutenzione riparazione e demolizione di opere edilizie sono da considerarsi cantieri e come tali sono soggetti alla disciplina definita dalle presenti norme e dalle altre disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia urbanistico edilizia.

Nell'esecuzione di opere edilizie di qualsiasi genere (nuove costruzioni, trasformazioni o demolizioni di manufatti esistenti) 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.

Art. 13

Assegnazione dei punti fissi

L'Ufficio Edilizia Privata ha facoltà di procedere all'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali riferire le opere edilizie che vengono realizzate in forza di permessi di costruire o altri corrispondenti titoli, qualora detta condizione risulti dalle condizioni di rilascio.

Il titolare del Permesso di Costruire può chiedere all'Ufficio comunale l'assegnazione sul terreno di punti fissi da assumere a riferimento, sia planimetrico che altimetrico, per le opere da realizzare.

I punti fissi di allineamento e quota vengono assegnati dai tecnici comunali entro 15 giorni dalla data di deposito della richiesta.

L'assegnazione dei punti fissi è effettuata mediante apposito verbale redatto contestualmente all'assegnazione dei punti medesimi dal Funzionario incaricato dell'Ufficio comunale e sottoscritto dal medesimo e dal titolare del Permesso di Costruire o suo delegato (o, in sua rappresentanza dal direttore dei lavori); una copia del verbale deve essere conservata in cantiere ed esibita ad ogni eventuale controllo.

Decorso il termine temporale di cui al suddetto termine di 15 giorni senza che i punti fissi siano stati assegnati, il titolare del Permesso può procedere nei lavori rimanendo sollevato da ogni responsabilità in merito all'esatta collocazione dell'opera, sempre che la medesima sia stata eseguita in conformità al progetto approvato.

Art. 14

Organizzazione del cantiere

Ogni cantiere edilizio deve essere provvisto di cartello costruito con materiali resistenti agli agenti atmosferici ed apposto in modo da risultare visibile dagli spazi pubblici esterni ed avere una dimensione minima di mt. 0.70 x 1.00. Tale cartello deve indicare gli estremi del titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori, la natura dell'opera in corso di realizzazione, il nominativo del titolare del Permesso di Costruire o dell'equivalente titolo, il nominativo del progettista dell'opera, il nominativo del calcolatore delle opere in c.a., il nominativo del committente dei lavori, il nominativo dell'esecutore dei lavori, il nominativo del direttore dei lavori, il nominativo

del responsabile del cantiere e dei Coordinatori della sicurezza nella fase di progettazione e di esecuzione e i nominativi delle ditte installatrici degli impianti e quant'altro eventualmente indicato da specifiche Leggi o normative di riferimento.

In cantiere deve essere conservato il Permesso di Costruire, o l'equivalente titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori, completi di tutti gli allegati, in originale o copia conforme, nonché tutta la documentazione richiesta dalle vigenti disposizioni di legge e regolamentari in relazione alla natura dell'opera, alle caratteristiche costruttive ed alle caratteristiche ambientali dei luoghi (progetto dell'impianto termico, elettrico, idraulico, di ascensore, documentazione relativa all'isolamento termico, autorizzazioni di enti preposti alla tutela di eventuali vincoli e di enti erogatori di pubblici servizi, piani di sicurezza, ecc.).

Nell'ambito del cantiere edilizio ed 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.

L'inosservanza delle predette norme comporta l'applicazione a carico del titolare del titolo abilitativo, del Direttore dei Lavori e dell'impresa esecutrice, delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni legislative in materia, oltre le relative sanzioni di cui di cui all'art. 27 del presente Regolamento.

I cantieri sono ricompresi nell'elenco delle attività rumorose per le quali deve essere richiesta la deroga ai limiti massimi di emissione rumorosa prevista dalla Deliberazione GRT n° 77/2000.

Art. 15

Inizio ed ultimazione dei lavori

Il titolare del titolo abilitativo, qualora non contestuale con la presentazione, deve dare comunicazione scritta al Comune dell'inizio dei lavori preventivamente all'inizio dei medesimi.

Se non già specificato nella richiesta di Permesso o in altro titolo abilitante, la comunicazione deve contenere l'indicazione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice unitamente ai codici di iscrizione identificativi delle posizioni dell'impresa presso INPS, INAIL, CASSA EDILE, qualora non eseguiti direttamente dal proprietario in possesso dei requisiti di cui alla Circolare illustrativa per l'applicazione delle disposizioni sulla presentazione del documento unico di regolarità contributiva (D.U.R.C.), approvata con Deliberazione 5 settembre 2005 n. 880.

Qualora successivamente all'inizio dei lavori si verifichi la variazione del direttore dei lavori o il subentro di altra impresa e/o l'ingresso in cantiere di altre ditte esecutrici, il committente deve darne comunicazione al Comune nei termini previsti dall'art.82 comma 8) della LR n.1/2005 allegando quanto previsto dallo stesso articolo e dall'art.90 del D.Lgs n.81/2008 e s.m.i.

Alla comunicazione di inizio dei lavori devono essere allegati, oltre a quanto prescritto dal Permesso di Costruire o dichiarato nella DIA 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 24 febbraio 2005 n.39 e Regolamento di attuazione DPGR 25 febbraio 2010, n.17/R, 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 n.81/2008, l'impegno a comunicare al comune l'avvenuta trasmissione all'Azienda U.S.L. della notifica preliminare attestante anche la redazione del piano di sicurezza e di coordinamento, se dovuti e nei casi previsti, del piano generale di sicurezza.
- il documento unico di regolarità contributiva (DURC) di cui all'art 86, comma 10, del D.Lgs 10.9.2003, n. 276 (art 82 comma 9 LR 1/05) , certificato di iscrizione alla CCIAA oltre ad autocertificazione dei requisiti di idoneità tecnico professionale di tutte le imprese che partecipano ai lavori.;

L'ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal titolare del Permesso di Costruire o della DIA congiuntamente al Direttore dei Lavori, entro 30 giorni dalla effettiva data di fine lavori. Nel caso in cui i lavori non siano ultimati nel tempo di validità del titolo abilitativo, sarà necessario ulteriore titolo per la loro esecuzione.

Alla comunicazione di ultimazione dei lavori dovrà essere allegato:

- il certificato di conformità di cui all'art. 86 della LR n. 1/2005, con il quale si asseveri la conformità dell'opera al progetto contenuto nel titolo abilitativo o nelle varianti ad esso;
- il documento unico di regolarità contributiva (DURC) di cui all'art. 86, comma 10, del Decreto Legislativo 10 settembre 2003, n. 276 (Attuazione delle deleghe in materia di occupazione e mercato del lavoro, di cui alla legge 14/02/2003, n. 30);
- Accatastamento nei casi previsti dalle vigenti disposizioni o presentazione degli atti di aggiornamento catastale come indicati al comma 5 dell' Art 6 comma 3, 4 del DPR 380;
- Comunicazione all'Ufficio ICI e TARSU come da modello in uso all'Ufficio.

Dopo l'avvenuta comunicazione di ultimazione dei lavori, il titolo in forza del quale sono stati eseguiti i lavori, ancorché non ne siano scaduti i termini di validità, si intende inefficace e qualsiasi ulteriore opera o variante deve essere preceduta dal deposito di nuovo titolo abilitante.

Quando, per inerzia del titolare del Permesso di Costruire o della DIA e degli altri soggetti responsabili dell'esecuzione delle opere, non sia data regolare comunicazione di ultimazione dei lavori, le opere si considerano comunque in corso e ciascuno dei soggetti interessati alla esecuzione delle stesse continua a mantenere le responsabilità previste dall'art. 131 della L.R. 1/2005 e dall'art. 29 del D.P.R. 380/2001.

Non costituiscono opere valide come inizio dei lavori la recinzione del cantiere, la pulizia dell'area, lo spellicciamento del terreno, le opere di sondaggio geognostico, l'apposizione di cartello, e l'allaccio alla rete elettrica.

Nel caso di inizio dei lavori in mancanza dei piani di sicurezza di cui agli articoli 100, comma 1, e 101, comma 1, del d.lgs. 81/2008, l'organo preposto alla vigilanza ordina l'immediata sospensione dei lavori fino all'adempimento degli obblighi di cui alle citate disposizioni (art 93 LR 75/2009).

La mancata produzione del DURC costituisce causa ostativa all'inizio dei lavori e alla certificazione di abitabilità, agibilità (art 82 comma 10 LR 1/05).

Contestualmente alla fine dei lavori il direttore dei medesimi ne attesta la conformità rispetto al progetto ed alle sue eventuali varianti;

La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata da tale documentazione asseverata (art 8 comma 2 D.Leg.192/2005 integrato)

Art. 16

Sospensione dei lavori

Nel caso che, per qualsiasi motivo, i lavori iniziati dovessero essere sospesi, il titolare del titolo abilitativo alla esecuzione degli stessi deve darne immediata comunicazione al Comune indicando i motivi che hanno determinato la sospensione stessa e disporre le cautele necessarie a garantire, durante detta sospensione, la sicurezza, l'igiene e il decoro. In caso di inadempienza, l'autorità competente ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

Qualora il Direttore dei lavori venga sostituito, i lavori devono essere sospesi fino a quando non sia presentata relazione sullo stato dei lavori da parte del tecnico uscente e la comunicazione del nominativo del subentrante al Comune.

La ripresa dei lavori dovrà essere comunicata nelle forme e nei modi della comunicazione di inizio lavori di cui all'art. 18 del presente regolamento.

Art. 17

Salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici ed artistici

Oltre alle prescrizioni del D.lgs. del 22.01.2004 n.42, sull'obbligo della denuncia alle Autorità competenti, da parte di chiunque esegua scoperte di presumibile interesse scientifico (paleontologico, archeologico, storico, artistico, ecc.), il titolare del Permesso di Costruire o della D.I.A. il direttore dei lavori o l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco o, in sua assenza al Comando di Polizia Municipale, e comunque non oltre sei ore, i rinvenimenti di cui sopra, qualora si verificassero nel corso dei lavori.

Il Sindaco potrà disporre i provvedimenti che ritenesse utili in conseguenza di tali scoperte, in attesa dell'intervento delle Autorità competenti.

Art. 18

Norme sulla vigilanza delle costruzioni

Il Comune esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli atti di governo del Territorio e del Regolamento Edilizio ed alle modalità esecutive contenute nel Permesso di Costruire e nella DIA (art 129 comma 1 Lr 1/05).

Al fine di cui sopra il Comune si avvale dell'opera di funzionari ed agenti comunali .

Nei cantieri in cui si eseguono i lavori deve sempre essere consentito l'accesso agli incaricati delle strutture tecniche comunali, al personale di Polizia Municipale, agli ispettori del lavoro, al medico della USL ed agli altri organi per i controlli di loro competenza.

Il Dirigente dell' Ufficio Edilizia Privata ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori (art 129 comma 3 LR 1/05) quando:

- sia constatata l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al primo comma;

- il Direttore dei Lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o, avendola lasciata, non sia stato regolarmente sostituito previa comunicazione al Comune;
- sia stato arbitrariamente modificato il progetto approvato, qualora non rientri nelle casistiche di cui all'art. 82 comma 12 della legge regionale 1/05
- il Permesso di Costruire risulti ottenuto in base a condizioni e dimensioni del terreno od a stati esistenti non corrispondenti alla realtà.

Art. 19

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 (l'allacciamento é obbligatorio per i nuovi insediamenti in zone servite dalla fognatura comunale e per i nuovi insediamenti produttivi in qualsiasi zona ubicati, pena il diniego della certificazione di abitabilità ed agibilità);
- c) domanda di autorizzazione allo scarico in acque superficiali (solo per gli insediamenti diversi da quelli di cui alla precedente lettera "b");
- d) richiesta all'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio (URTT) del certificato di conformità alla normativa antisismica, quando le opere siano state oggetto di controllo da parte di tale Ufficio.

Il responsabile amministrativo di ciascun edificio è tenuto a raccogliere e conservare presso la sua sede legale tutta la documentazione relativa all'edificio (documentazione per l'abitabilità, ai sensi dell'art. 24 del presente regolamento, relazioni tecniche/certificazioni sui consumi energetici, copie progetti edificio, impianti e relative certificazioni, etc.), prevista dalla legislazione, sia in materia edilizia che di sicurezza, vigente al momento della realizzazione dei lavori.

Art. 20

Certificato di abitabilità e agibilità

Per il disposto dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 86 della L.R. 1/2005, la certificazione di abitabilità o di agibilità é necessaria nei casi specificati al comma secondo dello stesso art. 86 L.R. 1/2005, compilando la modulistica a tal fine predisposta dall'ufficio competente, nei sotto indicati casi:

- per le nuove costruzioni;
- per gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- per gli interventi di sostituzione edilizia;
- per gli interventi di lavori di ristrutturazione edilizia o di ampliamento, che riguardino parti strutturali degli edifici;
- per gli interventi di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuali a mutamento di destinazione d'uso o frazionamento di unità immobiliari

La certificazione di abitabilità o agibilità è attestata dal Direttore dei lavori o da un professionista abilitato, su incarico del proprietario dell'immobile o del titolare del Permesso di costruire, o della D.I.A..

La certificazione deve considerarsi valida solo se completa della documentazione obbligatoria e corretta sotto il profilo formale come da modulistica predisposta dall'Ufficio.

Per gli interventi comprendenti più fabbricati il certificato di abitabilità o agibilità potrà essere presentato per i singoli fabbricati, e nell'ambito di questi, per le singole unità immobiliari purché congiuntamente alle parti comuni connesse all'uso del fabbricato o unità immobiliare. La prosecuzione dei lavori per le parti non ultimate non dovrà interferire in alcun modo con le unità immobiliari dichiarate abitabili o agibili.

Qualora si sia proceduto alla attestazione di abitabilità/agibilità parziale, per interventi relativi alla nuova costruzione o ad essa assimilati, e successivamente si siano riscontrate modifiche degli standard e parametri urbanistici rispetto al titolo legittimante e le stesse risultino non sanabili, verrà revocata l'abitabilità/agibilità precedentemente attestate, in quanto venuta meno la conformità rispetto al titolo legittimante.

L'abitabilità ovvero l'agibilità degli immobili dovrà peraltro essere attestata, con le modalità previste dall'art. 86 della L.R. 1/2005, anche quando la legge regionale preveda l'applicazione di sanzioni amministrative in luogo della demolizione o della rimessa in pristino delle opere abusivamente eseguite, dandone atto nella relativa attestazione.

Dalla data di presentazione al protocollo del Comune decorrono l'abitabilità o l'agibilità nonché i termini di cui all'art. 86 quarto comma, della L.R. 1/2005.

Sono fatte salve le procedure disciplinate dal D.P.R. 447/1998 per la semplificazione dei procedimenti inerenti la localizzazione, realizzazione e trasformazione degli impianti produttivi di beni e servizi; il raccordo con le disposizioni del presente capitolo sarà effettuato con provvedimenti dell'ufficio comunale competente.

E' fatto obbligo ai proprietari di mantenere le costruzioni nelle condizioni di abitabilità / agibilità prescritte dalla vigente normativa.

In caso di inosservanza delle prescrizioni di cui al paragrafo precedente, l'Amministrazione Comunale può ordinare il lavori di risanamento necessari, ovvero dichiarare inabitabile / inagibile un immobile o parte di esso, anche su proposta dell'Azienda U. S. L.

Per i fabbricati sprovvisti del certificato di abitabilità/agibilità, per le istanze di abitabilità/agibilità, richieste prima del 28 dicembre 1994, per le quali non è stato proceduto dall'Ufficio competente il rilascio del relativo certificato di abitabilità/agibilità e cioè antecedentemente all'entrata in vigore del D.P.R. 425/1994, gli interessati possono attivare la procedura di cui all'art. 86 terzo comma della L.R. 1/2005, al fine di usufruire della possibilità di immediata decorrenza dell'abitabilità ed agibilità.

Ai fini di cui al comma precedente, è necessario che le domande risultino complete di tutta la documentazione e gli adempimenti previsti dalla L.R. 1/2005 e dal presente Regolamento, inclusa la certificazione di conformità edilizia di cui all'art. 86 della citata legge regionale.

Per quanto attiene alla conformità delle normative attinenti agli aspetti strutturali, acustici e termici, si dovrà fare riferimento alle normative vigenti al momento dell'esecuzione dei lavori, per i quali si è reso necessario l'emanazione del certificato di abitabilità/agibilità.

Nel caso di immobili oggetto di condono edilizio il certificato di abitabilità o agibilità può essere rilasciato a seguito della Concessione in sanatoria, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 35 della L. 47/1985, e dalla Circolare Ministeriale 30 luglio 1985, n. 3357/25, punto 9.

Il suddetto certificato può essere rilasciato, qualora ne sussistano le condizioni, anche successivamente al rilascio della Concessione in Sanatoria. Il certificato può essere quindi rilasciato anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, purché sia assicurato il rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria; rimane fermo l'obbligo che le opere oggetto di condono non contrastino con le disposizioni vigenti, ivi comprese le norme di buona tecnica riconosciute sul piano europeo o almeno nazionale, in materia di sicurezza statica e prevenzione degli incendi e degli infortuni. Dette disposizioni devono considerarsi inderogabili, mentre la mancata osservanza di altre norme regolamentari, ivi comprese quelle di cui all'art. 34 della L. 457/1978, ai sensi dell'art. 9 della Circolare Ministeriale 3357/1985, non costituisce ostacolo al rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.

PARTE IV

VIGILANZA E SANZIONI

Art. 21

Criteria relativi alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

Ai sensi dell'art. 129 della legge regionale 03 gennaio 2005 n. 1, la vigilanza sull'attività urbanistico – edilizia nel territorio comunale viene esercitata dal Comune attraverso il Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata o suo delegato secondo le modalità stabilite dall'art. 22 del presente regolamento, dallo statuto o da altri regolamenti dell'ente, 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 nella D.I.A.

Le violazioni urbanistico – edilizie conseguenti alla realizzazione di opere illegittime o non legittimate sono sanzionate ai sensi del Titolo VIII della Legge Regionale toscana n. 1/2005, ovvero della normativa vigente al momento dell'irrogazione della relativa sanzione, alla quale si rimanda integralmente.

Art. 22

Accertamento di conformità

Le opere edilizie eseguite in assenza di Permesso di Costruire, o in difformità dal medesimo fino a che non sia stato notificato il provvedimento sanzionatorio, possono costituire oggetto di accertamento di conformità, ai sensi e per gli effetti dell'art 140 della LR 1/05. Il responsabile dell'abuso od ogni altro soggetto avente titolo previsto ai sensi dell'art. 5 può proporre istanza che sospenderà i termini del procedimento amministrativo sanzionatorio e ottenerne il rilascio qualora sussista la conformità, sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda:

- a) agli atti di Governo del territorio
- b) al Regolamento Edilizio
- c) delle opere alle normative vigenti e con gli eventuali vincoli inerenti l'intervento .

Il progettista effettua il deposito del progetto nelle zone a bassa sismicità. Il progettista effettua inoltre il deposito della certificazione del rispetto delle norme tecniche, nonché il deposito del certificato di collaudo laddove richiesto dalla normativa vigente (art 118 LR 1/2005 modificato da LR 24/2006).

Per i fini di cui al comma precedente si applicano le disposizioni di cui al Titolo VIII della LR 1/05 e il pagamento

dei contributi di cui al Titolo VII se dovuti.

La presentazione dell'istanza sospende il procedimento amministrativo sanzionatorio fino al momento della comunicazione del provvedimento dirigenziale che decide sull'ammissibilità dell'istanza di accertamento della conformità.

In caso di inammissibilità dell'intervento, i termini di cui al primo comma riprendono a decorrere dalla notifica del diniego.

Art. 23

Opere non sanabili ai sensi dell'art. 140 della L.R. 1/2005

Sanatoria Giurisprudenziale

Per le opere eseguite in assenza di titolo o in totale difformità da esso, non sanabili con la procedura di cui all'art. 140 della L.R. 1/2005, si applicano le sanzioni e procedure previste dal Titolo VIII della L.R. 1/2005 e del titolo IV del D.P.R. 380/2001,

Per le opere non conformi alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento dell'esecuzione ma conformi alla disciplina vigente al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria, è possibile procedere al rilascio della c.d. "sanatoria giurisprudenziale"; in questo caso la conformità dell'opera realizzata alla disciplina urbanistico-edilizia vigente deve essere verificata non soltanto al momento della presentazione dell'istanza, ma anche al momento del rilascio dell'atto.

Il rilascio della sanatoria giurisprudenziale è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione, di una somma pari a quella prevista per il rilascio del Permesso di Costruire o dell'Attestazione di Conformità in Sanatoria , prevista dall'art 28 bis del Regolamento Oneri.

In caso di sanatoria parziale, la misura del sanzionamento dovrà essere riferita al complesso delle opere previste dall'atto di sanatoria, includendo cioè anche tutte le opere che siano funzionalmente legate alle opere eseguite in assenza di titolo.

Il pagamento della somma di cui ai punti precedenti ed il rilascio della c.d "sanatoria giurisprudenziale" regolarizza esclusivamente gli aspetti amministrativi delle opere abusivamente eseguite e non produce alcun effetto di estinzione del reato penale.

Il rilascio dell'atto abilitante in sanatoria comporta il rispetto di quanto disposto dall'art. 118 della L.R. 1/2005.

Nel caso in cui la sanatoria giurisprudenziale non sia ottenibile perché le opere, al momento della presentazione della istanza, non sono completate ovvero sono parzialmente difformi dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia, è comunque possibile presentare un'istanza di sanatoria giurisprudenziale con opere di completamento finalizzate a conseguire la conformità dell'intervento alla vigente disciplina edilizio-urbanistica, in analogia con quanto disposto dall'art. 33, primo comma, del D.P.R. 380/2001. In tal caso la c.d "sanatoria giurisprudenziale", deve essere accompagnata da un progetto di adeguamento per l'esecuzione delle opere necessarie a rendere l'intervento conforme alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi vigenti. La sanatoria sarà rilasciata soltanto a seguito dell'esecuzione delle opere di completamento.

Art. 24

Sanzioni per la violazione delle disposizioni del presente Regolamento

Ai sensi dell'art. 7 bis del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, nel caso di violazione delle disposizioni del presente Regolamento si applica, in via generale, la sanzione amministrativa pecuniaria euro 516,00.

In particolare, sono sanzionate ai sensi del comma 1 le violazioni delle disposizioni di cui agli artt. 14 , 18 e 21 del presente Regolamento.

Al fine di consentire la necessaria conoscenza di quanto contenuto nel presente Regolamento, le sanzioni di cui al primo comma, saranno applicate dopo un anno dalla data della sua approvazione del in sede di prima applicazione

Art. 25

Esecuzione d'ufficio delle demolizioni

L'esecuzione d'ufficio delle demolizioni è regolata dall'art. 41 del D.Lgs. 380/01 e successive modifiche.

PARTE V

NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 26

Distanze

Le distanze si misurano distinguendo tra le diverse pareti costituenti il fronte dell'edificio in cui esso eventualmente si articola, ad esclusione degli aggetti aventi funzione meramente decorativa o di rifinitura. La misurazione avviene sempre con la proiezione al suolo dei corpi costituenti il fabbricato.

