



# COMUNE DI CHIESINA UZZANESE

Provincia di Pistoia  
Settore Urbanistica

---

## REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE (ART. 64 L.R. 01/2005)

**Il responsabile Servizio Urbanistica**  
Dott. Lorenzo Lenzi

**Assessore Urbanistica**  
Dott. Aldo Benedetti

	<b>INDICE</b>	<b>Pag. 2</b>
<b><u>TITOLO I</u></b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	Pag. 6
<b>Articolo 1</b>	Contenuti e finalità del Regolamento Edilizio	Pag. 6
<b>Articolo 2</b>	Entrata in vigore e validità del Regolamento Edilizio	Pag. 6
<b>Articolo 3</b>	Limiti del Regolamento Edilizio	Pag. 7
<b>Articolo 4</b>	Unificazioni delle definizioni	Pag. 7
<b><u>TITOLO II</u></b>	<b>TITOLI ABILITATIVI e TIPOLOGIA DI INTERVENTI</b>	<b>Pag. 8</b>
<b>Articolo 5</b>	Titoli Abilitativi	Pag. 8
<b>Articolo 6</b>	Interventi soggetti a Permesso di Costruire (PdC)	Pag. 8
<b>Articolo 7</b>	Interventi soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia (SCIAE)	Pag. 9
<b>Articolo 8</b>	Interventi soggetti a Comunicazione Inizio Attività Edilizia Libera (CIAEL)	Pag.11
<b>Articolo 9</b>	Titoli abilitativi inerenti l'utilizzo di fonti rinnovabili	Pag. 11
<b>Articolo 10</b>	Recupero dei sottotetti ai fini abitativi	Pag. 12
<b>Articolo 11</b>	Interventi ammissibili con procedura d'urgenza	Pag. 13
<b>Articolo 12</b>	Attività edilizia libera	Pag. 14
<b>Articolo 13</b>	Attività edilizia della pubblica amministrazione	Pag. 14
<b>Articolo 14</b>	Atto di Assenso	Pag. 15
<b>Articolo 15</b>	Installazione temporanea di manufatti precari e pertinenziali che non alterano il carico urbanistico	Pag. 15
<b><u>TITOLO III</u></b>	<b>IL PROCEDIMENTO EDILIZIO</b>	<b>Pag. 20</b>
<b>Articolo 16</b>	Responsabile del procedimento	Pag. 20
<b>Articolo 17</b>	Soggetti legittimati alla richiesta di PdC o a presentare SCIAE e CIAEL	Pag. 20
<b>Articolo 18</b>	Modalità di presentazione delle istanze e documentazione da allegare	Pag. 21
<b>Articolo 19</b>	Procedure per il rilascio del PdC	Pag. 24
<b>Articolo 20</b>	SCIAE	Pag. 26
<b>Articolo 21</b>	Varianti in corso d'opera	Pag. 27
<b>Articolo 22</b>	Conferenza dei servizi interna al Comune	Pag. 28
<b>Articolo 23</b>	Conferenza dei servizi tra Amministrazioni diverse	Pag. 28
<b><u>TITOLO IV</u></b>	<b>COMMISSIONE EDILIZIA, COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO E COMMISSIONE DI VALUTAZIONE PER LA CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI</b>	<b>Pag. 29</b>
<b>Articolo 24</b>	Commissione Edilizia	Pag. 29
<b>Articolo 25</b>	Commissione Comunale per il Paesaggio	Pag. 30
<b>Articolo 26</b>	Commissione di valutazione per la classificazione degli immobili	Pag. 30
<b>Articolo 27</b>	Adeguamento delle commissioni edilizie	Pag. 31
<b><u>TITOLO V</u></b>	<b>RILASCIO e CARATTERISTICHE DEI TITOLI ABILITATIVI</b>	<b>Pag. 32</b>
<b>Articolo 28</b>	Procedura per l'esame dei progetti e dei pareri	Pag. 32
<b>Articolo 29</b>	Oggetto competente al rilascio del PdC	Pag. 32
<b>Articolo 30</b>	Contenuto dell'Atto del PdC	Pag. 32
<b>Articolo 31</b>	Deroghe	Pag. 33
<b>Articolo 32</b>	Titolarità del PdC e della SCIAE	Pag. 33
<b>Articolo 33</b>	Comunicazione di variazione della titolarità	Pag. 33
<b>Articolo 34</b>	Validità, decadenza e proroghe del PdC	Pag. 33

<b>Articolo 35</b>	Progettista, Direttore dei Lavori e Assuntore dei lavori	Pag. 34
<b>Articolo 36</b>	Contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione	Pag. 34
<b>Articolo 37</b>	Diritti di segreteria	Pag. 35
<b><u>TITOLO VI</u></b>	<b>PARTECIPAZIONE AL PROCEDIMENTO E DIRITTO DI ACCESSO</b>	<b>Pag. 36</b>
<b>Articolo 38</b>	Comunicazione di avvio del procedimento	Pag. 36
<b>Articolo 39</b>	Intervento nel procedimento	Pag. 36
<b>Articolo 40</b>	Accordi procedurali e sostitutivi	Pag. 37
<b>Articolo 41</b>	Accesso agli atti	Pag. 37
<b>Articolo 42</b>	Visione dei documenti	Pag. 37
<b><u>TITOLO VII</u></b>	<b>TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE</b>	<b>Pag. 38</b>
<b>Articolo 43</b>	Autorizzazione paesaggistica ed ambientale	Pag. 38
<b>Articolo 44</b>	Sanzione paesaggistica ed ambientale	Pag. 38
<b><u>TITOLO VIII</u></b>	<b>ESECUZIONE DEI LAVORI E ADEMPIMENTI FINALI</b>	<b>Pag. 39</b>
<b>Articolo 45</b>	Definizione dei punti fissi per la realizzazione delle opere	Pag. 39
<b>Articolo 46</b>	Organizzazione del cantiere	Pag. 39
<b>Articolo 47</b>	Manomissione di suolo e sottosuolo pubblico	Pag. 40
<b>Articolo 48</b>	Visite di controllo	Pag. 40
<b>Articolo 49</b>	Comunicazione di inizio lavori	Pag. 41
<b>Articolo 50</b>	Ultimazione dei lavori	Pag. 41
<b>Articolo 51</b>	Opere soggette a Certificazione di Abitabilità o Agibilità	Pag. 42
<b>Articolo 52</b>	Utilizzazione abusiva di costruzioni	Pag. 42
<b>Articolo 53</b>	Tolleranza di costruzione	Pag. 43
<b>Articolo 54</b>	Esecuzione delle opere di urbanizzazione	Pag. 43
<b><u>TITOLO IX</u></b>	<b>VIGILANZA, SANZIONI EDILIZIE E SANATORIA DEGLI ABUSI</b>	<b>Pag. 45</b>
<b>Articolo 55</b>	Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e generalità sulla disciplina sanzionatoria degli abusi	Pag. 45
<b>Articolo 56</b>	Ordinanza di sospensione dei lavori	Pag. 45
<b>Articolo 57</b>	Termini assegnati nei provvedimenti sanzionatori	Pag. 45
<b>Articolo 58</b>	Opere eseguite in assenza del Permesso di Costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali	Pag. 46
<b>Articolo 59</b>	Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza o in totale difformità dalla SCIAE	Pag. 46
<b>Articolo 60</b>	Opere eseguite in parziale difformità dal Permesso di Costruire o in parziale difformità dalla SCIAE, nelle ipotesi di interventi sul patrimonio edilizio esistente, previsto dall'Art. 79 comma 1, lettera "a", nonché comma 2, lettera "d" della LR n. 1/2005	Pag. 46
<b>Articolo 61</b>	Opere eseguite in assenza, in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto alla SCIAE per gli interventi di cui all'art.79 comma 1 lettere b), d) ed e), e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art.79 comma 2 lettere a), b) e c) della L.R.T. 1/05.	Pag. 47
<b>Articolo 62</b>	Accertamento di Conformità	Pag. 47
<b>Articolo 63</b>	Sanatoria Amministrativa	Pag. 47
<b>Articolo 64</b>	Esecuzione d'ufficio delle demolizioni	Pag. 48
<b>Articolo 65</b>	Sanzioni per la violazione delle disposizioni del presente regolamento	Pag. 48

<b><u>TITOLO X</u></b>	<b>PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA - PROCEDURA</b>	<b>Pag. 49</b>
<b>Articolo 66</b>	Documentazione a corredo dei Piani Attuativi	Pag. 49
<b>Articolo 67</b>	Convenzione Urbanistica	Pag. 49
<b>Articolo 68</b>	Progetti Stralcio	Pag. 50
<b>Articolo 69</b>	Procedura di approvazione dei piani attuativi e P.C.C.	Pag. 51
<b><u>TITOLO XI</u></b>	<b>DISPOSIZIONI INERENTI LA TUTELA DEL PATRIMONIO e DEL DECORO URBANO</b>	<b>Pag. 52</b>
<b>Articolo 70</b>	Obbligo di manutenzione	Pag. 52
<b>Articolo 71</b>	Opere esteriori ai fabbricati	Pag. 52
<b>Articolo 72</b>	Terrazze a sbalzo su spazi pubblici	Pag. 52
<b>Articolo 73</b>	Zoccoli	Pag. 53
<b>Articolo 74</b>	Muri di cinta	Pag. 53
<b>Articolo 75</b>	Antenne televisive e parabole satellitari	Pag. 53
<b>Articolo 76</b>	Infissi	Pag. 53
<b>Articolo 77</b>	Tende frangisole	Pag. 54
<b>Articolo 78</b>	Mostre e insegne	Pag. 54
<b>Articolo 79</b>	Numeri civici	Pag. 55
<b>Articolo 80</b>	Cartelli indicatori	Pag. 55
<b>Articolo 81</b>	Interventi di sistemazione esterna e tutela del verde e delle alberature	Pag. 55
<b>Articolo 82</b>	Campionature	Pag. 57
<b><u>TITOLO XII</u></b>	<b>REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI</b>	<b>Pag. 58</b>
<b>Articolo 83</b>	Salubrità del terreno	Pag. 58
<b>Articolo 84</b>	Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale	Pag. 58
<b>Articolo 85</b>	Materiali da costruzione	Pag. 58
<b>Articolo 86</b>	Requisiti relativi all'impermeabilizzazione e secchezza	Pag. 58
<b>Articolo 87</b>	Alloggi inabitabili e bonifica di immobili e manufatti che risultino pericolosi per l'igiene e l'incolumità pubblica	Pag. 59
<b>Articolo 88</b>	Requisiti microclimatici e ambientali specifici per i locali a destinazione residenziale	Pag. 59
<b>Articolo 89</b>	Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro	Pag. 61
<b>Articolo 90</b>	Abitazioni rurali e locali per l'allevamento e il ricovero degli animali	Pag. 70
<b>Articolo 91</b>	Migliorie igienico-funzionali ai fabbricati esistenti	Pag. 70
<b>Articolo 92</b>	Riscaldamento degli edifici	Pag. 70
<b>Articolo 93</b>	Camini e canne fumarie	Pag. 71
<b>Articolo 94</b>	Apparecchi a fiamma libera	Pag. 72
<b>Articolo 95</b>	Isolamento acustico degli edifici	Pag. 72
<b>Articolo 96</b>	Energia elettrica	Pag. 72
<b>Articolo 97</b>	Impianti elettrici	Pag. 72
<b>Articolo 98</b>	Requisiti relativi alla sicurezza, riservatezza e alla protezione della normale utenza	Pag. 73
<b>Articolo 99</b>	Autorimesse e posti scoperti - Monetizzazione	Pag. 75
<b>Articolo 100</b>	Accessi e passi carrabili	Pag. 76
<b>Articolo 101</b>	Allineamenti	Pag. 76
<b>Articolo 102</b>	Cortili	Pag. 77
<b>Articolo 103</b>	Chiostrine e cavedi	Pag. 78
<b><u>TITOLO XIII</u></b>	<b>REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI</b>	<b>Pag. 80</b>
<b>Articolo 104</b>	Rifornimento idrico	Pag. 80
<b>Articolo 105</b>	Impianti igienici e di smaltimento delle acque reflue	Pag. 80

<b>Articolo 106</b>	Smaltimento delle acque bianche	Pag. 81
<b>Articolo 107</b>	Smaltimento liquami	Pag. 82
<b>Articolo 108</b>	Sistemi di depurazione	Pag. 83
<b>Articolo 109</b>	Canalizzazioni di scarico	Pag. 83
<b>Articolo 110</b>	Opere in zone servite da fognatura pubblica	Pag. 83
<b>Articolo 111</b>	Impianti di areazione	Pag. 83
<b>Articolo 112</b>	Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione incendi	Pag. 84
<b>Articolo 113</b>	Centrali termiche	Pag. 84
<b><u>TITOLO XIV</u></b>	<b>ONERI CONCESSORI e MODALITA' DI CALCOLO</b>	<b>Pag. 85</b>
<b>Articolo 114</b>	Ambito di applicazione	Pag. 85
<b>Articolo 115</b>	Determinazione oneri di urbanizzazione	Pag. 85
<b>Articolo 116</b>	Opere di urbanizzazione di interventi soggetti a Piani Attuativi	Pag. 85
<b>Articolo 117</b>	Oneri di urbanizzazione per attività artigianali, industriali e per categorie speciali	Pag. 85
<b>Articolo 118</b>	Interventi PEEP e PIP	Pag. 86
<b>Articolo 119</b>	Fabbricati agricoli	Pag. 86
<b>Articolo 120</b>	Oneri verdi	Pag. 86
<b>Articolo 121</b>	Costo di costruzione per interventi su edifici esistenti ad uso residenziale	Pag. 86
<b>Articolo 122</b>	Costo di costruzione per interventi su edifici industriali o artigianali	Pag. 86
<b>Articolo 123</b>	Costo di costruzione per interventi su edifici a destinazione turistica, commerciale e direzionale	Pag. 86
<b>Articolo 124</b>	Percentuale del contributo del costo di costruzione	Pag. 87
<b>Articolo 125</b>	Esenzione dal contributo relativo al costo di costruzione per interventi su edifici unifamiliari	Pag. 87
<b>Articolo 126</b>	Modalità di applicazione in casi particolari	Pag. 87
<b>Articolo 127</b>	Corresponsione del contributo	Pag. 88
<b>Articolo 128</b>	Rateizzazioni	Pag. 88
<b>Articolo 129</b>	Contributo per varianti in corso d'opera, deposito dello stato finale e completamento lavori	Pag. 88
<b>Articolo 130</b>	Ritardato pagamento	Pag. 89
<b>Articolo 131</b>	Restituzione del contributo in caso di rinuncia o di mancata realizzazione dell'intervento	Pag. 89
<b>Articolo 132</b>	Requisiti delle polizze	Pag. 89
<b><u>TITOLO XV</u></b>	<b>PARAMETRI EDILIZI e URBANISTICI</b>	<b>Pag. 91</b>
<b>Articolo 133</b>	Parametri urbanistici e edilizi	Pag. 91
<b>Articolo 134</b>	Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico – edilizi	Pag. 101
<b>Articolo 135</b>	Definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni	Pag. 104
<b><u>TITOLO XVI</u></b>	<b>NORME FINALI e TRANSITORIE</b>	<b>Pag. 107</b>
<b>Articolo 136</b>	Entrata in vigore	Pag. 107
<b>Articolo 137</b>	Norme transitorie	Pag. 107
<b>Articolo 138</b>	Aggiornamento del Regolamento Edilizio	Pag. 107

## **TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Articolo 1**

#### **Contenuti e finalità del Regolamento Edilizio**

1. Il presente regolamento, adottato in forza dell'art. 117, comma 6, della Costituzione, dell'art. 3 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 ed in conformità all'art. 4 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e all'articolo 64 della Legge Regionale 1 del 03.01.2005 e s.m.i., costituisce atto normativo ed ha i caratteri della generalità ed astrattezza.

2. Le norme del presente Regolamento ed i suoi allegati sono finalizzati al perseguimento di un ordinato sviluppo edilizio del territorio comunale, nel rispetto dei principi di efficacia, efficienza e trasparenza dell'azione amministrativa ed affianca e precisa le norme tecniche di attuazione di cui al REGOLAMENTO URBANISTICO (NTA del RU).

3. In conformità alla legislazione statale e regionale e agli strumenti urbanistici vigenti, il presente Regolamento definisce e disciplina ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale urbano ed extraurbano recependo quanto previsto dall'articolo 144 della LR 1/2005 e s.m.i. in materia di unificazione dei parametri edilizi per il governo del territorio ed in conformità al DPGR 64/R del 11/11/2013.

4. Contiene disposizioni per la tutela dei valori ambientali ed architettonici, per il decoro e la qualità urbana ed edilizia, per l'igiene, la sicurezza e la vivibilità cittadina.

5. Ogni qual volta l'entrata in vigore di nuove norme di carattere nazionale o regionale o l'approvazione di variazioni dello strumento urbanistico rendano superate o contrastanti articoli o parti del presente regolamento, sono automaticamente disapplicati gli articoli e le parti in questione.

6. In questo caso viene predisposto, entro 60 giorni dall'entrata in vigore delle nuove norme di livello superiore atto del Responsabile del Servizio Tecnico che evidenzia le norme del Regolamento edilizio non più in vigore.

7. L'atto del Responsabile è allegato al Regolamento Edilizio, reso pubblico attraverso i canali di informazione più comuni, quali ordini professionali degli Architetti, Geometri, Ingegneri, Periti, Geologi, Agronomi, categorie del settore, sito Internet del Comune, etc..

8. Fermo quanto disposto dai commi precedenti, gli allegati potranno essere sostituiti con determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico nel caso fossero in contrasto con le nuove norme in materia specifica.

### **Articolo 2**

#### **Entrata in vigore e validità del Regolamento Edilizio**

1. Il presente regolamento conseguirà efficacia al momento dell'intervenuta esecutività del provvedimento di approvazione che verrà assunto dal Consiglio Comunale. Pertanto tutte le istanze presentate successivamente a tale data dovranno essere conformi alle norme contenute nel presente regolamento.

2. Da tale data debbono intendersi abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate precedentemente dal Comune che risultino in contrasto o incompatibili con le presenti norme.

3. Il presente regolamento sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio approvato con DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 11 DEL 26 NOVEMBRE 1991.

### **Articolo 3**

#### **Limiti del Regolamento Edilizio**

1. Il presente regolamento costituisce fonte normativa secondaria e pertanto ne è dovuto il rispetto, ove non contrasti con fonti normative nazionali o regionali aventi forza di legge.

2. L'Area Urbanistica è preposta alla verifica della corretta applicazione delle norme contenute nel presente Regolamento Edilizio, mentre tutti i soggetti aventi causa per le materie ivi disciplinate sono tenuti al rispetto della normativa dettata.

3. Il servizio di Polizia Municipale è preposto, in sede di attività edilizia, alla verifica del rispetto delle presenti norme.

### **Articolo 4**

#### **Unificazioni delle definizioni**

1. In riferimento a quanto disposto dall'art. 144 della L.R.T. 1/05 e ss.mm.ii., in riferimento alla entrata in vigore dell'apposito regolamento della Regione di cui alla DPRG n° 64/R del 11/11/2013, vengono recepite le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dalla Regione e le definizioni indicati nel Regolamento Urbanistico adottato o vigente.

## **TITOLO II: TITOLI ABILITATIVI E TIPOLOGIA DI INTERVENTI**

### **Articolo 5 Titoli Abilitativi**

L'attività edilizia nel territorio comunale, ad eccezione di quanto previsto ai successivi articoli 10, 11 e 12, è soggetta, a seconda della natura delle opere a:

- Rilascio del Permesso di Costruire (PdC) di cui al successivo articolo 6;
- Presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia (SCIAE) di cui al successivo articolo 7.
- Presentazione di Comunicazione Inizio Attività Edilizia Libera (CIAEL) di cui al successivo articolo 8;
- Titoli abilitativi inerenti le fonti rinnovabili (PAS etc ai sensi dell'articolo 6 del D.Lgs. 03/03/2011 n° 28) di cui al successivo articolo 9;

### **Articolo 6 Interventi soggetti a Permesso di Costruire (PdC)**

1. Sono soggette al preventivo rilascio del Permesso di Costruire, in quanto incidono sulle risorse essenziali del territorio, le seguenti trasformazioni urbanistico edilizie:

a) gli interventi di nuova edificazione e cioè di realizzazione di nuovi manufatti edilizi diversi da quelli di cui alle lettere successive del presente articolo e diverse a quelle elencate all' articolo 79 della LR 1/2005 e smi;

b) l'installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, quali esplicitamente risultino in base alle vigenti disposizioni;

c) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune;

d) la realizzazione di infrastrutture e d'impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato, prevedendo in tale categoria anche la realizzazione di piscine di uso pubblico e/o privato con strutture permanenti al suolo e non meramente appoggiate a terra;

e) la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione d'impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

g) le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia;

h) gli interventi di sostituzione edilizia intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, eseguiti anche con contestuale incremento volumetrico, diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

2. Per le opere pubbliche dei comuni o di Enti pubblici che vengono ad intervenire sul territorio comunale, l'atto comunale (DCC, DGC e Determinazione) con il quale il progetto esecutivo è approvato o l'opera autorizzata secondo le modalità previste dal



DLGS 163 del 2006 e smi (Legge quadro in materia di lavori pubblici) 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 paesaggistiche;

## **Articolo 7**

### **Interventi soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia (SCIAE)**

1. Sono soggetti a SCIAE, in conformità agli strumenti urbanistici vigenti e al presente regolamento edilizio, alle salvaguardie regionali, provinciali e comunali, i seguenti interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, in quanto non incidono sulle risorse essenziali del territorio, quali:

- a) gli interventi di cui all'articolo 78, comma 1 della LR 1/2005, qualora siano specificamente disciplinati dal regolamento urbanistico di cui all'articolo 55 della suddetta Legge Regionale, dai piani attuativi comunque denominati, laddove tali strumenti contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata in base al comma 4;
- b) le opere di reinterro e scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardano cave e torbiere, prevedendo in tale applicazione anche la realizzazione dei pozzi acquiferi e la realizzazione di impianti di smaltimento reflui che non siano realizzati all'interno di un più ampio titolo edilizio abilitativo;
- c) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree, anche in assenza di opere edilizie, anche se non presente la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'articolo 58 della LR 1/2005 e smi;
- d) le demolizioni di edifici o di manufatti non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione;
- e) le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso;
- f) ogni altra trasformazione che, in base alla presente legge, non sia soggetta a permesso di costruire.

2. Sono inoltre soggetti a SCIAE:

- a) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche se comportano aumento dei volumi esistenti oppure deroga agli indici di fabbricabilità;
- b) gli interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e che si tratti di interventi diversi da quelli disciplinati dall'articolo 80, comma 2, lettera a) della LR 1/2005 e smi; detti interventi di manutenzione straordinaria non possono comportare mutamenti della destinazione d'uso;
- c) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti;
- d) gli interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi

comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:

1) demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli atti di cui all'articolo 52 della LR 1/2005 e smi oppure dal presente regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

2) interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) ed in particolare di quanto previsto al successivo articolo 10;

3) modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali agli organismi edilizi esistenti che non configurino nuovi organismi edilizi, nel limite del 20 per cento del volume esistente, nel rispetto degli indici edificatori previsti dalle NTA del vigente RU.

e) gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di un volume aggiuntivo non superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale, ivi compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento.

3. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 83 bis, comma 1 della LR 1/2005 e smi, sono altresì realizzabili mediante SCIA le varianti ai permessi di costruire aventi ad oggetto le opere e gli interventi di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo che risultino conformi alle prescrizioni contenute nel permesso di costruire compreso gli interventi di ristrutturazione edilizia con modifica alla sagoma.

4. Le opere e gli interventi di cui al presente articolo sono subordinati alla preventiva acquisizione degli atti di assenso meglio disciplinato nel successivo comma 5 del presente articolo, comunque denominati, qualora dovuti, rilasciati dalle competenti autorità ed in particolare qualora:

a) l'esecuzione delle opere interessi beni tutelati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio;

b) gli immobili interessati siano assoggettati alla disciplina di cui alla legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette);

c) gli immobili interessati siano assoggettati a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 143 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, alle prescrizioni oppure alle misure di salvaguardia dei piani di bacino di cui alla parte III, titolo II del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale);

d) il preventivo rilascio dell'atto di assenso sia espressamente previsto e disciplinato, in attuazione della presente legge, dagli strumenti della pianificazione territoriale oppure dagli atti comunali di governo del territorio, ancorché soltanto adottati, con riferimento alle zone territoriali omogenee classificate "A" di cui al d.m. 1444/1968, o ad immobili che pur non essendo compresi fra quelli di cui alle lettere a), b), o c), siano giudicati meritevoli di analoga tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico individuati dal vigente piano urbanistico come edifici di valore, con parti di valore e di valore testimoniale (S1, S2, S3, S4, S5 e S6).

5. Per l'ottenimento dell'atto di assenso di cui al comma 4 deve essere presentata apposita istanza corredata dalla documentazione necessaria secondo i modelli approvati con apposita determinazione del Responsabile del Servizio Urbanistica. Entro 30 giorni dalla presentazione dell'istanza, il Responsabile del Procedimento, verificata la regolarità dell'istanza e la completezza della documentazione, trasmette la stessa alla Commissione Edilizia per il relativo parere, che verrà comunicato ai soggetti interessati quale conclusione del procedimento. Il termine di 30 giorni può essere interrotto una sola volta per la richiesta di documentazione integrativa e ricomincia a decorrere dalla data di presentazione di tale documentazione.

La richiesta di parere preventivo di cui al comma 4 del presente articolo, può avvenire contestualmente alla presentazione della SCIAE, che deve intendersi sospesa fino all'ottenimento del parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale e al successivo rilascio del titolo relativo all'ATTO DI ASSENSO.