La disciplina sulle distanze, regolamentata dagli articoli successivi, non si applica:

- alle opere di competenza comunale o di pubblico interesse (che, comunque, non potranno essere inferiori ai minimi dettati dal Codice Civile);
- ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio quali: cabine elettriche, impianti telefonici e di telefonia cellulare, cabine di decompressione della rete del gas, ecc.;
- ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, ecc.);
- alle strutture di arredo urbano (chioschi, gazebi, pensiline di attesa, cabine, opere artistiche, ecc.);
- ai volumi tecnici di edifici esistenti;
- alle pensiline e box a blocco al servizio di strutture stradali;
- alle opere rientranti tra gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria limitatamente a quelli relativi all'efficienza energetica degli edifici;
- alle porzioni di fabbricati completamente interrati e quindi a condizione che le medesime non fuoriescano dalla quota dell'area circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.
- i volumi tecnici (Vt) cui Allegato A1 e le pertinenze di cui all'art. Art. 20 del Regolamento Urbanistico \leq di mq. 25 di Sul, non vanno considerati ai fini della distanza tra fabbricati;

Art. 27

Distanze tra fabbricati

Per distanza tra fabbricati, ai fini del D.M.1968, si intende la lunghezza del segmento minimo misurata in maniera perpendicolare a ciascuna parete costituente il fronte dell'edificio in cui esso eventualmente si articola ed esclusi gli aggetti delle coperture di sporgenza \leq di ml. 1,00, gli elementi decorativi, terrazze e balconi di sporgenza \leq a ml. 1,50) e la parete del fabbricato antistante che la fronteggia anche solo in parte;

Fatte salve le eccezioni e precisazioni di cui ai commi successivi, si considerano pareti finestrate tutte quelle che presentino finestre e/o porte finestre (che siano classificabili come finestre (vedute) dal codice civile) di locali comunque abitabili o di servizi o accessori;

Non costituiscono invece pareti finestrate:

- a) le pareti prive di aperture;
- b) le pareti che presentino solo porte o finestre a servizio di vani scala, porte emergenza o similari, per i quali non è richiesta la ventilazione naturale diretta;
- c) le pareti che hanno solo porte di ingresso che non siano necessarie a garantire l'illuminazione e l'aerazione naturale diretta del locale servito;
- d) le luci così come definite dal Codice Civile

Ai fini dell'applicazione delle distanze di cui al comma 1:

- a) è sufficiente che una sola parete sia finestrata;
- b) la distanza minima non si applica :
 - quando due fabbricati siano costruiti in aderenza o in appoggio l'uno all'altro;
 - quando le pareti finestrate e fronteggianti siano appartenenti al medesimo fabbricato a condizione che rispettino le norme in materia di pozzi di luce, chiostrine e cavedi di cui all'Allegato B1 al presente regolamento, anche quando lo spazio interposto tra le pareti non sia scoperto;
 - nel caso le pareti non siano pareti continue, ossia che si interrompono con un arretramento pari ad una misura uguale o maggiore a quello dello spessore del muro perimetrale;
 - ai volumi tecnici (Vt) di cui Allegato A1, e alle Pertinenze previste dal RU limitatamente a quelle di massimo mq. 25 di Sul, fermo restando il rispetto dal D.Lgs. 285/1992 (Codice della Strada) ed il rispetto del Codice Civile;

In caso di pareti non finestrate, ubicate su fondi finitimi, la distanza minima dei fabbricati o porzioni di essi è pari a m 3,00, fermo restando la possibilità di andare in aderenza, così come previsto dall'art 873 Codice Civile.

Art. 28

Distanza dai confini di proprietà

Per distanza minima dai confini di proprietà si intende la distanza minima tra la proiezione al suolo dei corpi costituenti il fabbricato come definita al precedente art. 29 comma 1) ed il confine di proprietà antistante.

Fatto salvo quanto previsto dal RU per le singole zone o sottozone, la distanza minima dei confini di proprietà non può essere inferiore a:

- a) ml. 1,50 per la realizzazione di terrazze, balconi e scale (ad esclusione, solo per edifici preesistenti, delle scale antincendio imposte da leggi specifiche in materia o degli impianti per l'eliminazione delle barriere

- architettoniche, che possono essere realizzati anche a distanze inferiori);
- b) ml. 3.00 per la realizzazione di porticati;
 - c) alla distanza come da Codice Civile per realizzare terrazze non sporgenti rispetto al perimetro dei muri perimetrali esistenti, ricavate a seguito di sopraelevazione del fabbricato;
 - d) Ove non espressamente previsto dal RU per le singole zone o sottozone, la distanza minima da mantenere dai confini di proprietà sono quelle da Codice Civile, fermo restando la possibilità, in caso di ampliamento di cui all'art. 9 del R.U. della costruzione esistente, sia in senso altimetrico che planimetrico, del mantenimento delle preesistenti distanze.

Per il raggiungimento dei limiti minimi di distanza dai confini previsti dai punti precedenti è ammessa la costituzione di fasce di asservimento tra le proprietà confinanti previa stipula di atto pubblico registrato e trascritto. E' ammessa la sopraelevazione in aderenza a pareti cieche esistenti purché non venga superata l'altezza della parete posta in aderenza del fabbricato adiacente. Maggiori altezze sono consentite previa presentazione di un'unica soluzione progettuale (interessante gli immobili posti in aderenza) a condizione che la possibilità di rialzamento sia ammessa per entrambi gli edifici o, in alternativa, previo accordo tra i proprietari confinanti, attraverso atto pubblico registrato e trascritto a spese dei richiedenti.

Art. 29

Distanza dai confini di Zona

Per distanza minima dai confini zona si intende la distanza minima tra la proiezione al suolo dei corpi costituenti il fabbricato come definita al precedente art. 29 comma 1) ed il confine di zona urbanistico.

Fatto salvo quanto previsto dal RU per le singole zone o sottozone, in assenza di specifiche disposizioni la distanza minima dai confini di zona a cui dovranno attenersi le nuove costruzioni e gli ampliamenti, sia planimetrici che in sopraelevazione, non può essere inferiore a m 5,00 ad eccezione delle nuove costruzioni o ampliamenti, prospicienti zone agricole. In tal caso le distanze da osservare sono quelle del Codice Civile, fermo restando la possibilità, in caso di ampliamento di cui all'art. 9 del R.U. della costruzione esistente, sia in senso altimetrico che planimetrico, del mantenimento delle preesistenti distanze. Salvo quanto previsto dal D.Lgs. 285/1992 (Codice della Strada) in caso di sopraelevazione, prospiciente viabilità pubblica è ammesso il mantenimento della preesistente distanza previa acquisizione del parere dell'Ente gestore della strada. Le precedenti disposizioni sulle distanze dai confini di zona, dovranno applicarsi anche alle fasce di rispetto previste per legge o indicate nella tavole del R.U.

Tenuto conto di quanto precedentemente disposto, qualora la costruzione o l'ampliamento risulti prospiciente zonizzazioni di natura pubblica di competenza comunale, è facoltà dell'Amministrazione Comunale concedere deroghe all'obbligo del mantenimento della predetta distanza, previo parere favorevole espresso dal competente Ufficio. A tal fine la richiesta sarà sottoposta alla valutazione del Consiglio Comunale.

Art. 30

Distanze dalle Strade

Per distanza minima dalle strade si intende la distanza minima tra la proiezione al suolo dei corpi costituenti il fabbricato come definita al precedente art. 29 comma 1), eccettuati i soli aggetti di gronda di

dimensioni non superiori a 1,00 ml., e il confine stradale, come definito all'art. 3 del D.Lgs. 285/1992.

La distanza minima dalle strade deve essere osservata rispetto a qualsiasi area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali ai sensi del codice della strada, sia essa esistente o di progetto.

In assenza di specifiche prescrizioni contenute nel RU, la distanza degli edifici dalle strade dovrà essere comunque conforme alle prescrizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495). E' fatta salva la possibilità di deroga dall'Ente proprietario, in casi ritenuti particolari

Art. 31

Edifici crollati o resi inagibili da eventi eccezionali o calamitosi

Gli eventuali interventi finalizzati alla ricostruzione di edifici crollati o resi inagibili a seguito di eventi calamitosi, accidentali o comunque derivanti da causa di forza maggiore sono sempre ammissibili in qualsiasi zona del territorio comunale salvo quanto diversamente specificato dal RU.

Qualora la richiesta di ricostruzione, sostanzialmente fedele, venga presentata entro 10 anni dall'evento calamitoso il titolo viene rilasciato a titolo gratuito.

L'avvenuto danneggiamento a seguito degli eventi di cui sopra, dovrà essere dettagliatamente documentato.

Art. 32

Tolleranze costruttive

Fatto salvo quanto previsto dall'art.133 dalla L.R. 3.01.2005 n.1 e successive modifiche ed integrazioni, non sono da considerarsi difformità al titolo abilitativo le differenze verificatesi in corso di costruzione che, relativamente alle singole dimensioni geometriche dell'edificio, non eccedono, in più o in meno, del 2% . delle misure progettuali per singola unità immobiliare.

La tolleranza suddetta non è applicabile per quanto riguarda il rispetto delle distanze minime dalle strade, non di competenza comunale, e tra fabbricati ai sensi del D.M. 2.4.1968 n.1444, mentre risulta applicabile alla distanza dai confini di proprietà.

Per le altezze interne dei locali, limitatamente ai requisiti igienici, sia abitabili che agibili è prevista una tolleranza, in più o in meno, di 2 cm, rispetto a quella indicata in progetto.

Art. 33

Criteri in merito alla verifica di legittimità dei fabbricati

Al fine di consentire la verifica di legittimità dei fabbricati presenti sul territorio comunale vengono individuati i sotto indicati criteri. Vengono quindi considerate legittime le costruzioni che risultino :

- essere state realizzate su tutto il territorio comunale, in assenza di provvedimento abilitativo edilizio, prima dell'entrata in vigore della legge 17.8.1942 n. 1150, o realizzate all'esterno dei centri abitati, in assenza di provvedimento abilitativo edilizio, nel periodo intercorrente dall'entrata in vigore della legge n. 1150/42 al 01.09.1967, data questa ultima di entrata in vigore della Legge 06.08.1967 n. 765;

- realizzate in difformità dagli eventuali provvedimenti abilitativi edilizi rilasciati nei suddetti periodi e per le suddette zone, fermo restando che le relative costruzioni dovranno ottenere il certificato di abitabilità/agibilità qualora non ne siano ancora in possesso.
- i fabbricati realizzati in forza di titolo abilitativo, per i quali sia stato espresso da parte dell'Ufficio Edilizia, un parere di conformità, necessario per il conseguimento del certificato di abitabilità, pur in presenza di lievi differenze planovolumetriche, prospettiche e di ubicazione sul lotto di pertinenza, rispetto al progetto autorizzato. Precisando che le lievi differenze riscontrate devono essere state inequivocabilmente realizzate in sede di costruzione del fabbricato, antecedentemente quindi al sopralluogo effettuato dall'Ufficio, in sede del rilascio del certificato di abitabilità. A riguardo sarà cura del richiedente inoltrare all'Ufficio Edilizia Privata una richiesta al fine della corretta valutazione del caso, non potendo peraltro ritenersi conformi al titolo abilitativo casi dubbi, o situazioni dove risultino palesi valutazioni erranee da parte dell'Ufficio.

Di ritenere valida, in assenza di atti ufficiali riscontrabili nell'archivio comunale, o di altra Amministrazione o di altre prove obiettive, la dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. n. 445/200 da persona a conoscenza personale dei fatti, che individui l'epoca di realizzazione dell'opera, ovvero la dichiarazione resa a verbale dagli interessati agli Agenti o Ufficiali di Polizia Giudiziaria in sede di accertamento di presunto abuso edilizio.

Art. 34

Estetica degli edifici

Tutte i fronti degli edifici ed ogni altro manufatto debbono presentare un aspetto architettonico ed estetico appropriato al relativo carattere ed alla località dove devono sorgere, in modo da corrispondere alle esigenze del decoro edilizio dell'abitato e dei valori ambientali o panoramici, tanto per ciò che si riferisce alla corretta armonia della composizione architettonica, quanto per i materiali da impegnarsi nelle opere di decorazione che nelle coloriture.

Il Dirigente l'Ufficio Edilizia Privata ha facoltà, in sede di esame del progetto, di prescrivere criteri architettonici e forme architettoniche o di decorazione che si armonizzino con gli edifici circostanti, ovvero di stabilire direttive intese ad ottenere un determinato inquadramento urbanistico, in particolare per le costruzioni prospettanti sulle più importanti vie o piazze.

Tutte le facciate dovranno essere intonacate, salvo che esse siano realizzate o rivestite con materiali che non richiedono intonaco.

Gli intonaci, gli infissi, le ringhiere ed ogni altro manufatto relativo alle facciate dovrà essere tinteggiato, salvo che non siano impiegati materiali che per loro natura non richiedono tinteggiature o verniciature. Nelle tinteggiature non potranno usarsi colori che creino contrasti violenti o che turbino l'aspetto estetico dell'abitato.

Sono vietate le tinteggiature parziali quando producano inopportuno contrasto nell'ambiente o con lo stesso edificio. Negli edifici posseduti da più persone, oltre a rispondere ad una precisa unità di concetto nell'architettura, anche la coloritura delle facciate, delle cornici, delle fasce di coronamento, degli affissi ed infissi,

delle ringhiere e di ogni altro manufatto visibile all'esterno, dovrà necessariamente seguire l'ordine architettonico e non la proprietà.

In conformità a quanto stabilito dall'art. 79 comma 3 ltra d) della L.R. 1/2005, gli interventi da eseguire su edifici storici, così come classificati dal vigente R.U. o ricadenti in nucleo e tessuto storico, che riguardano l'aspetto esteriore degli edifici ad esclusione della manutenzione ordinaria, sono subordinati al rilascio di Atto di Assenso da parte dell'Ufficio Edilizia Privata da notificare all'interessato. I lavori non potranno essere iniziati senza il prescritto parere. Non è richiesto l'Atto di Assenso nei casi in cui i lavori sono soggetti a Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/04.

Art. 35

Recupero ad uso abitativo dei sottotetti

La Legge Regionale 8 febbraio 2010 n. 5 "*Norme per il recupero abitativo dei sottotetti*" consente il recupero ad uso abitativo del sottotetto soprastante un'unità abitativa, esclusivamente come ampliamento dell'unità abitativa stessa, senza modifiche delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde. I locali devono avere un'altezza media interna minima netta di 2,30m per gli spazi ad uso abitativo e 2,10m per gli spazi accessori, con altezza minima in gronda di 1,50m per gli spazi ad uso abitativo e 1,30m per gli spazi accessori. Gli spazi di altezza inferiore devono essere chiusi con opere murarie o arredi fissi, eccetto che tali spazi di minor altezza risultino in corrispondenza delle fonti di luce diretta.

Deve essere garantito per i locali di abitazione il volume minimo di cui al DM 5/7/75, pari a 24 mc. per una camera per una persona, e a 38 mc per la camera per due persone e per il soggiorno; di conseguenza al diminuire dell'altezza dovrà corrispondere un aumento della superficie, e quindi qualora l'altezza sia di 2,30m la superficie passerà da 9,00mq a 10,50mq per la camera per un persona e da 14,00mq a 16,50 mq per la camera per due persone ed il soggiorno.

In tutti i locali ad uso abitativo deve essere garantito il fattore medio di luce diurna del 2% come indicato nel DM 5/7/75; qualora siano presenti solo finestre verticali sarà accettato un rapporto illuminotecnico pari ad 1/8, qualora non si raggiunga tale valore, il fattore medio di luce diurna potrà essere garantito anche con apertura di finestre zenitali. Considerati i limiti di una finestra zenitale (ridotta possibilità di utilizzo per l'aerazione in quanto vincolata alle condizioni meteo, compromissione del benessere visivo, interferenza con sbocchi a tetto di: canne fumarie, canne di esalazione, condotti di impianti di ventilazione meccanica o climatizzazione) deve essere comunque privilegiata anche per i locali sottotetto la dotazione di finestre a parete.

Nei locali ad uso abitativo deve essere sempre garantita la ventilazione naturale; la ventilazione meccanica controllata è ammessa solo per i locali di servizio o come integrazione nei locali di abitazione in cui la ventilazione naturale esistente non risulti adeguata e sufficiente. Le caratteristiche degli impianti di ventilazione meccanica devono rispettare le norme tecniche UNI 10339.

Nel caso di sola finestratura zenitale, per garantire la ventilazione anche con condizioni meteo avverse, questa deve essere integrata con un impianto di ventilazione meccanica controllata. Nel caso di locale sottotetto dotato di doppia finestratura, sia verticale che zenitale, si considera adeguato sia per l'aerazione che per l'illuminazione il rapporto di 1/8 della superficie del pavimento, da raggiungere sommando le superfici finestrate apribili, mentre qualora la finestratura apribile sia minore di 1/8 della superficie del pavimento, e comunque non al

di sotto di 1/16, la ventilazione naturale deve essere integrata con un impianto di ventilazione meccanica controllata a funzionamento costante.

Le finestre zenitali apribili devono rispettare le distanze previste dalla Norma Uni 7129 rispetto allo sbocco di canne fumarie di impianti a gas, canne di esalazione, condotti di scarico di impianti di ventilazione meccanica o climatizzazione; al fine di evitare fenomeni di ritorno inoltre si ritiene opportuno mantenere una distanza di almeno 5,00m dallo sbocco di canne fumarie di impianti di riscaldamento (caminetti, stufe, termosifoni) a combustibile liquido o solido, e di almeno 10,00m dallo sbocco di canne fumarie e cappe di aspirazione di laboratori di produzione alimenti. Dovranno essere previste idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici nonché garantito il rispetto dei requisiti acustici passivi.

Art. 36

Ricoveri per gli animali

Non sono ammessi nei centri abitati del Comune. E' vietato costruire abitazioni appoggiate ai muri perimetrali dei ricovero degli animali, ovvero situate al di sopra dei medesimi. E' altresì vietato costruire i solai delle stalle mediante strutture in legno. In ogni caso i ricoveri per animali ed i loro annessi, dovranno essere posti ad una distanza non inferiore a m. 10.00 dalla pubblica via e 25m. dalle abitazioni vicine, in ogni caso non devono creare molestia alcuna alle abitazioni vicine.

Qualunque locale adibito a ricovero di animali, dovrà essere costruito in maniera da impedire assolutamente il disperdimento nel terreno circostante dei liquami e delle materie di rifiuto, ed essere ben ventilato ed illuminato; l'altezza misurata dall'imposta della copertura, non dovrà essere minore di m. 2.50, la cubatura dovrà essere almeno mc. 22.00 per ogni capo di bestiame grosso, di almeno mc. 30 per ogni bovina lattifera e di almeno mc. 15 per ogni bestiame minuto e di almeno mc. 3 per gli animali da cortile.

Al ricambio dell'area si provvederà anche con finestra a vasistas. I pavimenti, le cunette di scolo, le mangiatoie, saranno costruiti con materiale impermeabile; le cunette, inoltre devono finire in apposito pozzetto, pure a pareti impermeabili, collocato fuori dal ricovero. Le pareti dei locali devono essere intonacate a cemento o rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza di m. 2.00 del pavimento.

Ove sia possibile gli abbeveratoi saranno alimentati con acqua corrente od almeno sarà disposto che essa scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveramento.

Dovrà curarsi la protezione contro le mosche con reticelle alle finestre e tende a bacchette alle porte tinteggiando le pareti di colore blue oltremare ed impiegando eventualmente i moschicidi.

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.

Tutti i fienili dovranno essere muniti di particolari accorgimenti per facilitarne l'areazione, allo scopo di evitare il pericolo dell'autocombustione derivante dalla fermentazione dei foraggi.

La tenuta di animali dovrà essere autorizzata dall'autorità comunale, e ciò anche per le località ed i ricoveri nei quali fino all'entrata in vigore del presente Regolamento, gli animali venivano tenuti senza autorizzazione.

Per la realizzazione di ricoveri per animali da affezioni (canili, gattili) deve essere fatto riferimento a quanto previsto dall'art.13 della LR 59 del 20.10.2009, ove non espressamente previsto dal Regolamento Urbanistico.

Art. 37

Concimaie

Le concimaie non sono ammesse nei centri abitati del Comune. Per la tenuta del letame o per la costruzione ed ubicazione delle concimaie dovranno osservarsi le prescrizioni del T.U. delle Leggi Sanitarie 27.7.1934, n. 1265 e quelle particolari che saranno prescritte di volta in volta dal Sindaco, esse dovranno essere costruite in maniera tale da essere perfettamente impermeabilizzate e dovranno risultare a distanza non inferiore a m. 25 dalla casa di abitazione e dai serbatoi dell'acqua potabile, nonché dalla pubblica via; a distanza non inferiore a 200m. da pozzi, acquedotti e serbatoi per acqua potabile, inoltre non dovranno essere ad un livello superiore a quello dove si apre il pozzo dell'acqua potabile.

La superficie della platea non deve essere inferiore a mq. 4.00 per ogni capo adulto di bestiame normalmente tenuto nella stalla. La platea di ammassamento del letame deve possedere gli stessi requisiti della concimaia ed essere dotata di muretto perimetrale e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione o nei pozzetti.

PARTE VI
DEFINIZIONI URBANISTICHE-EDILIZIE

Art. 38

Criteri relativi alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, degli strumenti di pianificazione e degli atti di governo del territorio e di ogni norma o atto avente effetto sul territorio, valgono le definizioni di cui ai successivi commi. Le seguenti definizioni sono espressamente prescritte dalle norme tecniche del Regolamento Urbanistico ai fini dell'attuazione delle previsioni in esso contenute.

Art. 39

Definizioni Urbanistiche

- **St = Superficie territoriale:** è la superficie perimetrata nelle planimetrie del RU nella quale lo stesso si attua per mezzo di Piano Attuativo ai sensi della vigente legislazione regionale, ovvero mediante interventi di sostituzione (ru4), quelli di nuova costruzione convenzionata (nc2) e le Zone di Trasformazione. Il perimetro di tali aree comprende, oltre alle aree private, le aree pubbliche e di uso pubblico incluse quelle della viabilità di progetto.

- **Sf = Superficie fondiaria:** è la superficie dell'area utilizzabile a fini edificatori, al netto delle strade o spazi destinati al pubblico transito o al pubblico uso dove è prevista la costruzione, formata da una o più particelle catastali confinanti purché non siano a cavallo di spazi o di aree pubbliche.

- **Se = Superficie edificabile:** comprende la zona all'interno della quale è concentrata l'edificabilità privata. Oltre alla Superficie fondiaria (Sf), la superficie edificabile comprende: la viabilità privata relativa agli insediamenti, il verde privato e i parcheggi di pertinenza degli edifici. Nella scheda delle "disposizioni urbanistiche ed edilizie e vincoli", allegata al RU, sono inoltre indicate le destinazioni d'uso ammesse, gli indici di edificabilità e le tipologie edilizie dei fabbricati da realizzare.

- **Ut = Utilizzazione territoriale (Sul/St):** è la massima superficie utile lorda (Sul), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di Superficie territoriale (St). Tale indice determina l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del RU è subordinata alla formazione di Piano Attuativo, ovvero agli interventi di sostituzione (ru4 "r"), quelli di nuova costruzione convenzionata (nc2) e le Zone di Trasformazione .

- **Uf = Utilizzazione fondiaria (Sul/Sf):** è la massima superficie utile lorda (Sul) espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf). Tale indice esprime l'edificabilità nei singoli lotti all'interno delle Umi soggette ad intervento edilizio diretto.

- **Ac = Area di cessione compensativa:** comprende le aree da cedere gratuitamente al Comune e da questo utilizzate (anche tramite assegnazione a terzi) per finalità di interesse pubblico (standards urbanistici,

servizi e attrezzature pubbliche, compensazioni urbanistiche, edilizia residenziale pubblica) secondo quanto espressamente indicato all'interno delle zone di Trasformazione e negli interventi convenzionati da utilizzare anche ai fini delle misure compensative previste dall'Art. 15 della LR n° 30 del 18/02/05.

- **Sc = Superficie coperta:** la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici utili degli edifici, comprese le murature perimetrali, le eventuali costruzioni annessi all'edificio, le superfici dei porticati, i volumi aggettanti, nonché le tettoie, i balconi, le terrazze e le pensiline con sporgenze superiori a m. 1.50, esclusi gli aggetti di gronda e gli ornamenti \leq di cm. 100.
- **Rc = Rapporto di copertura (Sc/Sf):** il rapporto massimo fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf). Per gli interventi urbanistici ed edilizi previsti all'interno delle Zone di Trasformazione il Rapporto di copertura è il rapporto massimo fra la superficie coperta (Sc) e la superficie edificabile (Se).
- **Sv = Superficie di vendita;** è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili al netto di muri perimetrali, escluso la superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Art. 40

Definizioni edilizie

- a) **Ui = Unità Immobiliare:** consiste in un locale o insieme di locali avente funzionalità propria dotato di accesso indipendente e diretto da uno spazio pubblico (strada, piazza, ecc.), da uno spazio d'uso comune (cortile, scala, ballatoio, ecc) oppure da spazi privati su cui si ha un diritto di passo. Ai fini della applicazione della norma non costituiscono unità immobiliare le pertinenze.
- b) **Utp = Unità Tipologica:** si intende un organismo edilizio completo, dalle fondazioni alla copertura o, comunque, una costruzione realizzata o trasformata con interventi unitari, comprendente tutti gli elementi costruttivi, distributivi e funzionali necessari alla sua utilizzazione. Nella tavola del RU, ad esclusione degli immobili compresi all'interno degli ambiti di riqualificazione insediativa di tipo a) b) f) , l'unità tipologica coincide con i fabbricati classificati B1, B2, B3, B4, B7, B8, B9 che sono stati raffigurati con apposita colorazione. La rappresentazione grafica di tali edifici deve intendersi indicativa in quanto la CTR usata come base per il RU può non comprendere l'intero fabbricato, per cui si deve sempre tenere conto, ai fini della valutazione degli interventi urbanistici ed edilizi, dell'organismo edilizio completo come sopra definito.
- c) **Sul = Superficie utile lorda:** corrisponde alla somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, misurate al netto delle murature perimetrali.
- d) Dal computo della superficie utile lorda, indipendentemente dall'eventuale onerosità delle opere realizzate, sono esclusi:
 - i porticati a piano terreno di uso pubblico, di qualsiasi altezza (per destinazione di piano o tali per mezzo di atto pubblico registrato e trascritto);

- i porticati di uso privato o condominiale, per una aliquota inferiore o uguale al 20% della superficie utile lorda complessiva. Nel caso di superfici maggiori al 20% si calcola come Sul solo l'eccedenza di superficie. La presente linea non si applica per fabbricati produttivi.
 - i vani scala che disimpegnino più unità immobiliari, compresi i disimpegni. Verrà invece computata la superficie del vano scala, come sopra definito, ubicata al piano terra.
 - All'interno delle singole unità immobiliari, ad esclusione del piano terra, che verrà computata, verrà esclusa dalla S.u.l. solo l'ingombro del corpo scala.
 - i balconi, le terrazze, le tettoie, le pensiline a sbalzo qualora abbiano una profondità non superiore a ml. 1,50 misurata dal filo esterno del fabbricato; le gronde e di ogni altro sporto purché \leq a cm. 100; in tutti gli altri casi tali strutture dovranno essere verificate come superfici a portico;
 - le coperture piane, i lastrici solari (praticabili e non);
 - i sottotetti non abitabili (con H misurata al colmo \leq a ml. 2,40);
 - i volumi tecnici di cui alla successiva definizione Vt;
 - i piani/vani interrati strettamente pertinenziali agli edifici (sono tali quelli che hanno il piano d'imposta del primo solaio ad una quota inferiore o uguale a quanto stabilito successivo art. 41 lettere a), b), c) e d) purché destinati a servizi accessori e/o garage privati/pubblici e con altezza libera interna $H \leq 2,40$ ml.), sottostanti il perimetro dell'edificio principale e dell'eventuale portico. Per motivi costruttivi e se richiesto dagli Enti di controllo, l'H dei garages interrati può essere maggiore di ml. 2,40. Tali locali potranno essere realizzati anche fuori dalla sagoma del fabbricato principale per un massimo del 25% della Sc esistente o di progetto purché, sopra il solaio di copertura di detti interrati, sia inserito uno strato di terreno vegetale, atto alla piantumazione di tappeto erboso e piccoli arbusti;
 - i locali seminterrati di fabbricati ad uso pubblico, di interesse pubblico o generale, la cui altezza utile interna sia anche superiore a cm. 240, purché il piano d'imposta del primo solaio sovrastante rispetti i parametri di cui al successivo art. 94. La maggiore altezza deve essere espressamente motivata da esigenze costruttive, di impiego o derivata dall'applicazione di normative speciali.
 - i garages interrati privati o di uso pubblico;
 - i soppalchi,;
 - le pertinenze, fatto salvo quanto previsto all'art.20 del R.U.vigente;
- e) Per le attività produttive in genere, sono escluse dal computo della S.u.l. le pensiline a sbalzo con luce inferiore a m 3.

Risultano in ogni caso escluse dalla S.U.L. le superfici, comunque utilizzate e ottenute in ambito di interventi di nuova edificazione che non siano state computate nel calcolo dei parametri edilizi (S.ul. o Volume) in sede di rilascio del relativo titolo, per il periodo successivo alla data di adozione del Piano Strutturale. Relativamente alla individuazione delle superfici minime degli alloggi, di cui ai rispettivi articoli del vigente Regolamento Urbanistico, il riferimento ivi previsto, riferito alla S.u.l., è relativo a locali abitativi in possesso dei requisiti igienico sanitari previsti dal presente Regolamento.

- f) **H max = Altezza massima del fabbricato:** l'altezza massima del fabbricato è l'altezza della sua gronda più alta o, nel caso di copertura piana, del solaio o del lastrico solare più alto misurata dalla quota 0,00 del

piano di campagna, ante intervento, fino al punto di intersezione tra il solaio di copertura ed il filo esterno del muro perimetrale della struttura in elevazione. Qualora per la realizzazione del fabbricato siano necessarie solo opere di sbancamento, l'altezza massima come sopra definita, verrà valutata dal piano di campagna a sistemazione avvenuta. Sono esclusi dai limiti di altezza i corpi tecnici (quali tralicci per le linee elettriche, serbatoi idrici, ciminiere, silos, carri ponte, ecc.), i volumi tecnici degli ascensori, i terminali di scale, i camini, i locali per impianti tecnologici, le antenne, i campanili e strutture similari, gli elementi decorativi. Nelle zone soggette a limitazioni di carattere idraulico, per le quali sia prescritto l'obbligo di rialzamento del piano abitabile, non verranno computati, ai fini del calcolo dell'altezza massima del fabbricato come sopra determinata, i primi 100 cm dal piano di campagna ante intervento.

- g) **Np = Numero piani:** ai fini dell'applicazione dei limiti stabiliti dalla disciplina del RU, l'altezza degli edifici può essere espressa anche in piani. Se espressa in piani è definita come il numero di piani utili fuori terra ad esclusione dei sottotetti, conteggiati in corrispondenza della porzione in cui l'edificio ha maggiore altezza.
- h) **Vt = Volumi tecnici:** devono intendersi per volumi tecnici, ai fini del calcolo della Sul ammissibile, quelli strutturalmente necessari a contenere i serbatoi idrici, le extracorse degli ascensori, i camini e le canne fumarie, le cabine elettriche, i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso agli impianti tecnici. Sono considerati volumi tecnici anche le centrali termiche, i locali per alloggio caldaia, i locali per pompe e scambiatori di calore e simili. Per i fabbricati residenziali tali locali non dovranno eccedere una Sul di mq. 5,0. Quanto sopra nel rispetto delle condizioni poste dalla C.M. n. 2474 del 31/1/1973.
- i) **Vm = Volume del fabbricato:** è il volume vuoto per pieno della costruzione emergente il piano di campagna, con la sola esclusione del sottotetto quando questo sia accessibile solo da botola di ispezione.
- j) **Edificio unifamiliare:** s'intende per unifamiliare un edificio nato e costruito in maniera autonoma per essere occupato da una sola famiglia realizzato in fabbricato singolo, a schiera o in blocco, comunque da terra a tetto, con ingresso autonomo.
- k) **A = densità Arborea;** il numero di alberi d'alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle norme del RU; tale parametro sarà definito per ciascuna categoria di intervento edilizio e per ciascuna tipologia di zona di Trasformazione.
- l) **Sp = Superficie permeabile:** Si definisce tale la superficie di pertinenza di un edificio non impegnata da costruzioni fuori terra o interrato che consenta l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche.
- m) **Ve = Verde privato di valenza ambientale;** zona destinata a verde privato, attrezzata a verde (prato, arbusti, alberi di alto fusto).
- n) **Scannafossi =** Spazio che delimita la costruzione da muro di contenimento di terreno ,avente larghezza massima a utile interna non superiore a m.0,90 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. Tali locali non potranno essere comunicanti con l'edificio.
- o) **Intercapedini =** Spazio delimitato da strutture murarie sia verticali che orizzontali che per altezza e/o superficie non assurge a ruolo di vano, di norma utilizzata per passaggio di tubature ed impianti, con possibilità di apertura per ispezione di limitate dimensioni.

- p) **Scale** = Viene definito “ scala” o “corpo scala” la struttura fissa composta da gradini che permette di salire o di scendere da un livello all'altro in edifici o in spazi aperti. Ai fini del presente Regolamento non costituisce “scala” le sistemazioni esterne atte a superare dislivelli tra piani diversi di terreno poco discosti dall'andamento naturale del terreno.
- q) **Pergolati** = sono ammessi con orditura orizzontale e nel rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile fino ad un massimo di mq. 36,0.
- r) **Condizionatori o impianti d'aria** = tali apparecchi non sono ammessi sui fronti degli edifici posti verso le strade e/o spazi pubblici o di uso pubblico, all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili che rendano visibili tali impianti dal piano della strada delle pubbliche vie. Nel caso non sia possibile posizionarli nei modi sopra detti gli stessi potranno trovare alloggio anche sul fronte principale purché non siano posizionati su mensole a sbalzo, vengano inseriti nella struttura del fabbricato e siano opportunamente schermati con colore identico a quello della facciata.
- s) **Antenne satellitari** = sono vietate le antenne poste all'esterno di balconi, sui terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili e sui fronti principali delle abitazioni che rendano visibili tali impianti dal piano della strada delle pubbliche vie.
- t) **Terrazze a tasca e abbaini** = non è consentita la realizzazione di terrazze a tasca e abbaini, quest'ultimi di larghezza superiore a m. 2 .
- u) **Finestre a tetto** = sono ammesse purché non sia superato il rapporto di 1/8 della superficie del pavimento sottostante la falda del tetto.
- v) **Deposito di materiali a cielo aperto** = In tutto il territorio comunale ai fini della tutela paesaggistica e ambientale è fatto divieto per le aziende che esercitano attività deposito, lavorazione e/o trasformazione di materiali (terra, roccia e/o materiali inerti o per l'edilizia) la creazione di cumuli a cielo aperto con altezza superiore a 9 metri. Nel caso di deposito temporaneo all'interno di cantieri edilizi regolarmente autorizzati il limite viene fissato in metri 4,5.
- w) **Parcheggi pertinenziali**: Con apposita simbologia grafica sono individuati sulle tavole di Regolamento urbanistico le aree vincolate a parcheggio pertinenziale di edifici o attività esistenti. Tali aree non concorrono alla definizione di indici urbanistici.
- x) **Parcheggi temporanei**: Con apposita simbologia grafica sono individuati sulle tavole di Regolamento urbanistico le aree che possono essere utilizzate come parcheggio temporaneo per lo svolgimento di manifestazioni e/o sagre. L'utilizzo temporaneo delle aree non comporta cambio d'uso dei terreni.

Art. 41

Disposizioni urbanistiche ed edilizie

In relazione al lotto oggetto d'intervento il piano d'imposta del solaio si misura:

- a) per gli edifici in area pianeggiante, o per gli edifici ubicati su terreni comunque inclinati, il piano del pavimento finito del primo solaio fuori terra non potrà essere impostato a quota superiore di cm. 100 dal piano di campagna ante intervento, in ogni punto circostante il fabbricato , nel caso che si preveda un completo ripristino dell'andamento naturale del terreno circostante l'edificio. Qualora il fabbricato venga realizzato tramite opere di sbancamento e non si preveda un completo ripristino dell'andamento naturale del terreno circostante l'edificio, il piano del pavimento finito del primo solaio fuori terra, non potrà essere impostato a

quota superiore di cm. 100 dal piano di campagna a sistemazione avvenuta, in ogni punto circostante il fabbricato ;

- b) per gli edifici prospicienti una strada pubblica o di uso pubblico di tipo pensile o rilevato, fino ad un massimo di distacco di ml. 30 dal limite delle pertinenze stradali, il piano del pavimento finito del primo solaio fuori terra potrà essere impostato come previsto alla precedente lettera a), oppure ad una altezza non superiore a cm. 40 dalla quota altimetrica rilevata dalla mezzeria della carreggiata. Allorché la strada pensile o rilevata presenti pendenza, la quota di cui sopra si riferisce al punto di mezzeria più elevato, rilevato nel tratto di proiezione del fabbricato sul fronte stradale;
- c) per gli edifici in area terrazzata, viene adottato come piano di riferimento il piano orizzontale impostato a quota non superiore a cm. 20 dal piano di campagna del terrazzamento immediatamente a monte dell'intervento ricompreso nel lotto oggetto d'intervento (altezza convenzionale che in relazione alle superfici sottende le volumetrie necessarie all'adattamento dell'edificio all'andamento del terreno). Tale norma è applicabile soltanto nel caso che si preveda un completo ripristino dell'andamento naturale del terreno circostante l'edificio;
- d) in area a pericolosità idraulica con lama d'acqua fino a cm. 80, è ammessa una quota di imposta del solaio del piano terra pari all'altezza della lama d'acqua più un margine di sicurezza di cm. 50. Qualora la lama d'acqua risulti maggiore di cm 80, maggiori altezze saranno possibili in adeguamento a specifiche prescrizioni impartite dall'Autorità di Bacino.

PARTE VII

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 42

Definizione degli interventi

Il presente articolo definisce per ciascuna categoria d'intervento una qualificazione esemplificativa delle categorie di opere edilizie.

L'ammissibilità di una categoria di intervento comporta l'ammissibilità delle categorie che la precedono, fatte salve le prescrizioni della norma urbanistica e le disposizioni di cui all'articolo 81 comma 2 della L.R.1/05.

Art. 43

Definizioni delle trasformazioni fisiche degli immobili

Le trasformazioni fisiche degli immobili sono definite dalle norme tecniche del RU e comprendono i seguenti interventi:

- Manutenzione Qualitativa articolata in:

- Manutenzione Ordinaria
- Manutenzione Straordinaria
- Restauro e Risanamento Conservativo di tipo A e B

- Ristrutturazione Edilizia articolata in :

- R1 Adeguamento
- R2 Trasformazione
- R3 Demolizione e fedele ricostruzione
- R4 Recupero del sottotetto

- Trasformazioni Urbanistiche-Edilizie articolate in:

- Ru 1 Sostituzione
- Ru 2 Sopraelevazione
- Ru 3 Sostituzione con indice
- Ru 4 Sostituzione vincolata

- Nuova Costruzione articolata in:

- nc 1 Nuova costruzione
- nc 2 Nuova costruzione convenzionata

Rientrano nella **Manutenzione ordinaria** le seguenti opere:

1 Lavori alle facciate

- a) rifacimento della tinteggiatura senza cambio di colore;
- b) riparazione o rifacimento degli elementi decorativi con le stesse caratteristiche;
- c) riparazione o rifacimento dell'intonaco;
- d) riparazione o sostituzione degli infissi con le stesse caratteristiche degli esistenti;

- e) riparazione o sostituzione di cancelli, inferriate e ringhiere con le stesse caratteristiche degli elementi esistenti;
- f) riparazione o sostituzione di griglie o botole;
- g) realizzazione di nicchie e sportelli per la protezione di impianti e contatori;
- h) realizzazione di manufatti per la protezione di impianti e contatori fino ad una superficie massima di mq. 0,50;
- i) 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 dei fumi anche alternativo rispetto al preesistente, purché in osservanza delle norme di buona tecnica riconosciute sul piano europeo o almeno nazionale;
- j) riparazione o rifacimento delle pavimentazioni di terrazze e balconi;
- k) riparazione, sostituzione o nuova realizzazione dei sistemi di coibentazione e impermeabilizzazione di coperture piane, terrazze e balconi;
- l) riparazione o rifacimento degli elementi di finitura di terrazze e balconi, compreso la posa in opera di fioriere ornamentali;
- m) installazione di cassa bancaria automatica (bancomat);
- n) piccole aperture per presa d'aria aventi una superficie massima di cmq. 400;
- o) Installazione, di tende parasole in zone non soggetto a vincolo su edifici dichiarati non storici o ubicati in ambiti non storici;
- p) riparazione o sostituzione di tende parasole, mantenendo le caratteristiche preesistenti;
- q) installazione di zanzariere.

2 Lavori alla copertura

- a) ripassatura del manto di copertura con possibile sostituzione o integrazione degli elementi deteriorati, compreso anche la sporadica sostituzione degli elementi secondari della copertura;
- b) sostituzione degli elementi del manto di copertura con nuovi elementi aventi le stesse caratteristiche per forma e materiali;
- c) riparazione, rifacimento o nuova realizzazione dei sistemi di coibentazione e di impermeabilizzazione fino ad uno spessore massimo di cm. 8;
- d) riparazione o sostituzione di canali di gronda e pluviali con elementi aventi le stesse caratteristiche;
- e) riparazione, rifacimento o nuova realizzazione della cimasa dei parapetti di terrazze e balconi;
- f) riparazione, rifacimento o nuova realizzazione del rivestimento delle strutture di coronamento;
- g) riparazione o rifacimento di comignoli e canne fumarie con nuovi elementi aventi le stesse caratteristiche e dimensioni;
- h) nuova realizzazione di comignoli fino ad un'altezza massima fuori falda di ml. 1,00 e per un numero massimo di 1 per ogni falda;
- i) riparazione o sostituzione di lucernari con le stesse caratteristiche di quelli esistenti;
- j) nuova realizzazione di lucernari e passi d'uomo nella misura massima di 1 per ogni falda e della superficie massima di mq. 0,50;

- k) riparazione o sostituzione degli elementi non strutturali di pensiline, pergolati, pensiline a copertura degli impianti di distribuzione carburanti, mantenendo invariate le caratteristiche preesistenti.

3 Sistemazioni ed opere esterne

- a) riparazione o rifacimento delle pavimentazioni esterne senza modifica al disegno preesistente e alle superfici a verde e permeabili, compreso modesti livellamenti del terreno;
- b) riparazione o rifacimento di griglie;
- c) installazione di tende o tendoni sugli spazi pertinenziali degli edifici per una superficie massima di 20 mq per unità immobiliare, aventi montanti in struttura leggera, oppure del tipo estensibile senza montanti, semplicemente ancorati al suolo e senza opere di fondazione e/o chiusure laterali; tali manufatti non possono in ogni caso superare l'altezza in gronda di ml. 2,50, non possono occupare più del 50% degli spazi di pertinenza riferiti all'unità immobiliare, non possono comunque avere una superficie complessivamente superiore a mq 100 e non possono comportare una riduzione della superficie permeabile in contrasto con le disposizioni vigenti in materia;
- d) installazione di serre stagionali, non collegate ad attività imprenditoriale, ma realizzate per l'agricoltura amatoriale, costituite da materiale plastico trasparente, semplicemente ancorate al suolo e senza opere di fondazione, fino ad una superficie massima di mq. 20;
- e) installazione di arredi esterni semplicemente appoggiati al suolo, ivi comprese strutture prefabbricate in legno adibite a ricovero attrezzi nella misura di una per ogni resede di fabbricato di sup. coperta massima di mq 6;
- f) realizzazione di voliere per il ricovero di piccoli volatili;
- g) realizzazione di vasche ornamentali entro e fuori terra se con altezza massima dal piano di campagna di cm. 50, per una superficie massima di mq.10 e una profondità massima di cm. 50;
- h) nuova costruzione di barbecue o forni di piccole dimensioni senza tettoie aggettanti o vani visitabili non assimilabili ai forni di cui all'art 20 del R.U.
- i) nuova realizzazione di recinzioni in rete metallica e paletti semplicemente infissi al suolo, senza impiego di malte o conglomerati, dell'altezza massima fuori terra di ml. 2,00 nel rispetto de Codice della Strada;
- j) riparazione o sostituzione di barriera manuale o automatica per l'accesso carrabile;
- k) installazione di paletti dissuasori;
- l) riparazione o sostituzione del muro di cinta o di contenimento, mantenendo invariate le caratteristiche costruttive preesistenti;
- m) riparazione o sostituzione di elementi costruttivi, non strutturali, e tecnici delle piscine mantenendo le caratteristiche preesistenti;
- n) esecuzione delle opere necessarie per lo scolo delle acque piovane;
- o) installazione di modesti elementi di natura ornamentale;
- p) riparazione o rifacimento di strada privata interna sullo stesso tracciato e con le stesse caratteristiche.
- q) nuova realizzazione di griglie e botole;

4 Lavori interni

- a) riparazione o sostituzione di pavimenti, rivestimenti, infissi ed ogni altra opera di finitura;
- b) riparazione, rifacimento o nuova realizzazione di arredi fissi quali: armadi a muro, muretti, controsoffitti e caminetti;
- c) riparazione o rifacimento di intonaco;
- d) realizzazione di nicchie per il contenimento di impianti e contatori;
- e) riparazione o sostituzione degli elementi di finitura, non strutturali, delle parti condominiali del fabbricato;
- f) posa in opera di pareti mobili e di pavimenti galleggianti.

g) Impianti

- h) riparazione o sostituzione degli apparecchi igienico – sanitari;
- i) riparazione o sostituzione degli impianti e delle apparecchiature tecniche;
- j) riparazione o sostituzione dell'impianto di smaltimento liquami, compreso la fossa biologica tricamerale ed ogni altro accessorio relativo, fino al limite della proprietà privata;
- k) riparazione o sostituzione dell'impianto di smaltimento delle acque meteoriche, fino al limite della proprietà privata;
- l) riparazione, sostituzione o nuova installazione di antenna ricevente radio – TV;
- m) posa in opera di cavi elettrici interrati o sotto traccia nell'area privata, a servizio di impianti esistenti;
- n) installazione di pompa di calore, intesa come estensione dell'impianto termico esistente, sulle facciate non visibili da spazi pubblici;
- o) installazione di impianti di condizionamento sulle facciate non visibili da spazi pubblici;
- p) estensioni degli impianti esistenti all'interno dell'edificio.
- q) sostituzione degli elementi impiantistici quali caldaie, autoclavi, ecc., che non comportino la realizzazione di nuovi locali;

5 Barriere architettoniche

- a) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportano la realizzazione di manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio, oppure rampe per il superamento di dislivelli non superiori a ml. 1,00.

Gli interventi di cui al presente articolo non comportano trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio e pertanto non sono computabili ai fini degli indici e delle distanze previste dallo strumento urbanistico e dal presente Regolamento; hanno comunque le seguenti limitazioni:

- a) non possono riguardare insiemi sistematici di opere che possano comportare mutamento di destinazione d'uso e modifiche dell'esteriore aspetto degli immobili, fatto salvo quanto previsto dai successivi commi;
- b) non devono compromettere le caratteristiche architettoniche e ambientali degli edifici o complessi edilizi di valore storico e l'Amministrazione Comunale può in tal caso ordinarne la rimozione a cura e spese del proprietario dell'immobile;
- c) nel caso di edifici e aree dichiarati di interesse culturale di cui al D.lgs. 42/04 parte II (ex L. 1089/39) o

soggette a vincoli di tutela ambientale ai sensi del D.lgs. 42/04 parte III (ex L. 1497/39 e 431/85) qualora non sussistano le condizioni di cui all'art 149 del citato D.lgs, o altri vincoli specifici e/o di tutela, è necessario il preventivo rilascio di nulla-osta da parte dell'Autorità competente;

Rientrano nella **Manutenzione straordinaria** le seguenti opere:

1) Lavori alle facciate

- a) vetrine e bacheche che modificano la sagoma del fabbricato;
- b) posa in opera di controfinestre;
- c) nuova realizzazione di griglie o botole;
- d) nuove aperture per presa d'aria aventi superficie superiore a cmq. 400;
- e) coibentazioni e rivestimenti a cappotto;
- f) riparazione o sostituzione di cancelli, inferriate e ringhiere con caratteristiche diverse da quelle preesistenti;
- g) realizzazione di nuove canne fumarie o sostituzione di quelle esistenti con caratteristiche e dimensioni diverse;
- h) realizzazione di nuovo intonaco
- i) opere per l'adeguamento dell'immobile alle normative sulla sicurezza e prevenzione incendi;
- j) minime modifiche o spostamenti delle aperture;
- k) riparazione o rifacimento delle parti strutturali di terrazze, balconi, gronde, pilastri, ecc.;

2) Lavori alla copertura

- a) realizzazione di nuovi lucernari e abbaini, ovvero nuovi lucernari e passi d'uomo in misura maggiore a 1 per falda o di superficie superiore a mq. 0,50 ciascuno;
- b) riparazione o rifacimento delle parti strutturali della copertura;
- c) realizzazione di nuove canne fumarie o sostituzione delle preesistenti con caratteristiche diverse;
- d) riparazione o sostituzione degli elementi strutturali di pensiline, tettoie, pensiline a copertura degli impianti distribuzione carburanti, variando anche le caratteristiche preesistenti;

3) Sistemazioni ed opere esterne

- a) riparazione o rifacimento delle pavimentazioni con modifiche al disegno preesistente e alle superfici a verde e permeabili nel rispetto dell'indice di permeabilità, compreso modesti livellamenti del terreno;
- b) nuova realizzazione di pavimentazioni o di nuove sistemazioni in genere nel rispetto dell'indice di permeabilità;
- c) realizzazione di nuovi scannafossi, intercapedini e vespai, ovvero modifiche alle caratteristiche e dimensioni di quelli preesistenti;
- d) riparazione o sostituzione di elementi costruttivi strutturali delle piscine, modificando anche le caratteristiche preesistenti;
- e) livellamento del terreno non connesso ad altra attività edilizia o agricola;
- f) sistemazione del suolo per la formazione di parcheggi scoperti privati;
- g) serbatoi e cisterne interrati;

- h) riparazione o sostituzione del muro di cinta o di contenimento, con modifiche alle caratteristiche costruttive preesistenti;
- i) nuova costruzione di recinzioni, compreso anche quelle di modeste dimensioni ma con strutture ancorate a terra con malta o conglomerato;
- j) nuova realizzazione di passi carrabili, compreso l'installazione di cancelli o di sbarre di chiusura, previa acquisizione di parere dall'Ufficio di Polizia Municipale;
- k) rifacimento di strada privata interna con modifiche alle caratteristiche preesistenti;
- l) opere di consolidamento di edifici o manufatti in genere;
- m) sistemazioni ambientali dei giardini pertinenziali previste dal RU;

4) Lavori interni

- a) opere per l'adeguamento dell'immobile alle normative sulla sicurezza e prevenzione incendi;
- b) riparazione o sostituzione delle parti strutturali dei solai;
- c) riparazione o sostituzione di elementi strutturali verticali e di collegamento;
- d) riparazione o sostituzione delle parti strutturali dei soppalchi;
- e) apertura, spostamento o chiusura di porte;

5) Impianti

- a) nuova installazione di impianti di produzione di energia elettrica indicati all'art. 6 comma 2 lett. d del Dpr 380/2001 e all'art. 17 della L.R. 39/05
- b) opere di modifica degli impianti tecnologici con variazione delle caratteristiche esterne precedenti;
- c) nuova esecuzione di impianti tecnologici;
- d) nuova esecuzione dell'impianto di smaltimento liquami fino al limite della proprietà privata;
- e) nuova esecuzione dell'impianto di smaltimento delle acque meteoriche fino al limite della proprietà privata;
- f) serbatoi fuori terra o interrati per deposito G.P.L;
- g) modifica degli impianti tecnologici esistenti che non possono considerarsi adeguamenti o estensioni dei preesistenti;
- h) impianti tecnologici e volumi tecnici asserviti a reti infrastrutturali esistenti di modeste dimensioni;

6) Barriere architettoniche

- i) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che comportano la realizzazione di manufatti che alterano la sagoma dell'edificio anche in aggiunta al volume esistente e in deroga agli indici di fabbricabilità;

Gli interventi di cui al presente articolo hanno le seguenti limitazioni:

- a) non possono riguardare insieme sistematici di opere che possano comportare la trasformazione dell'organismo edilizio;
- b) non devono compromettere le caratteristiche architettoniche e ambientali degli edifici o complessi edilizi di valore storico e l'Amministrazione Comunale può in tal caso ordinarne la rimozione a cura

e spese del proprietario dell'immobile;

- c) nel caso siano relativi ad immobili o parti di immobili sottoposti alla disciplina del D.lgs. 42/04 o soggetti a vincoli specifici e/o di tutela, o comunque classificati come soggetti a restauro o definiti di valore storico, architettonico e/o documentario dagli atti di pianificazione territoriale e di governo del territorio, sono realizzati nel rispetto delle rispettive norme e procedure e nel rispetto degli elementi tipologici, formali, strutturali dell'organismo edilizio originario;

Gli interventi di **restauro e risanamento conservativo** si distinguono in tre sottoclassi ad ognuna delle quali sono associate differenti modalità operative: Restauro, Risanamento conservativo di tipo A, Risanamento conservativo di tipo B.