## **Articolo 8**

### **Interventi soggetti a Comunicazione Inizio Attività Edilizia Libera (CIAEL)**

1. Sono soggetti a CIAEL, in conformità agli strumenti urbanistici vigenti e al presente, alle salvaguardie regionali, provinciali e comunali, i seguenti interventi edilizi, quali:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 79, comma 2, lettera b) della LR 1/2005 e smi, 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 e non comportino la modifica sostanziale dei vani interni alle unità immobiliari creando una distribuzione interna completamente diversa;

b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporane e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità, comunque entro un termine non superiore a novanta giorni;

c) 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 interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque a fini irrigui, volumi tecnici interrati e locali tombati consimili;

d) 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;

e) i manufatti precari, le serre temporane e le serre con copertura stagionale previsti e disciplinati dal regolamento di attuazione dell'articolo 41, comma 8 della LR 1/2005 e smi.

f) l'installazione di impianti e manufatti per la produzione di energia che non necessitano di titolo edilizio come meglio disciplinato all'articolo 9 del presente Regolamento Edilizio.

2. L'interessato agli interventi del presente articolo, allega alla comunicazione di inizio dei lavori, redatta secondo i modelli predisposti dall'Ufficio, e corredata da autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore;

3. Limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) del precedente comma 1, la comunicazione dovrà essere corredata anche dai identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori o l'eventuale dichiarazione che i lavori saranno eseguiti in economia diretta, oltre ad una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati, al presente regolamento edilizio, alle NTA del RU e che per essi le vigenti norme non prevedono la formazione di un titolo abilitativo.

## **Articolo 9**

### **Titoli abilitativi inerenti l'utilizzo di fonti rinnovabili**

1. L'installazione di impianti inerenti fonti rinnovabili, secondo la loro conformazione e la loro potenza sono soggetti alle seguenti tipologie di titolo abilitativo qui di seguito elencate e comunque nel rispetto del regolamento comunale sugli impianti fotovoltaici approvato con apposito atto di Consiglio Comunale:

A. IMPIANTI INTEGRATI e COMPLETAMENTE ADERENTI (sono considerati aderenti fino ad una distanza massima di cm 25)

<b>COINCIDENTI CON LA FALDA/E DELLA COPERTURA</b>	indipendentemente dalla potenza nominale.	<b>Attività Edilizia Libera</b> <i>Ai sensi dell'articolo 80 comma 3 LR 1/2005</i>
---------------------------------------------------	-------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

<b>ECCEDENTI LA FALDA DI COPERTURA</b>	Per potenze fino a 5 KWp	<b>Attività Edilizia Libera</b> <i>Ai sensi dell'articolo 80 comma 3 LR 1/2005</i>
	Per potenze comprese tra 5 e 1000 KWp	<b>PAS</b> <i>(Procedura Abilitativa Semplificata)</i>
	Per potenze eccedenti 1000 KWp	<b>Autorizzazione Unica Provincia</b>

B. IMPIANTI NON INTEGRATI

	Per potenze fino a 5 KWp	<b>Attività Edilizia Libera</b> <i>Ai sensi dell'articolo 80 comma 3 LR 1/2005</i>
	Per potenze comprese tra 5 e 1000 KWp	<b>PAS</b> <i>(Procedura Abilitativa Semplificata)</i>
	Per potenze eccedenti 1000 KWp	<b>Autorizzazione Unica Provincia</b>

C. IMPIANTI A TERRA

	Per potenze fino a 5 KWp	<b>Attività Edilizia Libera</b> <i>Ai sensi dell'articolo 80 comma 3 LR 1/2005</i>
	Per potenze comprese tra 5 e 20 KWp	<b>PAS</b> <i>(Procedura Abilitativa Semplificata)</i>
	Per potenze comprese tra 20 e 1000 KWp	<b>Autorizzazione Unica Provincia</b>
	Per potenze eccedenti 1000 KWp	<b>Autorizzazione Unica Provincia previa V.I.A.</b>

## **Articolo 10**

### **Recupero dei sottotetti ai fini abitativi**

1. Il presente regolamento Edilizio recepisce le indicazioni di cui alla Legge Regione Toscana 5 del 8 febbraio 2010 "Norme per il recupero abitativo dei sottotetti".

2. Sono ammessi gli interventi di cui alla sopracitata legge previa presentazione di SCIAE in quanto classificati come Ristrutturazione Edilizia, art. 79, comma 2 lettera d) della LR 1/2005 e smi e sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione, calcolati come nuove costruzioni.

3. Il recupero dei sottotetti è consentito per i volumi legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale o in via di realizzazione, aventi le seguenti caratteristiche tecniche:

a) l'altezza media interna netta, intesa come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso

dell'intradosso sovrastante il solaio ed il solaio stesso, non sia inferiore a 2,30 metri per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a 2,10 metri. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva;

b) il rapporto aeroilluminante sia pari o superiore a un sedicesimo.

Sono consentite all'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio, anche al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione, le aperture di finestre, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari.

Gli interventi finalizzati al recupero abitativo dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate dall'intervento, nonché delle linee di pendenza delle falde.

Gli interventi di recupero dei sottotetti sono consentiti esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti e non possono determinare un aumento del numero di esse. I progetti di recupero ai fini abitativi devono prevedere idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento di consumi energetici che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici, ad esclusione degli interventi di recupero relativi ai sottotetti già conformi alla legge 9 gennaio 1991, n. 10 (Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia). I progetti di recupero ai fini abitativi devono assicurare prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali.

I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi per effetto della presente legge non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti

## **Articolo 11**

### **Interventi ammissibili con procedura d'urgenza**

1. Oltre alle opere da eseguire su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, emessa ai sensi dell'art. 50 del D. Lgs. n. 267/2000 e smi, potranno essere iniziate opere e interventi, senza la preventiva presentazione della domanda di Permesso di Costruire e/o di SCIA e/o CIAEL, imposti da indifferibili ragioni di sicurezza, al fine di evitare un pericolo per l'incolumità delle persone, l'integrità delle cose pubbliche e private e la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

2. In tali casi è fatto obbligo del proprietario o avente titolo entro 24 ore di dare comunicazione al Comune degli interventi eseguiti o da eseguire.

3. Entro 15 giorni dalla comunicazione dovrà essere presentato idoneo Titolo Abilitativo e la documentazione relativa alle opere eseguite e da eseguire che dovrà essere conforme a quanto stabilito dal presente R.E. per il tipo di intervento operato.

4. A completa esecuzione delle opere deve essere presentata, a firma del tecnico incaricato e abilitato professionalmente, la relazione finale, i grafici, la documentazione fotografica e l'eventuale certificato di collaudo e di staticità relativi all'intervento realizzato.

5. L'ordinanza del Sindaco emessa ai sensi dell'art. 50 del D. Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii. potrà permettere oltre alla eliminazione del pericolo, anche l'esecuzione delle opere di ricostruzione della parte di manufatto oggetto di ordinanza.

6. Oltre alle opere da eseguire su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica e privata incolumità, potranno essere iniziate senza domanda preventiva le opere da eseguirsi quando siano motivate da carattere di urgenza e necessità (Verbale VV.FF.,

ecc.). Queste opere possono essere attuate senza preventiva domanda; entro 24 ore deve esserne comunicata però al Sindaco mediante lettera raccomandata. Entro 15 giorni dalla comunicazione dovrà essere presentato idoneo Titolo Abilitativo e la documentazione relativa alle opere eseguite e da eseguire che dovrà essere conforme a quanto stabilito dal presente R.E. per il tipo di intervento operato.

## **Articolo 12**

### **Attività edilizia libera**

1. I seguenti interventi, ancorché attuati attraverso opere edilizie, nel rispetto degli strumenti urbanistici comunali, delle normative aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia ed in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie e di quelle relative all'efficienza energetica, nonché alle disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 e di cui all'articolo 79 comma 4) della LR 1/2005, possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

a) interventi di manutenzione ordinaria, salvo i casi espressamente previsti negli articoli precedenti. Gli interventi di manutenzione ordinaria consistono in opere per la riparazione, il rinnovo e la sostituzione di porzioni contenute degli elementi di finitura (superfici parietali, elementi decorativi, pavimenti e infissi); di porzioni contenute degli elementi non strutturali della copertura (manto, gronda, pluviali, canne fumarie e camini ecc.); per interventi minimali per il mantenimento in efficienza e per integrare gli impianti tecnici esistenti (idraulico, igienico sanitario, elettrico, fognario, termico, di ventilazione), per interventi minimali dei sistemi di protezione (isolamento termico, isolamento acustico, impermeabilizzazioni ecc.). Rientrano nella manutenzione ordinaria, ai fini edilizi, la sostituzione degli elementi impiantistici quali caldaie, autoclavi, ecc., che non comportino la realizzazione di nuovi locali.

b) interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, fuori dalle ipotesi di cui agli articoli precedenti;

c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

d) Movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio della attività agricola e pratiche agro, silvo pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari, a condizione che non incidano su sistemazioni storiche dei terreni realizzate ai fini della pratiche colturali agricole oppure della difesa del suolo;

e) Installazione di serre mobile stagionali, sprovviste di strutture in muratura funzionali allo svolgimento dell'attività agricola diverse dalle serre e manufatti di cui all'articolo 80 comma 2) lettera d bis della Legge LR 1/2005 e smi

2. Non è soggetta, inoltre, ad atti abilitativi edilizi, salva la necessità di acquisire preventivamente le autorizzazioni o nulla-osta previsti per specifici vincoli, l'installazione di:

a) impianti di illuminazione esterna pubblica di carattere provvisorio o permanente;

b) elementi di arredo urbano quali pensiline di attesa, paline di fermata, panchine, fioriere, segnaletica di indicazione, e tende non aggettanti sugli spazi pubblici, salvo che per le zone riconducibili alle zone "A - Centri storici ed aree di valore storico e ambientale" e gli interventi come previsti al successivo articolo 12.

## **Articolo 13**

### **Attività edilizia della pubblica amministrazione**

1. Non si applicano le disposizioni di cui agli articoli precedenti del presente regolamento per:

a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle

predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune, sia pubblicato ai sensi dell'art. 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale o opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383 e successive modifiche;

c) opere pubbliche del Comune, approvate dal competente organo comunale. In tal caso, l'atto comunale con il quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata secondo le modalità previste dal D.Lgs. 163/2006 e smi ha i medesimi effetti del corrispondente titolo abilitativo. 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 paesaggistiche. Per tali progetti, il parere della Commissione Edilizia può essere sostituito da parere del Responsabile del Servizio Urbanistica/Edilizia Privata.

## **Articolo 14**

### **Atto di assenso**

1. Sono soggetti a richiesta di atto di assenso preventivo sia per interventi edilizi interni che esterni tutti gli immobili individuati dal vigente RU come "S1" e "S2";

2. Sono soggetti a richiesta di atto di assenso preventivo limitatamente agli interventi edilizi esterni tutti gli immobili individuati dal vigente RU come "S3", "S4", "S5" e "S6";

3. Richiamando l'articolo 34 comma 4 delle NTA del RU gli immobili classificati come "S3" ma ricadenti all'interno delle zone urbanizzate saranno trattati in relazione alla loro effettiva collocazione all'interno dei comparti e non saranno sottoposti ai vincoli derivanti al loro valore testimoniale;

## **Articolo 15**

### **Installazione temporanea di manufatti precari e pertinenziali che non alterano il carico urbanistico**

#### **15.1 Manufatti Precari per attività commerciali e produttive o assimilabili**

1. E' ammessa l'installazione di manufatti temporanei a servizio di attività produttive, commerciali e pubblici esercizi gestiti da privati, enti o associazioni, oppure a servizio di attività pubblica, seppure gestita da soggetti privati, ovvero a servizio di attività di carattere privato ma riconosciuta di interesse pubblico, secondo le procedure ed i controlli ad esse afferenti, e le modalità per la loro realizzazione e le garanzie per la loro rimozione di cui ai successivi commi;

2. I manufatti temporanei sono quelli destinati ad un uso limitato nel tempo ed al fine di soddisfare esigenze che abbiano il carattere della temporaneità. I manufatti temporanei dovranno pertanto essere realizzati con strutture portanti leggere, non infisse stabilmente al suolo in modo da consentire una facile rimozione e dovranno essere usati materiali leggeri e/o trasparenti per i tamponamenti e le coperture.

3. I manufatti temporanei, a servizio di attività produttive, sono subordinati al rilascio di apposita autorizzazione amministrativa da parte del responsabile preposto al settore del servizio assetto del territorio, previo parere favorevole da parte della Giunta Comunale, secondo le seguenti modalità:

a) L'installazione dovrà essere contenuta entro il limite massimo di superficie coperta di mq. 60,00 (Sessanta metriquadri), per un'altezza massima in gronda di ml. 2,70 e una altezza massima nel colmo o comunque nel punto più alto non superiore a ml.

3,50 e comunque con una altezza media mai superiore a ml. 3,00. La superficie massima concessa (mq. 60,00) potrà essere variata dall'amministrazione comunale durante la fase di preistruttoria e autorizzazione in aumento o in diminuzione nel limite massimo del 10% del richiesto, a suo insindacabile giudizio, ogni qualvolta si ritenga che tale modifica possa migliorare l'inserimento architettonico del manufatto precario nel contesto edilizio circostante. L'amministrazione si riserva inoltre la facoltà di esprimere parere contrario alla realizzazione del manufatto se lo stesso ritenuto troppo invasivo.

4. La richiesta di autorizzazione, debitamente motivata, presentata dal proprietario dell'area o da chi ne abbia titolo, a firma di un tecnico abilitato, dovrà essere corredata dai seguenti elaborati:

- a. Planimetria del lotto con la rappresentazione del manufatto temporaneo;
- b. Elaborato grafico progettuale di dettaglio con l'indicazione delle tecnologie previste (ancoraggi, nodi, giunti etc.) e dei materiali;
- c. Documentazione fotografica;
- d. Relazione tecnica descrittiva.
- e. Fotoinserimento e/o rendering.
- f. Dichiarazione del progettista di assoggettabilità o meno alla normativa sismica.

Subito dopo la realizzazione del manufatto e comunque non oltre 30 giorni, il tecnico incaricato dovrà far pervenire all'Amministrazione comunale una asseverazione relativa a:

- Idoneità statica;
- Conformità delle opere rispetto al progetto presentato ed autorizzato.
- Eventuale copia di deposito pratica sismica agli uffici del Genio Civile competente.

Il rilascio dell'autorizzazione da parte del responsabile del settore è subordinato all'acquisizione di eventuali pareri di altri Enti e Uffici se necessari e in maniera imprescindibile di quello della Giunta Comunale;

5. I manufatti dovranno avere durata limitata nel tempo e comunque non superiore a tre anni continuativi. L'autorizzazione può essere prorogata, su richiesta dell'interessato, presentata almeno trenta giorni prima della scadenza dell'autorizzazione per un periodo di uguale durata. Le proroghe potranno essere richieste fino a quando sarà in essere l'attività commerciale e produttiva per la quale è stato richiesto il manufatto temporaneo.

L'autorizzazione indica il periodo di validità comprensivo del tempo occorrente alla installazione ed alla rimozione delle costruzioni temporanee ed alla rimessa in pristino delle aree;

Le eventuali proroghe al primo periodo potranno essere autorizzate solo se adeguatamente motivata; la proroga sarà comunque concessa con atto formale dell'amministrazione comunale previa espressione della Giunta Comunale;

Il proprietario o il titolare della autorizzazione deve far pervenire, entro e non oltre il ventesimo giorno successivo alla scadenza della autorizzazione, comunicazione di avvenuto ripristino dello stato dei luoghi corredata dai seguenti documenti:

- Dichiarazione del titolare della autorizzazione di avvenuto ripristino dello stato dei luoghi sottoscritta da tecnico abilitato incaricato;
- Documentazione fotografica.

In caso di smontaggio del precario non potranno essere richieste né rilasciate autorizzazioni all'installazione dello stesso tipo di manufatto temporanea a servizio della medesima unità immobiliare principale e nella stessa ubicazione se non trascorsi almeno sei mesi dalla rimozione, salvo diverse disposizioni dell'Ufficio e sempre dietro idonea motivazione.

6. Il rilascio dell'autorizzazione deve essere preceduto da una scrittura privata tra richiedente ed Amministrazione Comunale, registrata in caso d'uso, nella quale sia riportata la disponibilità del richiedente a rimuovere l'elemento autorizzato alla



scadenza del termine indicato nel titolo di autorizzazione, in caso di cessazione di attività o trasferimento della stessa, senza che vi sia subingresso (cessazione di attività o subingresso che il richiedente si impegna a comunicare all'Amministrazione Comunale entro trenta giorni dall'avvenuta cessazione o trasferimento). Il rilascio dell'autorizzazione è altresì subordinato alla presentazione di una garanzia fideiussoria per un importo stabilito dall'Amministrazione Comunale in Euro 50,00 (euro Cinquanta/00) per ogni metro quadro di struttura realizzato e comunque con un minimo di Euro 1.000,00. Il costo al metro quadro di cauzione sarà aggiornato annualmente mediante applicazione della variazione ISTAT a partire dal 01 gennaio 2015.

7. E' inoltre consentito l'installazione di manufatti temporanei a servizio di attività produttive, pubbliche e di interesse pubblico su suolo pubblico concesso in uso a privati alle stesse condizioni previste dal comma 6;

L'autorizzazione amministrativa all'installazione di manufatti temporanei su suolo pubblico possono essere rilasciate solo ai titolari di concessione del suolo pubblico in base alle norme ed ai regolamenti in materia di occupazione di suolo pubblico preventivamente ottenuto;

Oltre ai documenti ed agli elaborati indicati al comma 4 i richiedenti dovranno pertanto corredare l'istanza per il rilascio dell'autorizzazione di:

- Attestazione della titolarità della concessione di suolo pubblico;
- Documenti comprovanti la regolarità del pagamento della tassa di suolo pubblico;

Le installazioni su suolo pubblico non dovranno nuocere alla viabilità veicolare, pertanto saranno collocate entro i margini di ambiti pedonali, senza peraltro creare soluzioni di continuità per il passaggio pedonale stesso. Il rispetto di quanto sopra dovrà essere attestato dall'Ufficio di Polizia Municipale.

Decorsi 30 (trenta) giorni dalla cessazione di efficacia della autorizzazione di occupazione di suolo pubblico il manufatto dovrà essere rimosso;

Per sopravvenute e motivate esigenze di pubblico interesse la P.A., anche prima della scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, può disporre la rimozione anticipata dei manufatti installati sul suolo pubblico, senza che per questo il titolare della autorizzazione possa accampare diritti o richiedere compensi o indennità alcuna.

8. In tutti i casi, prima del rilascio dell'autorizzazione da parte del responsabile del Servizio Assetto del Territorio, la Giunta Comunale dovrà esprimere il suo parere favorevole sulla domanda presentata.

9. E' possibile ottenere l'autorizzazione relativa ai manufatti descritti nel presente articolo anche se già posizionati purchè rispettino tutte le indicazioni riportate nei precedenti commi. In questo caso sarà rilasciata una Autorizzazione in sanatoria previo pagamento di una sanzione pari a Euro 516,00;

## **15.2 Manufatti Pertinenziali**

Sono considerati MANUFATTI PERTINENZIALI a solo corredo di edifici ad uso abitativo, che non alterano il carico urbanistico tutte quelle opere che per caratteristiche costruttive, uso e destinazione, costituiscono elementi di arredo, di rifinitura, di completamento, di abbellimento e che svolgono una funzione di carattere pertinenziale rispetto al bene principale e che non possono essere suscettibili di una autonoma utilizzazione.

La loro realizzazione o installazione potrà avvenire entro il resede di pertinenza del fabbricato principale (ad uso esclusivamente abitativo) o compresa entro la sagoma dell'edificio o in aderenza allo stesso.

Tali manufatti potranno essere collocati a non meno di ml. 1,50 dal confine di proprietà (ad eccezione di indicazioni particolari nelle descrizioni di cui ai punti successivi) e non meno di ml 3,00 dagli edifici di cui non fanno pertinenza. Potrà inoltre essere realizzato in aderenza al fabbricato se quest'ultimo posto sul confine esistente. Non è prevista nessuna distanza rispetto al fabbricato principale di cui

costituiscono pertinenza. E' assolutamente vietata la realizzazione su terreni privi di edifici ad uso abitativo ai quali assoggettarli come pertinenziali.

Rientrano in tale casistica i manufatti di seguito descritti e tutti quelli che pur non essendo stati elencati siano riconducibili per caratteristiche costruttive, uso, destinazione e pertinenzialità alla definizione data.

### **15.2 a) Pergolato**

Per PERGOLATO si intende un manufatto completamente aperto sui lati, con struttura astiforme di tipo leggero (legno, ferro, o piccoli pilastri in muratura etc.), sulla quale potranno essere installate solo coperture mobili di tipo ombreggiante e permeabile, in grado di far passare acqua e luce ed aria, come cannicciati o teli permeabili, eventualmente schermati da piante rampicanti, è ammesso altresì utilizzare il 50% della superficie del piano di copertura per l'installazione di impianti fotovoltaici o per produzione di energie da fonti alternative sempre se autorizzate con i prescritti titoli abilitativi. Gli stessi possono avere copertura piana (h. max 3,00 ml.) o inclinata (h. minima ml. 2,00 e max. ml. 3,00) e l'area delimitata dalla proiezione dei pilastri non potrà essere superiore a metriquadri 25,00 con aggetti laterali max. di cm. 40.

Potrà essere installato un solo manufatto per ogni resede di pertinenza di ciascuna unità immobiliare ad uso abitativo. In presenza di resedi comuni a più unità immobiliari è comunque ammesso l'installazione di un solo manufatto.

La pavimentazione di tali manufatti potrà essere realizzata con materiali fissi (marciapiedi, pavimentazioni etc.) o mobili (Stecche di legno, piastrelle appoggiate, autobloccanti etc.), purchè sia rispettato il 25% delle superfici permeabili del lotto.

### **15.2 b) Ripostigli esterni e tettoie per ricovero legna**

E' consentito installare nel resede di pertinenza degli edifici esistenti, piccoli manufatti in legno ad uso ripostiglio, deposito attrezzi da lavoro o ricovero di materiali per la manutenzione del giardino e piccole tettoie destinate al ricovero di legna da ardere.

Tali manufatti potranno essere appoggiati su piccoli plinti in corrispondenza degli angoli o su piccola platea in calcestruzzo e dovranno essere privi di allacciamenti ed impianti di qualsiasi genere ad eccezione di un semplice impianto elettrico finalizzato all'illuminazione del locale.

Non potranno essere realizzati con materiali eterogenei di fortuna, ma esclusivamente con tavole regolari di legno impregnato; la copertura dovrà prevedere materiali e colori che permettano di ridurre l'impatto visivo. Non potranno essere dotati di impianti tecnologici, né essere collegati ai servizi urbani.

La dimensione massima non potrà essere superiore a mq. 6,00 di superficie lorda coperta e ml. 2,00 in gronda e ml. 2,40 nel punto più alto (compreso eventuale colmo nei tetti inclinati) e dovranno essere dotati di un'unica apertura.

Potrà essere installato un solo manufatto per ogni resede di pertinenza di ciascuna unità immobiliare. In presenza di resedi comuni a più unità immobiliari è comunque ammesso l'installazione di un solo manufatto.

E' assolutamente vietata la realizzazione su terreni privi di edifici ad uso abitativo ai quali assoggettarli come pertinenziali.

La pavimentazione di tali manufatti potrà essere realizzata con materiali fissi (marciapiedi, pavimentazioni etc.) o mobili (Stecche di legno, piastrelle appoggiate, autobloccanti etc.), purchè sia rispettato il 25% delle superfici permeabili del lotto.

### **15.2 c) Barbecue e forni**

Potranno essere realizzati purchè di modeste dimensioni (superficie massima di 4,00 mq. compresi tutti gli accessori come piani di appoggio e contenitori per legna).

Potrà essere realizzato un solo manufatto per ogni resede di pertinenza di unità immobiliare.

L'altezza complessiva non potrà eccedere i ml. 2,50 (misurati dal piano di campagna, al punto di inizio della canna fumaria). Non dovranno emettere fumi lungo facciate di edifici, e pertanto possono essere realizzati solo a debita distanza dagli edifici circostanti tale da evitare immissioni moleste. Non sono previste distanze minime dai confini di proprietà.

#### **15.2 d) Cuccie per cani, voliere o ricoveri per animali di piccola taglia**

E' ammessa la realizzazione di piccoli manufatti destinati a cuccie per cani, voliere o ricoveri per altri animali di piccola taglia a condizione che siano realizzati e mantenuti nel rispetto del decoro estetico ed ambientale dei luoghi e delle norme igienico - sanitarie. In particolare è vietato l'utilizzo di materiali di recupero quali assi, lastre di plastica o metallo, cartelloni etc..

Tali manufatti nella parte coperta non potranno avere una altezza media superiore a 2,00 ml. (compreso eventuale colmo nei tetti inclinati); la superficie massima potrà essere di mq. 6,00 per voliere e ricoveri di animali di piccola taglia, mentre per i cani si prevede una superficie ad animale di mq. 4,00 con un massimo di mq.9,00 in presenza di più animali.

Non potranno essere collocati a meno di ml. 1,50 dal confine di proprietà salvo diversi accordi tra privati da autocertificare, o da spazi ed aree pubbliche e dovranno essere realizzati prevedendo il massimo abbattimento acustico. Non è prevista nessuna distanza da rispettare nei confronti del fabbricato principale di cui costituiscono pertinenza, mentre è individuata in metri 10,00 la distanza minima dagli altri edifici qualsiasi sia la loro destinazione d'uso.

I sopraindicati manufatti pertinenziali sono assimilati a interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 8 del presente Regolamento Edilizio, corredata da allegato elaborato grafico redatto da tecnico abilitato; in caso di interventi in zone assimilabili alle "A" o zone soggette a vincoli specifici come previsto dal R.U. per la realizzazione dei manufatti dovrà presentata richiesta di atto di assenso.

Non sono ammesse strutture e manufatti che non rispettino le sopraindicate prescrizioni e che anche la più piccola variazione rispetto a quanto sopra indicato, compreso la tipologia e il materiale di copertura, sarà considerata come difformità a tutti gli effetti di legge.

## **TITOLO III: IL PROCEDIMENTO EDILIZIO**

### **Articolo 16**

#### **Responsabile del procedimento**

1. La funzione di Responsabile del Procedimento è assunta dal Responsabile dell'AREA TECNICA, Servizio Urbanistica ed Edilizia, o soggetto da questi appositamente delegato.