Rientrano negli interventi di Restauro e risanamento conservativo di tipo A e B le seguenti opere:

1) Lavori alle facciate

- a) modifica alle facciate, realizzazione di nuove aperture e spostamento delle esistenti, realizzazione di balconi, finalizzate al ripristino del disegno originario mediante un'analisi storica delle trasformazioni, supportata dalla documentazione atta a dimostrarne l'attendibilità (Restauro, Risanamento conservativo tipo A e B)
- b) parziali modifiche alle facciate mediante realizzazione di nuove aperture e spostamento delle esistenti senza alterare l'unitarietà del prospetto e limitatamente ai fronti che non prospettano su spazi pubblici (Risanamento conservativo tipo A)
- c) variazioni alle facciate mediante realizzazione di nuove aperture e spostamento delle esistenti senza alterare l'unitarietà del prospetto nel rispetto delle caratteristiche e dimensioni delle aperture esistenti e limitatamente ai fronti che non prospettano su spazi pubblici se necessarie per la funzionalità delle destinazioni d'uso consentite dal RU (Risanamento conservativo tipo B)
- d) rifacimento e sostituzione di intonaci con altri simili, sia nella composizione delle materie prime dell'impasto, che nel modo di stesura sulle superfici e nella coloritura previo rilievo dei colori originari e dell'eventuali ritrovamenti di colorazioni precedenti (Restauro, Risanamento conservativo tipo A e B)
- e) opere di manutenzione, sostituzione o ripristino degli elementi architettonici e decorativi originari (scale esterne, rivestimenti murari, ringhiere, corrimano, gradini e pianerottoli, fregi, cornici) mediante tecniche idonee alla loro conservazione (Restauro, Risanamento conservativo tipo A e B);
- f) consolidamento e miglioramento strutturale comprensivo degli elementi architettonici (scale, balconi, logge) mediante sostituzione o rinnovamento degli elementi costitutivi, finalizzati all'adeguamento sismico (Restauro, Risanamento conservativo tipo A e B);
- g) eliminazione delle superfetazioni e degli ampliamenti non organici eseguiti sull'edificio originario e degli elementi architettonici estranei all'organismo originario (Restauro, Risanamento conservativo tipo A e B);

2) Lavori alla copertura

- a) consolidamento e miglioramento strutturale degli elementi architettonici mediante sostituzione o

rinnovamento degli elementi costitutivi, finalizzati all'adeguamento sismico (Restauro, Risanamento conservativo tipo A e B);

- b) rialzamento della copertura nei limiti strettamente necessari alla realizzazione di una copertura omogenea che rispetti le caratteristiche originarie senza aumento di Sul e di superficie coperta (Risanamento conservativo tipo A e B);
- c) sopraelevazione dell'edificio nel rispetto delle prescrizioni contenute nel RU (Risanamento conservativo tipo B)

Qualora ricorrano le condizioni dovranno essere realizzate anche le opere per la prevenzione delle cadute dall'alto dei lavoratori nelle successive manutenzioni delle coperture, di cui alla D.P.G.R. n. 62/R del 2005.

3) Sistemazioni ed opere esterne

- a) eliminazione delle superfetazioni e degli ampliamenti non organici sull'edificio originario e degli elementi architettonici estranei all'organismo originario.
- b) opere di manutenzione, sostituzione o ripristino delle recinzioni e dei relativi elementi architettonici e decorativi originari (rivestimenti murari, cancellate, fregi, cornici) mediante tecniche idonee alla loro conservazione;

4) Lavori interni

- a) consolidamento e miglioramento strutturale degli elementi architettonici mediante sostituzione o rinnovamento degli elementi costitutivi, finalizzati all'adeguamento sismico (Restauro, Risanamento conservativo tipo A e B);
- b) demolizione e ricostruzione dei solai con limitati spostamenti nella misura strettamente necessaria per l'adeguamento delle altezze interne dei locali ai minimi stabiliti per le destinazioni d'uso ammesse nel rispetto delle prescrizioni attinenti alle porte e finestre e architravi previste dal RU (Risanamento conservativo tipo A e B);
- c) variazioni della distribuzione interna e della riorganizzazione funzionale dei locali finalizzata al ripristino e restauro dei caratteri distintivi o degli elementi di documentata importanza dell'impianto planimetrico originario mediante un'analisi storica delle trasformazioni, supportata dalla documentazione atta a dimostrarne l'attendibilità senza incremento del numero degli alloggi (Restauro, Risanamento conservativo tipo A e B);
- d) variazioni della distribuzione interna e della riorganizzazione funzionale dei locali mediante spostamento delle pareti non portanti anche con modifica al numero degli alloggi e nel rispetto delle dimensioni minime fissate dal RU, ad esclusione dei casi in cui non si rilevino caratteri distintivi o elementi di documentata importanza dell'impianto planimetrico (Risanamento conservativo tipo A e B);
- e) realizzazione di locali cantina completamente interrati nel rispetto delle prescrizioni contenute nel RU;

5) Impianti

- a) Opere necessarie alla realizzazione di nuovi impianti tecnologici richiesti dall'esigenze dell'uso del fabbricato, che non comportano la modifica degli elementi formali dell'edificio (Restauro, Risanamento conservativo tipo A e B);

- b) Opere necessarie alla realizzazione di nuovi impianti tecnologici richiesti dall'esigenze dell'uso del fabbricato, comprensivi di vani tecnici, anche interrati nell'area di pertinenza, finalizzati al loro contenimento (Risanamento conservativo tipo A e B);

6) Barriere architettoniche

- a) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che comportano la realizzazione di manufatti che alterano la sagoma dell'edificio o rampe per superare dislivelli superiori a ml. 1.00 (Risanamento conservativo tipo A e B);

Gli interventi di cui al presente articolo, nel rispetto delle modalità operative attribuite a ciascuna delle sottoclassi (Restauro, Restauro conservativo di tipo A e B) previste dal RU, hanno le seguenti limitazioni :

- non possono comportare la complessiva alterazione delle caratteristiche planivolumetriche, dei fronti e del sistema strutturale e distributivo dell'edificio se non finalizzate al ripristino del disegno originario mediante un'analisi storica delle trasformazioni, supportata dalla documentazione atta a dimostrarne l'attendibilità;
- non devono compromettere le caratteristiche architettoniche e ambientali degli edifici o complessi edilizi di valore storico e l'Amministrazione Comunale può in tal caso ordinarne la rimozione a cura e spese del proprietario dell'immobile;
- nel caso siano relativi ad immobili o parti di immobili sottoposti alla disciplina del D.lgs. 42/04 o soggetti a vincoli specifici e/o di tutela, sono realizzati nel rispetto delle rispettive norme e procedure e nel rispetto degli elementi tipologici (definiti dai caratteri distributivi dell'edificio), formali (definiti dalla sagoma planivolumetrica e dall'organizzazione dei prospetti), strutturali e costruttivi dell'organismo edilizio originario (individuati nelle tecniche di realizzazione e di posa in opera);
- nel caso sia necessaria la demolizione di parti più o meno estese dell'edificio, dovrà essere acquisita preventivamente l'autorizzazione richiesta dal RU tramite apposita istanza al comune;

Rientrano negli interventi di Ristrutturazione Edilizia, ove ammessi dal RU anche se non classificati, le seguenti categorie di opere:

- a) Addizioni funzionali ad organismi frazionamento di unità immobiliari;
- b) la costruzione di volumi interrati o seminterrati con altezza inferiore a 2,40;
- c) demolizione ricostruzione e ampliamento delle Pertinenze previste dal RU;
- d) realizzazione di piscine;

7) Interventi di recupero a fini turistici e ricettivi:

- a) adeguamento funzionale degli immobili e ad esclusione degli interventi soggetti a Piano Attuativo;
- b) demolizione e ricostruzione delle costruzioni accessorie esistenti mediante accorpamento anche al fabbricato principale ;
- c) l'ampliamento della capacità ricettiva ;

8) Ambiti di riqualificazione produttiva:

- a) ampliamento e adeguamento funzionale attraverso l'ampliamento una tantum della Sul ;
- b) costruzione "una tantum" di manufatti da adibire a servizio per l'adeguamento delle normative sanitarie;

9) Interventi nel territorio rurale:

- a) l'ampliamento una tantum all'interno del territorio rurale

Rientrano negli interventi di **Nuova costruzione**, ove ammessi dal RU anche se non classificati, le seguenti categorie di opere:

- 1) realizzazione delle attrezzature e impianti previsti nelle zone per servizi pubblici e privati e le infrastrutture qualora comportino la trasformazione permanente di suolo ineditato;
- 2) **per gli Interventi di recupero a fini turistici e ricettivi**
La costruzione dell'alloggio per il gestore di Sul max di mq 80;
- 3) **per gli Ambiti di riqualificazione produttiva:**
Nuova costruzione con indice
- 4) **per gli Interventi nel territorio rurale**
 - a) la costruzione degli annessi agricoli da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli
 - b) ricostruzione dei ruderi secondo le prescrizioni stabilite dal RU .

Art. 44

Opere non assimilate a specifiche categorie di intervento

Manufatti temporanei

Si definiscono manufatti temporanei le opere di facile asportabilità, atti a far fronte ad esigenze temporanee di attività esistenti.

Gli interventi di cui sopra, sono ammessi purché non avvengano modificazioni dei luoghi, nel rispetto e con la cura di materiali e tipologie che garantiscano il miglior inserimento nel contesto.

E' consentita la realizzazione, in deroga agli indici di edificabilità e superficie coperta, di manufatti temporanei e/o stagionali, definendo gli stessi, quali opere atte a far fronte alle esigenze temporanee di attività esistenti di tipo industriale, artigianale, commerciale, turistico.

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, aerilluminazione naturale, presenza di vie d'uscita, ecc.) utilizzati per le costruzioni ordinarie.

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.

I manufatti possono essere posti in essere per i seguenti periodi massimi:

- per attività commerciale, turistica: massimo mesi 9
- per attività industriale, artigianale: massimo mesi 18

L'istanza dovrà essere corredata di tutta la documentazione prevista per la DIA. I manufatti potranno avere una superficie coperta pari al 50% della superficie utile dell'attività cui sono correlati. Nella realizzazione dei manufatti dovranno essere rispettate le distanze da confini di proprietà.

La realizzazione dei manufatti dovrà avvenire su area di pertinenza dell'attività ed eseguiti con caratteristiche confacenti con lo stato dei luoghi nel rispetto dei valori storico – ambientali e paesaggistici.

Per la realizzazione dovrà essere versato un contributo pari a 1/20 delle tariffe per la nuova edificazione per Oneri di Urbanizzazione e Costo di Costruzione, per anno o frazione di anno. A garanzia dovrà essere presentata una polizza fidejussoria per un importo pari al 15% del costo dell'opera da documentare mediante computo metrico estimativo, maggiorata di:

- euro 1.032,91 per opere fino a 50 mq.;
- euro 2.582,28 per opere da 51 a 100 mq.;
- euro 5.164,57 per opere oltre 100 mq.;

Lo smontaggio ed il ripristino dell'area dovrà avvenire entro 30 giorni dalla data di scadenza dell'Autorizzazione, oltre tale data verrà effettuato lo smontaggio ed il ripristino d'Ufficio con escussione della Polizza.

Dal contributo e dalla presentazione della Polizza fidejussoria, rimangono escluse le opere e manufatti posti in essere per lo svolgimento di sagre, fiere, feste paesane, in considerazione della finalità sociale dell'Associazione o Ente che propone l'organizzazione delle manifestazioni medesime. Tali strutture temporanee da realizzarsi in deroga allo strumento urbanistico, ma comunque conformi ai requisiti minimi d'igiene e sicurezza, potranno essere realizzate in quantità idonea al corretto svolgimento della manifestazione e comunque per una durata massima di 9 mesi.

E' ammessa la copertura stagionale per la durata massima di 6 mesi mediante palloni pressostatici di impianti sportivi esistenti ed è soggetta a DIA. L'intervento deve essere conforme a quanto previsto dall'art.13 del DM 18/03/1996. La possibilità di installare tali strutture è subordinata alla stipula di apposita fideiussione, dell'importo da stabilire nei modi e nei termini di cui ai commi precedenti.

Potranno essere rilasciati ulteriori permessi, qualora sia trascorso un periodo almeno pari a mesi 4 .

La nuova richiesta, fatte salve mutate condizioni normative e se non vengono apportate modifiche, potrà essere concessa direttamente previa presentazione, da parte del proprietario o di chi ne ha titolo, di idonea autocertificazione, in cui sono indicati:

- a) La ditta, il luogo e la natura del manufatto;
- b) I termini di durata dell'installazione;
- c) L'importo degli oneri da versare;
- d) Gli estremi della fideiussione stipulata a garanzia della rimozione dei manufatti;
- e) Gli estremi della DIA del precedente titolo a cui si può far riferimento per la verifica degli estratti, relazioni e elaborati grafici

All'autocertificazione devono essere allegati:

- a) I bollettini di pagamento degli oneri;
- b) Copia della fideiussione assicurativa o bancaria stipulata a garanzia;

- c) Bollettino di pagamento dei diritti di segreteria per la DIA;
- d) 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 RU e del presente Regolamento, nonché l'obbligo di munirsi di P.d.C.

Sono escluse da tale termine di 12 (dodici) mesi:

- i manufatti funzionali a lavori in corso (ponteggi, opere provvisorie, ecc.) che possono permanere per tutta la durata dei lavori;
- i manufatti amovibili previsti dal RU negli Ambiti di Riqualficazione Produttiva che possono permanere nei termini stabiliti dal RU;
- i manufatti per mostre-esposizioni temporanee-fiere e sagre che possono permanere per il termine di durata delle manifestazioni previsti dal RU nelle Zone Per Servizi Pubblici e Privati;

Gli interventi relativi alla realizzazione di manufatti temporanei sono soggette a nulla-osta dell'Ufficio Edilizia Privata ad esclusione dei manufatti precari soggetti a semplice comunicazione preventiva eventualmente corredata da atto d'obbligo ove previsto dal RU. L'istanza dovrà contenere una relazione tecnica sui materiali impiegati e sulle modalità di installazione e rimozione corredata da elaborati grafici esplicativi.

Nel caso in cui i manufatti siano installati su aree pubbliche o di uso pubblico, è necessario acquisire l'autorizzazione di Polizia Municipale e/o l'autorizzazione di suolo pubblico che equivalgono a sostituire il predetto nulla-osta previa presentazione della documentazione suddetta. L'installazione di manufatti temporanei, di pertinenza ad attività commerciali o pubblici esercizi, temporanei sono regolati da specifico regolamento.

In ogni caso l'installazione di tali manufatti, previsti su aree pubbliche, è subordinata alla stipula di apposita fideiussione, dell'importo corrispondente alla valutazione dell'ufficio Tecnico delle spese necessarie per l'eventuale rimozione.

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.

Art. 45

Depositi di materiali a cielo aperto

Si definiscono depositi di materiali a cielo aperto gli spazi destinati al deposito di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, nonché di spazi per deposito e di esposizione di merci con o senza vendita, collegati o meno ad attività produttive.

Tali interventi possono essere realizzati esclusivamente dove previsti dal RU. Sono esclusi i depositi di materiali relativi a rifiuti o ad essi assimilabili che attengono alla disciplina del Dlgs 152/06.

Art. 46

Demolizioni

Gli interventi di demolizione, di cui all'art.79 comma 1 lett. d) della L.R. 1/2005, possono avere ad oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parte di essi o di manufatti in genere.

Possono essere interessati da interventi di demolizione solo gli immobili che non siano sottoposti a particolare

regime di tutela da parte del RU o di specifica legislazione.

Art. 47

Opere di reinterro e di scavo

Si definiscono scavi e reinterri quegli interventi che comportino modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo e che non riguardino la conduzione di fondi agricoli e la coltivazione di cave e torbiere e non possono comunque comportare rilevante trasformazione urbanistica del territorio in assenza di specifiche previsioni contenute nel RU.

Parte VIII

REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI

Art. 48

Requisiti generali delle costruzioni

Le prescrizioni generali di cui alla presente Parte si applicano:

- a tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, qualsiasi sia la loro ubicazione, consistenza e destinazione d'uso.
- agli interventi sul patrimonio .

Sono fatte salve le diverse prescrizioni del presente Regolamento per destinazioni particolari o discendenti dall'applicazione di normative specifiche.

Art. 49

Salubrità del terreno

E' vietato realizzare nuovi edifici su terreni già adibiti a discariche o a sedi di attività che abbiano inquinato il suolo, fino a quando gli stessi non siano stati sottoposti a bonifica secondo le norme vigenti in materia. La destinazione d'uso di progetto deve essere compatibile con i requisiti del terreno conseguenti alla bonifica eseguita a termini di legge.

Art. 50

Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza

Qualsiasi edificio di nuova costruzione deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri devono risultare intrinsecamente asciutti. Tutti gli elementi costitutivi dell'edificio devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.

Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente allo specifico intervento. Deve essere verificata l'assenza di condensa interstiziale nelle pareti esterne secondo le norme UNI EN ISO 13788/2003 e successivi aggiornamenti.

Art. 51

Requisiti di comfort ambientale

Gli interventi di nuova costruzione e la ristrutturazione degli edifici esistenti devono garantire i requisiti di confort ambientale in quanto sono un obiettivo primario ai fini della qualità urbana, ambientale ed edilizia.

I requisiti di comfort ambientale riguardano:

- a) la qualità dell'aria: l'obiettivo è raggiunto quando, nella progettazione e realizzazione delle abitazioni le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non costituiscono rischio per il benessere e la salute delle persone e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili. In particolare l'opera deve essere concepita e costruita in modo da non compromettere l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini e in particolare in modo da non provocare: sviluppo di gas tossici; presenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi; inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo; difetti nell'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi o dei rifiuti solidi o liquidi; formazione di umidità su parti o pareti dell'opera;
- b) la ventilazione: l'utilizzo della ventilazione naturale è considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria. Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di areazione naturale diretta; negli edifici ad uso produttivo, qualora non sia tecnicamente possibile assicurare una sufficiente ventilazione naturale, è ammesso l'uso di impianti di aerazione purché, in particolare, le persone non siano esposte a correnti d'aria fastidiose e tali impianti siano mantenuti sempre funzionanti e dotati di sistemi di controllo e segnalazione di ogni eventuale guasto.
- c) l'illuminazione: l'illuminazione naturale negli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale deve essere tale da assicurare le condizioni ambientali di benessere visivo, riducendo quanto possibile il ricorso a fonti di illuminazione artificiale. Nelle nuove costruzioni è consigliato che le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili) siano orientate entro un settore $\pm 45^\circ$ dal sud geografico;
- d) il soleggiamento: negli spazi chiusi deve essere possibile ottenere, quando richiesto, un opportuno oscuramento in relazione alle attività svolte dall'utente, al fine di evitare i disagi provocati da un'insufficiente attenuazione della luce entrante, in relazione ad attività di riposo e sonno e contribuire al raggiungimento di adeguate condizioni di benessere termico estivo;
- e) confort acustico: i requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne la rumorosità proveniente da ambiente esterno; la rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti; i rumori da calpestio; la rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio; la rumorosità provocata da attività contigue.

Art. 52

Requisiti di comfort ambientale risparmio energetico e valorizzazioni delle fonti energetiche rinnovabili

Per limitare le emissioni di CO₂ e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, il fabbisogno energetico degli edifici per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, deve favorire il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate. I serbatoi di accumulo devono essere

preferibilmente posizionati all'interno degli edifici; nel caso di coperture piane i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.

Qualora la soluzione dell'inserimento a falda dei pannelli risulti incompatibile con le caratteristiche architettoniche del fabbricato è ammessa la loro installazione nella resede dello stesso. In questo caso i pannelli dovranno essere opportunamente schermati e non visibili dalla pubblica via.

Per gli edifici A1, A2 è ammessa l'installazione degli stessi previo parere favorevole della Soprintendenza ai Beni Ambientali.

L'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica con sistemi a pannelli fotovoltaici e/o impianti eolici, non finalizzata al risparmio energetico delle singole unità immobiliari ma nei limiti di cui all'art. 16 della L.R. 39/2005, è ammessa con i limiti di cui al precedente Art. 36 e con esclusione delle zone indicate come: aree umide (Art. 24), boschi (Art. 25), oliveti (Art. 26). Per le aree ricadenti all'interno del Parco di Migliarino San Rossore Massaciuccoli valgono le relative norme del Piano di Gestione.

Art. 53

Isolamento termico degli edifici

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.

Art. 54

Isolamento acustico degli edifici

Gli edifici di nuova costruzione, devono rispettare le prescrizioni della Legge 26 ottobre 1995 n. 447 e dei relativi Regolamenti di attuazione (con particolare riferimento al D.P.C.M. 5 dicembre 1997) nonché le altre norme eventualmente vigenti in materia di isolamento acustico per specifiche attività.

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 è sostituita da una autocertificazione del tecnico abilitato che attesti il rispetto dei requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento.

Art. 55

Requisiti di carattere acustico – protezione dal rumore.