2. Il Responsabile del Procedimento provvede:

a) alla ricezione delle SCIAE e delle domande per il rilascio del Permesso di Costruire, e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, una volta che gli stessi siano stati protocollati presso l'ufficio protocollo del Comune;

b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a);

c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle disposizioni sull'accesso di cui al presente regolamento;

d) alla consegna del Permesso di Costruire, al deposito delle attestazioni di agibilità e abitabilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;

e) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della normativa tecnica del presente regolamento.

3. Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, del Permesso di Costruire in sanatoria e dell'attestazione di conformità, il Responsabile del Procedimento acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

a) il parere dell'A.S.L. nel caso in cui questo non possa essere sostituito da una autocertificazione;

b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

4. Il Responsabile del Procedimento per gli incumbenti necessari ai fini dell'acquisizione degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio può ricorrere alla conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241,. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

a) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli articoli 20, 21, 22 e 23 del Decreto Legislativo n. 42 del 2004 e ss.mm.ii., fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'articolo 25 del Decreto Legislativo n. 42 del 2004 ess.mm.ii..

b) gli assensi in materia di servitù viarie, di elettrodotto;

### **Articolo 17**

#### **Soggetti legittimati alla richiesta di Permesso di Costruire o a presentare SCIAE e CIAEL**

1. L'istanza di Permesso di Costruire, SCIAE e CIAEL sono presentate dal proprietario dell'immobile o chi abbia titolo.

2. Costituisce, ad esempio, titolo qualificato in alternativa al diritto di proprietà:

a) Beneficiario.

b) Superficiario (Art. 952 primo comma Codice Civile) limitatamente al soprasuolo con

inclusione della sola opera di fondazione.

c) Assegnatario di terre incolte.

d) Titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo limitatamente all'oggetto della servitù.

e) Concessionario di miniere o di beni demaniali.

f) Usufruttuario limitatamente alla destinazione del bene che costituisce il diritto di usufrutto.

g) Titolare del diritto reale di abitazione (a norma dell'art. 35, 11° comma Legge 865/1971).

h) Assegnatario di alloggi di Edilizia Economica e Popolare.

i) Enfiteuta.

l) Locatario limitatamente ai casi di somma urgenza previsti dall'art. 157 del Codice Civile.

m) Imprenditore agricolo a titolo principale.

n) Titolare di ogni altra situazione giuridica che legittimi l'esercizio di attività connesse a trasformazioni urbanistiche ed edilizie, ovvero soggetti che per sentenza, negozi giuridici, provvedimenti amministrativi abbiano titolo alla richiesta di interventi connessi all'esercizio del titolo posseduto .

o) Titolari di diritti derivanti da speciali situazioni previste dalla legge quali, il tutore che può richiedere ogni tipo di intervento, il curatore, che può richiedere solo di effettuare interventi di manutenzione straordinaria ed interventi di restauro conservativo. Per detti soggetti, il documento attestante il titolo è la copia autenticata del provvedimento amministrativo e giudiziale.

p) L'amministratore del condominio, per le parti condominiali di immobili.

q) Il titolare di un contratto di affitto registrato, che espressamente abilita alla richiesta di titolo abilitativo alla realizzazione dei lavori.

r) Il titolare di possesso qualificato, in qualità di promittente l'acquisto mediante preliminare di compravendita che riconosce il possesso dell'immobile e l'autorizzazione del proprietario a richiedere titoli abilitativi per l'esecuzione di lavori.

s) Il titolare di locazione finanziaria, quando il contratto abilita espressamente alla richiesta di titoli abilitativi ad eseguire opere.

3. Il Permesso di Costruire, SCIAE e/o CIAEL è valido esclusivamente per colui che ne ha fatto richiesta.

4. Può essere variata l'intestazione del Permesso di Costruire SCIAE e/o CIAEL senza che questo comporti l'applicazione di nuovi contributi salvo i casi previsti dalla Legge, su richiesta degli aventi causa una volta accertatane la legittimità. La variazione di intestazione non modifica termini di validità e decadenza previsti per il Permesso di Costruire e, SCIAE e/o CIAEL originaria.

5. Il nuovo intestatario del Permesso di Costruire o Denuncia d'Inizio Attività é obbligato ad assumere espressamente gli impegni già sottoscritti dal titolare originario dei titoli abilitativi.

## **Articolo 18**

### **Modalità di presentazione delle istanze e documentazione da allegare**

1. Per la presentazione dei titoli abilitativi, dovrà essere utilizzata apposita modulistica, reperibile presso l'U.R.P. o scaricabile dal sito <http://www.comune.Chiesinauzzanese.pt.it>.

La stessa dovrà essere corredata dalla seguente documentazione minima, in relazione ai diversi tipi di intervento. I singoli elaborati, atti o documenti costituenti il progetto devono avere le caratteristiche di cui ai commi che seguono.

### **Certificazioni, dichiarazioni, NN.OO.**

Devono essere allegate al progetto, quando necessarie in funzione dell'intervento progettato, le seguenti certificazioni, dichiarazioni:

- a) Certificazione di proprietà e/o certificazione storico-catastale, nei casi in cui detti elementi assumano rilevanza al fine di accertare l'ammissibilità dell'intervento progettato.
- b) Documentazione sulla destinazione d'uso, in atto o passata, nei casi in cui detto elemento assuma rilevanza al fine di accertare l'ammissibilità dell'intervento progettato.
- c) Programma di miglioramento ambientale di cui all'art.4 della L.R. 64/95, così come modificato dalla L.R. 25/97, in tutti i casi in cui il medesimo sia prescritto dalla norma regionale.
- d) Nulla osta rilasciato dalla competente Soprintendenza, nel caso di interventi su immobili vincolati ai sensi della L. 1089/39 e D.Lgs. 42/2004;

## **Relazioni e documentazione fotografica**

Il progetto deve sempre essere corredato dalla seguente documentazione:

a) Relazione tecnico illustrativa contenente l'identificazione dell'immobile, l'illustrazione del progetto, la dimostrazione di conformità del medesimo al presente Regolamento, alle prescrizioni del R.U. e delle altre norme in materia edilizio-urbanistica, gli ulteriori elementi idonei ad illustrare il progetto anche per quanto attiene i suoi valori formali e di inserimento nel contesto. La stessa relazione dovrà inoltre contenere le caratteristiche dei materiali da costruzione utilizzati nell'intervento.

b) Documentazione fotografica generale e di dettaglio dell'immobile, proporzionata alla natura e complessità del medesimo. Per gli interventi di nuova costruzione o ricadenti in zona a vincolo paesaggistico, che comunque comportino modificazioni nel rapporto tra l'edificio e l'intorno, la documentazione fotografica dovrà essere estesa all'ambiente circostante in modo tale da consentire una corretta valutazione del progetto in rapporto al contesto. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente riguardanti immobili di valore storico architettonico, la documentazione fotografica di dettaglio dovrà essere estesa a tutti gli elementi menzionati in detta analisi o comunque significativi ai fini della valutazione della qualità del progetto.

Quando necessario in funzione dell'intervento progettato, il progetto deve inoltre essere corredato dalle seguenti ulteriori relazioni:

a) Relazione illustrativa delle scelte progettuali relative alla rispondenza del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, corredata della relativa documentazione illustrativa ed esplicita dichiarazione di conformità, in tutti i casi in cui l'intervento, per sua natura o per l'uso dei locali, sia soggetto alla normativa in questione.

b) Relazione di carattere geologico e/o geotecnico, nei casi in cui sia prescritta dalla normativa vigente in materia, redatta nelle forme e con i contenuti precisati dalla normativa medesima.

Quando l'intervento sia soggetto a SCIAE onerosa, ai sensi della L.R.01/05, dovrà essere prodotto elaborato contenente la dimostrazione del calcolo effettuato per la determinazione degli oneri dovuti.

## **Elaborati relativi allo stato attuale**

La rappresentazione grafica dello stato attuale deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati:

a) Estratto di mappa catastale con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento.

b) Planimetria in scala 1:200 con indicazione:

- Delle quote planimetriche ed altimetriche sia del lotto interessato che degli spazi pubblici prospicienti, riferite a punti fissi facilmente identificabili e stabili nel tempo.
- Delle strade, dei parcheggi, delle linee ferroviarie, degli elettrodotti di alta tensione, dei corsi d'acqua e di tutti gli altri elementi che possono condizionare la progettazione ai fini del rispetto delle distanze e delle altezze (altezze edifici

adiacenti, pareti finestrate, cigli stradali e ferroviari, corsi d'acqua, servitù pubbliche, ecc.);

- Delle aree a giardino e delle alberature di medio e alto fusto;
- c) Profili dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti (nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica della sagoma dell'edificio).
- d) Pianta di ogni piano dell'edificio (o dell'unità immobiliare interessata dal progetto) nella scala minima 1:100, complete di:
- Quote atte ad indicare le dimensioni di ciascun vano e delle aperture di facciata;
  - Indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori;
  - Indicazione della superficie di ciascun vano abitabile con verifica del relativo rapporto aereo-illuminante;
- e) Sezioni nella scala minima 1:100, in numero e posizione sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio, o dell'unità immobiliare interessata al progetto, con indicazione dell'altezza dell'edificio, della altezza interna netta di ciascun piano nonché delle altezze minima e massima di eventuali porzioni con copertura inclinata. Nel caso di nuove costruzioni, o di interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino modifiche della sagoma dell'edificio, le sezioni dovranno inoltre contenere gli ulteriori elementi atti a rappresentare compiutamente i rapporti altimetrici con le aree scoperte e gli edifici contigui. Potrà ammettersi una rappresentazione grafica semplificata delle sezioni, con la sola indicazione delle altezze interne, nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente di modesta entità e riferiti a singole unità immobiliari, per loro natura non suscettibili di comportare modificazioni della sagoma.
- f) Prospetti dell'edificio nella scala minima 1:100, con indicazione dettagliata dei materiali previsti dal progetto. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, potrà omettersi la rappresentazione dei prospetti che non siano interessati da modifiche. Sempre per detti interventi, quando i medesimi siano di modesta entità e riferiti a singole unità immobiliari, potrà ammettersi che la rappresentazione sia limitata alla porzione di prospetto interessata dall'intervento, fermo restando, in ogni caso, l'obbligo di fornire una idonea rappresentazione delle facciate mediante la documentazione fotografica.
- g) Eventuali particolari architettonici e decorativi nella scala più idonea alla loro rappresentazione.

### **Elaborati relativi allo stato di progetto**

La rappresentazione grafica dello stato di progetto deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati:

- a) Planimetria generale in scala 1:200, con perimetrazione dell'opera progettata ed indicazione delle distanze della medesima dagli edifici adiacenti, dai confini, dalla viabilità, ecc.
- b) Profili come già indicato al punto 3 lettera c).
- c) Tavola dei valori urbanistici contenente:
- rappresentazione schematica del terreno, dell'edificio, degli spazi per parcheggi nonché di ogni altro elemento la cui estensione sia rilevante ai fini dell'ammissibilità dell'intervento, scomposti in figure geometriche elementari debitamente quotate;
  - esplicitazione analitica dei calcoli per la determinazione dei valori e parametri urbanistici previsti dal R.U. o da altre norme vigenti;
  - comparazione dei valori di progetto con quelli ammessi dal PRG, dal presente Regolamento o dalle norme di riferimento.
- d) Pianta per ogni piano, come indicato al punto 3 lettera d).
- e) Sezioni, come già indicato nel punto 3 lettera e).
- f) Prospetti, come già indicato al punto 3 lettera f).
- g) Eventuali particolari architettonici e decorativi, come già indicato al punto 3 lettera g)
- g) Progetti delle opere di urbanizzazione primaria, nei casi in cui le medesime siano mancanti o quando ciò sia prescritto dalle N.T.A del PRG o dal presente Regolamento.

h) Elaborati atti a dimostrare l'assenza delle condizioni di rischio legati a fenomeni di esondazione o ristagno, in tutti i casi in cui l'intervento ricada in zona soggetta a detta tutela.

### **Elaborati relativi allo stato di sovrapposizione**

La rappresentazione grafica dello stato di sovrapposizione deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati:

a) Planimetria in scala 1:200 derivante dalla sovrapposizione degli ingombri di cui al punto 3 lettera b) e del punto 4 lettera a), con colorazione convenzionale in giallo e rosso (nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica dell'ingombro planimetrico dell'edificio).

b) Profili derivanti dalla sovrapposizione di quelli di cui al punto 3 lettera c) e del punto 4 lettera b), con colorazione convenzionale in giallo e rosso (nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica del profilo altimetrico dell'edificio).

c) Pianta di ogni piano, derivante dalla sovrapposizione tra quelle di cui al punto 3 lettera d) e del punto 4 lettera d), con colorazione convenzionale in giallo e rosso.

d) Sezioni, derivanti dalla sovrapposizione tra quelle di cui al punto 3 lettera e) e del punto 4 lettera e).

e) Prospetti, derivanti dalla sovrapposizione tra quelli di cui al punto 3 lettera f) e del punto 4 lettera f), con colorazione convenzionale in giallo e rosso.

### **Ulteriori prescrizioni in merito al progetto**

a) Gli elaborati costituenti il progetto devono essere nel formato da cm.21x29,7 a 21x31 o ad esso ridotti mediante piegatura. Essi devono essere prodotti in duplice copia, ad eccezione di eventuali copie aggiuntive necessarie per pareri correlati, nonché dalla documentazione fotografica, per i quali sarà sufficiente produrre una sola copia.

b) Ove l'istanza di Permesso sia finalizzata all'accertamento di conformità di cui all'art. 140 della L.R.01/05, prima del rilascio della concessione a sanatoria dovrà essere prodotta la documentazione attestante la conformità delle opere da sanare alle norme vigenti in materia di costruzioni in zona sismica e, più in generale, alla sicurezza statica delle costruzioni. Qualora le opere non risultassero conformi a dette norme, l'istanza di concessione dovrà essere corredata con il progetto delle necessarie opere di adeguamento, per l'esecuzione delle quali sarà assegnato un congruo termine temporale in sede di rilascio della concessione a sanatoria.

c) I progetti degli interventi relativi ad immobili classificati come soggetti a restauro o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico dagli strumenti urbanistici comunali, devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili stessi, e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.

d) Nel caso di interventi per i quali è prescritto il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica dovrà essere prodotta una ulteriore copia sia degli elaborati grafici che della documentazione fotografica.

e) E' confermata al Responsabile del Procedimento la facoltà di poter richiedere ulteriori integrazioni aggiuntive a quelle previste dal presente R.E. se esclusivamente necessarie a meglio interpretare le soluzioni progettuali presentate.

## **Articolo 19**

### **Procedure per il rilascio del Permesso di Costruire**

1. La domanda di permesso di costruire è presentata dal proprietario o da chi ne abbia titolo.



2. Entro dieci giorni dalla presentazione della domanda di permesso di costruire è comunicato al richiedente o ad un suo delegato, il nominativo del responsabile del procedimento.

3. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione, fatte salve quelle relative alle varianti in corso d'opera che comportano la sospensione dei relativi lavori e quelle relative alle opere di pubblico interesse.

4. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che assevera la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati oppure 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 nei casi di cui all'articolo 82, comma 4 della LR 1/2005, alle norme relative all'efficienza energetica. Per le opere e gli interventi soggetti a SCIA ai sensi dell'articolo 79 LR 1/2005 non può essere presentata domanda per il permesso di costruire.

5. Nel caso in cui il responsabile del procedimento ritenga che l'asseverazione del progettista abilitato di cui al comma 4 non corrisponda al vero in ordine alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di conformità ivi specificati, ne dà notizia all'autorità giudiziaria ed informa, altresì, il competente ordine professionale.

6. I termini di cui ai commi 8 e 10, possono essere interrotti una sola volta entro trenta giorni dalla presentazione della domanda esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine inizia nuovamente a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

7. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 6, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi trenta giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 6.

8. Nel caso in cui all'istanza di permesso di costruire siano stati allegati tutti i pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati, necessari per l'esecuzione dei lavori, entro i sessanta giorni successivi alla presentazione della domanda o della documentazione integrativa di cui al comma 6, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce tutti i necessari pareri di competenza comunale, redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto, accompagnata dalla propria valutazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e alle norme di riferimento vigenti e di conseguenza formula una motivata proposta all'autorità preposta all'emanazione del provvedimento conclusivo.

9. Qualora nel termine di cui al comma 8 non siano rilasciati i prescritti pareri di competenza comunale, il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al medesimo comma 8.

10. Nel caso in cui all'istanza di permesso di costruire non siano stati allegati tutti gli atti di assenso comunque denominati di altre amministrazioni, necessari per l'esecuzione dei lavori, il responsabile del procedimento, fermi restando gli adempimenti previsti dai commi 8 e 9, acquisisce gli atti di assenso medesimi entro sessanta giorni dalla presentazione della istanza, oppure indice a tal fine una conferenza dei servizi, ai sensi della normativa vigente, per acquisire tali atti di assenso, nei tempi e con le modalità ivi disciplinate.

11. Il provvedimento finale, da comunicare all'interessato, è adottato dal comune entro trenta giorni dalla proposta di cui al comma 8, o dal ricevimento degli atti di assenso in base a quanto disposto dal comma 10 o dall'esito della conferenza dei servizi di cui al medesimo comma 10. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire

è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Il termine di cui al primo periodo del presente comma è fissato in quaranta giorni con la medesima decorrenza qualora il comune abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.

12. I termini di cui ai commi 8 e 10, sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento da comunicarsi immediatamente all'interessato.

13. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il comune non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzioassenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui ai commi 14 e 15.

14. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad uno o più vincoli la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di cui al comma 11 decorre dal rilascio dei relativi atti di assenso. Ove tali atti non siano favorevoli, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio- rifiuto.

15. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad uno o più vincoli la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia prodotto dall'interessato, il responsabile del procedimento acquisisce i relativi atti di assenso oppure indice a tal fine la conferenza di servizi di cui al comma 10. Il termine di cui al comma 11 decorre dall'esito della conferenza. Ove tali atti non siano favorevoli, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio- rifiuto.

## **Articolo 20**

### **SCIAE – Segnalazione certificata inizio attività edilizia**

1. La SCIA è presentata dal proprietario o da chi ne abbia titolo.

2. La SCIA è accompagnata da:

a) una relazione del progettista abilitato, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti e atti comunali adottati o approvati ed al vigente regolamento edilizio, nonché il rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nei casi di cui all'articolo 82, comma 4, alle norme relative all'efficienza energetica;

b) la descrizione dello stato di fatto dell'immobile oggetto dei lavori e gli elaborati progettuali necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione;

c) l'indicazione dell'impresa cui sono affidati i lavori, ai sensi dell'articolo 82, comma 7 e seguenti;

d) ogni parere, nulla osta o atto d'assenso comunque denominato necessario per poter eseguire i lavori, ivi compresi quelli relativi a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, se presenti;

e) le dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà per quanto riguarda tutti gli stati, le qualità personali e i fatti previsti negli articoli 46 e 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di documentazione amministrativa), relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti per la presentazione della SCIA.

3. La SCIA è inefficace qualora sia presentata senza gli atti di cui al comma 2, lettera

d) fatto salvo quanto previsto DLgs 69/2013 articolo 30.

4. Ai fini della relazione asseverata di cui al comma 2, lettera a), il professionista competente assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. Nel caso in cui il comune riscontri che l'asseverazione del professionista non corrisponda al vero e sia tale da determinare la violazione delle disposizioni di cui al comma 2, lettera a), ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza.

5. La SCIA è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni dalla data di presentazione. L'inizio dei lavori è contestuale alla presentazione della SCIA. L'interessato è tenuto a trasmettere al competente ufficio comunale la comunicazione di fine lavori. Qualora i lavori non siano ultimati nei termini, l'avente titolo deve presentare una nuova SCIA concernente la parte non ultimata. Nel caso di varianti in corso d'opera, quando non ricorrono le condizioni di cui all'articolo 83 bis, comma 1, l'interessato deve presentare una nuova SCIA, descrivendo le variazioni da apportare all'intervento originario.

6. Fermo restando quanto previsto al comma 8, ove entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della SCIA sia riscontrata l'assenza di uno o più degli atti di cui al comma 2, il comune notifica al proponente, al progettista o al direttore dei lavori, entro il medesimo termine, il divieto di prosecuzione degli interventi e l'ordine di ripristino delle parti poste in essere.

7. Nel caso di cui al comma 6, gli aventi titolo hanno la facoltà di presentare una nuova SCIA oppure di rendere idonea quella già presentata, qualora i necessari presupposti possano essere soddisfatti mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle previste trasformazioni, oppure mediante l'acquisizione dei pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati necessari per poter eseguire i lavori.

8. Qualora alla SCIA siano allegati gli atti di cui al comma 2, lettere a), c), d) ed f), ma sia riscontrata l'incompletezza o l'inadeguatezza degli elaborati di cui al comma 2, lettera b), il comune invita l'interessato a regolarizzare la segnalazione certificata, assegnandogli a tal fine un termine congruo.

9. Presso il cantiere è depositata copia della SCIA, dalla quale risulti la data di presentazione, l'elenco degli elaborati di corredo al progetto, l'attestazione del professionista abilitato, il piano di sicurezza, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari per l'efficacia della SCIA medesima.

10. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato, contestualmente alla certificazione di cui all'articolo 86, comma 1 della LR 1/2005, deposita ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate oppure dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.

## **Articolo 21**

### **Varianti in corso d'opera**

1. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 79, comma 3 della LR 1/2005, e dal presente articolo, alle varianti ai permessi di costruire si applicano le disposizioni previste per il rilascio dei permessi. Le varianti in corso d'opera al permesso di costruire o alla SCIA non comportano la sospensione dei relativi lavori qualora ricorrano tutte le seguenti condizioni:

a) dette varianti siano conformi al R.U. e comunque agli strumenti urbanistici generali vigenti, ai regolamenti edilizi vigenti e comunque non siano in contrasto con le prescrizioni contenute nel titolo abilitativo;

b) non comportino modifiche della sagoma, né introducano innovazioni che incidono sulle quantità edificabili consentite dagli strumenti e dagli atti comunali, o che comportino incrementi di volumetria, oppure che incidono sulle dotazioni di standard;

c) non riguardino beni tutelati ai sensi della parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio;

d) nel caso in cui riguardino l'aspetto esteriore di immobili o aree tutelate ai sensi della parte III del Codice dei beni culturali e del paesaggio, siano realizzate a seguito del rilascio della relativa autorizzazione, oppure abbiano ad oggetto gli interventi di cui all'articolo 149 del Codice medesimo.

2. Per le varianti che non comportano la sospensione dei relativi lavori ai sensi del comma 1, sussiste esclusivamente l'obbligo del deposito dello stato finale dell'opera come effettivamente realizzata. L'eventuale conguaglio del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, determinato con riferimento alla data del titolo abilitativo, è effettuato contestualmente prima della scadenza del termine di validità del titolo abilitativo.

## **Articolo 22**

### **Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune**

1. Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il Responsabile del Procedimento può indire una Conferenza dei Servizi tra le strutture interne all'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art 14, L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.

2. La convocazione da parte del Responsabile del Procedimento deve essere inviata, per iscritto, ai responsabili delle strutture interessate almeno 10 giorni prima della data stabilita.

Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.

3. Le determinazioni assunte in sede di conferenza di servizi vengono verbalizzate, e assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento a seconda che la conferenza dei servizi abbia natura istruttoria o decisoria rispettivamente ai sensi del comma 1 o del comma 2 dell'art 14 della legge 241/90 e ss.mm.ii..

4. Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore provvedimentale nel caso di conferenza decisoria.

## **Articolo 23**

### **Conferenza dei servizi tra Amministrazioni diverse**

1. Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei Servizi viene indetta dal Responsabile del Servizio ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.

2. La Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla-osta o assensi comunque denominati di altre Amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti, comunque denominati. In tal caso il verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.

3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di Amministrazioni Pubbliche diverse. In questo caso, la Conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal Responsabile del Servizio.

## **TITOLO IV: COMMISSIONE EDILIZIA, COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO E COMMISSIONE DI VALUTAZIONE PER LA CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI**

### **Articolo 24 Commissione Edilizia**

1. La Commissione Edilizia di cui all'art. 85 della Legge Regionale n. 1/2005, è l'organo consultivo comunale che si esprime in materia urbanistica, edilizia ed ambientale.
2. L'amministrazione Comunale ed il Responsabile del Servizio Urbanistica si riservano la facoltà di sottoporre al parere della Commissione Edilizia, questioni ritenute di particolare rilevanza sotto il profilo architettonico ed urbanistico.
3. La Commissione Edilizia non deve essere sentita relativamente alle richieste di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art.31 e seguenti della Legge n.47 del 28.02.1985; dell'art.39 e seguenti della Legge n.724 del 23.12.1994 e della L.R. n.53 del 20.10.2004, fermo restando l'esame da parte della Commissione Comunale per il Paesaggio, delle richieste di Permesso a Costruire in Sanatoria, riguardante opere abusivamente eseguite in zone sottoposte a vincolo paesaggistico ed ambientale.
4. La Commissione Edilizia è costituita da membri di diritto e da membri designati con Decreto del Sindaco che restano in carica per tre anni, rinnovabili una sola volta e comunque fino alla nomina dei loro sostituti, che dovrà avvenire entro e non oltre sei mesi dalla data di scadenza.
5. Sono membri di diritto il Responsabile dell'Area Urbanistica o altro funzionario da lui delegato, che presiede la Commissione. Sono membri designati dall'A.C. un architetto, un ingegnere, un geologo, un geometra, all'uopo individuati tra gli appartenenti ai rispettivi albi professionali.
6. Le funzioni di segretario verbalizzante, senza diritto di voto sono svolte da dipendente nominato dal Responsabile del Servizio senza diritto di voto;
7. In caso di rinuncia o di dimissioni di un componente della Commissione esso dovrà essere sostituito seguendo la stessa procedura adottata per la nomina del rinunciatario o dimissionario.
8. Saranno considerati dimissionari i membri elettivi che senza giustificato motivo risultino assenti per 3 sedute consecutive.
9. Non possono far parte, contemporaneamente, della Commissione Edilizia i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato.
10. Per la validità delle riunioni della Commissione è necessaria la partecipazione di almeno il 50% più uno dei componenti.
11. Il parere della Commissione Edilizia viene espresso a maggioranza ed in caso di parità, prevale il voto del Presidente. Tale parere è consultivo, non costituendo infatti presunzione all'emissione del titolo abilitativo necessario alla realizzazione dell'intervento richiesto, la cui emanazione è riservata al Responsabile dell'Area.
12. I componenti della Commissione Edilizia non potranno esercitare la libera professione sul territorio comunale per tutto il periodo del mandato. Nel caso in cui i membri della Commissione abbiano pratiche edilizie in atto, o in fase di conclusione, sarà loro concesso la possibilità di portare a conclusione le stesse a condizione che non assistano all'esame ed alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. Di tale assenza ne deve essere data annotazione nel verbale della seduta. E' facoltà del responsabile dell'Area di dissentire dal parere espresso dalla Commissione Edilizia. In tale ipotesi, dovrà darne tempestiva comunicazione al Sindaco, per l'esercizio delle funzioni di controllo, e all'interessato, secondo le procedure ed i termini previsti dall'art.10 della legge n.241/1990 e s.m.i. e comunque prima dell'emissione del provvedimento definitivo, che dovrà contenere in maniera dettagliata ed esaustiva, le motivazioni che hanno indotto a dissentire da tale parere nonché le valutazioni del Sindaco.

## **Articolo 25**

### **Commissione Comunale per il Paesaggio**

1. Ai sensi della L.R.T. n. 1/2005 e ss.mm.ii. e per il solo svolgimento dei compiti inerenti alla gestione del vincolo paesaggistico (D.lgs. 42 del 2004), per gli interventi che comportino modifiche all'aspetto esteriore degli immobili ricadenti all'interno del vincolo Paesistico, è nominata la Commissione Comunale per il paesaggio, composta da tre membri, scelti tra gli esperti in paesistica ed ambientale aventi i requisiti di cui al comma 6 dell'art. 89 della L.R 1/2005 e ss.mm.ii.
2. Gli esperti di cui al comma precedente vengono nominati dalla Giunta Comunale e la deliberazione di nomina è corredata dai curricula, dei membri designati, attestanti il possesso dei requisiti di idoneità richiesti, di cui al comma 6 dell'art.89 della L.R. n.01/05.
3. I membri della Commissione Comunale per il Paesaggio rimarranno in carica per un periodo di cinque anni (ai sensi dell'articolo 89 della LR 1/2005) e comunque fino alla nomina dei loro sostituti, che dovrà avvenire entro il termine massimo di sei mesi dalla data di scadenza e potranno essere rieletti una sola volta.
4. Per la validità della Commissione Comunale per il Paesaggio è necessaria la partecipazione di almeno due membri aggregati. La Commissione formula il proprio parere sotto il profilo di competenza. Se tale parere viene espresso a maggioranza, lo stesso deve recare menzione dei voti e delle motivazioni espresse dai membri aggregati.
5. Non possono far parte, contemporaneamente, della Commissione Comunale per il Paesaggio i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato.
6. In caso di dimissioni di un membro elettivo, per la sua sostituzione si provvederà con le stesse procedure seguite per la sua nomina. Il nuovo componente rimarrà in carica fino allo scadere della Commissione. Saranno inoltre considerati dimissionari, i membri elettivi che senza giustificato motivo risultino assenti per tre sedute consecutive.
7. Per ogni Autorizzazione sarà individuato un Responsabile del Procedimento in materia di Autorizzazione Paesaggistica diverso dal Responsabile del Procedimento in materia Edilizia.

## **Articolo 26**

### **Commissione di valutazione per la classificazione degli immobili**

1. La Commissione per "la valutazione della classificazione degli immobili" è attivata per ottemperare a quanto previsto dall'articolo 34 comma 4 del vigente R.U. relativamente alla valutazione della "PERDITA DI VALORE" degli immobili classificati di valore o con parti di valore e comunque nel rispetto di quanto previsto dal R.U. La Commissione è organo consultivo comunale a supporto della Giunta Comunale e del responsabile del Procedimento per la valutazione di eventuali perdite di valore degli immobili. La commissione è composta dai componenti delle due commissioni edilizie di cui agli articoli precedenti con parità di diritto di voto.
2. La Commissione di Valutazione potrà articolare i propri pareri nel seguente modo:  
PARERE FAVOREVOLE;  
PARERE FAVOREVOLE con CONDIZIONI  
PARERE CONTRARIO.  
I pareri saranno naturalmente motivati e la commissione si esprimerà in seguito alla presentazione dell'oggetto da parte del Presidente la Commissione di Valutazione. La Commissione al momento dell'espressione del parere dovrà tenere conto di quanto dettato dagli strumenti urbanistici vigenti e precisamente dovrà garantire che gli interventi su edifici e manufatti che concorrono alla definizione dell'identità culturale

degli insediamenti e delle aree aperte devono essere finalizzati alla permanenza delle caratteristiche storico- testimoniali degli stessi e delle relative pertinenze e devono essere realizzati nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio o del manufatto. Riguardo agli edifici con "VALORE TESTIMONIALE" individuati negli strumenti urbanistici, si dovrà effettuare una attenta analisi del patrimonio edilizio storico, individuando l'effettiva permanenza dei valori testimoniali da salvaguardare.

3 Alla Giunta Comunale spetta l'emissione del PARERE FINALE del procedimento con l'approvazione o il diniego dell'istanza di declassificazione. Alla Giunta Comunale verranno trasmessi, corredati da istruttoria tecnica tutti gli atti della Commissione di Valutazione, sia FAVOREVOLI, FAVOREVOLI con CONDIZIONE e CONTRARI per l'emissione dell'atto deliberativo conclusivo del procedimento.

4. La pratica di richiesta di declassificazione dovrà contenere necessariamente la seguente documentazione tecnica:

- Istanza in carta bollata indirizzata al Sindaco del Comune di Chiesina Uzzanese, dove si richiede di attivare la procedura di declassificazione dell'immobile;
- Relazione tecnica redatta da tecnico laureato che dimostri che l'immobile in oggetto, pur essendo individuato tra quelli con "Valore testimoniale" non ha più caratteristiche e tipologie costruttive tali da giustificare il vincolo categoria S3, essendo rimasto come unico richiamo storico il sedime di costruzione. La relazione dovrà essere composta da una parte storica e da una sezione più prettamente tecnica con descrizione dei materiali preesistenti e attuali, tipo di intonaco, colorazione delle superfici, trattamento delle opere metalliche e lignee, dei materiali di gronda e di copertura, e le metodologie di trasformazione utilizzate. Dovrà essere provveduto inoltre ad una descrizione del contesto ambientale e della sua morfologia;
- Rilievo tecnico scientifico del manufatto che evidenzi le caratteristiche tipologiche e i materiali presenti, allargato alla pertinenza stretta dell'immobile e alla viabilità di accesso. Preferibilmente la restituzione dell'edificio dovrà essere fatta in scala 1/50 o per edifici di più grandi dimensioni in scala 1/100. Dovrà essere prodotta anche la pianta della copertura;
- Particolari costruttivi relativi alle parti salienti dell'immobile in scala adeguata (1/10 - 1/25), quali gronde, solai, tessitura muraria etc. con particolare attenzione alla indicazione delle caratteristiche di finitura originarie ed attuali;
- Ampia e esaustiva documentazione fotografica del fabbricato con un minimo di sei fotogrammi, sia delle parti esterne sia delle parti interne e dell'area esterna con vedute allargate all'intorno ambientale. Le vedute fotografiche devono permettere una vista di dettaglio dell'area e dell'immobile;
- Precisa e dettagliata cronistoria urbanistica con eventuale tavola dimostrativa degli interventi e/o ampliamenti dell'edificio principale;
- Esauriente cartografia CTR, Catastale ed estratti cartografici normativi oltre ad una cartografia in scala 1/500 che evidenzi la presenza nel raggio minimo di metri 200 di altri fabbricati censiti nella categoria S dal vigente PS e RU;
- Relazione tecnica che in riferimento alla richiesta di declassificazione valuti una previsione degli effetti sull'intorno ambientale e sui fabbricati e/o aggregati confinanti, effetti diretti e indiretti a breve e medio termine;

## **Articolo 27**

### **Adeguamento delle commissioni edilizie**

1. Le commissioni edilizie ad oggi in essere saranno mantenute fino alla loro naturale decadenza e al momento della loro nuova individuazione sarà provveduto alla nomina tenendo conto delle sopra indicate modalità.

2. La Giunta Comunale, su richiesta del Responsabile dell'Area Urbanistica potrà comunque prevedere la sostituzione delle commissioni anche anticipatamente

## **TITOLO V: RILASCIO E CARATTERISTICHE DEI TITOLI ABILITATIVI**

### **Articolo 28**

#### **Procedura per l'esame dei progetti e dei pareri**

1. Le domande di Permesso di Costruire, Parere Preventivo, vengono esaminate seguendo l'ordine di protocollo, dal quale decorrono i termini procedurali tra quelle complete della documentazione necessaria.
2. Hanno titolo di priorità le opere di pubblico interesse, le istanze di accertamento di conformità e le varianti in corso d'opera.

### **Articolo 29**

#### **Soggetto competente al Rilascio del Permesso di Costruire**

1. Una volta acquisiti i pareri interni ed esterni all'Amministrazione Comunale e sentito il parere della Commissione Edilizia ove necessario, il Responsabile del Servizio provvede al rilascio o meno del Permesso di Costruire.
2. Dell'avvenuto rilascio del Permesso di Costruire, da parte del Responsabile del Servizio deve essere data comunicazione al richiedente il permesso a costruire entro 15 giorni dalla conclusione del procedimento.
3. Dell'avvenuto rilascio del Permesso di Costruire viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi.

### **Articolo 30**

#### **Contenuto dell'atto del Permesso di Costruire**

1. Il Permesso di Costruire deve contenere:
  - a) Le generalità ed il codice fiscale del titolare del Permesso di Costruire.
  - b) La succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia il permesso con riferimento agli elaborati tecnici che fanno parte integrante della medesima.
  - c) L'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto di intervento.
  - d) il riferimento dei documenti attestante il Titolo a richiedere il permesso ovvero dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.
  - e) Gli estremi degli atti di assenso, preordinati al rilascio dell'atto abilitativo;
  - f) Il termine per l'inizio dei lavori, che non può essere superiore ad un anno dalla data di rilascio del Permesso di Costruire, e il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, che non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori.
  - g) L'entità del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi dell'art. 121 della L.R.T. 1/05 e ss.mm.ii..
  - h) L'entità del contributo per gli oneri di urbanizzazione da corrispondere ai sensi dell'art.120 della L.R.T. 1/05, oppure la descrizione delle opere di urbanizzazione da realizzare in via sostitutiva totale o parziale.
  - i) Indicazioni delle fidejussioni e delle obbligazioni a garanzia degli adempimenti.
  - j) La dimensione e l'identificazione catastale delle aree e dei manufatti da cedere o cedute al comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione.
  - k) Ogni elemento necessario ed utile, che possa essere richiesto dall'Amministrazione Comunale, in ottemperanza delle disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente e delle norme e regolamenti comunali in quanto applicabili.



## **Articolo 31**

### **Deroghe**

Il Responsabile del Servizio sentito il parere della C.E.C., nel rispetto della procedura stabilita dall'art. 205 della legge regionale n. 1 del 2005, previa deliberazione del Consiglio Comunale a norma della legge 8 Agosto 1967 n. 765, potrà autorizzare deroghe alle presenti norme ed alle previsioni di R.U. per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

## **Articolo 32**

### **Titolarità del Permesso di Costruire e della SCIAE**

1. Il Permesso di Costruire è rilasciato al proprietario dell'area o a chi ne abbia titolo.
2. Il Permesso di Costruire è trasferibile ai successivi aventi causa. Il rilascio del Permesso di Costruire non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi ad immobili. È irrevocabile, salvo i casi di decadenza disciplinati dalla legge e dal presente regolamento.
3. Le presenti norme valgono, in quanto applicabili, anche per la SCIA Edilizia.

## **Articolo 33**

### **Comunicazione di variazione della titolarità**

1. Ai sensi dell'art. 11, comma 2, del D.P.R. n. 380 del 2001, in caso di trasferimento dell'immobile o dell'area, in relazione al quale è stato rilasciato o presentato il titolo abilitativo, il subentrante deve darne comunicazione al Comune entro 15 giorni.

## **Articolo 34**

### **Validità, decadenza e proroghe del Permesso di Costruire**

1. Nel Permesso di Costruire sono indicati i termini entro i quali devono essere iniziati ed ultimati i lavori.
2. Un periodo di tempo più lungo di tre anni per l'ultimazione dei lavori, decorrenti dalla data di inizio dei lavori, può essere concesso in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue caratteristiche tecnico costruttive, di particolari condizioni idrogeologiche in cui si operi.
3. Nel caso di opere pubbliche realizzate con finanziamenti pubblici di cui la elargizione sia prevista in più esercizi finanziari, possono essere concessi per l'ultimazione dei lavori periodi di tempo maggiori di 3 anni.
4. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, può essere concessa una sola proroga con provvedimento motivato esclusivamente per fatti estranei alla volontà dell'interessato che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione e fino ad un massimo di MESI SEI. Ulteriori proroghe dovranno essere autorizzate dall'Amministrazione Comunale mediante atto di Giunta Comunale e successivamente formalizzate dal Responsabile dell'AREA TECNICA Servizio Urbanistica Edilizia Privata.
5. L'interessato che non può usufruire di proroghe deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo titolo abilitativo, per la parte non ultimata.
6. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza del Permesso di Costruire, in contrasto con le previsioni stesse, nel caso in cui i lavori non siano stati iniziati, oppure, qualora siano iniziati, non vengano poi completati nel termine di tre anni dalla data di inizio dei lavori.

## **Articolo 35**

### **Progettista, Direttore dei Lavori e Assuntore dei Lavori**

1. La progettazione delle opere edilizie deve essere effettuata da tecnici abilitati in materia: architetti, ingegneri, geometri, dottori agronomi, periti iscritti ai rispettivi albi professionali e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione che regola le singole professioni.
2. Il titolare del Permesso di Costruire, insieme alla comunicazione dell'inizio dei lavori, deve comunicare il nominativo e la residenza dell'assuntore dei lavori, nonché quello del direttore dei lavori e l'accettazione degli stessi, fornendo al contempo la Documentazione di Regolarità Contributiva della ditta esecutrice
3. Ogni variazione successiva deve essere parimenti comunicata.
4. Il committente titolare del Permesso di Costruire, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza, così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nel Permesso di Costruire.
5. Le dimissioni del Direttore dei Lavori comportano la sospensione dei lavori e solo nel caso di nuova nomina del Direttore dei Lavori e relativa accettazione dell'incarico da parte dello stesso, i lavori potranno essere ripresi. La nuova nomina e l'accettazione suddetta dovranno essere comunicate al Comune contestualmente alla ripresa dei lavori.
6. Le presenti disposizioni sono applicabili anche alle SCIAE.
7. La rinuncia alla Direzione Lavori o la mancanza di un Direttore dei Lavori non comporta interruzioni al periodo di validità degli atti abilitativi e eventuali diritti a proroghe.

## **Articolo 36**

### **Contributo per Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione**

1. Il Permesso di Costruire e la SCIAE possono comportare la corresponsione di un contributo commisurato alle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, ai sensi delle normative vigenti in materia e da versare con le modalità e nei termini previsti dal presente Regolamento Edilizio disciplinante la materia. La ricevuta del versamento del contributo, calcolato dal Comune all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, dovrà essere allegata dal richiedente al momento del ritiro del Permesso di Costruire.
2. Il contributo dovuto nel caso di SCIAE, calcolato dal progettista abilitato con l'atto di denuncia, dovrà essere versato con le stesse modalità previste per il Permesso di Costruire. La ricevuta del versamento dovrà essere consegnata al Comune unitamente alla presentazione della SCIAE, pena la nullità della stessa.
3. Il contributo, riferito sia agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che costo di costruzione, potrà essere rateizzato in non più di quattro rate semestrali uguali tra loro e di cui la prima pagata prima del rilascio o della validità del titolo abilitativo. Il rilascio del permesso a costruire o la validità del titolo abilitativo è comunque subordinata al pagamento della prima rata. La rateizzazione è comunque consentita esclusivamente previa presentazione di idonea garanzia fidejussoria. Nel caso in cui il titolo abilitativo sia concluso prima della scadenza delle rate, quest'ultime dovranno essere versate in unica soluzione al momento della presentazione dell'ultimazione lavori.
4. Il contributo deve essere calcolato secondo le modalità di cui al Titolo XIV del presente Regolamento

## **Articolo 37**

### **Diritti di segreteria**

1. Al momento della presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire o della presentazione della SCIAE o CIAEL, ovvero di ogni altra richiesta soggetta a diritti di segreteria, devono essere corrisposti i diritti di cui al presente articolo, secondo gli importi stabiliti con apposita deliberazione della GIUNTA COMUNALE.
2. Nel caso di mancata presentazione dell'attestazione del pagamento dei diritti di cui al precedente comma, la pratica non potrà essere istruita e se determinerà la decadenza.

## **TITOLO VI: PARTECIPAZIONE AL PROCEDIMENTO E DIRITTO DI ACCESSO**

### **Articolo 38**

#### **Comunicazione di avvio del procedimento**

1. Il Responsabile del Procedimento, entro 10 giorni dall'inizio del procedimento (data di protocollo), ne comunica l'avvio ai soggetti di cui all'Articolo 7, comma 1, della L.241/90 e successive modifiche.
2. La comunicazione nei procedimenti ad istanza di parte non è obbligatoria, se diversi dai destinatari diretti del provvedimento finale, fatta eccezione per quei soggetti individuati o facilmente individuabili che dall'adozione del provvedimento medesimo possano ricavarne un pregiudizio.
3. È parimenti dovuta la comunicazione nei confronti di quei soggetti, titolari di un interesse qualificato, ancorché non destinatari del provvedimento finale, che abbiano manifestato per iscritto, anteriormente all'inizio del procedimento, il proprio interesse ad essere informati.
4. La comunicazione di cui al punto 3 deve essere personale, deve contenere le indicazioni di cui all'Articolo 8 comma 2 della L. 241/90 e successive modifiche e deve essere effettuata mediante lettera o posta elettronica certificata (PEC).
5. Qualora a causa dell'elevato numero di destinatari, la comunicazione personale risulti impossibile o particolarmente gravosa, si provvede mediante forme di pubblicità idonee, aggiuntive rispetto alla pubblicazione nell'Albo Pretorio: affissione dell'avviso presso le strutture organizzative, comunicati stampa e/o avvisi pubblici, e/o ogni altra forma di pubblicità comunque idonea ad assicurare la conoscenza dell'inizio del procedimento a tutti gli interessati.
6. La comunicazione è differita solo nel caso in cui vi siano improrogabili esigenze di celerità ovvero quando si tratti di procedimenti preordinati all'emanazione di provvedimenti di natura cautelare.
7. Nel caso di omessa comunicazione per le ragioni suddette il provvedimento finale deve contenere congrua motivazione delle ragioni che hanno impedito la comunicazione dell'inizio del procedimento ai soggetti interessati.

### **Articolo 39**

#### **Intervento nel procedimento**

1. I destinatari del provvedimento finale, i soggetti nei cui confronti deve essere effettuata la comunicazione di avvio del procedimento, nonché quelli intervenuti ai sensi dell'Articolo 9 della L. 241/90 e successive modifiche, hanno diritto di:
  - a) prendere visione degli atti del procedimento d'intesa con il relativo responsabile, salvo quanto previsto dall'Articolo 24 della L. 241/90 e successive modifiche e del regolamento sul diritto di accesso;
  - b) presentare memorie scritte, documentazione integrativa e perizie tecniche di parte, che il Responsabile del Procedimento è tenuto a valutare purché pertinenti. Tale presentazione deve avvenire entro i termini indicati nella comunicazione di avvio del procedimento o in mancanza entro un termine pari a due terzi di quello fissato per la durata del procedimento, sempre che il procedimento stesso non sia già concluso. La presentazione di memorie e documenti non può comunque determinare lo spostamento del termine finale. Resta salva la facoltà di esame dei documenti presentati quando siano inerenti ad accertamenti obbligatori per l'Amministrazione o risultino determinanti per l'istruttoria.
  - c) avanzare osservazioni, pareri e proposte, anche mediante audizioni personali il cui esito deve essere verbalizzato. Il Responsabile del Procedimento ha l'obbligo di valutarle motivando l'eventuale mancato accoglimento.

2. L'intervento è fatto mediante atto in carta semplice, sottoscritto dall'interessato e contenente tutti gli elementi necessari per l'individuazione del procedimento nel quale si intende intervenire, le generalità e il domicilio del richiedente ed il suo interesse per la tutela di una situazione giuridicamente rilevante. Per le associazioni, per i comitati e per le altre persone giuridiche l'atto di intervento è sottoscritto dal legale rappresentante.

#### **Articolo 40**

##### **Accordi procedurali e sostitutivi**

1. In accoglimento di osservazioni o proposte presentate a norma dell'articolo precedente, il Comune può concludere accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento, ovvero, nei casi previsti dalla legge, in sostituzione di questo. Si osservano a tal fine le condizioni e le modalità stabilite dall'Articolo 11 della L. 241/90 e successive modifiche.

#### **Articolo 41**

##### **Accesso agli atti**

1. Il diritto di accesso è esercitato da chiunque vi abbia interesse per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti. A tal fine, per quanto non espressamente previsto dal presente articolo, si rinvia alle disposizioni di cui al Capo V della legge n. 241 del 1990 e successive modifiche e al Regolamento sull'accesso agli atti dell'amministrazione comunale.

#### **Articolo 42**

##### **Visione dei documenti**

1. Anteriormente all'adozione del provvedimento finale, il titolare di un interesse qualificato può prendere visione dei documenti depositati dal richiedente il Permesso di Costruire, non degli atti istruttori. Successivamente al rilascio del Permesso di Costruire, chiunque vi abbia interesse, può prendere visione del Permesso di Costruire rilasciato e dei relativi atti di progetto, del parere della Commissione Edilizia Comunale, degli eventuali atti di assenso, nonché degli atti istruttori su cui si fonda il provvedimento finale.

2. La visione dei documenti è gratuita. L'esame viene effettuato dall'interessato o da persona da lui incaricata in locali idonei e sotto la sorveglianza di personale addetto.

3. Salva comunque l'applicazione delle norme penali e civili, è vietato asportare i documenti dal luogo presso cui sono dati in visione, tracciare segni su di essi o comunque alterarli in qualsiasi modo.

## **TITOLO VII: TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE**

### **Articolo 43**

#### **Autorizzazione Paesaggistica e ambientale**

1. Ai sensi della Parte III del Decreto Legislativo n. 42/2004, negli ambiti territoriali assoggettati al vincolo paesaggistico e ambientale sono vietate le modificazioni dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici, senza l'autorizzazione di cui all'art. 146 del Decreto Legislativo n.42 del 2004, così come modificato dalla L.R. n. 63/2008.
2. Sono considerate modificazioni dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici anche l'attività edilizia che comporta modifica dei materiali, delle finiture degli edifici e delle pertinenze degli stessi, nonché delle aree di corredo.
3. Non sono considerati tali gli interventi conservativi di riparazione e di adeguamento dei prospetti di limitate parti dell'edificio, che utilizzano materiali e criteri compositivi conformi a quelli esistenti.
4. Sono altresì considerate modificazioni dello stato dei luoghi le alterazioni della morfologia dei terreni e degli assetti vegetazionali degli alberi, escluse le ordinarie pratiche colturali di potatura, orticole, di reimpianto e del vivaismo.
5. L'autorizzazione ai fini paesaggistici ed ambientali, di cui all'art. 146 del Decreto Legislativo n. 42 del 2004 e ss.mm.ii., è rilasciata dal Comune, previo parere della Commissione comunale del paesaggio.
6. Per quanto non espressamente previsto si applicano le disposizioni di cui alla Parte Terza del D. Lgs. n. 42/2004 e della legge regionale Toscana n° 1 del 2005.

### **Articolo 44**

#### **Sanzione Paesaggistica e Ambientale**

1. In caso di violazione delle disposizioni di cui all'art. 37 del presente regolamento è comminata la sanzione paesaggistica di cui alla Parte IV del Decreto Legislativo n. 42 del 2004.
2. Viene stabilito che per quanto riguarda il calcolo dell'Indennità Risarcitoria Ambientale e della Sanzione Paesaggistica sarà applicato il metodo di cui all'art. 167 comma 5 del D.Lgs. n. 42/2004, ossia "...il pagamento di una somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione", mediante il ricorso, in assenza di apposita e specifica Regolamentazione Comunale, al D.M. Beni Culturali ed Ambientali del 26.09.1997 che costituisce l'unico riferimento normativo certo, anche se emanato ai fini del Condono Edilizio; in particolare per la quantificazione dei valori sarà tenuto come base di riferimento le valutazioni O.M.I. pubblicate sul sito internet relativamente all'ultimo aggiornamento presente, applicando l'80% del valore medio tra il prezzo minimo e massimo indicato, le tabelle dei Valori Agricoli medi (V.A.M.) anch'esse pubblicate sull'O.M.I. e per i costi derivanti dal Preziario Ufficiale di Riferimento, ultima pubblicazione in commercio e di individuare comunque in Euro 2.000,00 la sanzione minima;

## **TITOLO VIII: ESECUZIONE DEI LAVORI E ADEMPIMENTI FINALI**

### **Articolo 45**

#### **Definizione dei punti fissi per la realizzazione delle opere**

1. Prima dell'inizio dei lavori, e su richiesta dell'interessato, saranno definite le quote e gli allineamenti con riscontri e verifiche da eseguire a cura del tecnico abilitato e nominato quale direttore dei lavori e con l'apporto, ove occorra, dei Servizi Comunali competenti. Il Direttore dei Lavori è tenuto a mantenerli per tutta la durata dei lavori. Dell'apposizione potrà essere rilasciato apposito verbale su richiesta dell'interessato.

### **Articolo 46**

#### **Organizzazione del cantiere**

1. In tutti i cantieri ove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione di opere edilizie, vanno rispettate le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni, incendi, e quant'altro introdotto da Leggi e/o normative specifiche di riferimento, oltre all'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, e ad ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone o cose pubbliche.