Impatto acustico

I soggetti titolari dei progetti o delle opere sotto elencati devono produrre apposita documentazione di impatto acustico:

- a) Presentazione di progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale.
- b) Presentazione di progetti predisposti per la realizzazione, la modifica e il potenziamento delle seguenti opere:
 - aeroporti, aviosuperfici, eliporti;

- strade classificate di tipo A (autostrade), 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;
- ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia.

c) Ogni volta che la valutazione relativa agli effetti acustici sia comunque imposta da esigenze di tutela ambientale.

d) Domande per il rilascio di:

- Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio dell'Attività relativi a nuovi impianti ed infrastrutture adibite ad attività produttive, sportive e ricreative ed a postazioni di servizi commerciali polifunzionali;
- Provvedimenti comunali di abilitazione all'utilizzazione degli immobili e delle infrastrutture di cui sopra;
- Qualunque altra licenza o autorizzazione finalizzata all'esercizio di attività produttive.

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

Per quanto riguarda i circoli privati ed i pubblici esercizi, l'obbligo di presentazione della documentazione di impatto acustico è prevista per i casi in cui siano installati macchinari o impianti rumorosi, quali ad esempio impianti di condizionamento, idonei a perturbare o comunque a modificare in modo apprezzabile il clima acustico normalmente presente. Per i pubblici esercizi la documentazione di valutazione impatto acustico è necessaria in ogni caso, considerato che sono sempre presenti macchinari (impianti frigoriferi, lavastoviglie,...) e impianti (televisione, impianti di diffusione musicale, videogiochi, ecc.), oltre alla componente antropica (vociare della clientela) che deve essere espressamente considerata nell'ambito dell'attività come previsto dalla Circolare Ministero Ambiente e Territorio 06/09/2004.

Per attività produttiva deve intendersi qualsiasi attività diretta alla produzione o allo scambio di beni ovvero alla prestazione di servizi. Pertanto l'obbligo di presentazione della documentazione di impatto acustico sussiste per qualsiasi attività produttiva, ancorché non intrinsecamente rumorosa, anche perché l'esigenza di valutare l'impatto acustico di una attività può derivare, ad esempio, dall'utilizzo di impianti non direttamente connessi con il ciclo produttivo, quali impianti di condizionamento, ecc. E' fatta comunque salva la facoltà di dichiarazione della totale assenza di sorgenti sonore (macchinari e impianti) ovvero di rumorosità indotta (ad esempio parcheggi, transito mezzi, ecc.). Qualora dallo studio previsionale si ipotizzi un superamento dei livelli limite di rumore stabiliti dal DPCM 14 novembre 1997, nella relazione devono essere descritte le misure, da adottare, idonee ad eliminare o quanto meno a contenere le emissioni sonore entro i limiti fissati dalla normativa.

Gli uffici comunali preposti al ricevimento delle richieste e delle comunicazioni per la realizzazione delle opere e degli interventi di cui al primo comma, verificano la presenza della documentazione di impatto acustico redatta nei modi previsti al secondo, terzo e quarto comma del presente articolo.

L'ufficio comunale competente per il procedimento e per la valutazione delle documentazioni prodotte, può richiedere il parere tecnico al Dipartimento della Prevenzione della Azienda USL competente per territorio e all'ARPAT, per quanto di rispettiva competenza, cioè al primo per la valutazione dell'impatto sulla salute umana e alla seconda per la valutazione dell'impatto sull'ambiente. L'acquisizione del parere tecnico diventa obbligatoria qualora ricorra il caso di cui quarto comma, ultimo periodo.

Il parere tecnico può essere anche acquisito direttamente dal soggetto titolare e prodotto contestualmente alla presentazione delle domande e delle comunicazioni per la realizzazione delle opere e degli interventi sopra indicati.

Art. 56

Requisiti di carattere acustico – protezione dal rumore.

Clima acustico

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:
 - aeroporti, aviosuperfici, eliporti;
 - strade classificate di tipo A (autostrade), 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;
 - ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia.

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.

La legge sancisce l'obbligo di presentazione della documentazione di clima acustico in prossimità di un elenco di sorgenti, senza ulteriormente precisare tale concetto di prossimità.

Per le infrastrutture di trasporto la prossimità va intesa per le edificazioni che ricadono nelle fasce di pertinenza acustica come definite dal D.P.R. 142/2004 per le strade e dal D.P.R. 459/98 per le ferrovie; per gli aeroporti le edificazioni ricadenti in classe A,B,C e tutti gli edifici comunque compresi entro 200 m dal loro sedime e da quello di aviosuperfici ed eliporti.

In attesa di specifica regolamentazione vanno cautelativamente assoggettati a tale obbligo tutti i casi in cui non si possa escludere a priori un impatto significativo delle sorgenti richiamate sulla nuova edificazione, in particolare per i pubblici esercizi, tenuto conto dell'obbligo di queste attività di adeguarsi ai limiti eventualmente più stringenti posti dalla nuova edificazione. La richiesta va prevista necessariamente in tutti i casi di edificazione

in continuità strutturale con un pubblico esercizio, perché in quel caso le eventuali mitigazioni acustiche devono essere inserite nell'intervento di modifica strutturale che accompagna la realizzazione dell'edificio.

Gli uffici comunali preposti al ricevimento delle richieste e delle comunicazioni per la realizzazione delle opere e degli interventi di cui al primo comma, verificano la presenza della documentazione di valutazione previsionale del clima acustico redatta secondo i criteri dei precedenti commi.

L'ufficio comunale competente per il procedimento, per la valutazione delle documentazioni prodotte, può richiedere il parere tecnico al Dipartimento della Prevenzione della Azienda USL competente per territorio e all'ARPAT, per quanto di rispettiva competenza, cioè al primo per la valutazione dell'impatto sulla salute umana e alla seconda per la valutazione dell'impatto sull'ambiente.

Il parere tecnico può essere anche acquisito direttamente dal soggetto titolare e prodotto contestualmente alla presentazione delle domande e delle comunicazioni per la realizzazione delle opere e degli interventi sopra indicati.

Art. 57

Requisiti acustici passivi degli ambienti abitativi

Per ambiente abitativo si intende: ogni ambiente interno ad un edificio destinato alla permanenza di persone o di comunità ed utilizzato per le diverse attività umane, fatta eccezione per gli ambienti destinati ad attività produttive per i quali resta ferma la disciplina di cui al D. Lgs. n. 277/1991.

Gli ambienti abitativi sono classificati in:

<i>Categoria</i>	<i>Destinazione</i>
<i>A</i>	<i>Edifici adibiti a residenza o assimilati</i>
<i>B</i>	<i>Edifici adibiti ad uffici e assimilati</i>
<i>C</i>	<i>Edifici adibiti ad alberghi, pensioni ed attività assimilabili</i>
<i>D</i>	<i>Edifici adibiti ad ospedali, cliniche, case di cura e assimilabili</i>
<i>E</i>	<i>Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili</i>
<i>F</i>	<i>Edifici adibiti ad attività ricreative o di culto o assimilabili</i>
<i>G</i>	<i>Edifici adibiti ad attività commerciali o assimilabili</i>

Tab.1

Nella progettazione e realizzazione di ambienti abitativi con interventi di:

- nuova costruzione compresi gli ampliamenti;
- ristrutturazione edilizia limitatamente ai casi di demolizione e ricostruzione, e ai casi di ristrutturazione globale;
- risanamento conservativo con contestuale cambio di destinazione d'uso;

devono essere preventivamente valutate le caratteristiche dei materiali utilizzati in modo da avere una adeguata protezione acustica degli ambienti dal rumore di calpestio, dal rumore prodotto da impianti o apparecchi installati

nell'immobile, dai rumori provenienti da sorgenti esterne al fabbricato, dai rumori o dai suoni aerei provenienti da alloggi o unità immobiliari contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni. In ogni caso, in funzione della classificazione degli ambienti abitativi, dovranno essere rispettati i parametri di cui alla tabella B dell'allegato A del D.P.C.M. 5.12.1997 (dove, nel testo, si danno apparentemente indicazioni diverse, la tabella, più specifica e dettagliata, prevale), nel caso di partizioni tra unità con diversa classificazione si adotta il requisito più severo tra i due indicati nella tabella.

Per i tempi di riverberazione degli edifici scolastici deve essere fatto riferimento ai limiti stabiliti dal D.M. 18.12.1975 (la nota a piè pagina del DPCM 5/12/1997 evidentemente a titolo informativo e non prescrittivo, che rinvia ad una precedente circolare, deve considerarsi errata).

Nei casi in cui le norme tecniche che definiscono le grandezze ed i metodi di prova siano state aggiornate, rispetto alle versioni citate nel D.P.C.M., sono ammissibili attività di progettazione e verifica che facciano riferimento alle nuove versioni delle norme tecniche.

I requisiti del potere fonoisolante tra partizioni sono da intendersi tra unità immobiliari distinte; pertanto per edifici scolastici ovvero ospedalieri che costituiscono un immobile unico non risultano applicabili tra aule dello stesso plesso scolastico (regolamentate dal D.M. 18/12/75) ovvero tra reparti di degenza e locali interni al plesso ospedaliero. Si applicano invece anche all'interno della medesima unità immobiliare i limiti di rumore da calpestio dei solai e quelli fissati per gli impianti di servizio comune. Per i requisiti fare riferimento alla Norma UNI 11367/2010 – Classificazione acustica delle unità immobiliari – procedure di valutazione e verifica in opera.

Alle richieste di Permesso di Costruire o alla Denuncia di Inizio Attività di cui alla Legge Regionale 1/2005, inoltrate per la realizzazione di un intervento edilizio ricadente in una delle tipologie sopra elencate, deve essere allegata una dichiarazione a garanzia del rispetto dei requisiti acustici passivi, resa con le modalità previste dal D.P.R. 445 del 28/12/2000 (Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà).

Preliminarmente al rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere prodotta una relazione tecnica che valuti, sulla base delle caratteristiche progettuali dell'opera presentata, i parametri di cui alla tabella B dell'allegato A del D.P.C.M. 5.12.1997, confrontandoli con i valori limite fissati dalla tabella stessa.

I contenuti minimi di tale relazione saranno costituiti da:

- a) Relazione tecnica e di calcolo, atta a dimostrare il rispetto delle norme UNI EN 12354, nonché degli obiettivi di qualità acustica richiesti dalla Committenza. A cura del tecnico potranno essere verificati tutti i locali, ovvero parte di questi, ma le conclusioni analitiche dovranno evidenziare in maniera chiara inequivocabile che, seguendo le indicazioni progettuali, saranno verificati i valori imposti.
- b) Elaborati grafici costituiti da planimetrie, e SEZIONI se necessarie, particolari costruttivi, in appropriato formato, che evidenzino gli interventi previsti ai fini del rispetto della normativa e degli eventuali criteri di qualità definiti dal Committente, in ambito di acustica edilizia ed in particolare:
 - Partizioni verticali, sia di separazione, sia di facciata
 - Partizioni orizzontali : solai e coperture
 - Attraversamenti di impianti, nonché isolamento di tubazioni, ecc.

Negli elaborati dovranno essere evidenziate le tipologie edilizie sulle quali interviene progettualmente il tecnico.

- c) Computo metrico estimativo.

- d) Capitolato speciale d'appalto delle opere acustiche (CSA-Acustico), nel quale sono indicate le modalità di esecuzione, gli standard normativi e/o gli obiettivi qualitativi richiesti, nonché le modalità di collaudo finale delle opere. Saranno incluse le norme tecniche e di prodotto, a cui dovranno sottostare i materiali adottati dall'appaltatore, nonché la esplicita richiesta di certificati di laboratorio attestanti le prestazioni richieste.
- e) Specifiche/Schede tecniche per silenziatori, materiali fonoassorbenti e/o fonoisolanti, prodotti antivibranti per macchinari e impianti, particolari materiali edili, prodotti resilienti vari e per riduzione del rumore di calpestio, ecc. Ovviamente tali specifiche possono essere inglobate-allegate nel CSA-Acustico.

Gli uffici comunali preposti al ricevimento delle richieste e delle comunicazioni per la realizzazione delle opere e degli interventi di cui al primo comma, verificano la presenza della documentazione relativa ai requisiti acustici passivi redatta nei modi previsti di cui ai commi precedenti.

L'ufficio comunale competente per il procedimento, può richiedere il parere tecnico del Dipartimento della Prevenzione della Azienda USL competente per territorio per la valutazione delle documentazioni prodotte. Il parere tecnico può essere anche acquisito direttamente dal soggetto titolare e prodotto contestualmente alla presentazione delle domande e delle comunicazioni per la realizzazione delle opere e degli interventi sopra indicati.

Terminato l'intervento edilizio, il direttore dei lavori assevera l'agibilità dell'immobile dichiarando anche il rispetto dei requisiti igienico-sanitari compreso il rispetto dei parametri individuati nella tabella B dell'allegato A del D.P.C.M. 05/12/1997; a tale scopo allega una relazione redatta e firmata da un tecnico competente in materia di acustica ambientale, che può avvalersi dei risultati di rilievi strumentali eseguiti in opera.

Nell'ambito di accordo/convenzione fra Comune e Azienda USL per la verifica dell'abitabilità, devono essere previsti accertamenti anche strumentali sui requisiti acustici passivi degli edifici in relazione alla specifica destinazione d'uso.

Nell'applicazione della normativa di riferimento sull'acustica edilizia, una concreta difficoltà deriva dalla non trascurabile complessità tecnica della tematica. Tuttavia questi compiti sono stati recentemente semplificati dall'emissione di alcuni documenti tecnici che hanno sancito dei riferimenti di buona tecnica univoci a cui riferirsi. In particolare le norme tecniche della serie UNI EN 12354/2002, che trattano in maniera dettagliata i complessi passaggi per valutare le prestazioni di isolamento di un edificio una volta note le caratteristiche dei suoi componenti. Ma, ancor più rilevante dal punto di vista pratico, è la norma: UNI/TR 11175:2005 "Acustica in edilizia - Guida alle norme serie UNI EN 12354 per la previsione delle prestazioni acustiche degli edifici - Applicazione alla tipologia costruttiva nazionale." Tale rapporto tecnico fornisce modelli semplificati di calcolo e soluzioni tecniche costruttive per una corretta qualificazione acustica di un edificio nel suo complesso. Le prestazioni acustiche di un edificio sono espresse in termini di isolamento, trasmissione e assorbimento dei rumori nonché di livelli e potenze sonore. Il rapporto tecnico si applica ad abitazioni costituite da appartamenti in edifici multipiano e ad ogni altra situazione ad essi facilmente riconducibile. Ma anche l'accurata progettazione acustica dell'involucro edilizio secondo UNI/TR 11175 può non essere sufficiente, da sola, a garantire in opera il rispetto dei parametri previsti dalla normativa. Un'altra norma di riferimento è la norma UNI 11367 "Classificazione acustica delle unità immobiliari" Procedura di valutazione e verifica in opera; la norma definisce, in riferimento ad alcuni requisiti acustici prestazionali degli edifici, i criteri per la loro misurazione e valutazione. Occorre infatti una posa in opera a regola d'arte da parte di personale esperto ed attento, condizione che talvolta non si manifesta

nei cantieri edili, qualora venga a mancare la vigilanza sulle modalità operative ed il controllo dei materiali da impiegare da parte dei soggetti preposti.

Art. 58

Requisiti di carattere acustico – protezione dal rumore.

Sanzioni ed aspetti legali

Il D.P.C.M. 05/12/1997 non prevede sanzioni dirette nel caso di mancato rispetto dei requisiti acustici passivi. Il comma 3 dell'art. 10 della legge 26 ottobre 1995 n. 447 tuttavia prevede che “la violazione delle disposizioni dettate in applicazione della presente legge dallo Stato, dalle Regioni dalle Province e dai Comuni è punita con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da € 258,00 a € 10.329,00.

Il recepimento del DPCM 05/12/1997 all'interno del Regolamento Edilizio introduce pertanto lo strumento delle sanzioni amministrative. In particolare è necessario sanzionare adeguatamente il comportamento di chi non si attiene, nella realizzazione delle opere, alle indicazioni contenute nelle relazioni tecniche di valutazione dei requisiti acustici passivi dell'immobile e/o di valutazione previsionale dell'impatto o del clima acustico.

Art. 59

Energia elettrica

In tutti i casi in cui un impianto elettrico, per potenzialità, tipologia o dimensione degli ambienti, sia soggetto all'obbligo della progettazione (con l'entrata in vigore del D.M. 22/01/2008 n. 37 dal 27/03/2008 sussiste l'obbligo della progettazione di ogni tipo d'intervento sull'impianto con la sola eccezione di interventi di manutenzione ordinaria) la documentazione tecnica prevista dalla legge deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori .

Al fine di incentivare l'installazione di impianti fotovoltaici a servizio di civili abitazioni, sono ammessi la realizzazione di pergolati , nella resede del fabbricato, a copertura inclinata al fine di ottimizzare l'esposizione dei medesimi ai raggi solari.

Art. 60

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 ristrutturazione edilizia che riguardano l'intera struttura, è 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, denominato “targa energetica”.

L'ACE ha una validità temporale massima di 10 anni ed è aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione, edilizio e impiantistico, 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 esterne 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:

- 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
- i fabbricati temporanei con tempo di utilizzo non superiore a due anni
- i fabbricati isolati con una superficie inferiore a 25 mq.
- 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. 61

Contenimento dei consumi idrici

Ogni fabbricato di nuova costruzione dovrà essere dotato di impianti idonei ad assicurare il risparmio dell'acqua potabile attraverso 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.

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti in base alle esigenze specifiche. Il requisito si intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:

- la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata
- la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua.

Art. 62

Rifornimento idrico

Ogni fabbricato, di nuova costruzione o esistente, deve essere provvisto di acqua potabile, attinta, salva dimostrata impossibilità, dall'acquedotto pubblico, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni unità immobiliare. Qualora manchi la fornitura da pubblico acquedotto dovrà essere garantita la qualità dell'acqua ai sensi del D.Lgs 31/2001

Il locale destinato ad accogliere l'eventuale impianto di sollevamento dell'acqua deve avere altezza non inferiore a ml. 2,00, pavimento e pareti facilmente lavabili, caditoia di raccolta delle acque di lavaggio, reticella anti insetti alle aperture ed al tubo di troppo pieno, serbatoio di materiale idoneo a venire in contatto con alimenti e con copertura sigillata.

Per sopperire alle eventuali carenze d'acqua che si possano verificare nel periodo estivo, è possibile installare depositi idrici, direttamente collegati all'acquedotto comunale, della capacità massima di lt.2000 per ciascuna unità abitativa presente nel edificio asservito, dotati almeno di valvola di non ritorno o comunque congegnati in modo da impedire qualsiasi riflusso di acqua dal serbatoio verso l'acquedotto.

Art. 63

Prevenzione incendi

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 e trasmesso ai competenti uffici comunali. Il conseguimento di detto nulla osta costituisce condizione per il rilascio del Permesso di Costruire o del perfezionamento della DIA solo nei casi espressamente previsti dalla legge

Art. 64

Riscaldamento degli edifici

Gli edifici di nuova costruzione adibiti a qualsiasi funzione che presupponga la permanenza di persone devono essere dotati di impianto di riscaldamento. Gli edifici esistenti che siano privi di tale impianto devono esserne dotati in occasione di qualsiasi intervento che non sia di semplice manutenzione ordinaria o straordinaria.

Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione o comunque alla permanenza continuativa di persone, anche quando non trovi applicazione la prescrizione di cui al comma precedente, deve in ogni caso essere dotata di un sistema di riscaldamento idoneo a garantire sufficienti livelli di comfort abitativo, ai sensi di quanto disposto dal D.P.R. 412/93

Il progetto dell'impianto di riscaldamento, ai sensi dell'art. 28 della L. 10/91, deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori.

Art. 65

Camini e canne fumarie

In linea generale lo sbocco dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione deve avvenire al di sopra della copertura degli edifici, in conformità alle prescrizioni di cui all'art.5 comma 9 del D.P.R. 412/93.

Dette prescrizioni non si applicano nel caso di :

- a) mera sostituzione di generatori di calore individuali;
- ↳ singole ristrutturazioni di impianti termici individuali già esistenti, siti in stabili plurifamiliari, qualora nella versione iniziale non dispongano già di camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione con sbocco sopra il tetto dell'edificio, funzionali ed idonei o comunque adeguabili alla applicazione di apparecchi con combustione asservita da ventilatore; qualora si adottino generatori di calore che, per i valori di emissioni nei prodotti della combustione, appartengano alla classe meno inquinante prevista dalla norma tecnica UNI EN 297 e comunque nel rispetto di quanto previsto dalla norma UNI 7129/2008 e smi.

Le canne fumarie ed i camini di impianti termici civili alimentati a combustibile liquido o solido di potenzialità termica superiore a 35 kW e di impianti termici costituiti da forni da pane o di altre imprese artigiane la cui superficie interna sia superiore a 1 mq, devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni di cui all'allegato IX al Decreto

Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 .

Le canne fumarie ed i camini di tutti gli impianti termici alimentati a combustibile liquido o solido di potenzialità termica inferiore a 35 kW, inclusi gli impianti termici costituiti da forni da pane o di altre imprese artigiane la cui superficie interna sia inferiore a 1 mq, devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni delle Norme UNI-CIG7129 nella versione in vigore al momento della realizzazione dell'impianto ed alle prescrizioni del presente Regolamento previste per gli impianti a combustibile gassoso .

Le canne fumarie ed i camini di impianti termici alimentati a combustibile gassoso la cui potenzialità termica sia inferiore a 35 kW devono essere realizzate in conformità alle Norme UNI-CIG 7129 nella versione in vigore al momento della realizzazione dell'impianto. Le canne fumarie ed i camini di impianti termici civili alimentati a combustibile gassoso di potenzialità termica superiore a 35 kW, devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni di cui all'allegato IX al Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n°152.

I condotti di evacuazione diversi da quelli dei prodotti di combustione di cui ai commi precedenti, (condotti per la ventilazione forzata di servizi igienici, condotti per l'evacuazione dei vapori di cottura o di caminetti, ecc.), devono anche essi avere sbocco al di sopra della copertura dell'edificio, rispettando la distanza dagli edifici prevista per gli impianti termici a combustibile gassoso.

Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente allo specifico intervento progettato.

Art. 66

Apparecchi a fiamma libera

In tutti gli edifici, siano essi esistenti che di nuova costruzione, i locali dove vengano installate apparecchiature a fiamma libera (generatori di calore, boiler, piani di cottura e simili) devono essere dotati, di aperture prospettanti direttamente all'esterno in conformità delle Norme UNI-CIG 7129.

Art. 67

Centrali termiche

Le centrali termiche devono essere progettate e costruite nel rispetto delle norme specifiche che regolano la materia, con riferimento alle potenzialità delle centrali stesse ed al tipo di combustibile da impiegare.

Art. 68

Impianti igienici

I locali destinati a servizi igienici debbono avere le dimensioni minime prescritte dal presente Regolamento a seconda del tipo di attività cui è destinata l'unità immobiliare.

Non è consentito accedere direttamente ai servizi igienici dai locali adibiti ad attività lavorativa, da locali di abitazione permanente, compresi quelli all'uso di cucina o dagli spazi di cottura nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande.

Per le attività di produzione deposito, vendita, preparazione e somministrazione di sostanze alimentari si rimanda ai requisiti previsti dalla normativa "pacchetto igiene" per tali attività o almeno prevedere la presenza di

spogliatoio dimensionato come da indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambiente di lavoro della Regione Toscana – decreto 7225 del 18.12.2002

In tali casi l'accesso deve avvenire attraverso un apposito spazio di disimpegno (antibagno) in cui può essere collocato il lavandino. Il pavimento dei servizi igienici deve essere di materiale facilmente lavabile e disinfettabile. Le pareti devono essere rivestite con analogo materiale fino all'altezza di almeno ml. 2,00.

Ogni apparecchio sanitario deve essere di materiale resistente, impermeabile e facilmente lavabile. I vasi wc devono essere forniti preferibilmente di apparecchi per cacciata d'acqua a doppio effetto che permettano di scegliere tra l'effettuare uno scarico completo o parziale dell'acqua, a seconda delle necessità. E' ammessa l'adozione del lavaggio su velo d'acqua continuo per gli orinatoi.

Tutti gli apparecchi sanitari devono essere forniti di sifone idraulico atto ad evitare esalazioni moleste. La camera del sifone di ciascun apparecchio deve essere ventilata mediante una conduttura di aerazione diversa da quella di scarico e comunicante con una conduttura verticale di aerazione sfociante in alto sul tetto. I diametri di tali tubazioni di ventilazione non devono essere minori dell'80% dello scarico servito. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, limitatamente allo specifico intervento progettato.

Art. 69

SCALE

Tutti gli edifici multipiano di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, debbono essere dotati di almeno una scala di dimensioni e caratteristiche regolamentari.