2. Sono tenuti all'osservanza di tali norme tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e per quanto loro spetti e competa, i dirigenti, i preposti ed i singoli lavoratori in conformità alle normative vigenti in materia di sicurezza e prevenzione infortuni.

3. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e, se prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami etc. Inoltre, deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurno (bande bianche e rosse) e notturno (luci rosse), e di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, l'altezza di almeno ml. 2, stabili e ben ancorati al suolo ed in ogni caso dovranno essere adottati tutti i provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica ed assicurare il pubblico transito evitando la formazione di ristagni d'acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole. Sul fronte strada e/o prospicienti gli spazi pubblici, la recinzione deve essere opportunamente segnalata anche per i non vedenti e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai diversamente abili. A queste incombenze, deve provvedere l'assuntore dei lavori responsabile del cantiere, che ne deve garantire anche la gestione e la manutenzione in perfetto stato di utilizzo; in mancanza del rispetto di quanto citato, oltre ad eventuali sanzioni penali e/o amministrative di altri organi istituzionali interessati, saranno applicate le relative sanzioni di cui all'art. 59.

4. Il cantiere deve essere provvisto di un cartello decoroso e costruito con materiali resistenti alle intemperie, leggibile e visibile dall'esterno con l'indicazione:

- a) estremi del titolo abilitativo
- b) del tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione
- c) del nominativo del titolare del titolo abilitativo
- d) del nome del progettista, del direttore dei lavori e del committente
- e) del nome del progettista, eventuale, delle opere in cemento armato
- f) dei nomi dei costruttori e dell'assistente di cantiere
- g) del nominativo del responsabile della sicurezza
- h) dei nominativi delle ditte installatrici degli impianti

i) e quant'altro eventualmente indicato da specifiche Leggi o normative di riferimento (Testo unico per l'Edilizia D.P.R. 380/2001, D.Lgs. 81/2008 etc.).

5. Il cartello deve essere esposto sulla porzione di cantiere prospettante area o strada pubblica o aperta al pubblico o, in mancanza, sull'intersezione di questa con l'accesso privato al cantiere. La mancata esposizione o incompleta compilazione della tabella di cui al comma precedente, comporta l'attivazione delle procedure di cui all'art. 129 della L.R.T. 1/05 oltre alle sanzioni di cui al presente regolamento e ai regolamenti comunali esistenti.

6. In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti copie che fanno pubblica fede, dei seguenti documenti:

a) il titolo abilitativo rilasciato dal Comune o, se del caso, copia protocollate della SCIAE debitamente firmata, con riportati gli estremi Comunali (Timbro Comunale con protocollo e data di presentazione), corredato dei relativi elaborati del progetto;

b) nel caso di opere strutturali, quelle che ricadono e/o necessitano del deposito ai sensi di Legge e/o Normative vigenti, l'attestato di deposito degli elaborati presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio e relativo progetto strutturale;

c) il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei Lavori, ai sensi delle normative vigenti;

d) il progetto dell'impianto termico e la documentazione relativa all'isolamento termico (Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. 380/01 -Parte II -Capo VI -ex Legge 10/91 e successive modifiche ed integrazioni);

e) il progetto degli impianti (elettrico, idraulico, ascensore) con tutta la documentazione relativa all'applicazione delle legislazioni vigenti (Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. 380/01. Parte II -Capo V -ex Legge 46/90 e successive modifiche ed integrazioni);

f) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto od alle caratteristiche ambientali del luogo ove si interviene;

g) documentazione prevista ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni.

## **Articolo 47**

### **Manomissione di suolo e sottosuolo pubblico**

1. Per l'esecuzione di opere che comportino la manomissione del suolo pubblico, fermo restando la necessità dell'ottenimento delle autorizzazioni per l'occupazione di suolo pubblico, deve essere presentata apposita istanza secondo le indicazioni dettate dall'AREA TECNICA VIABILITA'.

2. Per la manomissione del suolo pubblico deve essere versata, nei casi stabiliti dal R.U.P., una congrua cauzione per l'eventuale rimessa in pristino del suolo danneggiato che verrà restituita, senza interessi, entro 180 (centottanta) giorni dall'avvenuto ripristino delle aree pubbliche manomesse e potrà essere decurtata in relazione alla completezza dei lavori.

3. La durata del permesso è stabilita direttamente dal R.U.P. e/o dal responsabile dell'AREA TECNICA in considerazione della tipologia dei lavori da eseguirsi e può essere prorogata in casi particolari per ulteriore periodo congruo all'ultimazione dei lavori.

4. La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere del permesso dell'occupazione del suolo; il Comune può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.

## **Articolo 48**

### **Visite di controllo**

1. I sopralluoghi di accertamento sul cantiere, anche d'iniziativa del personale Comunale incaricato, possono essere eseguiti, senza alcun preavviso, fino al rilascio



del certificato di abitabilità o agibilità, ove dovuto, ovvero fino alla verifica dell'effettivo completamento di tutte le opere previste nel progetto.

2. Nel cantiere ove sono in corso i lavori, deve essere permesso il libero accesso al personale Comunale incaricato, al personale dell'Azienda U.S.L., agli ispettori del lavoro, ed alle persone istituzionalmente competenti che leggi e/o normative individuano per i controlli di loro spettanza.

3. L'inosservanza delle predette norme comporta l'applicazione a carico del Titolare dell'atto abilitante, del Direttore dei Lavori e del Costruttore, delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni legislative in materia, oltre alle sanzioni di cui al presente regolamento e ai regolamenti comunali esistenti.

## **Articolo 49**

### **Comunicazione di inizio lavori**

1. Prima dell'inizio lavori relativi al PdC o contestualmente alla SCIAE e CIAEL, ai sensi dell'art. 82 comma 8 della L.R.T. n° 1/05 e successive modificazioni e/o integrazioni, il proprietario o chi ne abbia titolo deve comunicare al Comune, ove non sia già stato provveduto, il nominativo del Direttore dei lavori e dell'impresa che realizzerà le opere, salvo che per i lavori eseguiti in proprio, unitamente ai codici di iscrizione identificativi delle posizioni presso INPS, INAIL, CASSA EDILE, la dichiarazione sottoscritta dall'impresa esecutrice dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, la dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavori dipendenti, nonché il Documento Unico di Regolarità Contributiva se dovuto. Qualora successivamente all'inizio dei lavori, si verifichi il subentro di altra impresa, il proprietario o chi ne abbia titolo dovrà comunicare i relativi dati entro quindici giorni dall'avvenuto subentro.

2. Il Titolare dell'atto abilitativo, secondo la modulistica predisposta dal Comune, deve sempre segnalare l'inizio dei lavori, mediante apposita comunicazione da far pervenire PRIMA dell'inizio lavori; in mancanza della citata comunicazione ed accertato l'inizio dei lavori sarà applicata la relativa sanzione pecuniaria di € 500,00 al Titolare del titolo abilitativo di cui all'articolo 59 del presente regolamento, oltre alle sanzioni previste dalla L.R. 1/2005 e s.m.i..

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

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

## **Articolo 50**

### **Ultimazione dei lavori**

1. I lavori si considerano ultimati quando l'opera soddisfa le condizioni per il rilascio da parte di professionista abilitato dell'attestazione di abitabilità od agibilità (qualora sia richiesta).

2. Il Titolare dell'atto abilitativo, secondo la modulistica predisposta dal Comune, deve sempre segnalare la fine dei lavori, mediante apposita comunicazione da far pervenire entro 10 giorni dalla data di fine lavori; in mancanza della citata comunicazione sarà applicata al Titolare del titolo abilitativo la sanzione di € 100,00. Nel caso i lavori non siano ultimati nel tempo di validità dell'atto abilitativo, sarà necessaria ulteriore istanza per le esecuzione delle opere.

3. Al termine dei lavori, il titolare dell'atto abilitativo, secondo la modulistica predisposta dal Comune, deve depositare il certificato di conformità delle opere ai sensi dell'art. 86 della L.R.T. 1/05 e successive modificazioni e/o integrazioni, ivi

compresi eventuali nullaosta e/o documentazioni che sono indispensabili prima dell'effettivo utilizzo delle opere realizzate.

4. Entro 10 giorni dalla data di scadenza del titolo abilitativo, qualora i lavori non siano ultimati, dovrà pervenire al Comune la comunicazione di sospensione dei lavori da parte del D.L., in mancanza della citata comunicazione sarà applicata al titolare del titolo abilitativo la sanzione di € 100,00.

## **Articolo 51**

### **Opere soggette a Certificazione di Abitabilità o Agibilità**

1. A seguito dell'ultimazione delle opere e prima del loro effettivo utilizzo, deve essere depositata presso il Comune la certificazione di abitabilità o di agibilità, certificata da un professionista abilitato, unitamente alla conformità con il progetto, secondo la modulistica predisposta dal Comune.

2. La certificazione di abitabilità o agibilità delle unità immobiliari è necessaria, oltre che per gli interventi assoggettati a Permesso di Costruire e per quelli assoggettati a SCIAE di cui all'articolo 7, anche:

a) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia o di ampliamento e che riguardino parti strutturali degli edifici;

b) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuali a mutamento di destinazioni d'uso.

c) ogni qualvolta mediante opere edilizie, interne o esterne si vada a incidere sui parametri di individuazione della consistenza delle unità immobiliari e la relativa attribuzione delle rendite catastali;

3. La certificazione di agibilità assevera la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, accessibilità degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto disposto dalla normativa vigente. L'agibilità decorre dalla data in cui perviene al Comune l'attestazione del professionista incaricato;

4. Entro 180 dal deposito della certificazione, il Comune può disporre la verifica della sussistenza dei requisiti per l'abitabilità e l'agibilità, con modalità a campione o al fine di esaminare problematiche connesse alla singola pratica avvalendosi delle strutture dell'Azienda U.S.L. competente.

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

6. Il Responsabile del Procedimento accerta la validità della certificazione di agibilità asseverato dal professionista abilitato, dopo aver acquisito anche la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo di tutti gli impianti installati, ove previsto, salvo quanto disposto dalle leggi vigenti, anche per gli impianti per i quali non è necessaria la redazione del progetto.

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

8. Ai sensi della vigente normativa nazionale è ammessa anche l'attestazione di abitabilità e/o agibilità parziale di un edificio a condizione che le porzioni di edificio reso abitabile e/o agibile sia utilizzabile in maniera autonoma e che rispetti i parametri proporzionalmente alla porzione sottoposta a certificazione.

## **Articolo 52**

### **Utilizzazione abusiva di costruzioni**

1. I proprietari che abitano o usano personalmente, oppure consentono, a titolo gratuito o a titolo oneroso, che altri utilizzino una o più unità immobiliari prive della

certificazione di abitabilità o di agibilità, sono denunciati all'autorità giudiziaria ai sensi dell'articolo 221 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 27 luglio 1934, n. 1265.

2. Qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione, l'edificio in questione o l'unità immobiliare interessata non possiedano i requisiti per ottenere la certificazione di abitabilità o di agibilità, viene fissato con ordinanza un termine per la regolarizzazione dell'immobile. Trascorso infruttuosamente tale termine, si provvederà ad ulteriore denuncia all'autorità giudiziaria.

3. Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica e a quella degli utilizzatori, può essere ordinato lo sgombero della costruzione ed impedirne l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

## **Articolo 53**

### **Tolleranze di costruzione**

1. Nella esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, salvo quanto diversamente imposto da leggi o normative specifiche, sono ammesse le seguenti tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali contenute nel progetto:

- per lunghezze fino a ml. 2,00 :  $\pm 2\%$
- per lunghezze oltre a ml. 2,00 e fino a ml. 6,00 :  $\pm 1\%$
- per lunghezze oltre a ml. 6,00 :  $\pm 0,5\%$
- per altezze fino a ml. 5,00 :  $\pm 1\%$
- per altezze oltre a ml. 5,00 :  $\pm 0,5\%$

2. E' fatta eccezione per le altezze interne dei singoli vani e per le altre altezze prescritte da norme di carattere igienico-sanitario, per le quali è stabilita la tolleranza di  $\pm$  cm. 2, qualsiasi sia l'altezza prescritta.

3. Per le parti che risultassero prive di esplicita quotatura sul progetto approvato, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza di  $\pm$  cm. 10 rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1/100, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.

## **Articolo 54**

### **Esecuzione delle opere di urbanizzazione**

1. Qualora in sede di rilascio dell'atto autorizzativo sia conferita contestualmente l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria, dovranno essere realizzate in accordo con l'Ufficio Tecnico, nelle more della predisposizione da parte dell'Ufficio competente di apposito disciplinare tipo approvato dal Responsabile del Servizio Tecnico.

2. I tempi per la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria saranno determinate nell'atto autorizzativo, dal Responsabile del Servizio Tecnico.

3. Gli interventi edilizi o urbanistici che comprendano la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione primaria, dovranno essere attuati prevedendo che l'inizio dell'edificazione avvenga almeno successivamente al completamento della prima parte della prima fase di esecuzione di tali opere di urbanizzazione. Tale disciplina è estesa anche alle opere di collegamento ai pubblici servizi previste dall'intervento edilizio o urbanistico.

4. Il mancato rispetto delle condizioni e delle modalità esecutive relative alle opere di urbanizzazione primaria e di collegamento ai pubblici servizi di cui al comma precedente e/o previste nell'atto autorizzativo o nel piano attuativo comporta l'emissione di una ordinanza di sospensione dei lavori relativi agli edifici, previa diffida ad adempiere alle esecuzioni delle opere, assegnando un termine determinato in funzione dell'entità delle opere stesse su indicazione del Servizio Tecnico Comunale competente.

5. Ai fini di interesse generale e di pubblico servizio, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà d'uso dei fronti e delle facciate di edifici prospettanti sul suolo

pubblico, ivi comprese le strade aperte al pubblico transito. In particolare vi potranno essere affissi o installati, in via definitiva o provvisoria: conduttori elettrici, mensole, corpi illuminanti, cassette, etc., con le relative apparecchiature di amarro e sostegno della pubblica illuminazione o di servizi telematici, segnaletica stradale, targhe e lastre di toponomastica viaria, cartelli segnaletici. La tipologia dei materiali e l'ubicazione delle infissioni saranno determinate a insindacabile giudizio dei tecnici incaricati dall'Amministrazione Comunale, comunicandolo alla proprietà o il suo mandatario. I lavori relativi potranno essere eseguiti direttamente per conto dell'Amministrazione Comunale o tramite terzi che debbano adempiere ad obblighi verso l'Amministrazione medesima.

## **TITOLO IX: VIGILANZA, SANZIONI EDILIZIE E SANATORIA DEGLI ABUSI**

### **Articolo 55**

#### **Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e generalità sulla disciplina sanzionatoria degli abusi**

1. Ai sensi dell'art. 129 della legge regionale 1 del 2005 e ss.mm.ii., la vigilanza sull'attività urbanistico -edilizia nel territorio comunale viene esercitata dal Comune attraverso i propri uffici 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 negli altri titoli abilitativi.

2. Le violazioni urbanistico-edilizie conseguenti alla realizzazione di opere illegittime o non legittimate sono sanzionate ai sensi del Titolo VII della legge regionale Toscana n. 1/2005 e ss.mm.ii., ovvero della normativa vigente al momento dell'irrogazione della relativa sanzione, e comunque nel rispetto degli atti comunali che saranno annualmente aggiornati.

### **Articolo 56**

#### **Ordinanza di Sospensione dei Lavori**

1. L'emissione dell'ordinanza di sospensione dei lavori edili da parte del Comune, ai sensi dell'art. 129 comma 3 L.R.T. 1/05 e ss.mm.ii.:

a) vale quale comunicazione di avvio del procedimento, ricorrendo l'esigenza di celerità di cui all'art. 7, comma 2, della legge n. 241 del 1990 e ss.mm.ii.;

b) può essere limitata, d'ufficio o su istanza di parte, alle sole porzioni del cantiere ove insistono i lavori presunti abusivi, purchè non siano ravvisabili connessioni funzionali con le altre parti del cantiere;

c) non occorre per le varianti di cui all'art.19, del presente regolamento.

### **Articolo 57**

#### **Termini assegnati nei provvedimenti sanzionatori**

1. Nei provvedimenti sanzionatori di natura ripristinatoria, emessi ai sensi del Titolo VII della L.R.T. n. 1/2005 e ss.mm.ii., deve essere sempre espressamente indicato il termine assegnato al privato al fine di ottemperare al provvedimento medesimo.

2. Si considera perentorio ed improrogabile il termine di 90 giorni indicato nell'ordinanza di demolizione emessa ai sensi dell'art. 132 comma 2 della L.R.T. 1/05 e ss.mm.ii., contenente l'individuazione dell'area che, in caso di inottemperanza, verrà acquisita ai sensi del comma 3 dell'art. 132 citato; al contrario, è prorogabile, su motivata richiesta dell'interessato, il termine di 90 o 120 giorni assegnato nelle ordinanze di demolizione o di rimessa in pristino emesse ai sensi degli altri articoli di cui al Titolo VII della L.R.T. 1/2005 e ss.mm.ii..

3. Nel caso in cui sia promosso ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale avverso un provvedimento di natura ripristinatoria, qualora l'Autorità giudiziaria adita accolga l'eventuale istanza cautelare e successivamente rigetti il ricorso nel merito, il termine di cui al comma 1 del presente articolo si considera interrotto dalla data di deposito dell'ordinanza del T.A.R. che accoglie l'istanza cautelare e inizia nuovamente a decorrere dalla pubblicazione della sentenza definitiva.

4. La diffida alla demolizione o rimessa in pristino, nel caso di presentazione di istanza di accertamento di conformità, deve essere reiterata qualora l'istanza suddetta sia negata.

## **Articolo 58**

### **Opere eseguite in assenza di Permesso di Costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali**

1. Per le opere eseguite in assenza di Permesso di Costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, si applica l'art. 132 della L.R.T. n. 1/05 e ss.mm.ii..
2. Il Comune provvede alla sola demolizione del manufatto abusivo, senza acquisizione gratuita al patrimonio comunale nei termini di cui all'art. 132, comma 3, della L.R.T. n. 1/05 e ss.mm.ii., qualora l'opera abusiva, realizzata su area già edificata, conduca alla formazione di lotti interclusi o alla creazione di servitù di passo all'interno di edifici o corti, o comunque determini una situazione di oggettiva e materiale impossibilità per l'Amministrazione a provvedere all'acquisizione gratuita secondo le modalità di cui all'art. 132, comma 3, citato.
3. Il verbale contenente l'atto di accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire di cui all'art. 132 comma 2 L.R.T. 1/05 e ss.mm.ii. è notificato agli interessati, ai sensi dell'art. 132 comma 4 L.R.T. 1/05 e ss.mm.ii., unitamente al provvedimento che dichiara l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale.
4. Nelle more della notifica di cui al comma 3, l'Amministrazione Comunale provvede immediatamente alla annotazione dell'atto di accertamento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

## **Articolo 59**

### **Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza o in totale difformità dalla SCIAE**

1. Nel caso di interventi di ristrutturazione eseguiti in assenza, ovvero in difformità dalla SCIAE su immobili vincolati, ai sensi della Parte Terza del Decreto Legislativo n. 42 del 2004 qualora l'intervento di ripristino allo status quo ante sia oggettivamente impossibile e/o non offra garanzie sufficienti ai fini della tutela del bene vincolato, il Comune irroga le seguenti sanzioni:
  - a) sanzione amministrativa pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile (art. 134, comma 5, L.R.T. 1/05 e ss.mm.ii.);
  - b) sanzione ambientale pari al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione, ai sensi dell'art. 167 del Decreto Legislativo 42/2004 con un minimo di Euro 2.000,00;
  - c) sanzione pecuniaria, da Euro 1033,00 a Euro 10.329,00.
2. Rimane, inoltre, comunque dovuto il contributo dovuto di cui al titolo VII, CAPO I della L.R.T. 1/05 e ss.mm.ii. nonché ai sensi dell'art. 134 comma 5 della stessa legge.

## **Articolo 60**

### **Opere eseguite in parziale difformità dal Permesso di Costruire o in parziale difformità dalla SCIAE nelle ipotesi di interventi sul patrimonio edilizio esistente, previste all'art.79 comma 1, lettera a), nonché comma 2, lettera d) della L.R.T. 1/05**

1. Le varianti eseguite in corso di costruzione, in parziale difformità da un valido atto abilitativo, e non ripristinabili sono sanzionate ai sensi dell'art. 139 comma 2 della L.R. 1/2005 e ss.mm.ii..
2. Nessuna sanzione amministrativa di carattere urbanistico -edilizio è comunque irrogabile per le varianti ultimate successivamente al 17.10.1942 e precedentemente al 1.9.1967 (data di entrata in vigore della legge n. 765 del 1967), senza alterazione dell'aspetto esteriore dell'edificio oppure con alterazione dell'aspetto esteriore dell'edificio ma fuori dal centro abitato o non visibili da vie o spazi pubblici.

## **Articolo 61**

**Opere eseguite in assenza, in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto alla SCIAE per gli interventi di cui all'art.79 comma 1 lettere b), d) ed e), e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art.79 comma 2 lettere a), b) e c) della L.R.T. 1/05.**

1. Per le opere di cui al presente articolo, il responsabile dell'abuso può, di propria iniziativa, regolarizzare la propria posizione secondo una delle seguenti modalità:

- a) presentando istanza di accertamento di conformità, qualora le opere soggette a SCIAE siano state già ultimate in assenza di titolo abilitante o in difformità da esso;
- b) presentando, prima dell'accertamento da parte del Comune dell'abusività delle opere realizzate, la SCIAE in sanatoria, comportante l'applicazione delle sanzioni previste dalla normativa, qualora le opere soggette a SCIAE ed iniziate in assenza di titolo abilitante o in difformità da esso risultino ancora in corso di esecuzione;
- c) provvedendo alla eliminazione delle opere abusive.

## **Articolo 62**

### **Accertamento di Conformità'**

1. Relativamente ad opere eseguite in assenza di Titolo abilitante o in difformità da esso, entro la scadenza dei termini previsti dall'art. 140 comma 1 L.R. 1/05 e ss.mm.ii. e comunque fino alla notifica dei provvedimenti di irrogazione delle sanzioni amministrative di cui al Titolo VII capo I della L.R. 1/05 e ss.mm.ii. il responsabile dell'abuso ed ogni altro soggetto legittimato possono proporre istanza di accertamento di conformità ai sensi dello stesso art. 140 L.R. 1/05 e ss.mm.ii., per ottenerne il rilascio qualora ricorrano:

- a) la conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e l'assenza di contrasto con quelli adottati sia al momento dell'esecuzione dell'abuso, sia alla data di presentazione dell'istanza;
- b) la conformità al regolamento edilizio;
- c) il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie e di ogni altra disposizione di legge.

2. 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.

3. In caso di inammissibilità dell'intervento, i termini di cui al comma 1 decorrono nuovamente dalla notifica del diniego.

4. La Commissione Edilizia al Paesaggio è tenuta ad esprimere obbligatoriamente, per le opere abusive eseguite in zone soggette al vincolo di cui alla Parte Terza del Decreto Legislativo 42/2004, il proprio parere sulla compatibilità o meno delle opere stesse con le esigenze di tutela di tale vincolo. In difetto di parere favorevole circa la compatibilità dell'intervento realizzato la stessa è tenuta a pronunciarsi sulla necessità o meno della riduzione in pristino e sulla richiesta di versamento della sanzione ambientale di cui all'art. 167 del D.Lgs. n° 42/2004 e ss.mm.ii.

## **Articolo 63**

### **Sanatoria Amministrativa**

1. Stante l'art. 97 e l'art. 118, comma 6, della Costituzione e conformemente ai principi della legislazione statale in materia, l'istanza di accertamento di conformità di cui all'art. 140 L.R.T. 1/05 e ss.mm.ii. può essere presentata, altresì, ai soli fini amministrativi e fermo restando gli effetti penali, negli stessi termini di cui all'art. 55 e dietro pagamento del doppio del contributo di cui all'art. 119 L.R.T. 1/05 e ss.mm.ii. qualora ricorra:

- a) la conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e l'assenza di contrasto con quelli adottati solamente alla data di presentazione dell'istanza;
- b) la conformità al regolamento edilizio;
- c) il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie e di ogni altra disposizione di legge.

#### **Articolo 64**

##### **Esecuzione d'ufficio delle demolizioni**

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

#### **Articolo 65**

##### **Sanzioni per la violazione delle disposizione del presente regolamento**

1. Ai sensi dell'art. 7 bis del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii., nel caso di violazione delle disposizioni del presente regolamento si applica, in via generale, la sanzione amministrativa pecuniaria da €uro 500,00 a €uro 2.000,00, salvo diversa e precisa indicazione contenuta nel presente regolamento e su calcolo del responsabile del procedimento.
2. In particolare, sono sanzionate ai sensi del comma 1 le violazioni delle disposizioni di cui alla parte ottava del presente regolamento.
3. Per le diverse fattispecie di violazioni del presente Regolamento Edilizio le sanzioni amministrative si applicano con le modalità di cui all'art. 13 della L. n°689/1981 e ss.mm.ii.



## **TITOLO X: PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA - PROCEDURA**

Le norme della presente parte si applicano ai Piani Attuativi, ai Progetti Preliminari così come previsti dal R.U. e a tutti gli interventi convenzionati (Permesso a costruire convenzionato etc.) per la realizzazione di opere di urbanizzazione al di fuori dei comparti degli strumenti attuativi, su richiesta dei privati soggetti attuatori.

### **Articolo 66**

#### **Documentazione a corredo dei Piani Attuativi**

1. Le istanze volte all'approvazione dei piani attuativi di iniziativa privata e dei Progetti Preliminari, previsti dal Regolamento Urbanistico vigente devono essere corredate dalla documentazione prevista dallo stesso Regolamento Urbanistico R.U., eventualmente integrati da documenti ritenuti necessari dal Responsabile del Servizio Urbanistica.

### **Articolo 67**

#### **Convenzione Urbanistica**

1. L'efficacia del piano attuativo di iniziativa privata è subordinata alla stipulazione di una convenzione urbanistica fra il Comune ed i proprietari interessati, redatta secondo la bozza tipo approvata dal Consiglio Comunale o dalla Giunta Comunale per i Progetti preliminari.

2. Ad integrazione di quanto previsto dalle disposizioni legislative vigenti in materia, la convenzione da trascrivere nei registri immobiliari a cura e spese del richiedente, deve prevedere:

- a) La cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- b) La realizzazione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria;
- c) La cessione delle aree del comparto destinate ad opere di urbanizzazione secondaria o oggetto di semplice perequazione urbanistica così come previsto dal R.U.;
- d) Il termine, non superiore a cinque anni dalla stipula della convenzione, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, se previste, della lottizzazione;
- e) Al costo delle opere di urbanizzazione da realizzare, derivante dal computo metrico estimativo redatto sottoforma di perizia giurata dal tecnico progettista applicando i prezzi desunti dal prezzario regionale scaricabile sul sito regionale e in caso di mancanza dal prezzario ufficiale del provveditorato regionale alle opere pubbliche per la Regione Toscana (ultimo aggiornamento in commercio) e, sarà applicato d'ufficio un ribasso percentuale desunto dalla media dei ribassi applicati ad appalti di lavori pubblici aggiudicati nel triennio precedenti o in caso di mancata determinazione di tale media si applicherà un ribasso pari al 10%.
- f) L'impegno di effettuare, a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fideiussoria presso la tesoreria comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione già previste dal R.U. all'interno del comparto d'intervento, desunto dal computo metrico allegato al piano attuativo, maggiorato del 40% oltre I.V.A..
- g) L'eventuale rimborso delle spese di progettazione per il piano attuativo compilato dagli uffici amministrativi comunali, pari al 2% dell'importo al netto di iva e comprensivo degli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso.
- h) L'obbligo della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ritenute "essenziali" per l'utilizzazione degli edifici e delle opere di uso pubblico prima del rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione dei fabbricati.

- i) L'abitabilità e/o agibilità è subordinata al completamento ed al collaudo di tutte le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria previste in convenzione.
- j) La polizza fideiussoria o il deposito cauzionale di cui alla lettera f), in caso di svalutazione monetaria, sarà automaticamente rivalutato sulla base dell'indice provinciale I.S.T.A.T. maturato nel periodo trascorso tra la data di emissione della polizza alla data di richiesta del pagamento.
- k) L'inadempienza da parte dei lottizzanti a realizzare le opere di urbanizzazione comporterà l'incameramento delle polizze fideiussorie da parte del Comune e l'esecuzione diretta delle opere da parte dello stesso.
- l) La stipula della convenzione urbanistica deve avvenire entro 1 anno dalla approvazione del Piano Attuativo e/o similare, salvo motivate giustificazioni.
- m) Al momento della stipula della convenzione urbanistica le aree di cui ai punti a ) e c) dovranno essere cedute al Comune, il quale concederà in uso agli operatori privati le aree di cui alla lettera a) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione fino al collaudo delle stesse; nell'atto di cessione in uso delle aree di cui alla lettera a) dovranno essere precisati tutti gli obblighi e responsabilità degli operatori privati anche ai fini del rispetto delle norme sulla sicurezza dei cantieri. L'ente, valutando la reale impossibilità di individuare catastalmente l'area oggetto di cessione prima dell'esecuzione delle opere potrà inserire nella convenzione la possibilità di acquisire le aree al momento in cui si potrà procedere alle individuazione delle stesse o al momento del collaudo finale.
- n) Dopo il collaudo le opere di urbanizzazione primaria di cui alla lettera b) dovranno essere volturate al Comune il quale le prenderà in carico, essendo già proprietario delle aree e da quel momento spetteranno al Comune tutti gli oneri ad esse relativi, salvo eventuali accordi convenzionali fra Comune e Lottizzanti relativamente al ripristino di parti di viabilità e reti che dovessero subire danni o demolizioni nel corso dei lavori per la edificazione dei singoli lotti.
- o) Oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste spettano comunque agli operatori privati anche la richiesta delle relative autorizzazioni agli enti gestori delle reti tecnologiche, e la richiesta onerosa degli allacci che saranno volturati al Comune assieme alle opere stesse.
- p) Nel caso di Permesso a Costruire convenzionato, il proponente dovrà realizzare completamente le opere di urbanizzazione previste dal Comune nell'apposita convenzione, anche se l'importo di tali opere dovesse essere maggiore all'importo degli oneri dovuti. Non potranno essere realizzate opere non funzionali o opere che necessitano il successivo intervento da parte dell'amministrazione.

## **Articolo 68**

### **Progetti Stralcio**

1. I comparti individuati nel R.U. sono soggetti a piani attuativi unitari secondo la perimetrazione stabilita.
2. Sono possibili stralci funzionali, purchè interessino il 51% della proprietà e del valore fondiario dei terreni ricompresi nei piani attuativi, e a condizione che si accetti, da parte dei proponenti lo stralcio o l'intervento parziale, il disegno urbano del R.U. per il comparto e purché sia garantito il requisito di perequazione di cui ai commi successivi dove previsto e si impegni ad adempiere a quanto previsto nei successivi commi.
3. Piani Attuativi
  - 3.1) Al momento della presentazione del primo stralcio funzionale, il Comune dovrà informare i proprietari delle altre aree ricomprese nel comparto ed escluse dallo stralcio proposto della avvenuta presentazione dello stesso e delle conseguenti procedure e modalità per l'attuazione degli stralci successivi.
  - 3.2) Il progetto Stralcio del Piano Attuativo per essere considerato valido deve obbligatoriamente contenere i seguenti requisiti:

a) Rapporto fra aree fondiari e non fondiari (strade, parcheggi, verde pubblico, aree da cedere in perequazione al Comune) uguale a quello del comparto nel suo insieme, affinché si mantenga anche nello stralcio il rapporto  $SUL_{max}/SF$  ( $SUL_{max}=SUL/ST$ ) previsto per il comparto nel suo insieme; pertanto le aree di proprietà dei proponenti lo stralcio funzionale in esubero che dovessero alterare il predetto rapporto  $SUL_{max}/SF$  dovranno essere attuate negli stralci successivi e il cui utilizzo dovrà essere regolamentato nell'atto convenzionale con il Comune;

b) Previsione delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative reti tecnologiche funzionalmente da collegare a quelle esistenti in via definitiva secondo il disegno urbano del R.U. e tali da essere funzionalmente completate negli stralci successivi; il tutto opportunamente concordato con gli Enti preposti alla gestione dei servizi;

c) Sono da escludere soluzioni transitorie in contrasto con il disegno urbano del R.U. e pertanto le opere devono essere realizzate nella loro completezza e funzionalità al fine di evitare soluzioni di continuità fra uno stralcio funzionale e quello successivo;

d) Equa ripartizione all'interno delle aree non fondiari fra parcheggi pubblici, verde pubblico e aree da cedere, in modo tale che ogni stralcio funzionale sia dotato di una quota di standards sufficienti;

d) rispetto dell'assetto idrogeologico dell'intera zona, da concordare con il Comune in sede di definizione dello stralcio funzionale, ovvero misure efficaci per la messa in sicurezza dello stralcio funzionale così come indicato nelle N.T.A. del R.U.. In ogni caso la valutazione della funzionalità dello stralcio è stabilita dal Comune attraverso i suoi organi tecnici.

Gli indirizzi architettonici e urbanistici di dettaglio (materiali, recinzioni, elementi di arredo urbano ecc.) approvati dal Comune nel primo stralcio funzionale costituiranno un indirizzo anche per gli stralci successivi in modo da evitare la disarticolazione urbanistica e architettonica dei comparti di trasformazione.

## **Articolo 69**

### **Procedura di approvazione dei piani attuativi e P.C.C.**

#### **1. Piani Attuativi**

1.1) I piani attuativi sono adottati ed approvati con le procedure di cui all'art. 69 della L.R. n. 1 del 2005 e ss.mm.ii..

1.2) L'adozione da parte del Consiglio Comunale di piani attuativi di iniziativa privata, conformi alle norme ed agli strumenti urbanistici vigenti, deve intervenire entro il termine di novanta giorni a decorrere dalla data di presentazione dell'istanza corredata degli elaborati previsti.

1.3) Qualora vi sia necessità di preventivi pareri o nulla osta, il termine di novanta giorni decorre dalla data in cui tali atti siano acquisiti.

1.4) Nel caso di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica a seguito di inerzia di privati la predisposizione dei medesimi deve avvenire entro centottanta giorni a decorrere dalla data in cui l'Amministrazione ha assunto con provvedimento l'impegno di procedere alla redazione di detti strumenti e la conseguente adozione deve avvenire nei successivi novanta giorni.

1.5) La deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione dello strumento attuativo deve intervenire nei trenta giorni successivi alla scadenza del termine per le osservazioni e le opposizioni.

## **TITOLO XI: DISPOSIZIONI INERENTI LA TUTELA DEL PATRIMONIO e DEL DECORO URBANO**

### **Articolo 70**

#### **Obbligo di manutenzione**

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici, sia nel loro insieme, che in ogni parte, in buone condizioni di efficienza, stabilità e decoro. Essi dovranno tempestivamente provvedere al normale mantenimento ogni volta che se ne manifesti la necessità. In particolare, sono obbligati a mantenere in buono stato i prospetti visibili da vie o spazi pubblici, muri di cinta o recinzioni in genere, con particolare riguardo agli intonaci, infissi, tinteggiature, verniciature, canali di gronda e discendenti. Sono obbligati a togliere tempestivamente qualunque iscrizione o imbrattamento, arbitrariamente fatto, anche da terzi.

2. Analogo obbligo sussiste per le aree scoperte interne al centro edificato, siano esse di pertinenza degli edifici esistenti o meno.

3. Per i fini di cui ai commi precedenti, ciascun proprietario è tenuto a provvedere tempestivamente alle necessarie opere di manutenzione ogni qualvolta se ne ravvisi la necessità. Qualora il proprietario non vi provveda spontaneamente e lo stato di conservazione dell'edificio si deteriori al punto di non garantire normali condizioni di sicurezza o di decoro o igieniche, il sindaco potrà ordinare i lavori di manutenzione, riparazione e ripristino che reputerà necessari dietro segnalazioni degli enti preposti.

4. Sono soggette agli obblighi di cui ai commi precedenti tutte le parti dell'edificio e gli impianti a servizio del medesimo, anche quando non risultino visibili ma siano comunque suscettibili di arrecare pregiudizio all'igiene dell'edificio, di quelli circostanti e degli spazi pubblici. Quanto precede con particolare riferimento alle tubazioni del sistema di raccolta e smaltimento delle acque (siano esse pluviali che reflue), la cui manutenzione è a carico del proprietario sino al punto in cui le medesime si allacciano alla pubblica fognatura e che dovranno essere sempre mantenute integre e a perfetta tenuta.

### **Articolo 71**

#### **Opere esteriori ai fabbricati**

1. Sono soggette alle prescrizioni di cui al presente capitolo le opere esteriori agli edifici, con particolare riferimento agli elementi aggettanti da realizzarsi su facciate che prospettino su strade, o comunque su spazi pubblici, ovunque ubicati nell'ambito del territorio comunale, ivi comprese le zone non urbanizzate.

2. Il rispetto di dette norme è condizione necessaria ma non sufficiente per l'ammissibilità dell'opera, la quale rimane sempre subordinata al rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio su cui deve inserirsi, con particolare riferimento agli edifici ricadenti nelle zone riconducibili alla zona omogenea "A" e nella zona soggetta a vincolo ai sensi del d.lgs. 22.01.2004, n. 42.

### **Articolo 72**

#### **Terrazze a sbalzo su spazi pubblici**

1. La realizzazione di terrazze a sbalzo su facciate frontistanti vie e altri spazi pubblici è ammessa esclusivamente quando dette vie o spazi presentino una larghezza di almeno di m. 9, misurati ortogonalmente alla facciata interessata, dalla medesima sino alla facciata frontistante o, quando l'edificio contrapposto non esista o sia arretrato rispetto al filo stradale, sino al filo retromarciapiede del lato opposto della via. Non dovranno aggettare oltre m. 1,20 dal piano verticale della facciata e

dovranno essere impostate a quota tale da lasciare una altezza libera non inferiore a m. 4,50 dal filo retromarcia piede all'intradosso del terrazzo.

2. Nelle strade o spazi di larghezza maggiore, le terrazze a sbalzo non dovranno aggettare oltre m. 1,50 dal piano verticale della facciata e dovranno essere impostati a quota tale da lasciare una altezza libera non inferiore a m. 4,50 dal filo retromarcia piede all'intradosso del terrazzo.

### **Articolo 73**

#### **Zoccoli**

1. Gli zoccoli e in genere tutte le parti basamentali degli edifici, non potranno mai occupare il suolo pubblico.

2. Potrà derogarsi alla disposizione di cui al comma precedente solo nel caso in cui si intervenga su edifici esistenti privi di zoccolatura e ricadenti nella zona riconducibili alla zona omogenea "A", quando venga dimostrato come la realizzazione dello zoccolo sia elemento utile al miglior inserimento nel contesto di un edificio privo di proprio valore storico e architettonico.

3. Ferme restando le limitazioni di cui ai commi precedenti, gli zoccoli da realizzarsi su pareti di edifici e muri di cinta confinanti con spazi pubblici dovranno avere altezza non minore di cm. 60 e essere realizzati in pietra o altro materiale resistente e impermeabile.

### **Articolo 74**

#### **Muri di cinta**

1. I muri di cinta, quando non siano in materiale originariamente previsto a faccia vista, dovranno essere intonacati al civile e tinteggiati con colori idonei a non produrre disarmonia con l'ambiente circostante.

2. Muri di cinta e recinzioni in genere non potranno avere altezza superiore a m. 2,50 misurata dalla quota più bassa.

3. Eventuali eccezioni debbono essere adeguatamente motivate e sulle medesime si esprimerà caso per caso la commissione edilizia.

### **Articolo 75**

#### **Antenne televisive e parabole satellitari**

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

2. Le parabole satellitari sono ammesse solo sopra le coperture degli edifici (ed in tal caso dovranno essere colorate dello stesso colore del tetto) o nei giardini privati; non è consentito installarle su balconi, terrazze e comunque sui fronti degli edifici prospettanti vie, piazze o spazi pubblici.

### **Articolo 76**

#### **Infissi**

1. Tutte le porte che prospettino su strade pubbliche o su altri spazi destinati alla viabilità devono aprirsi, di norma, verso l'interno dell'edificio.

2. Quando ciò non sia possibile e, per assicurare il rispetto di normative specifiche, le porte debbano aprirsi verso l'esterno, queste dovranno essere debitamente arretrate rispetto al filo della facciata in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni.

3. Le persiane, gli avvolgibili con apparato a sporgere e altri simili affissi potranno aprirsi verso l'esterno solo quando la loro parte inferiore si trovi a altezza di almeno m. 2,30 dal filo retromarcia piede.

4. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 1 e 2 possono essere derogate solamente per gli edifici esistenti per motivi di sicurezza ove sia dimostrata la materiale impossibilità del rispetto di quanto ivi previsto.

## **Articolo 77**

### **Tende frangisole**

1. L'apposizione di tende sulle facciate degli edifici classificati dal Regolamento Urbanistico come edifici di valore o con parti di valore e per tutti i fabbricati ricadenti nelle zone riconducibili alla zona A, è ammessa esclusivamente al piano terra, in corrispondenza degli sporti di esercizi commerciali.

2. Le tende dovranno essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate. Esse non dovranno inoltre occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico-architettonico-tipologico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti o le cornici delle aperture, gli eventuali sopra luce e rostre, ecc. Le tende potranno pertanto essere collocate esclusivamente all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche e dovranno essere del tipo a braccio estensibile, del tutto prive di appoggi e chiusure laterali.

3. L'aggetto delle tende non può superare la profondità del marciapiede con un massimo assoluto di cm. 120 dal filo di facciata. Non sono ammesse tende nei tratti di strada privi di marciapiede. Il lembo inferiore della tenda dovrà essere mantenuto a altezza tale da garantire, in ogni punto, una altezza libera non inferiore a cm. 230 dal piano del marciapiede. Nello stesso edificio, anche se sono presenti più negozi, le tende dovranno essere uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale.

4. La colorazione delle tende dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata. Sulle tende è consentita, solamente sulla facciata anteriore, l'indicazione del nome e/o dell'attività svolta dall'esercizio titolare della licenza di commercio. L'indicazione consentita può diversificarsi dalle altre dello stesso edificio per grafia e colore, purché sia assicurata la reciproca compatibilità.

5. Negli edifici diversi da quelli di cui al precedente comma 1, la colorazione delle tende dovrà essere uniforme e compatibile con le caratteristiche e i colori della facciata, inoltre, fatte salve le prescrizioni di cui al comma 3, l'aggetto delle tende non può superare la profondità della terrazza sulla quale si proietta.

## **Articolo 78**

### **Mostre e insegne**

1. Le facciate dei fabbricati di nuova costruzione o derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, quando i fabbricati medesimi prevedano locali a destinazione commerciale o esercizi pubblici, dovranno essere predisposte per le relative mostre e insegne.

2. Le mostre e insegne dovranno essere collocate esclusivamente nei vani e spazi prestabiliti, senza alterare le linee architettoniche dell'edificio, e il loro aggetto non potrà superare i cm. 5 rispetto al piano verticale passante per il filo retromarcia piede. Le cornici superiori delle mostre e delle vetrine che si trovino poste almeno a m. 3,00 dalla quota del retromarcia piede potranno aggettare fino a cm. 15 oltre la sporgenza ordinaria.

3. Le mostre e le vetrine devono essere studiate in funzione dei prospetti degli edifici in cui si inseriscono. Devono essere realizzate con materiali, colori, forme che siano

intonati anche al carattere dell'ambiente in cui si aprono. Gli aggetti massimi delle vetrine debbono essere contenuti entro il piano della facciata a cui appartengono.

4. In tutti gli edifici classificati dal Regolamento Urbanistico come edifici di valore o con parti di valore e per tutti i fabbricati ricadenti in zona riconducibile a zona A , le insegne, di qualsiasi tipo esse siano, dovranno essere collocate esclusivamente nelle aperture di facciata corrispondenti alle vetrine oppure, ove compatibile, ai vani di porte e portoni di pertinenza dell'esercizio commerciale interessato.

5. L'insegna dovrà essere collocata nella parte superiore dell'apertura di facciata, seguendone fedelmente l'andamento, e dovrà inoltre essere arretrata di almeno cm. 5 rispetto al filo esterno degli stipiti che delimitano l'apertura medesima.

6. Sono escluse insegne apposte sulla facciata, insegne a bandiera, insegne fisse applicate sugli sguanci laterali e in genere ogni tipo di insegna difforme dalla prescrizioni di cui ai commi precedenti. Eventuali deroghe dovranno essere puntualmente motivate e potranno essere concesse solo previo parere favorevole della commissione edilizia.

7. L'aspetto esteriore delle insegne (sia per quanto attiene i colori che la grafica delle medesime) dovrà in ogni caso risultare quanto più possibile congruente con il carattere della facciata sulla quale devono installarsi, perseguendo il miglior equilibrio cromatico e architettonico con la medesima. Le insegne luminose devono presentare una superficie illuminante con luce costante e indiretta. E' categoricamente escluso il ricorso a luci intermittenti o a variazioni di colore.

## **Articolo 79**

### **Numeri civici**

1. In caso di costruzione di nuovi fabbricati o di apertura di nuove porte di accesso ai fabbricati esistenti, il proprietario deve richiedere ai competenti uffici comunali il numero civico da applicarsi alle porte.

2. Tale numerazione sarà eseguita, di regola, con tavolette di materiale, di forma, dimensioni e colori uguali a quelle adottate dal comune e sarà a carico dei rispettivi proprietari.

3. In caso di demolizioni di fabbricati che non debbano essere più ricostruiti o nel caso di soppressione di porte esterne di accesso, i proprietari devono notificare al comune i numeri soppressi.

## **Articolo 80**

### **Cartelli indicatori**

1. E' riservato al comune, senza corresponsione di alcuna indennità o compenso, il diritto di collocare sulle facciate degli stabili di proprietà privata i cartelli indicatori delle vie o piazze e quelli portanti indicazioni di pubblica utilità.

2. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere detti cartelli, di non sottrarli alla visibilità pubblica e di rinnovarli quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

## **Articolo 81**

### **Interventi di sistemazione esterna e tutela del verde e delle alberature**

1. Per l'esecuzione dei lavori sotto specificati l'interessato dovrà ottenere il permesso a costruire o depositare la denuncia di inizio attività in base alle vigenti procedure, secondo la distinzione di cui all'artt. 6 e 7 del presente regolamento.

2. Tali atti abilitativi potranno essere indipendenti da eventuali atti riguardanti rispettivi edifici e avere scadenze autonome.

3. Le piante previste in fregio a spazi pubblici dovranno rispettare distanze dal confine tali da non determinare danni all'area pubblica (minimo m. 3).
4. Per le zone a verde pubblico, o privato di uso collettivo e i lotti privati di superficie superiore a mq 1000, fatte salve le richieste motivate dell'organo competente per lotti inferiori a quelli indicati dal presente articolo o per le lottizzazioni o piani di insieme, il progetto delle sistemazioni esterne dovrà contenere una relazione tecnica illustrativa esaurientemente motivata del progetto stesso e della scelte delle essenze, redatta da tecnico abilitato.
5. Analoga relazione dovrà essere prodotta per le risistemazioni o modificazioni di parchi, giardini, frutteti, resedi e simili esistenti, di edifici classificati dal Regolamento Urbanistico come edifici di valore o con parti di valore e per tutti i fabbricati ricadenti in zona riconducibile a zona A di particolare valore storico o ambientale. Per questi interventi è concesso esclusivamente il restauro degli elementi caratteristici dell'impianto originario del giardino con ripristino delle preesistenti essenze arboree e erbacee sulla base di idonea ricerca storico-scientifica.
6. Per tutte le nuove sistemazioni di zone a verde pubblico o privato e per le risistemazioni o modificazioni di parchi, giardini etc. di cui ai precedenti punti 4 e 5 si richiede una perizia di stima sull'entità degli interventi di sistemazione effettuati e sul loro costo. Per l'importo della perizia, deve essere, prodotta all'amministrazione comunale, prima dell'inizio delle opere, idonea polizza fideiussoria incrementata del 30%, a garanzia dell'esatto adempimento di quanto previsto nel progetto di sistemazione esterna.-
7. Per tutte le nuove sistemazioni e per le modificazioni (sostanziali) in zone residenziali si richiede il rispetto di quanto previsto dalle salvaguardie del titolo VII, capo I e II, della d.c.r.t. n. 12/2000.
8. In tutte le aree in cui vi sono norme che prescrivono la salvaguardia della esistente dotazione di alberature di alto e medio fusto e delle sistemazioni a verde, o nel caso di essenze vegetali esistenti soggette a vincolo di conservazione da norme specifiche (elenco delle specie e delle norme) qualsiasi intervento dovrà prevedere la conservazione anche tramite sostituzione, delle essenze vegetali esistenti.
9. Gli interventi di abbattimento delle alberature sono soggetti al preventivo parere degli enti preposti alla tutela (corpo forestale, provincia, etc.);
10. I progetti relativi a interventi edilizi o urbanistici dovranno espressamente dare atto della esistenza o meno di alberature, precisandone eventualmente l'essenza e la dimensione nonché la compatibilità con l'intervento edilizio proposto. Nel caso l'intervento comporti la necessità di abbattere una o più alberature di alto fusto, nel permesso a costruire sono acquisiti tutti i pareri necessari all'eventuale abbattimento.
11. L'abbattimento di alberi situati all'interno di zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. n. 42/2004, è soggetto all'acquisizione dell'autorizzazione prevista dall'articolo 146 dello stesso decreto.
12. L'abbattimento degli alberi situati all'interno di zone sottoposte a vincolo idrogeologico e/o forestale è soggetto all'acquisizione del parere degli enti preposti alla tutela (provincia, forestale ecc.).
13. Nelle zone agricole, la sistemazione e la manutenzione dei giardini e delle aree scoperte di pertinenza degli edificio dovranno privilegiare il ripristino del significato che il mondo vegetale rivestiva per la cultura abitativa rurale. La vegetazione circostante l'abitazione aveva la funzione non solo di decoro, ma anche di riequilibrio del microclima. Pertanto la localizzazione delle specie arboree e arbustive deve seguire una vera e propria zonizzazione: specie sempreverdi collocate a nord, quale barriera protettiva per il fabbricato dai venti freddi dominanti, mentre verso sud le essenze caducifoglie ombreggianti durante il periodo estivo e che in inverno permettono l'irraggiamento solare del fabbricato.



## **Articolo 82**

### **Campionature**

1. Onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza delle tinteggiature e dei rivestimenti di facciata alle indicazioni contenute nel progetto approvato è obbligatoria la tempestiva esecuzione sull'edificio delle relative campionature.

2. E' facoltà della Commissione Edilizia di richiedere in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza oppure di interesse ambientale e paesistico, idonea campionatura delle tinteggiature e dei rivestimenti di facciata, con riserva di modifiche esecutive anche sostanziali delle scelte di progetto conseguenti a verifica in opera delle campionature medesime.

## **TITOLO XII: REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI**

### **Articolo 83**

#### **Salubrità del terreno**

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni in terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letame, residui organici ecc.) se non dopo aver risanato (bonificato) completamente il sottosuolo corrispondente. Tale attestato di salubrità deve essere rilasciato da tecnico abilitato, o autorità preposta, a seguito di opportuni saggi e analisi.
2. Se il terreno nel quale si intendono realizzare opere edilizie é soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguate opere di risanamento, tali opere dovranno scongiurare il ripetersi di fenomeni di esondazione di acque superficiali, attraverso adeguati interventi di regimazione.

### **Articolo 84**

#### **Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale**

1. Tutti gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica nonché la realizzazione di sistemazioni esterne, parcheggi, viabilità pedonale e meccanizzata, rilevati e simili sono soggetti alle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale;
2. Le disposizioni di tutela delle superfici permeabili si applicano anche nel caso di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica che interessino aree o edifici che già presentino superficie permeabile inferiore a quella prescritta. In tali casi la superficie permeabile dovrà essere incrementata sino al raggiungimento di detta misura minima.
3. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, ove sia necessario o opportuno realizzare superfici a parcheggio impermeabili ai fini di evitare la percolazione in falda degli oli dispersi dalle autovetture, sarà possibile verificare il rispetto dei parametri relativi alla superficie drenante mediante sistemi di subirrigazione che, pur in presenza di manti superficiali impermeabili, garantiscano, attraverso un adeguato sistema di raccolta e depurazione delle acque pluviali, una reirrigazione diffusa del substrato.