Le scale che costituiscono parte comune o che siano di uso pubblico devono presentare le seguenti caratteristiche :

- larghezza non inferiore a ml. 1,20;
- andamento regolare;
- gradini regolari, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
- pedata non inferiore a cm. 30 ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia essere compresa tra cm. 62 e cm. 64;
- pianerottoli intermedi di profondità non inferiore alla larghezza della rampa e pianerottoli di arrivo mai inferiori a ml.1,20.
- parapetti di altezza non inferiore a ml. 1,00 (misurata al bordo della pedata) e di conformazione tale da risultare inattraversabili da una sfera del diametro di cm. 10. e privi di elementi orizzontali che ne favoriscano la scalabilità specialmente da parte dei bambini ;
- corrimano su almeno ambedue i lati della scala ▸

Le scale interne a singole unità immobiliari devono presentare le seguenti caratteristiche :

- larghezza non inferiore a ml. 0,80;
- gradini regolari, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
- pedata non inferiore a cm. 25 ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia essere compresa tra cm. 62 e cm. 64;
- parapetti di altezza non inferiore a ml. 1,00 (misurata al bordo della pedata).

Le prescrizioni del presente comma si applicano alle scale per l'accesso a vani tecnici o a locali non

abitabili. qualora tali vani siano accessibili ordinariamente o per manutenzione programmata (es. vano macchine ascensore, vano caldaie, vano pompe e filtri piscine, macchine di condizionamento, apparati produttivi..) da parte di lavoratori.

Art. 70

POZZI DI LUCE CHIOSTRINE E CAVEDI

La costruzione di chiostrine e cavedi interni ai fabbricati è consentita allo scopo di dare aria e luce esclusivamente a scale e ripostigli, stanze da bagno, corridoi e disimpegni. L'affaccio di vani abitabili con dimensioni maggiori di quelle al comma 2, potrà essere ammessa previo parere AUSL.

Non è consentita la copertura e la superficie minima in pianta non dovrà essere inferiore a mq.9,00 con lato minimo di ml.3,00. Dovrà essere facilmente accessibile, pavimentato e provvisto di apposito sistema di raccolta ed allontanamento delle acque piovane.

Art. 71

REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI PER ABITAZIONE

In funzione delle loro caratteristiche dimensionali e costruttive i locali ad uso abitativo si distinguono:

a) LOCALI DI ABITAZIONE

Sono locali di abitazione quelli che soddisfano le caratteristiche minime perchè possano essere adibiti ad uno specifico uso abitativo. I locali di abitazione si distinguono in permanenti e non permanenti. Sono locali di abitazione permanente quelli adibiti a funzioni abitative che comportino la permanenza continuativa di persone, quali: camere da letto; soggiorni e sale da pranzo; cucine; studi privati, salotti ed altri usi assimilabili a quelli sopra elencati. Sono locali di abitazione non permanente quelli adibiti a funzioni abitative che non comportino la permanenza continuativa di persone, quali: spazi di cottura, , spazi di disimpegno e collegamenti verticali ed orizzontali interni alla singola unità immobiliare, dispense, guardaroba, lavanderie e simili.

b) LOCALI ACCESSORI

Sono locali accessori quelli diversi dai precedenti che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie alla residenza che comportino presenza solo saltuaria di persone, quali: soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili, cantine, ripostigli e simili.

Non costituiscono locale, ai sensi del presente Regolamento, i volumi tecnici nonché gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (quali scannafossi e simili) o al passaggio ed alla manutenzione degli impianti (quali cavedi e simili).

L'accesso principale all'alloggio, non deve avvenire attraverso locali accessori così come definiti da precedente punto.

Art. 72

DEFINIZIONE DI ALLOGGIO INABITABILE

Un alloggio è da ritenersi inabitabile :

- quando è in condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- quando è alloggio improprio (ovvero ricavato da locali aventi caratteristiche tipologiche di

assoluta e totale incompatibilità con la destinazione ad abitazione quali, ad esempio, garage, stalle, cantine e simili);

- quando manca di aerilluminazione naturale;
- quando manca la disponibilità di servizi igienici e/o di acqua potabile.

Un alloggio dichiarato inabitabile deve essere sgomberato con ordinanza del Sindaco e non potrà essere nuovamente occupato se non previa esecuzione dei necessari interventi di adeguamento (l'avvenuto adeguamento sarà attestato dallo stesso ufficio che ha emesso l'ordinanza).

Art. 73

POSIZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE RISPETTO AL TERRENO

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

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

Sono equiparati ai vani fuori terra i vani seminterrati che hanno il piano di calpestio posto, in ogni suo punto, ad una quota non superiore a 30 cm rispetto al terreno circostante. Sono locali interrati quelli che presentano l'intradosso del solaio di copertura a quota inferiore, in ogni sua parte, alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta. Sono locali seminterrati tutti quelli che non rientrano nelle due categorie precedenti.

I locali interrati possono essere estesi a tutta la superficie coperta del fabbricato sovrastante il perimetro del piano terra e dell'eventuale portico. Tali locali potranno essere realizzati anche fuori dalla sagoma del fabbricato principale per un massimo del 25% della Sc esistente o di progetto purché, sopra il solaio di copertura di detti interrati, sia inserito uno strato di terreno vegetale, atto alla piantumazione di tappeto erboso e piccoli arbusti. L'altezza massima dei locali interrati e seminterrati è pari a mt. 2,40.

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

Possono essere adibiti ad abitazione permanente o temporanea i locali seminterrati che soddisfino a tutte le seguenti condizioni :

- a) abbiano le parti contro terra protette da scannafosso aerato ed ispezionabile;
- b) abbiano il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aerati;
- c) abbiano il soffitto, in ogni sua parte, rialzato di almeno ml. 1,50 rispetto alla quota media del terreno circostante a sistemazione avvenuta;
- d) rispondano alle altre prescrizioni del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui sono adibiti.

In difetto del requisito di cui alla precedente lettera "c", i locali seminterrati possono essere adibiti a funzioni di abitazione non permanente (come definita al paragrafo specifico) .

Nel caso di interventi su edifici esistenti le disposizioni del presente articolo non trovano applicazione qualora sia dimostrata l'impossibilità di adottare le soluzioni tecniche prescritte ai commi precedenti in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, architettoniche, strutturali, funzionali e tecnologiche preesistenti. In tal caso il progetto dovrà prevedere idonee soluzioni alternative che consentano di conseguire comunque un analogo grado di impermeabilità e secchezza degli ambienti, fermo restando che non

possono comunque essere adibiti ad abitazione permanente locali interrati e che gli interventi non debbono in ogni caso comportare peggioramento igienico rispetto alla situazione in atto.

Art. 74

ILLUMINAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE

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

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

Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di illuminazione naturale diretta. Ciascun vano di abitazione permanente deve avere superfici fenestrate, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre o porte finestre, con esclusione delle sole parti non vetrate, in misura non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, o comunque tali da assicurare, ad infissi vetriati chiusi, un fattore medio di luce diurna non inferiore al 2%. Nei locali sottotetto abitabili il rapporto illuminante può essere ottenuto con aperture a tetto.

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

Per i locali di abitazione non permanente non è richiesta illuminazione naturale diretta e per i medesimi è ammesso il ricorso alla sola illuminazione artificiale.

Qualora la profondità del locale superi 2,5 volte l'altezza dell'intradosso dell'apertura misurata dal pavimento, la superficie fenestrata dovrà essere incrementata:

- del 12,5% qualora la profondità sia inferiore a 3 volte il rapporto tra profondità ed altezza dell'intradosso
- del 25% qualora la profondità sia superiore a 3 volte il rapporto tra profondità ed altezza dell'intradosso.

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 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 eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico, tipologico e documentario (art. 81 della L.R. 1/2005), per i quali l'adeguamento non è richiesto ogni qualvolta ciò risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del manufatto, fermo restando che anche in tali edifici gli interventi non possono comunque comportare peggioramento della situazione igienico sanitaria.

È consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente areati e illuminati dall'esterno, a condizione che (DM 05.07.1975 e la Norma UNI 10339):

- a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi e comunque il funzionamento durante tutto il periodo di uso. Se con accensione collegata all'illuminazione artificiale

dell'ambiente, la ventilazione deve essere protratta automaticamente per almeno 5 minuti dopo lo spegnimento dell'illuminazione;

- b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;

E' consentita l'installazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che (art 19 L. 166/1975):

- a) Risultino adeguatamente garantite tutte le norme di sicurezza e di igiene
- b) le scale e i disimpegni siano dotati di un'ideale ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni

Art. 75

REQUISITI RELATIVI ALL'AERAZIONE

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

Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, l'aerazione dei singoli locali deve essere adeguata all'uso previsto, in modo che l'aria viziata sia evacuata e non possa costituire pregiudizio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli alloggi.

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

Le finestre di detti locali debbono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili di dimensioni regolamentari. Le superfici finestrate apribili, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, devono risultare non inferiori a 1/8 della superficie del pavimento.

Limitatamente ad edifici esistenti, nel caso in cui le caratteristiche tipologiche degli alloggi non consentano di fruire di aerazione naturale diretta nella misura prescritta dal presente articolo, l'aerazione dovrà essere garantita da un adeguato impianto che provveda sia all'immissione che all'estrazione di aria. Anche in tale caso dovrà comunque essere assicurata ventilazione naturale diretta in misura non inferiore alla metà di quella prescritta al comma precedente.

Negli edifici di nuova costruzione deve essere garantita l'aerazione dei locali di abitazione non permanente, limitatamente a quelli adibiti a servizi igienici. Per detti locali l'aerazione può essere sia naturale diretta che meccanizzata., pertanto nel caso in cui il locale presenti finestre insufficienti o ne sia del tutto privo, il locale deve essere dotato di adeguato impianto di aerazione, assicurandone un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura dell'ambiente e comunque il funzionamento durante tutto il periodo di uso. Se con accensione collegata all'illuminazione artificiale dell'ambiente, la ventilazione deve essere protratta automaticamente per almeno 5 minuti dopo lo spegnimento dell'illuminazione.

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.

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 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 eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico, tipologico e documentario (art. 81 della L.R. 1/2005), per i quali l'adeguamento delle superfici aeroilluminanti non è richiesto ogni qualvolta risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del manufatto, sempre che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente.

Art. 76

ALTEZZA DEI LOCALI AD USO RESIDENZIALE

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

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

Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml 2,00. Nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a ml 2,40. L'altezza non può essere comunque inferiore a ml. 2,70 per una superficie superiore ad 1/3 di quella totale del vano e dovrà essere garantita un'altezza media di m 2,70.

L'altezza libera dei locali di abitazione non permanente non deve essere minore di ml. 2,40. Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml. 2,00. Nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a ml. 2,20. L'altezza non può essere comunque inferiore a ml. 2,40 per una superficie superiore ad 1/3 di quella totale del vano e dovrà essere garantita un'altezza media di m 2,40.

Le minori altezze conseguenti ad adeguamenti strutturali antisismici e/o acustici e/o termici sono ammissibili previo parere favorevole dell'AUSL.

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, previo parere favorevole dell'AUSL; non è pertanto consentito 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.

Negli stessi interventi è inoltre consentita la realizzazione di servizi igienici con altezza media inferiore a quella prescritta dai commi precedenti ogni qualvolta l'unità sia dotata di almeno un altro servizio completamente conforme alle prescrizioni del presente Regolamento. In ogni caso l'altezza media non potrà essere inferiore a ml. 2,20.

Art. 77

CARATTERISTICHE DELL'ALLOGGIO E DIMENSIONAMENTO DEI SINGOLI LOCALI

Ciascun alloggio dovrà essere costituito almeno da un soggiorno, una cucina o angolo cottura, una camera da letto ed un servizio igienico. I vari spazi costituenti l'alloggio non devono necessariamente essere delimitati da pareti., in tal caso si parla di alloggio monostanza. E' però necessario che i medesimi siano progettati e realizzati in modo tale che, qualora fossero delimitati da pareti, siano comunque integralmente rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.

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

Le stanze da letto debbono avere superficie non inferiore a mq. 9, se per una persona, ed a mq. 14, se per due persone. La stanza di soggiorno non dovrà avere superficie inferiore a mq. 14. Qualora lo spazio di cottura sia ricavato direttamente nella stanza di soggiorno la superficie minima della medesima dovrà essere incrementata di mq.1,50.

La cucina, quando costituisce vano indipendente ed autonomo dal soggiorno, non dovrà avere superficie inferiore a mq. 9 ed essere dotata di propria finestratura apribile, altrimenti dovrà essere collegata al locale di soggiorno mediante un vano privo di infissi, di ampiezza pari almeno a 4mq. In tal caso la superficie finestrata (compresa quella della cucina se presente) dovrà essere tale da soddisfare i rapporti aereo-illuminanti prescritti dal presente Regolamento in funzione alla superficie di pavimento complessiva dei due vani.

Quando lo spazio di cottura sia posizionato in nicchie di profondità limitata a quella strettamente necessaria al collocamento degli apparecchi ed arredi di cucina è consentito che la nicchia abbia altezza inferiore a quella prescritta per i locali abitabili con un minimo assoluto di ml. 2,00, garantendo comunque un'altezza media del vano pari a m. 2,70.

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

La dotazione minima di impianti igienici a servizio di un alloggio è costituita da : vaso,bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia. Detta dotazione minima può essere soddisfatta tramite uno o più locali, sempre che essi siano riservati esclusivamente ai servizi igienici. I servizi igienici non possono avere accesso direttamente dalla cucina , dallo spazio di cottura né dal soggiorno L'eventuale spazio di disimpegno non può avere superficie inferiore a mq. 1,20. I locali adibiti a servizio igienico non possono avere superficie inferiore a mq. 2,50 e larghezza inferiore a ml. 1,20. E' ammesso l'accesso diretto dalla camera da letto al servizio igienico quando l'unità immobiliare sia comunque dotata di un servizio igienico regolarmente disimpegnato da tutti i locali di abitazione permanente.

Nel caso di più servizi igienici nella stessa unità immobiliare detti valori minimi sono riferiti al solo servizio igienico principale mentre per gli altri servizi i valori minimi di superficie e larghezza sono ridotti rispettivamente a mq. 1,20 ed a ml. 0,80.

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 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.

Art. 78

SOPPALCHI

Ai fini del presente Regolamento si definisce come soppalco la superficie aggiuntiva ottenuta dal frazionamento di uno spazio chiuso mediante l'applicazione di una struttura portante orizzontale. La superficie del soppalco non può essere maggiore del 50% della superficie complessiva del vano, per destinazioni residenziali e direzionali. La formazione di soppalchi è ammissibile soltanto ove la porzione del vano principale libera dal soppalco mantenga le caratteristiche di abitabilità prescritte dal presente Regolamento.

I soppalchi che siano destinati ad abitazione permanente debbono rispondere alle caratteristiche prescritte dal presente Regolamento per tale tipo di locali. In tal caso la verifica dei requisiti di aerazione ed illuminazione dovrà essere operata considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale su cui il medesimo si affaccia.

I soppalchi che siano destinati ad abitazione non permanente, debbono avere altezza minima non inferiore a ml. 2,00 ed altezza media non inferiore a ml. 2,40

Lo spazio sottostante i soppalchi non deve presentare mai altezza inferiore a ml. 2,40. I soppalchi devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a ml. 1,00.

Art. 79

REQUISITI SPECIFICI DEI LUOGHI DI LAVORO

Si applicano integralmente gli "indirizzi tecnici d'igiene edilizia della Regione Toscana" di cui al Decreto Dirigenziale n. 7225 del 18.12.02 (BURT n. 5 del 29.01.2003). Eventuali parametri inferiori, ove ricorrano particolari esigenze tecniche documentate, possono essere ammesse solo previo parere positivo dell'azienda USL competente.

Art. 80

REQUISITI DEI LUOGHI ADIBITI A FUNZIONI DIVERSE

I luoghi che vengano costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni per le quali vigano normative specifiche (scuole, alberghi, ospedali, impianti sportivi, case di cura, residenze protette ecc.) devono essere progettati e realizzati, in conformità a dette specifiche normative.

Nei confronti di detti luoghi, le prescrizioni del presente Regolamento si applicano limitatamente alle prescrizioni che non risultino in contrasto con quelle della specifica normativa di riferimento, che deve in ogni caso ritenersi esplicitamente prevalente.

Art. 81

SMALTIMENTO DEI LIQUAMI

Per quanto riguarda il dimensionamento e le caratteristiche degli impianti di depurazione, si rimanda al Regolamento specifico approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 24/05/2011.

Parte IX

DISPOSIZIONI TECNICHE PER LE COSTRUZIONI

Art. 82

COMPONENTI TECNICO-ESTETICHE DEGLI EDIFICI

I criteri generali da seguire nella realizzazione di tutti gli interventi sono:

- il mantenimento, la conservazione e quando è il caso, il restauro delle murature antiche e di pregio;
- l'impiego di strutture non murarie (telai in cemento armato e in acciaio) coerenti con la tipologia degli edifici e con la loro espressione architettonica;
- l'integrazione appropriata delle strutture portanti contemporanee (intelaiate e tamponate) nei contesti di edilizia muraria.

Nei Nuclei Storici per la realizzazione delle strutture sono prescrittivi i seguenti criteri:

- Nella costruzione di nuove strutture a faccia a vista è richiesta l'utilizzazione di tecnologie e materiali tradizionali ricorrendo alla lettura delle strutture presenti nel contesto.
- Eventuali opere di integrazione di parti deteriorate di murature esistenti saranno effettuate utilizzando materiali analoghi e le stesse tecnologie.
- Qualora si usino materiali diversi (laterizi cavi, blocchi di calcestruzzo vibrato etc.) e tecnologie non tradizionali (strutture in calcestruzzo armato, etc.) la struttura sarà interamente intonacata o rivestita coerentemente con le caratteristiche del contesto.
- Nelle strutture verticali realizzate in muratura portante eventuali riduzioni della sezione muraria si disporranno in corrispondenza della linea d'imposta dei solai e, nel caso di coperture a volta, a livello della linea dei davanzali delle finestre soprastanti.
- Tutti i fronti degli edifici ed ogni altro manufatto debbono presentare un aspetto architettonico ed estetico appropriato al relativo carattere ed alla località dove devono sorgere, in modo da corrispondere alle esigenze del decoro edilizio dell'abitato e dei valori ambientali o panoramici, tanto per ciò che si riferisce alla corretta armonia della composizione architettonica, quanto per i materiali da impiegarsi nelle opere di decorazione che nelle coloriture. L'Ufficio edilizia privata ha facoltà, in sede di esame del progetto, di prescrivere criteri architettonici e forme architettoniche o di decorazione che si armonizzino con gli edifici circostanti, ovvero di stabilire direttive intese ad ottenere un determinato inquadramento urbanistico, in particolare per le costruzioni prospettanti sulle più importanti vie o piazze.
- Tutte le facciate dovranno essere intonacate, salvo che esse siano realizzate o rivestite con

materiali che non richiedono intonaco. Gli intonaci, gli infissi, le ringhiere ed ogni altro manufatto relativo alle facciate dovrà essere tinteggiato, salvo che non siano impiegati materiali che per loro natura non richiedono tinteggiature o verniciature. Nelle tinteggiature non potranno usarsi colori che creino contrasti violenti o che turbino l'aspetto estetico dell'abitato.

- il mantenimento e la conservazione delle volte, degli impalcati tradizionali in legno, legno e laterizio, ferro e laterizio con volticciole (anche negli interventi che richiedono il consolidamento statico e l'inserimento di canalizzazioni degli impianti) uniti, quando è il caso, al restauro delle strutture di pregio;
- l'impiego di strutture di copertura coerenti con la tipologia degli edifici e con la loro espressione architettonica;
- l'inserimento appropriato di strutture orizzontali leggere realizzate con tecniche attuali (legno lamellare, acciaio) sulle murature esistenti, in alternativa e in sostituzione dei solai con getti di cemento armato

Nei Nuclei storici e sugli edifici di valore storico come definiti dal R.U., nonché in area agricola per la realizzazione delle strutture sono prescrittivi i seguenti criteri:

E' preferibile conservare quanto più possibile le strutture originarie. Per i solai in legno o a volta di particolare pregio architettonico e decorativo, qualora deteriorati, si privilegiano opere di manutenzione e consolidamento.

L'eventuale cordolo, anche nel caso di piccoli rialzamenti, su murature faccia a vista dovrà essere opportunamente rivestito con gli stessi materiali della struttura, ovvero intonacato nel caso di facciate intonacate. Nel caso di opere di sostituzione di intero solaio realizzato con materiali e tecnologie contrastanti con l'assetto prevalente del fabbricato, è preferibile che la nuova struttura venga realizzata in legno ovvero con altri materiali aderenti con la tipologia del fabbricato stesso. Per la formazione dell'impalcato si dovrà prevedere l'utilizzo di pannelle in cotto o di assito in legno.

In conformità a quanto stabilito dall'art. 79 comma 3 lettera d) della L.R. 1/2005, gli interventi da eseguire su edifici storici, così come classificati dal vigente R.U. o ricadenti in nucleo e tessuto storico, che riguardano l'aspetto esteriore degli edifici ad esclusione della manutenzione ordinaria, sono subordinati al rilascio di Atto di Assenso da parte dell'Ufficio Edilizia Privata da notificare all'interessato. I lavori non potranno essere iniziati senza il prescritto parere. Non è richiesto l'Atto di Assenso nei casi in cui i lavori sono soggetti a Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/04.

Non è consentito interrompere l'andamento delle falde per la realizzazione di terrazze a tasca.

Nelle zone di trasformazione e per nuovi edifici in area agricola per la realizzazione delle strutture, i seguenti criteri sono prescrittivi, mentre nelle zone B, hanno valore di indirizzo :

- la copertura degli edifici potrà essere piana, a falde inclinate o di altra forma purché sia coerente col progetto architettonico dell'edificio.
- le coperture a falde inclinate saranno sempre a gronda costante ed avranno pendenze non inferiori al 25% o superiori al 35% Sono comunque da evitare le soluzioni architettoniche che prevedano, senza motivo, più falde di diversa dimensione e orientamento su edifici a pianta compatta.
- l'interruzione delle falde in corrispondenza della linea di colmo è ammessa soltanto se corrisponde

all'articolazione interna degli edifici, ad esclusione dei fabbricati ad uso industriale o artigianale nei quali tipologie consolidate presuppongono tali geometrie delle strutture

Art. 83

MANTI DI COPERTURA

In tutto il territorio comunale i manti delle coperture a falde esistenti realizzati con tegole e coppi vanno conservati, reintegrati o sostituiti con manti analoghi; allo stesso modo vanno mantenuti e restaurati i lastrici solari degli edifici del Novecento sui quali è pertanto vietato applicare e lasciare in vista guaine e vernici impermeabilizzanti.

I manti dei nuovi edifici saranno realizzati con i materiali e i colori più idonei ad armonizzarsi con quelli degli edifici circostanti tenendo conto anche dell'impatto visivo delle coperture nelle vedute dall'alto. Fanno eccezione i nuovi edifici con coperture eterogenee (tegole marsigliesi, lastrici solari, elementi di fibrocemento) che non danno indicazioni chiare e gli edifici che fanno parte di piani attuativi ai quali è affidata la stesura delle apposite norme tecniche.

Le coperture piane debbono essere pavimentate o coperte con ghiaia o erba. E' vietato lasciare in vista guaine e vernici impermeabilizzanti.

Art. 84

LUCERNARI

La costruzione di altane sopra coperture inclinate degli edifici esistenti è consentita, non è ammessa la costruzione di abbaini di larghezza superiore ai metri 2. L'installazione di finestre a tetto, in continuità con l'andamento delle falde, per l'illuminazione di locali sottostanti ad integrazione di finestrate esistenti sulle facciate è limitata, nelle aree urbane storiche, purché non sia superato il rapporto di 1/8 della superficie del pavimento sottostante la falda del tetto.

Art. 85

COMIGNOLI, SFIATI E CANNE FUMARIE

In tutte le zone del territorio comunale, comignoli, sfiati e canne fumarie devono essere coerentemente inseriti nel disegno della copertura e realizzati con materiali durevoli e appropriati. Le canne fumarie, se poste all'esterno delle murature, non devono essere visibili dagli spazi pubblici.

Nei Nuclei Storici, i comignoli e gli sfiati vanno realizzati in muratura ed in forme tradizionali, comunque non in contrasto con il carattere tipologico consolidato dell'edificio.

E' vietato l'uso di comignoli prefabbricati, tubi in plastica e fibrocemento. Nel caso in cui siano realizzate canne fumarie con elementi prefabbricati, dovranno essere intonacate e tinteggiate.

Qualora si renda necessario il loro inserimento all'esterno delle pareti perimetrali degli edifici queste dovranno essere realizzati in modo da armonizzarsi con le forme architettoniche. 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.

Art. 86

AGGETTI DI GRONDA

Negli edifici esistenti coperti a falde con manto di tegole le strutture di aggetto di gronda che non derivano da recenti interventi di sostituzione degli elementi originari o comunque consolidati, vanno conservate nelle caratteristiche dimensionali e nei materiali; nel caso di piccoli rialzamenti, così come nei casi di rifacimento dell'intera struttura, dovranno essere riproposte con le stesse tecnologie e caratteri formali.

Eventuali interventi di sostituzione di elementi deteriorati o in contrasto con quelli esistenti vanno effettuati utilizzando materiali e tecniche analoghe a quelle consolidate.

Nel caso di rifacimento di strutture derivanti da interventi di sostituzione di strutture preesistenti e non consolidate con la tipologia dell'edificio, queste vanno realizzate nei seguenti modi:

- aggetto di gronda realizzato con file di mezzane in cotto e variamente articolato;
- aggetto di gronda realizzato con morali in legno sagomati, con o senza sottomensola e impalcato di mezzane in cotto o scempiato di tavole limitato da seggiola finale.

La dimensione dell'aggetto deve essere proporzionata con le dimensioni della facciata, la tipologia e le caratteristiche architettoniche dell'edificio e comunque non superiore a cm 100.

Nei Nuclei Storici è vietata la realizzazione di aggetti di gronda in cemento o laterizio. Nella nuova edilizia l'aggetto di gronda, ove previsto, sarà proporzionato con le dimensioni del fabbricato e col tipo di copertura adottato.

Nella tipologia di tetto piano gli aggetti di gronda realizzati con solette piane a sbalzo saranno rastremati ed avranno un elemento di raccordo con il filo della facciata.

L'aggetto potrà essere realizzato o attraverso tecnologie e materiali tradizionali (travetti in legno con impalcato in cotto, mezzane in legno etc.) ovvero attraverso la realizzazione di strutture in tecnologie contemporanee (gronde interamente in cemento).

Nel caso di utilizzo di tavelle o tavelloni in laterizio questi andranno comunque intonacati e tinteggiati.

Art. 87

CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

I canali di gronda ed i discendenti saranno realizzati in lamiera di rame, o in lamiera verniciata, di sezione circolare.

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. Negli altri casi è ammesso l'utilizzo di terminali di pluviali in ghisa.

Art. 88

SCALE

Le strutture di collegamento verticale, esterne agli edifici, vanno conservate e mantenute se non in contrasto con l'assetto tipologico consolidato. Eventuali interventi di consolidamento o di sostituzione di parti

deteriorate o mancanti, o dell'intera struttura, possono essere eseguiti ferme restando la localizzazione della struttura in relazione al fabbricato, la forma e l'utilizzo di materiali analoghi a quelli esistenti.

Qualora si rendano necessari interventi su strutture che nel corso degli anni hanno progressivamente perduto la loro connotazione tipologica a seguito della sostituzione o della giustapposizione di elementi, anche di rivestimento, incongrui ovvero contrastanti con l'assetto tipologico, è auspicabile che tali interventi prevedano la demolizione delle strutture aggiunte e la ricostituzione dell'assetto originario. Sono da evitare rivestimenti delle pedate e delle alzate realizzate con elementi di monocottura o altri materiali ceramici a favore di elementi in pietra locale o laterizio.

Scale esterne di evidente origine superfetativa, contrastanti con l'assetto tipologico dell'edificio devono essere preferibilmente demolite qualora ciò non impedisca l'accessibilità alle singole unità abitative e comunque in caso di interventi di riorganizzazione complessiva del fabbricato.

Art. 89

ORIZZONTAMENTI DI FACCIATA

Cornici marcapiano e marcadavanzale, elementi decorativi sottogronda di particolare pregio architettonico, devono essere mantenuti e conservati con adeguate tecniche di restauro.

Eventuali parti deteriorate devono essere sostituite utilizzando tecnologie costruttive o materiali del tutto analoghi a quelli esistenti.

Nel caso di esecuzione ex novo di tali orizzontamenti questi dovranno essere realizzati con materiali e tecniche costruttive tradizionali quali cornici in pietra semplice o lavorata, marcapiani in muratura intonacata etc.

Nella nuova edilizia elementi marcapiano, marcadavanzale o decorazioni sottogronda sono ammessi purché di semplice e lineare disegno e sempreché coerenti con l'architettura complessiva dell'edificio.

Art. 90

BASAMENTI

Devono essere privilegiate opere di conservazione, attraverso opportuni interventi di manutenzione e restauro, eventuali opere di definizione delle zone basamentali degli edifici storici o di valore.

Eventuali sostituzione di elementi o parti di elementi deteriorate va effettuata utilizzando materiali analoghi a quelli esistenti.

Nel caso di interventi generalizzati ai fabbricati o comunque di rifacimento delle facciate è preferibile individuare uno zoccolo, qualora la tipologia edilizia lo contempli, quale mediazione tra la struttura verticale e il marciapiede o la strada, opportunamente proporzionato con le dimensioni della facciata e comunque mai superiore all'altezza del primo interpiano o della linea del marcadavanzale. Esso potrà essere individuato o attraverso la posa in opera di elementi in pietra locale, od altri materiali lapidei, o attraverso particolari tecniche di lavorazione dell'intonaco (rigatura, bugnatura, etc.) ovvero attraverso tinteggiatura con colori differenti dal campo della facciata e nelle tonalità tipiche locali.

La sporgenza dello zoccolo sugli spazi pubblici non potrà superare la profondità massima di cm 8,00.

Art. 91

APERTURE

Davanzali, architravi, stipiti e cornici di particolare pregio devono essere conservati attraverso opportuni interventi di consolidamento o restauro. L'eventuale sostituzione di parti deteriorate dovrà avvenire utilizzando elementi della stessa forma e realizzati con gli stessi materiali.

Per quelle aperture che hanno perduto la loro dimensione o posizione originaria o consolidata a seguito di interventi che non hanno portato ad una ridefinizione coerente dell'intero edificio, è auspicabile che, contemporaneamente ad interventi di ristrutturazione complessiva del fabbricato, si proceda ad una loro ridefinizione dimensionale.

In occasione di opere di rifacimento delle facciate si richiede che eventuali davanzali, soglie, gradini e cornici di riquadramento delle aperture derivanti da interventi di sostituzione e realizzati con materiali estranei alla tradizione, siano sostituiti con altri elementi realizzati in forme e materiali tipici (pietra, cemento lavorato, ecc.).

Tutte le strutture occasionali e di allestimento quali vetrine di negozi, bacheche saranno inserite nella muratura evitando di sovrapporsi a stipiti, davanzali, cornici ed ogni altro elemento di pregio.

Le soglie delle aperture verso l'esterno così come i gradini esterni devono essere realizzate in pietra locale o laterizio.

Nel dimensionamento delle aperture, nel numero e nella loro localizzazione va tenuto conto della gerarchia dei fronti determinata dall'orientamento del fabbricato. Nell'edilizia di base le dimensioni e le proporzioni delle aperture saranno coerenti con i caratteri costruttivi degli edifici.

Art. 92

BALCONI TERRAZZI LOGGE E PORTICI

Nelle aree urbane storiche non è consentito realizzare balconi e terrazze a sbalzo, o di ogni altro tipo, sui fronti principali degli edifici esistenti a meno che la loro preesistenza sia comprovata da adeguata documentazione storico-architettonica e comunque non siano in contrasto con l'architettura complessiva dell'edificio.

Negli edifici di nuova costruzione balconi e terrazze devono essere coerenti con il progetto generale dell'edificio, sono comunque da escludersi soluzioni che interrompano la leggibilità del fronte su strada attraverso l'uso generalizzato di terrazze in lunghezza. Comunque essi sono consentiti al di sopra di m 3,50 dal marciapiede pubblico e 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 m 1,20.

Per la realizzazione di logge o portici in edifici esistenti in muratura si terrà presente, nel dimensionare i piedritti, il rapporto tra pieni e vuoti che caratterizza le zone a vocazione muraria, preferendo soluzioni che permettano la percezione della struttura lavorante per masse.

Portici e logge saranno posti preferibilmente nelle facciate orientate verso sud.

Art. 93

INFISSI ESTERNI

I seguenti criteri sono prescrittivi per i Nuclei Storici e negli Abitati storici in zona agricola:

- Si prevede la conservazione degli infissi originali o la loro sostituzione con elementi identici per forma e materiali. In particolare vanno conservati i portoni e i portoncini in legno.
- Nella sostituzione di intere finestre, o delle sole parti vetrate, si manterranno o si ripristineranno le tradizionali tripartizioni delle specchiature trasparenti. Non sono ammessi in ogni caso l'installazione di vetri a specchio e fumé.
- Le persiane e gli sportelloni in legno vanno conservati o sostituiti con elementi di analogo disegno e materiale verniciati con i colori comuni. Il fissaggio di questi elementi sarà realizzato con cardini metallici murati ed è quindi escluso per questi infissi l'impiego dei telai "a madonna".
- E' vietato di norma l'utilizzo di avvolgibili.
- Nel caso di apertura di nuove porte e finestre su edifici esistenti gli infissi saranno realizzati con gli stessi criteri che si utilizzano per la sostituzione di infissi vecchi, fatto salvo l'uso di telai metallici verniciati nelle porte vetrate dei piani terra. E' comunque escluso l'impiego di telai metallici non verniciati e di telai di plastica. Sono da preferirsi soluzioni a due ante simmetriche o ad anta unica.
- I locali ad uso commerciale, artigianale ecc. posti al piano terreno dei fabbricati dovranno avere i serramenti realizzati in legno o in metallo verniciato nei colori comuni. Per le aperture di garage prospettanti spazi pubblici non è ammesso l'utilizzo di serrande o basculanti in lamiera metallica. E' altresì ammesso l'utilizzo di portoni sezionati in legno oppure ad ante incernierate, lasciati con il materiale a vista tonalizzato o verniciati nei colori comuni.

In tutte le altre zone, i seguenti criteri hanno valore di indirizzo:

- Sono ammessi serramenti in legno o metallo verniciato ma sono esclusi vetri a specchio e fumé. Questi ultimi sono ammessi unicamente nelle grandi pareti vetrate degli edifici non residenziali ma non per i serramenti di locali ad uso commerciale o artigianale posti in edifici residenziali.

Art. 94

INTONACI E TINTEGGIATURE

L'Amministrazione Comunale predisporrà 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.

I seguenti criteri sono prescrittivi per i Nuclei Storici e negli Abitati storici in zona agricola:

- Gli intonaci esterni dovranno essere realizzati con malta di calce, coerentemente con le caratteristiche consolidate della zona. E' altresì ammesso l'utilizzo di intonaci con altre composizioni purché garantiscano la possibilità di traspirazione della struttura e abbiano caratteristiche di finitura superficiale assimilabili a quelli tradizionali. E' consentito l'uso di tempere idrorepellenti di colori assimilabili alla tinteggiatura a calce.
- Si auspica un comportamento progettuale che valuti attentamente la qualità delle tessiture murarie nel disegno delle facciate ed il loro significato nel contesto. In questo senso si devono lasciare in vista o stonacare solo i paramenti murari a conci regolari costruiti per rimanere senza intonaco e mantenere o

ripristinare l'intonaco, con materiali e tecniche tradizionali, sulle altre murature in pietra, specie su quelle in ciottoli o rincocciate.

- Non è consentita la stuccatura a base di malta di cemento delle murature in pietra a vista né l'applicazione di intonaci al quarzo o comunque sintetici. La loro stuccatura, anche coprente "a rasopetra", nei casi di murature irregolari e rincocciate, dovrà avvenire a base di malta di calce e/o cemento bianco, misto a inerti e terre locali.
- Eventuali decorazioni pittoriche sulle facciate o all'interno degli edifici vanno conservate e restaurate attraverso opportune tecniche.
- Negli edifici di valore storico - architettonico, in occasione di interventi di tinteggiatura delle facciate si devono eseguire saggi per individuare i colori preesistenti da riproporre. In caso di mancanza di tracce di vecchie coloriture che costituiscono materiale documentario per l'utilizzo di specifiche tinte saranno da utilizzare colori analoghi a quelli tradizionali a base di calce. E' sconsigliato quindi l'utilizzo di vernici al quarzo o simili. E' consentito l'uso di tempere idrorepellenti di colore e caratteristiche assimilabili alla tinteggiatura a calce.
- Nelle nuove costruzioni è consentito l'uso di tempere idrorepellenti purché di colore assimilabili alla tinteggiatura a calce.

Art. 95

CANALIZZAZIONI E SCAVI

I seguenti criteri sono prescrittivi per i Nuclei Storici :

- Canalizzazioni e cavi del gas, elettrici, telefonici, ecc. devono essere installati sotto traccia quando non in contrasto con le normative vigenti in materia.
- Sportellini di chiusura di vani contatore devono essere realizzati in ferro e tinteggiati nei colori della porzione di muratura in cui si inseriscono.
- E' fatto divieto di demolire, per la realizzazione dei vani contatore, parti di muratura di valore storico o cornici e stipiti di pregio.

Nelle altre aree i seguenti criteri hanno valore di indirizzo:

- E' auspicabile che canalizzazioni e cavi del gas, elettrici, telefonici ecc. vengano installati sotto traccia quando ciò non sia in contrasto con le normative vigenti in materia.
- I vani contatore, nel caso di edifici non prospettanti direttamente su vie o spazi pubblici, devono essere preferibilmente localizzati nel lotto in modo tale da consentire l'ispezione.
- Qualora questi vengano posti in margine a strade pubbliche devono essere previste delle strutture adatte al loro contenimento che offrano soluzioni architettonicamente coerenti con l'edificio a cui si riferiscono; essi devono, in quest'ultimo caso, essere quanto più possibile integrati con le strutture di recinzione.
- I contatori relativi alle adduzioni di acqua, energia elettrica, gas ecc. devono essere installati in appositi vani ispezionabili secondo le normative vigenti in materia.
- Tali vani devono essere quanto più possibile inseriti organicamente nella struttura a cui fanno riferimento, sia questa la muratura esterna dell'edificio o parte della struttura di recinzione.

Art. 96

SCANNAFOSSI E LOCALI INTERRATI

È ammessa la realizzazione di scannafossi con larghezza massima di cm 90 per esigenze di isolamento e/o risanamento di locali interrati o seminterrati. Tali locali non potranno essere comunicanti con l'edificio; l'eventuale accesso per le ispezioni è consentito con un'unica apertura dall'esterno di limitate dimensioni.

Non è ammessa la realizzazione di locali interrati nei fabbricati non residenziali con $Sul = < a$ mq. 36, Sui manufatti pertinenziali, isolati rispetto al fabbricato principale non è ammessa la realizzazione di interrati, mentre qualora la pertinenza sia inglobata nel corpo del fabbricato principale sono ammessi gli interrati. Non sarà comunque possibile, nel caso dello spostamento e accorpamento di volumetrie pertinenziali in aderenza al fabbricato principale, la realizzazione sotto la pertinenza di locali interrati o seminterrati .

Art. 97

RECINZIONI

La recinzione deve essere realizzata nel rispetto della distanza dal ciglio stradale ove prescritta ed in genere delle disposizioni del Codice della Strada e con i necessari nulla osta dell'ente proprietario della strada stessa se diversa dal Comune.

Le recinzioni dovranno rispettare i limiti delle unità minime di intervento previste dal Regolamento Urbanistico e per motivi di sicurezza della circolazione dovranno avere riguardo agli allineamenti, arretramenti, con adeguati smussi di raccordo angolari preventivamente assegnati dagli organi tecnici del Comune .

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.

Ferme restando le disposizioni del Codice Civile, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di accogliere o richiedere soluzioni alternative di recinzioni in ragione di esigenze ambientali, di igiene, di sicurezza e decoro. 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

Le recinzioni tra le proprietà private, verso gli spazi pubblici e le strade dovranno avere una altezza max di ml. 2,00. Esse possono essere realizzate:

- con muro pieno di H max cm. 120 o cordolo sovrastato da rete, cancellata o siepe
- con reti e siepi
- con pali infissi al suolo e rete di protezione.

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.

Le recinzioni esposte in tutto od in parte alla pubblica vista, debbono inoltre rispettare le norme generali di decoro tali da garantire, nelle aree extraurbane, la tutela del paesaggio.

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

Fino all'approvazione del Piano comunale per le strutture di raccolta dei rifiuti, i privati che intendono edificare e/o recintare lotti prospicienti collocazioni già in essere di cassonetti, debbono lasciare uno spazio di lunghezza adeguata alla sistemazione di due cassonetti.

I seguenti criteri sono prescrittivi per i Nuclei Storici:

- 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
- 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.
- E' ammesso l'utilizzo di grate in ferro su finestre o aperture poste al piano terreno degli edifici purché di disegno semplice e lineare.
- 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.

I seguenti criteri sono prescrittivi per le Zone Agricole:

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

Eventuali nuove opere per la realizzazione di strutture di recinzione sono consentite, nel rispetto del Codice della Strada, nelle seguenti forme:

- rete a maglie metalliche sostenuta da montanti in ferro o legno di altezza non superiore a m. 2,00;
- Nelle zone agricole le recinzioni sono in pali e rete, mentre nei giardini pertinenziali degli edifici, di cui all'art 20 del R.U., possono essere realizzate in muratura con altezza non superiore a m. 2,00;
- arbusti da siepe o alberi a filare in essenze tipiche del luogo.

Art. 98

GIARDINI

I seguenti criteri sono prescrittivi per le Aree Agricole:

- Nella progettazione dei giardini deve essere considerato il significato che al mondo vegetale veniva attribuito dalla cultura abitativa rurale. Il significato era principalmente quello di ricreare un microclima attorno all'abitazione oltre che di decoro.
- Per questa ragione la localizzazione delle specie arboree ed arbustive segue una vera e propria zonizzazione: specie sempreverdi venivano di norma collocate all'opposto della facciata principale quale barriera protettiva per il fabbricato dai venti freddi dominanti mentre di norma verso sud venivano disposte le essenze caducifolie ombreggianti durante il periodo estivo e che comunque in inverno

permettono l'irraggiamento solare del fabbricato.

Nelle altre aree i seguenti criteri hanno valore di indirizzo:

- Sono consentiti, per la realizzazione di giardini di pertinenza delle abitazioni esistenti o di nuova costruzione, gli impianti di essenze autoctone o comunque tipiche del luogo.

Sono ammessi pergolati con lieve pendenza fino al 2% e nel rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile fino ad un massimo di mq. 36,0.

Art. 99

INGRESSI CARRAI

Per l'attraversamento dei marciapiedi e dei portici potrà essere consentita la costruzione di ingressi carrai, con prescrizione di pavimentazioni speciali. La loro ubicazione dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Per la realizzazione degli ingressi carrai è ammessa previa presentazione di apposita istanza la copertura di eventuali fossi antistanti, per la sola lunghezza necessaria ed eventualmente previo parere dell'ente gestore della tutela del fosso. Il progetto deve comunque assicurare il libero deflusso delle acque.

Quando il passo carraio sia collegato con una rampa, questa non dovrà superare la pendenza del 20%.

Tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito dovrà essere previsto un tratto piano, pari ad almeno m. 5 di lunghezza.

La costruzione degli accessi carrai è per intero a carico della proprietà, la quale inoltre, sarà soggetta per essi alla applicazione delle tasse stabilite dal Comune per l'occupazione di suolo pubblico e a quanto è previsto dal Codice della Strada.

Art. 100

STRADE DI ACCESSO ALLA RESIDENZA

E' ammessa, esclusivamente nelle zone in cui il RU non le vieta espressamente, la costruzione di strade private di accesso alla residenza da realizzarsi preferibilmente all'interno delle resedi di pertinenza dei fabbricati.

Le suddette strade saranno realizzate alle seguenti condizioni:

- a. dovranno essere realizzate tutte quelle opere, utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica, che siano necessarie al fine di assicurare un corretto inserimento ambientale e la più completa stabilità dei terreni attraversati nei confronti di frane, smottamenti, cedimenti, senza compromettere lo scolo naturale.
- b. il progetto esecutivo dell'opera, comprendente estratto catastale, con l'elenco delle ditte proprietarie, planimetria quotata, profilo longitudinale, sezione, opere di arte e relazione tecnica e relazione geologica e geotecnica, dovrà essere corredato da atto di impegno dal quale risulti:
 - l'obbligo da parte dei proprietari della strada di provvedere alla pulizia, all'illuminazione in corrispondenza dei fabbricati, all'opportuna segnaletica, agli scoli per le acque meteoriche, alla fognatura ed a segnaletiche che evidenzino la destinazione e l'uso della strada;
 - l'esonero per il Comune da ogni responsabilità per danni a cose e persone derivanti dal traffico;
 - la possibilità per il Comune, senza alcun corrispettivo, di utilizzare la strada per la

collocazione di condotte idriche, elettriche, di gas e fognanti;

- l'obbligo di cessione gratuita della strada al Comune, nel caso di manifestata ragione di pubblica utilità - dovranno avere una limitata estensione.

Tutte le opere inerenti al tracciato stradale non dovranno arrecare danno al paesaggio ed all'ambiente in cui la strada si inserisce, pertanto dovrà essere documentata nel dettaglio la scelta dei materiali relativi alla strada e alle opere a corredo e degli elementi di arredo.

Analogamente il tracciato dovrà essere studiato in modo da comportare il minor numero di opere di sbancamento e modellazione dei suoli, così come deve svilupparsi secondo il tracciato più contenuto in rapporto alle pendenze e alla qualità dei suoli.

La larghezza di tali strade resta stabilita da una minima di ml. 2.50 ad una massima di 3,50 mt.

Restano fatte salve le disposizioni di legge in materia, emanate da altri organi.

Art. 101

ACCESSO AI FONDI AGRICOLI

Gli accessi ai fondi agricoli dovranno avere una limitata estensione e saranno realizzati alle seguenti condizioni:

- dovranno essere realizzate tutte quelle opere, utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica, che siano necessarie al fine di assicurare un corretto inserimento ambientale e la più completa stabilità dei terreni attraversati nei confronti di frane, smottamenti, cedimenti, senza compromettere lo scolo naturale.
- tutte le opere inerenti al tracciato non dovranno arrecare danno al paesaggio ed all'ambiente in cui l'opera si inserisce, pertanto dovrà essere documentata nel dettaglio la scelta dei materiali relativi alla sede e alle opere a corredo e degli elementi di arredo. Analogamente il tracciato dovrà essere studiato in modo da comportare il minor numero di opere di sbancamento e modellazione dei suoli, così come deve svilupparsi secondo il tracciato più contenuto in rapporto alle pendenze e alla qualità dei suoli.
- La larghezza di tali accessi resta stabilita da una minima di ml. 2.50 ad una massima di 3,50 mt.

Parte X
ARREDO URBANO

Art. 102
TENDE TETTOIE PENSILINE

Le tende da sole che aggettano dal filo delle facciate prospettanti su spazi pubblici sono consentite unicamente per la protezione di esercizi commerciali al piano terra. Le tende retrattili devono sporgere al massimo di metri 1.50, con altezza minima di m.2,20 dal suolo, senza creare intralcio alla circolazione e saranno realizzate in tela impermeabile di colore non contrastante con i caratteri cromatici dell'edificio e con la zona urbana di riferimento.

Le tende da sole possono essere sostenute da montanti a condizione che questi siano in metallo e di sezione limitata.

Il soggetto interessato al rilascio di autorizzazione per l'installazione di tende deve presentare relativa domanda presso l'ufficio di Polizia Municipale allegando la seguente documentazione:

- • elaborato grafico in duplice copia ed in scala opportuna (normalmente 1:20) rappresentando le dimensioni dell'opera, la relativa altezza e da terra, il posizionamento rispetto alla facciata dell'edificio interessato, l'ampiezza della strada o spazio interessato e ingombro del marciapiede
- • estratto di mappa catastale con individuazione dell'immobile interessato e la posizione del manufatto.

Negli edifici esistenti nei Nuclei Storici tettoie e pensiline sono ammesse solo sulle aperture prospettanti su spazi privati purché realizzate in ferro e vetro di disegno semplice con oggetto contenuto.

Art. 103
INSEGNE, BACHECHE

E' ammessa l'installazione di insegne e bacheche fuori dai negozi e dagli edifici previo rilascio dell'Autorizzazione da parte del Dirigente del settore della Polizia Municipale.