### **Articolo 85**

#### **Materiali da costruzione**

1. In tutti gli interventi in qualsiasi misura disciplinati dal presente regolamento devono essere impiegati materiali sani e non suscettibili di indurre effetti dannosi per le persone o per l'ambiente.
2. Per i fini di cui al comma precedente è consigliato l'uso di materiali sani secondo le norme UNiBioedilizia.

### **Articolo 86**

#### **Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza**

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici e i muri perimetrali portanti devono risultare intrinsecamente asciutti: tutte le murature devono risultare isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna. Al di sotto del piano di

calpestio interno, anche tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e rimanere asciutti.

2. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aerato e le bocchette di aerazione non devono essere inferiori a 1/100 della superficie del vespaio; il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di almeno cm. 20; per i predetti locali altresì, con esclusione di servizi igienici, ripostigli, disimpegni e spazi per la circolazione, la parete finestrata deve avere un prospiciente spazio aperto del terreno circostante di profondità pari a almeno m. 3,00, misurati perpendicolarmente alla parete stessa, privo di muri, scarpate, ciglioni e simili con esclusione di recinzioni e opere di arredo esterno.

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

4. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati é ammessa la costruzione di vespaio semplice non aerato.

5. Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto a un livello superiore a quello della falda freatica, o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico qualora non esistano adeguati sistemi di sollevamento meccanico delle acque.

## **Articolo 87**

### **Alloggi inabitabili e bonifica di immobili e manufatti che risultino pericolosi per l'igiene e l'incolumità pubblica.**

1. Un alloggio è da ritenersi inabitabile:

a) quando le condizioni di degrado siano tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;

b) quando è alloggio improprio (ossia ricavato da locali aventi caratteristiche tipologiche di assoluta totale incompatibilità con l'uso abitativo quali, ad esempio, garage, stalle, cantine e simili);

c) quando sia del tutto privo di aeroilluminazione;

d) quando non sia dotato di servizi igienici e/o di acqua potabile.

2. Un alloggio dichiarato inabitabile, non può essere occupato e pertanto deve essere sgomberato con ordinanza del Sindaco e non potrà essere nuovamente occupato se non previa esecuzione dei necessari interventi di adeguamento.

3. Sono da considerarsi pericolosi per l'igiene pubblica e la pubblica incolumità gli immobili ed i manufatti, anche non completati, abbandonati, con relative pertinenze, che versino in stato di decadimento, rovina o fatiscenza pur se dichiarati di interesse storico, artistico o culturale, segnatamente se contengono materiali di amianto allo stato friabile in condizioni di possibile rilascio di fibre e/o sorgenti radioattive e/o materiali tossici, a rischio elettrico, d'incendio e/o di esplosione.

In tali casi si provvederà a spese del detentore o del proprietario ad effettuare la demolizione, nel caso di manufatti non completati o pericolanti, oppure a presentare entro un congruo termine, progetto di risanamento statico, ambientale e funzionale delle situazioni degradate. Trascorso tale termine, il sindaco emanerà ordinanza di sgombero e di demolizione, nonché di bonifica ambientale utilizzando gli strumenti normativi per la rimozione delle situazioni di pericolo per la salute e l'incolumità pubblica.

## **Articolo 88**

### **Requisiti microclimatici e ambientali specifici per i locali a destinazione residenziale**

#### **1. Requisiti illuminotecnici e aeroilluminanti**

1.1. Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei locali sia adeguata alle funzioni e destinazioni d'uso previste.

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

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

a) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;

b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;

c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;

d) i locali destinati a servizi igienici, spogliatoi, antibagni, ecc.;

e) i locali non abitabili;

f) gli "angoli cottura";

g) gli spazi destinati al disimpegno e ai collegamenti orizzontali e verticali.

1.4. Le superfici finestrate delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate, posizionate in modo da permettere adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento. Le superfici finestrate delle pareti perimetrali esterne dei locali abitabili degli alloggi residenziali, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere superficie inferiore a 1/8 di quella della superficie calpestabile dei locali medesimi. Per gli edifici residenziali classificati dal Regolamento Urbanistico come edifici di valore o con parti di valore e per tutti i fabbricati ricadenti nelle zone riconducibili alla zona A, laddove tale prescrizione confligge con i caratteri architettonici dei fabbricati stessi, tale rapporto può essere ridotto a 1/12 della superficie dei locali e possono essere adottate soluzioni alternative all'ampliamento delle aperture esistenti quali la creazione di nuove aperture di dimensioni simili a quelle esistenti o, per i sottotetti, la creazione di abbaini, etc., comunque da progettare in coerenza con le caratteristiche architettoniche dei fabbricati e da sottoporre alla valutazione della C.E.C.

1.5. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.

1.6. L'aerazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti idonei in relazione alla destinazione dei locali medesimi.

1.7. Possono fruire di aerazione artificiale i locali già individuati al comma 3.

1.8. Ogni alloggio di nuova costruzione, deve avere come minimo un bagno con aerazione diretta naturale con l'esterno.

1.9. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore: negli edifici con più di 3 piani è ammesso il ricorso ad un unico condotto collettivo ramificato.

1.10. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua posto sulla copertura.

1.11. I locali abitabili devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato e dotato di una o più parti apribili.

## **2. Requisiti relativi al dimensionamento dei locali**

2.1. L'altezza minima dei locali non deve essere inferiore a ml. 2,70. In caso di soffitti inclinati o solai inclinati l'altezza media non deve essere inferiore a ml. 2,70 e l'altezza minima non può essere inferiore a ml. 2,0.

2.2. L'altezza minima e media può essere ridotta a ml. 2,40 nei servizi igienici (compreso il locale antibagno, se presente), negli angoli cottura, nei corridoi, negli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale e in generale nei locali accessori degli edifici.

2.3. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di ml. 2,40; mentre l'altezza minima che deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali non dovrà essere inferiore a ml 1,80; la superficie dei soppalchi non sarà calcolata ai fini della determinazione della superficie utile per le superficie minime degli alloggi come previsto dal R.U., ma sarà calcolata ai fini del calcolo dei contributi.

2.4. La superficie dei soppalchi non deve essere superiore ad un terzo di quella del locale dotato di soppalco. I soppalchi devono essere muniti di parapetti di altezza non inferiore a ml. 1.00.

2.5. La superficie utile dei locali deve corrispondere ai seguenti requisiti: le camere da letto non possono essere inferiori a mq. 9.00 con un lato di minimo 2.20 ml. se per una persona e a mq. 14.00 con un lato di minimo 3.00 ml. se per due persone; ogni alloggio deve essere dotato di un locale soggiorno di superficie non inferiore a mq. 14.00 con un lato di minimo 3.00 ml. e di un locale cucina-pranzo di superficie non inferiore a mq. 9.00 con un lato di minimo 2.00 ml.; questi ultimi possono anche essere progettualmente accorpati purché sia garantito un posto cottura e la superficie complessiva della zona giorno deve avere una superficie minima di 20.00 mq. con un lato di minimo 3.00 ml.; ogni alloggio deve essere dotato di un ripostiglio di minimo mq. 1,50 a diretto servizio di superfici abitabili e di una stanza da bagno di dimensioni minime di 4.00 mq e comunque tali da contenere in maniera facilmente accessibile w.c., bidet, vasca o doccia e lavabo. I servizi igienici degli alloggi, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali. I locali di cui sopra oltre a rispettare le dimensioni minime devono anche soddisfare requisiti dimensionali interni di larghezza e lunghezza adeguati ad una buona qualità abitativa. I disimpegni dovranno essere dotati di allargamenti di larghezza non inferiore a ml. 1,20x1,20.

## **Articolo 89**

### **Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro**

1. I locali ad uso direzionale, commerciale, produttivo, destinati all'uso pubblico o di interesse collettivo dovranno avere altezza minima non inferiore a ml. 3.00; per gli uffici privati è ammessa un'altezza minima pari a ml. 2.70 come pure per le camere degli alberghi o affitta camere.

2. Ferme restando tutte le disposizioni del presente titolo, in quanto applicabili, si precisa che l'uso di ambienti seminterrati per locali pubblici, cucine, forni, laboratori, locali di servizio, magazzini di vendita e simili può essere autorizzato, su esplicito parere dell'organo sanitario competente alle seguenti condizioni:

- a) lo scarico delle acque deve essere realizzato in modo tale da evitare rigurgiti;
- b) il pavimento e i muri devono essere adeguatamente protetti contro l'umidità;
- c) deve essere garantita adeguata illuminazione e aerazione naturale;
- d) l'altezza minima dei locali non deve essere inferiore ai limiti fissati nel presente articolo.

3. Gli ambienti utilizzati come depositi e/o magazzini devono essere adeguatamente illuminati e aerati: qualora i suddetti locali siano destinati alla conservazione di derrate alimentari, le pareti devono essere necessariamente imbiancate e ricoperte da uno zoccolo in materiale liscio, impermeabile e lavabile, di altezza non inferiore a ml. 2.00.; i pavimenti devono essere lisci, facilmente lavabili e dotati di adeguati sistemi di scarico delle acque di lavaggio (sifone idraulico allacciato alla fognatura).

4. Per gli edifici a destinazione specifica (es. turistico-ricettive), ferme restando tutte le disposizioni del presente titolo, in quanto applicabili, si rimanda alle normative vigenti in materia.

## **5. Campo di applicazione**

5.1. Sono oggetto del presente articolo tutti gli edifici in cui è previsto l'inserimento di attività comportanti la produzione o la trasformazione di beni, la fornitura di servizi, il deposito o la movimentazione di sostanze.

5.2. Per quanto non espressamente specificato, si rinvia alla normativa vigente riguardante l'igiene e la sicurezza del lavoro ed alle norme di buona tecnica.

5.3. E' fatto salvo quanto prescritto dalla normativa sul superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89).

5.4. Per gli ambienti di lavoro destinati alla produzione e manipolazione di alimenti e bevande si richiamano, inoltre, le specifiche norme di igiene ed in particolare la deliberazione del C.R. n.273 del 28/6/1994 "Regolamento locale "tipo" di igiene in materia di alimenti e bevande, in attuazione dell'art.5 della L.R. 17 ottobre 1983, n.69 come modificata con L.R.14 aprile 1990, n.48" e ss.mm.ii

5.5. Gli indirizzi tecnici di cui al presente articolo si applicano a tutte le nuove costruzioni, le ristrutturazioni, gli ampliamenti, le variazioni di destinazione d'uso e gli inizi di attività.

5.6. Ristrutturazioni, variazioni di destinazione d'uso, inizi di attività in fabbricati esistenti o interventi nei centri storici in difformità al presente articolo, possono essere ammessi, su parere dell'Azienda USL competente per territorio, quando ne risulti un miglioramento delle condizioni igieniche e di sicurezza o comunque il rispetto della normativa vigente in materia.

## **6.Classificazione dei locali**

6.1. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, i locali degli edifici di cui sopra sono così classificati:

### **a) Locali di categoria 1**

- Laboratori e locali adibiti ad attività lavorativa (ambienti a destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale, produttivo o di servizio non ricompresi nei locali di cui alla categoria 2).
- Archivi e magazzini con permanenza di addetti (locali destinati a permanenza di merci e materiali vari, utilizzati nello svolgimento di servizi logistici, commerciali o altro, dove sia prevista la permanenza di addetti).

### **b) Locali di categoria 2**

- Uffici di tipo amministrativo e direzionale
- Studi professionali
- Sale lettura, sale riunioni
- Ambulatorio aziendale/camera di medicazione.
- Refettorio
- Locali di riposo

### **c) Locali di categoria 3**

- Spogliatoi
- Servizi igienici -WC
- Docce
- Disimpegni
- Archivi e magazzini senza permanenza di addetti, depositi (luoghi destinati a raccogliere e custodire oggetti o merci per convenienza mercantile).

## **7.Caratteristiche strutturali dei fabbricati e dei locali adibiti ad attività lavorative**

### **7.1 Caratteristiche dei locali di categoria 1.**

#### **7.1.1 Altezze**

Per i locali di categoria 1 l'altezza media deve essere non inferiore a m .3 , fatto salvo quanto previsto da normative specifiche.

Per i locali con copertura inclinata o variabile, l'altezza minima deve essere almeno 2,20 m.

#### **7.1.2 Superficie minima dei locali.**

Fatte salve motivate esigenze e/o specifiche prescrizioni di enti competenti, la superficie utile minima dei locali di categoria 1 deve essere mq. 9.

#### **7.1.3 Illuminazione naturale.**

I locali appartenenti alla categoria 1 devono essere illuminati con luce naturale proveniente da aperture attestate su spazi esterni.

La superficie illuminante deve corrispondere ad almeno:

- 1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a mq. 100;
- 1/10 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 12,5, se la superficie del locale è compresa tra mq. 100 e 1000;
- 1/12 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 100, se la superficie del locale è superiore a mq. 1000.

Come parametro di riferimento si ritiene che:

- il 50% della superficie illuminante sia collocata a parete, se la restante parte è costituita da lucernai;
- il 25% della superficie illuminante sia collocata a parete, se la restante parte è costituita da aperture a shed o a lanterna;
- Possono essere comprese nel computo della superficie illuminante le superfici trasparenti delle porte a partire da cm 80 dal pavimento.

Per i locali la cui profondità superi di 2,5 volte l'altezza dell'architrave della finestre misurata dal pavimento, la superficie utile finestrata dovrà essere incrementata in misura proporzionale fino ad un massimo del 25%, per una profondità massima di 3,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra dal pavimento.

Nel caso di ambienti che per loro conformazione geometrica hanno porzioni di superficie non raggiunta da illuminazione naturale, tali porzioni devono essere individuate in planimetria ed adibite esclusivamente ad usi che non prevedono la permanenza di addetti (salvo la realizzazione di superfici illuminanti nella copertura).

Su parere dell'Azienda USL competente per territorio, possono essere ammessi parametri inferiori, rispetto ai valori sopra riportati, ove ricorrano particolari esigenze tecniche documentate.

#### **7.1.4. Requisiti delle finestre**

Le superfici finestrate o comunque trasparenti, nei casi di irraggiamento diretto solare, devono essere dotate di dispositivi che consentono il loro oscuramento totale o parziale. Tutte le superfici finestrate devono essere accessibili alle pulizie, anche nella parte esterna, nel rispetto dell'art. 33 del D.Lgs. 626/94 e s.m.i.

#### **7.1.5. Illuminazione artificiale.**

L'intensità, la qualità e la distribuzione delle sorgenti di luce artificiale negli ambienti di lavoro devono essere idonee allo svolgimento dello specifico compito visivo. La collocazione delle lampade deve essere tale da evitare abbagliamenti diretti e/o riflessi, nonché la proiezione di ombre sulla postazione di lavoro, che ostacolino il compito visivo.

Negli stabilimenti e negli ambienti di lavoro in genere, devono esistere mezzi di illuminazione tali da intervenire in assenza di tensione di rete e distribuiti in modo da garantire un sicuro movimento e l'eventuale esodo dall'ambiente di lavoro.

#### **7.1.6. Illuminazione notturna esterna.**

Gli accessi, le rampe esterne e gli spazi comuni di circolazione interna devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato.

#### **7.1.7. Areazione naturale.**

Tutti i locali appartenenti alla categoria 1 devono essere dotati di superfici apribili attestate su spazi esterni e con comandi ad altezza d'uomo.

La superficie apribile deve corrispondere ad almeno:

- 1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a 100 mq.;
- 1/16 della superficie utile del locale, con un minimo di 12,5 mq., se la superficie del locale è compresa tra 100 e 1000 mq.
- 1/24 della superficie utile del locale, con un minimo di 62,5 mq., se la superficie del locale è superiore a 1000 mq.

Di norma le superfici apribili devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne evitando sacche di ristagno. Devono essere favoriti sia i moti convettivi naturali per la circolazione dell'aria interna, che i ricambi naturali mediante installazione di appositi dispositivi (quali ad esempio gli evacuatori statici e/o Ventilatori).

Come parametro di riferimento le porte e i portoni, comunicanti direttamente con l'esterno, possono essere compresi nel computo delle superfici apribili fino a raggiungere un massimo del 50% della superficie apribile minima necessaria.

Per i piccoli fondi commerciali sino a mq. 100 di superficie utile le porte possono costituire il totale della superficie apribile.

#### **7.1.8. Areazione forzata**

L'impianto di areazione forzata non è da intendersi sostitutivo dell'areazione naturale. Qualora il processo produttivo, per le proprie caratteristiche tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali areati artificialmente, o in caso di ambienti facenti parte di strutture con particolari esigenze di sicurezza (es. istituti bancari), può essere fatto ricorso alla areazione forzata. I flussi di areazione devono essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno.

Dove si preveda un sistema di ricambio d'aria forzato:

- l'aria di rinnovo deve essere prelevata secondo quanto previsto dalle norme UNI 10339
- devono essere predisposti adeguati sistemi di reimmissione dell'aria convenientemente riscaldata e umidificata.

#### **7.1.9. Illuminazione e areazione dei locali di esposizione e vendita aperti al pubblico.**

Nei locali aperti al pubblico e destinati ad esposizione e vendita, su parere dell'Azienda USL competente per territorio, possono essere autorizzate aree sprovviste di illuminazione e areazione naturali, purché vengano installati idonei sistemi di areazione e illuminazione artificiali.

### **7.2 Caratteristiche dei locali categoria 2 e 3**

#### **7.2.1.a Altezze locali categoria 2**

Per i locali di categoria 2 l'altezza media deve essere non inferiore a m 2,70 – fatto salvo quanto previsto da normative specifiche.

Per i locali a copertura inclinata o variabile l'altezza minima deve essere almeno 2,20 ml.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere esclusivamente utilizzati ad aree ripostiglio o di servizio, con chiusura realizzata mediante opere murarie o arredi fissi.

#### **7.2.1.b Altezze locali categoria 3**

Per i locali di categoria 3 l'altezza media deve essere non inferiore a m 2,40 – fatto salvo quanto previsto da normative specifiche.

Per i locali a copertura inclinata o variabile l'altezza minima deve essere almeno 2,20 ml.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere esclusivamente utilizzati ad aree ripostiglio o di servizio, con chiusura mediante opere murarie o arredi fissi.



## **7.2.2. Superficie dei locali**

### **7.2.2 a Superficie dei locali di categoria 2**

Fatte salve motivate esigenze e/o specifiche prescrizioni di enti competenti e fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, per i seguenti locali di categoria 2 la superficie utile minima deve essere:

- uffici, studi professionali 5 mq. per addetto, con una s.u. minima di mq. 9;
- ambulatorio aziendale, camera di medicazione (quando previsti) s.u. minima mq. 9;
- sale mensa, refettori, locali di riposo (quando previsti) mq. 1,5 per utilizzatore per turno, con s.u. minima di mq. 9.

### **7.2.2.b Superficie dei locali di categoria 3**

Per i seguenti locali di categoria 3 devono essere rispettate le seguenti s.u. minime:

- spogliatoi (quando previsti): mq. 1,2 per addetto per turno, con lato minimo di m 1,2 e s.u. minima di mq. 4;
- servizio igienico: la superficie in pianta del locale W.C. con lavabo deve essere almeno mq. 2; nel caso che il lavabo sia posto nell'antibagno, la superficie del locale W.C. può essere ridotta fino a 1 mq. con lato minimo comunque non inferiore a ml. 0,9.

Il disimpegno con lavabo (antibagno) deve avere superficie minima di mq. 1,5.

Per i locali di categoria 3, accessori ad ambienti la cui destinazione d'uso prevede la produzione e manipolazione di alimenti e bevande, è fatto salvo quanto previsto dalla deliberazione del C.R. n.273 del 28/6/1994 "Regolamento locale "tipo" di igiene in materia di alimenti e bevande, in attuazione dell'art.5 della L.R. 17 ottobre 1983, n.69 come modificata con L.R.14 aprile 1990, n.48" e ss.mm.ii..

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

## **7.2.3 Illuminazione naturale**

### **7.2.3.a Illuminazione naturale dei locali di categoria 2**

I locali di categoria 2 devono essere illuminati con luce naturale proveniente da aperture attestare su spazi esterni.

La superficie illuminante deve corrispondere ad almeno:

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

Come parametro di riferimento si ritiene che:

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

### **7.2.3.b Illuminazione naturale dei locali di categoria 3 .**

I locali di categoria 3 possono essere privi di illuminazione naturale.

## **7.2.4 Requisiti delle finestre**

Le superfici finestrate o comunque trasparenti, nei casi di irraggiamento diretto solare,

devono essere dotate di dispositivi che consentono il loro oscuramento totale o parziale.

Tutte le superfici finestrate devono essere accessibili alle pulizie, anche per la parte esterna, nel rispetto dell'art. 33 del D.Lgs. 626/94 e s.m.i.

### **7.2.5 Illuminazione artificiale.**

Ogni spazio agibile, di servizio o accessorio, deve essere munito di impianto di illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono. Devono pertanto essere assicurati idonei valori di illuminamento così come definiti dalle norme di illuminotecnica (UNI 10380).

Negli uffici deve essere assicurato idoneo valore di illuminamento sul posto di lavoro.

La collocazione delle lampade deve essere tale da evitare abbagliamenti diretti e/o riflessi, nonché la proiezione di ombre sulla postazione di lavoro, che ostacolino il compito visivo.

Qualora esigenze tecniche richiedano condizioni di illuminamento particolari, sia generale che localizzato (es. videoterminali), queste devono risultare confortevoli per gli addetti (D.Lgs. 626/94 e smi)

Per i locali di categoria 2 e 3, analogamente ai locali di categoria 1, è opportuno che siano predisposti mezzi di illuminazione tali da intervenire in assenza di tensione di rete e distribuiti in modo da garantire un sicuro movimento e l'eventuale esodo dall'ambiente di lavoro.

### **7.2.6. Illuminazione notturna esterna**

Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione interna devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato.

### **7.2.7 Aerazione dei locali di categoria 2 e 3**

a) Per i locali di categoria 2, le esigenze di ventilazione naturale comportano una superficie apribile attestata su spazi esterni pari a:

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

Come parametro di riferimento le porte comunicanti direttamente con l'esterno possono essere comprese nel computo della superficie apribile.

L'impianto di areazione forzata non è da intendersi sostitutivo dell'areazione naturale.

In caso di ambienti facenti parte di strutture con particolari esigenze di sicurezza (es. istituti bancari), potrà essere fatto ricorso alla areazione forzata.

I flussi di areazione devono essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno.

L'aria di rinnovo deve essere prelevata secondo quanto previsto dalle norme UNI 10339.

Devono essere predisposti adeguati sistemi di reimmissione dell'aria e questa deve essere convenientemente riscaldata e umidificata.

b) Fatte salve eventuali norme specifiche, i locali di categoria 3, possono essere privi di areazione naturale ad esclusione di servizi igienici – wc e spogliatoi per i quali, in caso di superficie apribile, attestata su spazi esterni, assente o inferiore ad 1/8 della superficie utile del locale, deve essere fatto ricorso all'areazione forzata.

I flussi di areazione devono essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno.

In caso di servizi igienici privi di areazione naturale, l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi ora se in espulsione continua, ovvero assicurare almeno 3 ricambi in un tempo massimo di 5 minuti per ogni utilizzazione dell'ambiente, se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico temporizzato.

## **8. Locali con caratteristiche particolari**

### **8.1. Cucine e Mense con preparazione cibi**

Qualsiasi luogo di preparazione e/o manipolazione di sostanze alimentari è soggetto ad notifica ai sensi Reg. Europeo 852/2004.

Tali locali pertanto devono rispondere ai requisiti previsti dalla normativa specifica e dalla deliberazione del C.R. n° 273 del 28/06/1994 "Regolamento locale tipo di igiene in materia di alimenti e bevande, in attuazione dell'art.5 della L.R. 17 ottobre 1983, n.69 come modificata con L.R. 14 aprile 1990, n.48" e ss.mm.ii..

### **8.2. Refettori aziendali**

Fatto salvo quanto previsto da normative specifiche, nei locali adibiti a refettorio deve essere disponibile acqua corrente potabile proveniente da acquedotto pubblico. Qualora siano adottati sistemi di approvvigionamento autonomo, si fa riferimento alla specifica normativa secondo gli indirizzi della citata deliberazione C.R. n.273 del 28/06/1994.

I pavimenti e le superfici delle pareti devono essere realizzati in materiale lavabile,impermeabile e disinfettabile fino ad un'altezza di almeno ml .2.

Nel caso sia previsto nel refettorio un punto per il riscaldamento delle vivande, questo deve esser dotato di una canna fumaria e rispettare le norme vigenti in materia.

Il refettorio deve essere ubicato in modo da evitare contaminazioni con gli inquinanti eventualmente presenti nel locale di lavoro.

### **8.3. Ambulatori e sala medicazione aziendale**

Fatto salvo quanto previsto da normative specifiche, nei locali adibiti ad ambulatorio o sala medicazione deve essere disponibile acqua corrente potabile; i pavimenti e le superfici delle pareti devono essere impermeabili e facilmente lavabili fino ad un'altezza di almeno ml .2.

L'ambulatorio o sala medicazione deve essere ubicato in modo da evitare contaminazioni con gli inquinanti eventualmente presenti nel locale di lavoro.

### **8.4. Locali sotterranei, semisotterranei ed equiparabili fuori terra**

Ai fini dell'applicazione dell'art. 8 del D.P.R. 303/56 detti locali vengono così classificati:

- sotterraneo -quando il piano orizzontale contenente l'intradosso del solaio di copertura del locale risulta sotto o al pari del piano di campagna;
- semisotterraneo -quando la quota (Q) tra il piano di calpestio del locale ed il piano di campagna è compresa tra ml. 1,50 e l'altezza del locale;
- equiparabile a locale fuori terra -quando la quota (Q) tra il piano di calpestio del locale ed il piano di campagna è inferiore a ml. 1,5 oppure quando il piano di calpestio è allo stesso livello del piano di campagna per almeno cinque metri misurati perpendicolarmente alla parete stessa.