Il soggetto interessato al rilascio di autorizzazione per l'installazione di insegne, targhe e bacheche deve presentare relativa domanda presso l'ufficio di Polizia Municipale allegando la seguente documentazione:

- a) elaborato grafico in duplice copia ed in scala opportuna (normalmente 1:20) rappresentando le dimensioni dell'opera, la relativa altezza e da terra, il posizionamento rispetto alla facciata dell'edificio interessato, l'ampiezza della strada o spazio interessato e ingombro del marciapiede
- b) estratto di mappa catastale con individuazione dell'immobile interessato e la posizione del manufatto.
- c) estratto della tavola del Regolamento Urbanistico con individuazione dell'immobile interessato e la posizione del manufatto.

I seguenti criteri sono prescrittivi per i Nuclei Storici:

- a) Insegne, iscrizioni o targhe di pregio storico o architettonico vanno conservate attraverso opportuni interventi di manutenzione o restauro.
- b) Le nuove insegne degli esercizi commerciali vanno contenute entro il vano dell'apertura dell'esercizio stesso in modo da non mascherare né demolire eventuali stipiti o architravi di pregio architettonico.
- c) Per quanto concerne la dimensione e il tipo di insegne si rimanda al Piano della Pubblicità, comunque

dovranno essere in armonia con le linee architettoniche e con i caratteri cromatici dell'edificio e con la zona urbana di riferimento.

- d) Sono vietate le insegne a bandiera. Sono altresì vietate le insegne luminose realizzate con materiali plastici o tubi al neon. Sono quindi da preferirsi insegne illuminate da opportune lampade. Sono altresì vietate le insegne a libro su suolo pubblico.
- e) 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.
- f) Placche di campanelli e buche per lettere vanno realizzate evitando comunque l'uso della plastica e dell'alluminio anodizzato e vanno poste in opera avendo cura di non occultare gli stipiti delle aperture.

Nelle altre aree i seguenti criteri hanno valore di indirizzo:

- a) Le caratteristiche e dimensioni su suolo pubblico o di uso pubblico, della collocazione delle insegne di esercizio pubblicitarie e della cartellonistica, le insegne, i cartelli, le lampade e lampioni, i rivestimenti decorativi a contorno delle aperture dei negozi, le mostre-vetrine e le serrande dei negozi stessi, le relative didascalie, le mostrine a muro, i quadri e le tabelle di pubblicità, gli oggetti che a scopo pubblicitario ed a qualsiasi altro scopo si intenda apporre alle fronti o sotto i portici dei fabbricati, dovranno essere eseguiti e posti in opera a regola d'arte e dovranno risultare in armonia con le linee architettoniche e con le tinte e decorazioni dei fronti e dei portici medesimi.
- b) In attesa di apposito censimento e relativo piano di settore, le vetrine, le insegne, di valore o interesse storico sono vincolati alla conservazione od al ripristino.
- c) Gli aggetti massimi delle vetrine debbono essere contenuti entro il piano della facciata a cui appartengono.

Art. 104

CARTELLONISTICA ED ALTRI MEZZI PUBBLICITARI

L'installazione di cartellonistica pubblicitaria risulta disciplinata da specifico Regolamento

Art. 105

CONDIZIONATORI O IMPIANTI D'ARIA

Tali apparecchi non sono ammessi sui fronti degli edifici posti verso le strade e/o spazi pubblici o di uso pubblico, all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili che rendano visibili tali impianti dal piano della strada delle pubbliche vie. Nel caso non sia possibile posizionarli nei modi sopra detti gli stessi potranno trovare alloggio anche sul fronte principale purché non siano posizionati su mensole a sbalzo, vengano inseriti nella struttura del fabbricato e siano opportunamente schermati con colore identico a quello della facciata.

Art. 106

ANTENNE TELEVISIVE E PARABOLE SATELLITARI

In edifici composti da più unità immobiliari si installeranno antenne televisive condominiali con le modalità indicate nelle norme generali. Le parabole satellitari sono ammesse solo sopra le coperture degli edifici e

nei giardini privati. Ne è vietata l'installazione su balconi sui terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili sui fronti principali delle abitazioni che rendano visibili tali impianti dal piano della strada delle pubbliche vie.

PARTE XI

OPERE DI URBANIZZAZIONE PUBBLICHE

Art. 107

MARCIAPIEDI

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. L'altezza massima del cordolo di delimitazione del marciapiede verso la carreggiata stradale deve essere di 15 centimetri, i dislivelli di 2,5 centimetri e raccordati con angolo smussato.

I marciapiedi devono consentire il transito dei portatori di handicap, in particolare di persone con ridotte o impedito capacità motorie. Il raccordo tra il marciapiede e la carreggiata in corrispondenza dei percorsi per disabili deve ottenersi con un abbassamento del bordo avente spessore di 2,5 centimetri (magari di colore diverso) per una larghezza minima di metri 1,50, un dislivello massimo di 15 centimetri e una pendenza massima dell'8.

All'angolo di due marciapiedi stretti tutto il bordo deve essere ribassato; il raccordo deve essere posto nelle zone di non transito. Di norma i marciapiedi devono essere costituiti anche di fasce non destinate al transito aventi larghezza minima di 25 centimetri se posizionate all'interno, di 75 centimetri se esterne. Quest'ultimo spazio è destinato alla segnaletica, ai lampioni, ai cestini portarifiuti, a tabelloni pubblicitari, alle panchine, ai posteggi per le biciclette o ad ostacoli diversi. Ove non sia possibile realizzare questa fascia attrezzata, segnaletica, lampioni e tabelloni dovranno preferibilmente essere posti sui muri degli edifici finitimi ad una altezza minima di metri 2,20, mentre gli altri elementi dovranno essere posizionati ai lati del marciapiede e allineati.

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.

La superficie delle fasce non destinate al transito, ove realizzate, deve essere diversa da quella delle fasce di transito e può essere irregolare. Ove non sia possibile usare materiali differenti, queste fasce dovranno essere separate da una striscia di avvertimento, parallela al percorso e con larghezza di 40 centimetri, percepibile dai non vedenti. Le strisce di avvertimento ortogonali alla direzione di marcia devono avere una larghezza di 60 centimetri; esse vanno previste anche nei marciapiedi sprovvisti di linee guida naturali, prima di bordi abbassati, prima e dopo scale o rampe, a protezione di ostacoli (in generale gli ostacoli devono essere circondati da materiale di avvertimento largo almeno 60 centimetri, devono avere un bordo esterno di protezione di 10 centimetri, essere alti almeno 60 centimetri e magari colorati).

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).

In corrispondenza delle fermate dei veicoli di trasporto urbano di superficie é 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 é 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: cemento (cls), masselli autobloccanti, lastricato in pietra, porfido a cubetti, laterizi pieni, lastricati in pietra o porfido a cubetti montati a maglia larga per permettere la crescita dell'erba. I cordoli in ambito urbano (esclusa la città antica) sono di granito o di cls.

Art. 108

PERCORSI PEDONALI

I percorsi pedonali devono consentire il passaggio e la sosta di persone e carrozzine; quelli che si sviluppano in ambito urbano devono consentire, ove possibile, anche il transito lento di automezzi di emergenza (autoambulanze e vigili del fuoco). La loro larghezza, in questo caso, non può essere inferiore a ml. 3.00. Gli elementi di ingombro (alberi isolati, impianti per l'illuminazione, sedute, cabine telefoniche, impianti tecnologici, pubblicità e informazione, punti di raccolta dei rifiuti) debbono essere allineati e collocati in una fascia di ml 1.50, così da garantire regolarità e facilitare la pulizia.

I percorsi pedonali dovranno essere progettati nel rispetto della seguente tabella:

Fascia da 3 a 5 m	
sup. massima pavimentata:	90%
specie arborea di 1° grandezza	1 albero ogni 7-8 ml.
specie arborea di 2° grandezza	1 albero ogni 4-5 ml
cestini portarifiuti	1 ogni 150 ml
sedute	3 ogni 50 ml
Fascia superiore a 5 m	
sup. massima pavimentata	85%
specie arborea di 1° grandezza	1 albero ogni 7-8 ml
arbusti	3 ogni mq (in fioriera o aiuola)
cestini portarifiuti	1 ogni 150 ml
sedute	3 ogni 30 ml

Le rampe pedonali devono avere pendenze che consentano la sosta e un facile passaggio di carrozzine ed eventualmente biciclette. E' consigliabile che la pendenza non superi il 12% per rampe lunghe fino a metri 0,50; l'8% se lunghe fino a metri 2,00; il 7% se lunghe fino a metri 5,00; il 5% se più lunghe di metri 5,00. Quando il dislivello sia superiore a metri 1,50 si deve prevedere uno specifico sistema di elevazione (specialmente per l'accesso agli edifici). Per dislivelli maggiori di 20 centimetri deve essere previsto un corrimano ad una altezza di metri 0,90 e un cordolo di protezione ai lati che si alzi di 5 centimetri dal piano di calpestio. E' opportuno prevedere ogni 10 metri di rampa un piano orizzontale di riposo con lunghezza minima di metri 1,50. Al fine di favorire la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche i percorsi pedonali devono avere una pendenza laterale dell'1%. I percorsi pedonali possono essere realizzati in sede propria o anche sulle carreggiate e i marciapiedi di strade esistenti.

Quando un percorso attraversa le aree agricole produttive deve essere separato con elementi vegetazionali non attraversabili (siepi-filari) per motivi di sicurezza.

Quando un percorso si affianca a strade ad alto traffico deve essere separato da barriere. In parchi e giardini dotati di aree attrezzate per il gioco i percorsi ciclo-pedonali e le piste ciclabili devono essere separati.

La superficie dei percorsi pedonali deve essere antiscivolo, regolare, compatta e costituita da un materiale diverso da quello usato per la sede stradale; si ammette l'uso dello stesso materiale solo in ambiti particolari (nuclei storici e zone a traffico limitato); in tal caso deve essere introdotta la striscia di avvertimento tra l'uno e l'altra (realizzata con lo stesso materiale trattato diversamente).

Le rampe pedonali devono essere pavimentate con lo stesso materiale antiscivolo e permeabile dei percorsi pedonali. In parchi e giardini: legno, tartan, gomma, prato artificiale. Ogni variazione di materiale, se non coincide con una variazione di quota, deve essere segnata con l'interposizione di un elemento: cordolo di granito o cls, lamina di acciaio in ambiti urbani, cordoli di legno in ambiti rurali. Le canalette sono di cemento (cls), pietra, acciottolato.

Art. 109

PISTE CICLABILI

La larghezza delle piste ciclabili non deve essere inferiore a ml 1.50 se a senso unico, a ml 2.50 se a doppio senso.

I raggi di curvatura possono variare dai 10 ai 15 mt se le piste attraversano aree verdi o agricole (si assume la velocità di progetto di 25 Km/ora); dai 4 ai 5 mt quando vi siano numerosi incroci ed accessi (si assume la velocità di progetto di 15 Km/ora). Le pendenze ammissibili non devono superare il 3% e solo per tratti molto brevi arrivare ad un massimo dell'8%.

Al fine di favorire la raccolta delle acque meteoriche le piste devono avere una pendenza laterale del 2%.

Quando le piste ciclabili affiancano strade carrabili vanno separate con segnaletica verticale ed orizzontale (in particolare con diversa pavimentazione), se lo spazio è sufficiente con aiuole di protezione (con arbusti e alberi) di larghezza minima di 1,50 mt. La cigliatura delle aiuole deve essere arrotondata e poco rilevata o, preferibilmente, non sporgere dalla pista. Le pavimentazioni consentite sono: terra stabilizzata, resine acriliche, asfalti colorati, elementi prefabbricati di cemento vibrocompreso. Le canalette laterali sono in calcestruzzo, pietra e porfido, acciottolato, laterizi pieni o erbose.

Art. 110

PERCORSI CICLO - PEDONALI

I percorsi ciclo-pedonali possono essere realizzati in sede propria o anche sulle carreggiate e sui marciapiedi di strade esistenti.

Quando i percorsi ciclo-pedonali occupano parte della carreggiata vanno separati con segnaletica verticale ed orizzontale (in particolare con diversa pavimentazione), se lo spazio è sufficiente con aiuole di protezione (con arbusti e alberi) di larghezza minima di 1,50 mt. La cigliatura delle aiuole deve essere arrotondata e poco rilevata o, preferibilmente, non sporgere dalla pista. I materiali consentiti per la pavimentazione dei percorsi ciclo-pedonali sono: asfalti speciali e colorati, terra stabilizzata per la parte ciclabile, lastre di pietra serena, calcare, arenaria, porfido, mattoni in cotto, terra stabilizzata, pietraforte per la parte pedonale.

Art. 111

PIAZZE ED AREE PAVIMENTATE

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.

Le piazze e le aree pavimentate, in base alla loro estensione, devono seguire alcuni criteri di composizione:

Spazi pedonali di superficie inferiore a 1000 mq.	
specie arborea di 1° grandezza	1 albero ogni 100 mq
specie arborea di 2° e 3° grandezza	2 alberi ogni 75 mq
arbusti	3 ogni mq di prato e fioriere
cestini portarifiuti	1 ogni 150 mq
sedute	10 ogni 50 mq.
illuminazione	1 elemento ogni 200/250 mq
Spazi pedonali di superficie da 1000 a 5000 mq	
specie arborea di 1° grandezza	1 albero ogni 100 mq
specie arborea di 2°	2 alberi ogni 75 mq
arbusti	3 ogni mq di prato e fioriere
prato	20% della superficie
cestini portarifiuti	1 ogni 150 mq di sup. di calpestio
sedute	10 ogni 50 mq di sup. di calpestio.
illuminazione	1 elemento ogni 200/250 mq
irrigazione	a goccia nelle fioriere, sub-irrigazione alberi, aspersione nel prato
elementi di arredo	illuminazione 1 elemento decorativo
Spazi pedonali di superficie superiore a 5000mq	
specie arborea di 1° grandezza	1 albero ogni 100 mq
specie arborea di 2° grandezza	2 alberi ogni 75 mq
arbusti	3 ogni mq. di prato e fioriere
prato	50% della superficie
Cestini portarifiuti	1 ogni 150mq. di sup. di calpestio
sedute	10 ogni 50mq. di sup. di calpestio
illuminazione	1 elemento ogni 200/ 250 mq. di superficie di calpestio
irrigazione	goccia nelle fioriere, sub-irrigazione alberi, aspersione nel prato
elementi di arredo	2 elementi decorativi o una fontana (min30mq).

Art. 112

PARCHEGGI A RASO

Per parcheggio si intende uno spazio scoperto destinato alla sosta delle auto.

I parcheggi possono configurarsi come piazze e come zone filtro (a servizio di giardini, parchi, impianti sportivi). Quando non espressamente previste dal R.U., le aree a parcheggio pubblico dovranno essere collocate in adiacenza alle strade, immediatamente accessibili e visibili dalle stesse. Nei parcheggi la superficie deve essere omogenea e ove possibile dovranno essere piantumate alberature di alto fusto, deve avere un impianto regolare, i percorsi pedonali devono distinguersi dagli spazi di sosta. Il trattamento delle superfici si può diversificare secondo gli usi e la dimensione: in caso di parcheggi a servizio di impianti sportivi, parchi ed aree dove si svolgono manifestazioni spettacolari, il terreno di superficie va stabilizzato e trattato con autobloccanti inerbiti (la

percentuale di superficie inerbita non deve essere inferiore al 60% dell'intera superficie).

Le specie arboree da utilizzare nei parcheggi devono rispondere alle seguenti caratteristiche:

- specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale;
- specie con apparato radicale contenuto e profondo e con chioma rotondeggiante;
- specie caratterizzate dall'assenza di fruttificazione e essudati.

Art. 113

PARCHEGGI LUNGO STRADA

Le dimensioni minime degli stalli per la sosta di autovetture debbono essere almeno pari a multipli di ml 2.00 x 5.00, per i parcheggi in linea e di ml. 2.00 x 4.50, per le altre tipologie.

I materiali consentiti per le pavimentazioni sono: cemento (cls), masselli autobloccanti, lastricato in pietra, porfido a cubetti, laterizi pieni. I rivestimenti bituminosi sono ammessi, ma sconsigliati. In generale nelle aree semipermeabili o dove é possibile evitare una eccessiva impermeabilizzazione vanno previsti: autobloccanti a griglia erbosa, lastricati in pietra o porfido a cubetti montati a maglia larga per permettere la crescita dell'erba. Nelle aree permeabili: ghiaia, tappeti erbosi o terra stabilizzata. Le canalette possono essere di cemento (cls), pietra, acciottolato o erbose.

Art. 114

OPERE DI REGIMAZIONE DELLE ACQUE

Le opere di regimazione delle acque sono opere pubbliche per la difesa del territorio esposto ad elevato rischio idraulico (alvei, casse di espansione e bacini di accumulo artificiali, rifacimento o costruzione di argini golenali, ecc).

In relazione al progetto esecutivo del tipo di opera da realizzare, le aree interessate potranno essere espropriate, in tutto o in parte, o assoggettate a servitù. Di norma saranno espropriate le aree occupate da argini, manufatti vari, viabilità di servizio o di qualsiasi altra opera che modifichi in modo irreversibile lo stato dei luoghi.

Le aree che, pur interessate dall'opera e da questa in qualche modo modificate, consentono una qualsiasi attività produttiva di tipo agricolo o simile anche dopo l'esecuzione dei lavori, potranno essere mantenute in proprietà dei privati, con l'obbligo di conservarle allo stato di natura o ad uso agricolo, con la servitù di utilità pubblica.

L'atto costitutivo della servitù regolerà altresì i rapporti tra Enti attuatori e/o gestori dell'opera e i proprietari delle aree, anche in riferimento ad eventuali danni prodotti alle attività consentite, dall'occasionale funzionamento della struttura.

Art. 115

NORME TRANSITORIE

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.

Art. 116

NORME FINALI

Il presente Regolamento entra in vigore il giorno successivo alla esecutività della Delibera consiliare di approvazione.

PARTE XII

ELENCO DOCUMENTAZIONE MINIMA DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

- ❑ Ricevuta versamento diritti di segreteria sul C.C. n° 11401551;
- ❑ Ricevuta versamento oneri concessori art.119 L.R. 1/05 (se dovuto dovrà avvenire con le modalità previste dall'art. 21 del Regolamento degli Oneri pena il pagamento delle sanzioni previste dall'art. 129 della L.R. n. 1/05);
- ❑ Copia titolo di proprietà del richiedente o dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 n. 445;
- ❑ dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica.
- ❑ Estratti cartografici normativa vigente: *tavole di RU, fattibilità, vincoli, Bacino, aerofotogrammetrico, mappa catastale, con individuazione dell'immobile*
- ❑ Relazione tecnica descrittiva del tipo di intervento e del tipo di materiali utilizzati con allegato:dichiarazione del rispetto delle disposizioni di cui al DPGRT 9 FEBBRAIO 2007 N. 2/R artt. 16 e 17 e art. 58 RU in merito alla verifica della superficie permeabile ; dichiarazione che l'intervento non comporta aggravio del regime idraulico in quanto la rete scolante esistente è idonea a ricevere l'incremento della portata, non ostruisce il deflusso naturale delle acque pubbliche e/o private,non comporta occupazione di aree pubbliche e di uso pubblico;
- ❑ schema di calcolo per la verifica del rapporto aereoilluminante, solo qualora l'intervento comporti modifiche alla distribuzione interna e/o delle aperture;
- ❑ calcolo della superficie utile abitabile e accessoria, del volume, suddiviso per tipo d'intervento al fine della determinazione del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione (solo nell'ipotesi di interventi a carattere residenziale);
- ❑ calcolo della superficie coperta per la verifica degli indici fondiari;
- ❑ calcolo della Superficie Utile Lorda (SUL) misurata al netto dei muri perimetrali con esclusione degli accessori per gli edifici residenziali
- ❑ computo metrico estimativo (solo nell'ipotesi di interventi a carattere commerciale, turistico direzionale e sportivo di nuova costruzione e di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, piscine, campi da tennis ecc.);
- ❑ calcolo della superficie netta di calpestio (solo nell'ipotesi di interventi su edifici a carattere produttivo);
- ❑ calcolo degli oneri concessori (se dovuti);
- ❑ individuazione dello stato di consistenza della UMI (art. 4 RU) mediante certificato storico catastale, relazione sullo stato dei luoghi,documentazione fotografica con individuazione del lotto edificatorio e relative recinzioni (NC ed ampliamenti ad indice)

- dichiarazione che il terreno non è stato asservito ai fini degli indici dopo la data di adozione del piano strutturale (20/6/2003)
- progetto sistemazioni esterne ai sensi art.19 "salvaguardia del verde e delle alberature" per NC e RU
- Relazione geotecnica a firma del progettista nei casi previsti dalla legge
- Relazione geologica redatta in conformità alle disposizioni della normativa vigente, che tenga conto anche delle condizioni di fragilità del territorio individuate dal Regolamento Urbanistico;
- Elaborati progettuali debitamente quotati, firmati dal professionista e dal richiedente il titolo abilitativo (tre copie) contenenti:
 - Planimetria del lotto in scala adeguata riportante la distanza dell'edificio dai fabbricati, confini e strade;
 - Piante, prospetti e sezioni quotate estesi a tutto il tratto compreso tra la viabilità comunale e il limite del lotto di intervento;
 - estratto di planimetria catastale aggiornata riportante eventuali frazionamenti;
 - Individuazione di tutti i manufatti pertinenziali presenti sul lotto
 - schema di calcolo della superficie del lotto con indicato il limite della zona edificabile e la verifica della stessa;
 - sezioni quotate con scavi e riporti dell'intero lotto di intervento;
 - rappresentazione della viabilità di accesso o, in caso di mancanza, progetto della viabilità di accesso;
 - schema sistema smaltimento liquami;
 - schema smaltimento acque meteoriche;
 - individuazione degli spazi a parcheggio ai sensi della L.122/89 e art. 6 RU;

NOTA: nell'ipotesi di interventi su edifici esistenti gli elaborati dovranno essere costituiti da stato attuale, modificato e sovrapposto opportunamente colorato.

- Documentazione fotografica datata e firmata dal progettista, corredata di schema dei punti di ripresa;
- Relazione ed elaborati grafici esplicativi del rispetto dell'art. 77 e 78 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, Legge n. 13 del 09.01.1989 e Dm n. 236 del 14.06.1989;
- Richiesta di parere dell'Ufficio Ambiente Comunale
- Richiesta di parere dell'Ufficio Tecnico Comunale
- Richiesta di parere Comando Polizia Municipale per interventi soggetti al D.Lgs. N° 285/92 (Nuovo Codice della Strada e relativo regolamento di esecuzione) e successive modificazioni
- Modello ISTAT
- Per gli interventi di aziende agricole: Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale approvato con Determina Dirigenziale e convenzionato.
- Progetto di riqualificazione e manutenzione art. 34 approvato e convenzionato
- nulla - osta Comando Provinciale VVFF per le attività di cui all' elencat nel D.M. 16.02.1982;
- nulla - osta PROVINCIA per interventi ricadenti in zone di rispetto stradale

- ❑ nulla - osta PROVINCIA per gli interventi in fascia di rispetto dei corsi d'acqua pubblici
- ❑ nulla - osta S.A.L.T. - per interventi ricadenti in zone di rispetto autostradale;
- ❑ nulla - osta autorizzazione Consorzio di Bonifica per gli interventi in fascia di rispetto dei corsi d'acqua di competenza;
- ❑ nulla - osta intervento edilizio A.S.L. 12 Viareggio per i casi di deroga e quando necessitano valutazioni tecnico - discrezionali così come previsto dall'art. 82 comma 5 lettera b) della L.R. 03.01.2005 n. 1
- ❑ Elaborato tecnico della copertura redatto ai sensi dell'art. 5 DPGR 23 novembre 2005 n. 62/R (Regolamento di attuazione dell'art. 82, comma 16 LR 1/2005)
- ❑ Relazione tecnica dalla quale risultino gli accorgimenti adottati per il rispetto dei parametri indicati dal D.P.C.M. 05.02.97 (recante norme sui requisiti acustici passivi degli edifici), redatta da tecnico competente in acustica ambientale come definito dalla Legge 447/95 art. 2 comma 6 e 7, con riferimento al Regolamento per l'attuazione del Piano di Classificazione acustica del territorio Comunale definitivamente approvato con Delibera di CC n. 6/10/2008 n. 100 divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURT n. 6 del 11.2.2009; od in alternativa l'autocertificazione asseverata da un tecnico abilitato per gli edifici adibiti a civile abitazione in ottemperanza all'art. 5 comma 1 lett.e DL 70/2011
- ❑ Relazione tecnica di rendimento energetico di cui all'art. 23 comma 2 LR 39/2005
- ❑ Adempimenti ed obblighi di cui all'art. 186 dl D.Lgs. 152/06 modificato dal D.Lgs 04/08 a terre e rocce da scavo