Si definisce piano di campagna la superficie riconducibile o associata all'orizzontale che rappresenta il terreno ad una quota determinata.

In caso di terreni in pendenza, il piano di campagna viene riferito alla superficie corrispondente alla quota media aritmetica degli interramenti su ogni parte del locale.

E'vietato adibire al lavoro locali chiusi sotterranei o semisotterranei.

Quando ricorrono particolari esigenze tecniche, o per attività che non danno luogo ad emanazioni nocive o che non espongono i lavoratori a temperature eccessive, può essererichiesta deroga per l'utilizzo, all'Azienda USL competente per territorio.

#### **8.4.1. Parametri igienico dimensionali dei locali**

a) Per i locali sotterranei o semisotterranei può essere concessa deroga al divieto di utilizzo per lo svolgimento di attività lavorativa, se sussistono le seguenti condizioni, ciascuna di per sé vincolante:

- a.1) altezza interna utile, illuminazione ed areazione naturali secondo i parametri dei locali fuori terra di pari categoria;
- a.2) attività lavorativa non ricompresa tra quelle di cui all'art. 33 del D.P.R. 303/56 e/o comunque comportante l'utilizzo di sostanze nocive;
- a.3) pavimento separato dal suolo mediante una delle seguenti soluzioni:
  - a.3).1. un piano sottostante cantinato;
  - a.3).2. un vespaio ventilato di altezza non inferiore a cm 50;
  - a.3).3. impiego di idonei materiali che garantiscano adeguata protezione contro l'umidità del suolo;
- a.4) pareti contro terra rese libere dal terreno circostante tramite una delle seguenti soluzioni:
  - a.4).1. realizzazione di intercapedine ventilata ispezionabile, la cui larghezza sia maggiore di ml. 1. e la cui profondità sia di almeno cm. 15 al di sotto dell'interrato stesso, ove possano sfociare le eventuali aperture areanti del vespaio;
  - a.4).2. impiego di idonei materiali che garantiscano adeguata protezione contro l'umidità del suolo;
- a.5) protezione dall'umidità e da eventuali perdite della fognatura, risultante da una dettagliata relazione tecnica e dagli elaborati grafici;
- a.6) realizzazione di almeno una uscita con rampa di esodo nel piano di campagna.
- b) Nei locali equiparabili a quelli fuori terra può essere svolta qualunque attività lavorativa se sussistono le seguenti condizioni, ciascuna di per sé vincolante:
  - b.1) altezza, illuminazione ed areazione naturali con le stesse caratteristiche e parametri previsti per i locali di lavoro fuori terra di pari categoria;
  - b.2) pavimento separato dal suolo mediante una delle seguenti soluzioni:
    - b.2).1 piano sottostante cantinato;
    - b.2).2. vespaio ventilato di altezza non inferiore a 50 cm., o mediante idonei materiali che garantiscano adeguata protezione contro l'umidità del suolo;
  - b.3) porzione dei muri perimetrali contro terra resa libera dal terreno circostante tramite una delle seguenti soluzioni:
    - b.3).1. realizzazione di intercapedine ventilata ispezionabile, la cui larghezza sia maggiore di ml. 1 e la cui profondità sia di almeno cm 15 al di sotto dell'interrato stesso, ove possano sfociare le eventuali aperture aeree del vespaio;
    - b.3).2. impiego di idonei materiali che garantiscano adeguata protezione contro l'umidità del suolo;
  - b.4) protezione dall'umidità e da eventuali perdite della fognatura, risultante da una dettagliata relazione tecnica e dagli elaborati grafici;
  - b.5) realizzazione di almeno una uscita con rampa di esodo nel piano di campagna.

#### **8.4 Soppalchi**

I soppalchi, cioè i piani di calpestio a quota intermedia in un locale avente le caratteristiche previste (illuminazione, areazione ecc.), sono ammessi se realizzati secondo i seguenti requisiti:

- a) costruiti con strutture resistenti ai carichi che devono sostenere (costruzioni in acciaio, muratura, legno ecc. debitamente progettati);
- b) superficie utile del soppalco minore o uguale al 40% della superficie utile di tutto il locale;
- c) profondità del piano di calpestio inferiore a 2,5 volte la minore delle due altezze risultanti dalla suddivisione con soppalco;
- d) per lo svolgimento di attività lavorativa nella zona soppalco occorre che l'altezza media tra il piano di calpestio e il relativo soffitto sia almeno ml. 2,7;
- e) altezza minima pari ad almeno ml. 2,40, per uso deposito senza presenza di lavoratori;
- f) assenza di delimitazioni verticali, anche trasparenti, dei volumi che vengono a crearsi con la realizzazione del soppalco, ovvero il mantenimento della continuità dell'ambiente unico.

Non è comunque ammessa la presenza contemporanea di lavorazioni nocive, pericolose o insalubri con altre attività o lavorazioni. I soppalchi dovranno inoltre

essere conformi a quanto previsto dalla normativa vigente per parapetti e protezioni verso il vuoto, scale, accessi e uscite (artt. 13, 14, 16, 17, 26, 27 D.P.R. 547/55 e successive modifiche apportate dal D.Lgs. 626/94).

### **8.5 Locali di ricovero**

Nel caso di attività lavorative comportanti rischio di esposizione al piombo o all'amianto, devono essere predisposte aree speciali che consentano di sostarvi senza il rischio di contaminazione ( D.Lgs. 277/91).

Analoghi locali di ricovero è opportuno che vengano previsti negli ambienti di lavoro ove sono manipolati altri prodotti nocivi, tossici, cancerogeni o mutageni (D.Lgs 626/94).

### **8.6 Requisiti di igiene edilizia per strutture sanitarie (studi medici ecc. ) non soggetti ad autorizzazione ai sensi degli artt. 193 e 194 del T.U.LL.SS né alla L.R. 23 febbraio 1999 n.8 "Norme in materia di requisiti strutturali, tecnologici ed organizzativi delle strutture sanitarie: autorizzazione e procedura di accreditamento".**

La strutture sanitarie devono essere dotate dei seguenti locali:

1) sala d'attesa -superficie minima mq. 9 e tutti i requisiti previsti per i locali di categoria 2.

2) sala visite -superficie minima mq. 9 e tutti i requisiti previsti per i locali di categoria 2;pareti lavabili e disinfettabili per un'altezza di almeno 2 metri e tinteggiate con colori chiari;

dotata di lavabo a comando non manuale, eccetto il caso in cui comunichi direttamente con il servizio igienico ad uso esclusivo del personale sanitario.

3) servizio igienico per il pubblico – nel caso la sala visite sia dotata di servizio ad uso esclusivo del personale sanitario, deve essere obbligatoriamente previsto il servizio igienico per il pubblico.

I pavimenti di detti ambienti dovranno essere realizzati con materiale facilmente lavabile e disinfettabile.

## **9 Altre caratteristiche dei locali di lavoro**

### **9.1. Porte, vie e uscite di emergenza.**

Le porte dei locali di lavoro, le vie e le uscite di emergenza devono essere realizzate in conformità alle misure di sicurezza previste dalla normativa vigente in materia di prevenzione e sicurezza sui luoghi di lavoro.

### **9.2 Scale e parapetti.**

I parapetti e le scale fisse a gradini, destinate al normale transito negli ambienti di lavoro,devono essere realizzati in conformità alle norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro.

La pavimentazione delle scale deve essere antiscivolo.

Fermo restando quanto sopra, sono ammesse le scale a chiocciola esclusivamente per accedere a locali accessori, non utilizzati come depositi funzionali all'attività e che non comportano presenza di personale.

Le scale a chiocciola devono inoltre garantire una pedata superiore a cm 30 nella linea di passo.

### **9.3 Dotazione dei servizi igienico assistenziali.**

Tutti i luoghi di lavoro devono essere dotati dei seguenti servizi:

- wc, distinti per sesso;
- lavandini

Nei casi in cui risultano necessari, sulla base della normativa vigente, devono essere presenti:

- docce, distinte per sesso;
- spogliatoi, distinti per sesso;

- ambulatorio / camera di medicazione;
- refettorio;
- locale di riposo.

E'opportuno che il numero dei servizi igienico assistenziali rispetti le seguenti indicazioni:

- wc: almeno uno ogni 10 lavoratori (o frazione di 10) contemporaneamente presenti;
- lavandini: almeno uno ogni 5 lavoratori (o frazione di 5) contemporaneamente presenti;
- docce: almeno una ogni 10 lavoratori (o frazione di 10) contemporaneamente presenti. Il numero di docce dovrà essere aumentato qualora effettive esigenze, dovute alle lavorazioni svolte, lo richiedano.

## **Articolo 90**

### **Abitazioni rurali e locali per l'allevamento e il ricovero degli animali**

1. Le case rurali e gli annessi agricoli, come definiti e individuati dalle vigenti disposizioni, oltre a corrispondere a quanto disposto dal presente regolamento dovranno essere conformi alle prescrizioni delle norme igienico-sanitarie e alle altre vigenti disposizioni legislative nazionali, regionali e regolamentari esistenti in materia.
2. I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere localizzati e costruiti in conformità alle disposizioni contenute nei regolamenti comunali d'igiene e di polizia veterinaria e alle leggi particolari vigenti in materia.

## **Articolo 91**

### **Migliorie igienico-funzionali ai fabbricati esistenti**

1. Nel caso di ristrutturazione di fabbricati esistenti al fine di dotarli di migliori condizioni igieniche - funzionali, e dimostrandone l'indispensabilità, le misure minime indicate negli articoli del presente capo possono essere derogate da quelle previste, ad eccezione dei cambi di destinazione d'uso, nel qual caso valgono i requisiti del d.m. 05.07.1975.
2. La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti a opere di ristrutturazione, può essere ammessa, quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto.
3. Può essere ammessa anche un'altezza diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda a un incremento del numero dei piani e purché non vengano apportate riduzioni alle altezze preesistenti con un'altezza minima in ogni punto di m. 2,00.
4. Le suddette deroghe potranno essere ammesse previa acquisizione di apposito parere ASL.

## **Articolo 92**

### **Riscaldamento degli edifici**

#### **1. Obbligatorietà dell'impianto di riscaldamento**

- 1.1 Gli edifici di nuova costruzione adibiti a qualsiasi funzione che presupponga la permanenza di persone devono essere dotati di impianto di riscaldamento.

## **2. Edifici esistenti privi di impianto di riscaldamento**

2.1 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, fatto salvo l'utilizzo di fonti di riscaldamento alternative (stufe a legna o elettriche ecc.).

2.2 Ogni unità immobiliare destinata a 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 (si considera tale una temperatura interna di 18° nella stagione invernale).

## **Articolo 93**

### **Camini e canne fumarie**

#### **1. Sbocco dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione**

1.1 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'articolo 5, co. 9, del d.p.r. n. 412/93.

1.2 Dette prescrizioni non si applicano nel caso di:

- mera sostituzione di generatori di calore individuali;
- singole ristrutturazioni di impianti termici individuali esistenti, siti in edifici plurifamiliari che già non dispongano di sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione sopra il tetto dell'edificio.

#### **2. Impianti alimentati a combustibile liquido o solido**

2.1 Le canne fumarie e i camini di impianti termici alimentati a combustibile liquido o solido devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini e ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni di cui alla l. n. 615/66 nonché delle norme UNI-CIG 7129/92.

#### **3. Impianti alimentati a combustibile gassoso**

3.1 Le canne fumarie e i camini di impianti termici alimentati a combustibile gassoso devono essere realizzate in conformità alle norme UNI-CIG 7129/92. In particolare per quanto attiene l'altezza del camino/canna fumaria rispetto alla quota di sbocco sulla copertura, si applicano le disposizioni di cui al punto 4.3.3 delle citate norme UNI-CIG 7129/92.

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

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

3.3 Nei casi in cui la legislazione vigente in materia consenta lo scarico dei fumi orizzontale a parete, questo deve essere conforme alle prescrizioni di cui al punto 4.3.4 delle norme UNI-CIG 7129/92.

#### **4. Altri condotti di evacuazione**

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

4.2 Sarà ammesso che detti condotti sbocchino in diversa posizione solo a condizione che siano mantenuti a una distanza da finestre o prese d'aria di locali abitabili non inferiore a quella prescritta per i condotti di evacuazione dei prodotti della combustione con scarico orizzontale a parete.

#### **5. Applicabilità agli interventi sul patrimonio edilizio esistente**

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

#### **Articolo 94**

##### **Apparecchi a fiamma libera**

1. 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, oltre che delle aperture di ventilazione naturale prescritte dal presente regolamento, di ulteriori aperture prospettanti direttamente all'esterno in conformità al punto 3 e seguenti delle norme UNI-CIG 7129/92.

#### **Articolo 95**

##### **Isolamento acustico degli edifici**

1. Gli edifici di nuova costruzione devono rispettare le prescrizioni della l. 26.10.1995, n. 447 e dei relativi regolamenti di attuazione (con particolare riferimento al d.p.c.m. 5.12.1997), del piano comunale di classificazione acustica e di altre norme eventualmente vigenti in materia di isolamento acustico per specifiche attività.

#### **Articolo 96**

##### **Energia elettrica**

1. Ogni edificio deve essere allacciato alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica, fatti salvi i casi in cui il fabbisogno elettrico sia integralmente soddisfatto mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili o assimilate.

2. Solo in casi del tutto eccezionali e di comprovata impossibilità potrà essere autorizzata l'utilizzazione di fonti di energia elettrica diverse da quelle di cui al comma precedente. L'autorizzazione decade con il cessare della condizione che aveva determinato l'impossibilità della fornitura.

#### **Articolo 97**

##### **Impianti elettrici**

1. In tutti i casi in cui un impianto elettrico, per potenzialità, tipologia o dimensione degli ambienti, sia soggetto all'obbligo della progettazione ai sensi della legge n. 46/90 e del relativo regolamento di attuazione di cui al d.p.r. n. 447/93, la documentazione tecnica prevista dalla legge deve essere depositata presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori relativi agli impianti interessati.



2. Sia nei casi di cui al comma precedente che nei casi di impianti non soggetti all'obbligo della progettazione, entro 30 giorni dalla ultimazione dei lavori deve essere depositata presso i competenti uffici comunali la relativa dichiarazione di conformità, corredata degli elaborati e documenti di cui all'articolo 9, co. 5, della l. n. 46/90.

## **Articolo 98**

### **Requisiti relativi alla sicurezza, riservatezza e alla protezione della normale utenza**

1. Ferme restando le disposizioni vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e di igiene del lavoro, nonché di sicurezza antincendio, i requisiti di cui al presente articolo si intendono rispettati quando:

- in corrispondenza delle finestre dei vani abitabili posti a una quota inferiore a m. 1,70 rispetto ai percorsi pedonali, meccanizzati e/o parcheggi prospicienti spazi pubblici e condominiali sono garantiti almeno m. 2,00 di rispetto da percorsi pedonali esterni all'organismo abitativo e almeno m. 3,00 da percorsi meccanizzati e/o parcheggi;
- l'altezza del parapetto delle finestre prospicienti spazi di percorso o di sosta pubblici e condominiali non risulta inferiore a m. 1,80 rispetto alla quota di calpestio degli spazi esterni all'alloggio prospicienti le finestre medesime;
- tutti gli edifici debbono essere dotati di una scala, se la superficie coperta da servire è inferiore o uguale a mq. 400, di scale aggiuntive ogni mq. 400 o frazione per superficie coperta maggiore. Le rampe delle scale che costituiscono parte comune o siano di uso pubblico devono avere una larghezza minima di m. 1,20 e avere una pedata limitata e costante per l'intero sviluppo della scala;
- i gradini devono essere caratterizzati da un corretto rapporto tra alzata e pedata (pedata minima cm. 30), la somma tra il doppio dell'alzata e la pedata deve essere compresa tra 62/64 cm. I parapetti devono avere un'altezza compresa tra 0,95/1,05 m.;
- i pianerottoli intermedi devono avere una profondità minima uguale alla larghezza della scala, mentre i pianerottoli di arrivo non devono essere inferiori a m. 1,30. Solo nel caso di edifici per uso di abitazione, qualora la superficie coperta sia superiore a mq. 400 e fino a mq. 500 è ammessa comunque una sola scala avente le caratteristiche suddette ma con larghezza delle rampe non inferiore a m. 1,40 e profondità minima dei pianerottoli intermedi e di arrivo, rispettivamente di m. 1,40 e di m. 1,50. Tale scala in edifici superiori a 6 piani abitabili non può servire più di 4 unità di abitazione per piano;
- le rampe di scale che non costituiscono parte comune o non sono di uso pubblico devono avere una larghezza minima di m. 1,00. In questo caso devono essere rispettate le caratteristiche di cui ai commi precedenti ma con pedata minima di cm. 25 e profondità del pianerottolo di arrivo non inferiore a m. 1,20. Sono escluse dalla suddetta normativa le scale per l'accesso ai locali di servizio (soffitte, cantine, soppalchi, ecc.);
- la realizzazione, nei fabbricati a uso residenziale, di scale in ambienti non direttamente aerati, è consentita alle condizioni previste negli articoli 18 e 19 della legge 27.05.1975, n. 166. Dalle scale, salvo che non siano a giorno, non potranno ricevere aria e luce ambienti di abitazione, bagni, corridoi, ecc.;
- eventuali piccoli dislivelli interni sono superabili in punti identificabili, mediante gradini o con rampe; tali gradini non dovranno comunque presentare un'alzata inferiore a cm. 7,5 e dovranno essere evidenziati con cambiamenti di colore o materiale;
- nessuna delle parti che racchiudono uno spazio dovrà presentare sporgenze pericolose per chi si muove all'interno;
- l'apertura delle porte e degli sportelli delle eventuali attrezzature fisse di contenimento non dovrà ostruire gli spazi di circolazione; le porte collocate in

corrispondenza di un cambiamento di livello dovranno avere il senso di apertura verso l'interno del livello superiore;

- i parapetti degli elementi di contenimento degli spazi esterni dovranno avere un'altezza non inferiore a m. 1,10;
- i davanzali delle finestre dovranno avere un'altezza non inferiore a m. 0,90 e comunque la somma dell'altezza e della profondità dei davanzali stessi non dovrà essere inferiore a m. 1,20;
- i parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati e attraversati per urto accidentale; nelle finestre a tutta altezza i parapetti dovranno avere un'altezza non inferiore a m. 1,10; le finestre, a esclusione di quelle poste a altezze inferiori a m. 1,50 dal piano terra o affacciate su spazi aperti, dovranno avere vetri sostituibili o lavabili dall'interno;
- l'altezza dei parapetti di eventuali balconate o scale interne non dovrà essere inferiore a m. 1,00 misurati sull'asse della pedata;

Per quanto attiene ai percorsi pedonali orizzontali, inclinati e verticali, i requisiti si intendono soddisfatti se, oltre quanto sopra prescritto:

- non vi è apertura di serramenti, porte e sportelli di contenitori sugli spazi di circolazione, se non di tipo scorrevole, inoltre sono vietati singoli gradini o rampe la cui presenza non sia percepibile in anticipo;
- devono essere evitate lungo i percorsi variazioni anche minime di livello dovute a elementi strutturali o arredi;
- le rampe delle scale hanno una pendenza costante;
- le rampe sono dotate di parapetto e corrimano; il parapetto ha un'altezza minima di m. 1,00; il corrimano è di sezione tale da assicurare una presa efficace e deve essere posto a un'altezza compresa fra m. 0,90 e m. 1,00; il corrimano in corrispondenza del parapetto non presenta soluzione di continuità fra una rampa e la successiva; i corrimano fissi sono continui su almeno un lato delle scale e devono essere evitati distacchi maggiori di cm. 12 fra corrimano, parapetto e elementi del parapetto. Nelle ringhiere, balaustre e simili, gli spazi tra un elemento e l'altro non superano cm. 10;
- le rampe di scale di larghezza superiore a m. 1,80 sono munite di corrimano su ambedue i lati;

2.Gli edifici e i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impiego.

3.Gli impianti installati negli edifici e i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni secondo le norme di legge senza costituire pericolo per le persone e per le cose.

4.Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza e alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio o di altra calamità, dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.

5.Ogni edificio deve essere munito di almeno un agevole e sicuro accesso alla copertura. Quando la conformazione di questa ultima sia tale da non consentirne la completa ispezione da un unico punto, dovrà essere previsto un numero di accessi sufficiente a garantire un'agevole ispezione di tutta la copertura.

6.I progetti relativi a interventi che riguardano le coperture di edifici di nuova costruzione ovvero le coperture di edifici già esistenti, prevedono l'applicazione di idonee misure preventive e protettive che consentano, nella successiva fase di manutenzione degli edifici, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. Tali progetti sono conformi alle istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive emanate dalla regione ai sensi dell'articolo 82, co. 16, della l.r. n. 1/2005.

La mancata previsione delle suddette misure preventive e protettive costituisce causa ostativa al rilascio del permesso a costruire e impedisce altresì l'attivazione di una SCIAE.

## **Articolo 99**

### **Autorimesse e posti auto scoperti - Monetizzazione**

1. Le autorimesse devono rispettare le specifiche norme in vigore.
  2. Le autorimesse possono essere a box singoli o con la sola indicazione dei posti macchina.
  3. Il box deve avere le dimensioni minime di metri 2,50 x 5,00 utili, mentre il posto macchina deve avere le dimensioni minime di metri 2,40x 5,00 utili.
  4. L'altezza minima del locale delle autorimesse aventi capacità di parcheggio non superiore a nove autoveicoli è di m 2,20 e massima di m. 2,50.
  5. L'altezza minima delle autorimesse aventi capacità di parcheggio superiore a nove autoveicoli è quella prevista dal D.M. Int. 01 febbraio 1986 e ss.mm.ii..
  6. Le rampe di accesso alle autorimesse non potranno avere pendenza superiore al 20% e dovranno essere adeguatamente raccordate alle estremità; la pavimentazione deve essere eseguita con materiali antisdrucchiolevoli.
  7. Le corsie di manovra delle autorimesse dovranno consentire il facile movimento degli autoveicoli e dovranno avere ampiezza non inferiore a m 4,50 e a m 6,00 nei tratti antistanti i box, o posti auto, ortogonali alla corsia.
  8. Per quanto non espressamente riportato nel presente articolo si deve fare riferimento al D.M. Int. 01 febbraio 1986 e ss.mm.ii..
  9. E' possibile la monetizzazione dei posti auto, in seguito a specifica domanda cui l'amministrazione dovrà esprimere proprio parere favorevole o contrario, se mancanti e non reperibili all'interno del lotto o dove la loro realizzazione per motivi tecnici, conformazione delle resedi, posizionamento delle stesse lungo direttrici stradali sovracomunali ne impedisca il corretto utilizzo senza pregiudicare la funzionalità del lotto edificabile.
  10. Pertanto viene definito in Euro 2.500,00 il costo di monetizzazione del singolo posto auto. L'importo derivante dal calcolo del numero dei parcheggi da monetizzare sarà pagato in un'unica rata prima del ritiro del Permesso a Costruire o prima della validità dell'atto abilitativo. Il valore del posto auto verrà rivalutato annualmente a partire dal 01 gennaio 2015 secondo le variazioni ISTAT, insieme a quella degli importi relativi agli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione. La domanda di monetizzazione deve essere presentata unitamente alla richiesta di permesso a costruire o come forma di atto di assenso nel caso di presentazione di pratica SCIAE. La richiesta di monetizzazione sarà istruita dal R.U.P. ed esaminata dalla C.E.C. Salvo parere favorevole dell'amministrazione.
- L'istanza dovrà essere corredata da tutta la documentazione necessaria per dimostrare l'impossibilità dell'individuazione dei posti auto minimi previsti dagli standard urbanistici all'interno del lotto di pertinenza della costruzione.
- A partire dal 1° giugno 2014, in ottemperanza dell'articolo 4 del DPR 380/2001 e smi, si prevede, che ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio sia obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia sostanziale, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.

## **Articolo 100**

### **Accessi e passi carrabili**

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata dall'Ente proprietario delle strade o degli spazi pubblici da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. Gli accessi veicolari devono essere tenuti separati dagli accessi pedonali agli edifici, anche tramite modalità tecniche differenziate (ante diversificate).
4. Nelle nuove costruzioni a destinazione residenziale o con prevalenza residenziale e nelle destinazioni terziarie, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata deve essere non inferiore a ml 5,00, mentre per le nuove costruzioni a destinazione esclusivamente produttiva o commerciale, tale distanza deve essere non inferiore a ml. 10,00; tali arretramenti potranno essere derogati a condizione che si adottino meccanismi di apertura automatici con comando a distanza.
5. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici o di uso pubblico.
6. Gli accessi carrabili, su qualsiasi tipo di strada pubblica, così come classificata dal Codice della Strada, dovranno essere posti alla distanza di almeno ml.12,00 dalle intersezioni e dovranno essere realizzati in modo da consentire l'entrata e l'uscita in perfette condizioni di visibilità e comunque senza costituire pericolo o intralcio alla pubblica circolazione. Sono ammesse deroghe, debitamente giustificate all'interno dei centri abitati e previa acquisizione del parere favorevole dell'ufficio di POLIZIA MUNICIPALE.
7. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità.
8. Quando il passo carrabile sia collegato con una rampa, questa non dovrà superare la pendenza del 20%.
9. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature e griglie di raccolta per il deflusso delle acque.
10. Per gli interventi su edifici esistenti, le soluzioni per gli accessi carrabili agli interrati andranno individuati nella forma più razionale possibile in rapporto allo stato dei luoghi e, in ogni caso, al fine di prevenire pericoli al transito pedonale.
11. Eventuali rampe o accessi a terreni agricoli da eseguire con materiale arido (ghiaia) dovranno comunque avere in prossimità dell'innesto con la viabilità pubblica, un fondo realizzato con materiale rigido (massetto in cemento, asfalto, piastrellatura) che impedisca in caso di pioggia il dilavamento del materiale sciolto sulla sede stradale. E' obbligatorio canalizzare le acque provenienti dalle rampe di accesso per impedire alle stesse di invadere la sede stradale pubblica

## **Articolo 101**

### **Allineamenti**

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle N.T.A. del Regolamento Urbanistico nonché dal Codice della Strada e normative di dettaglio, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza diversa al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
2. Per comprovati motivi estetici, funzionali, ambientali e di sicurezza del traffico, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
3. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.

## **Articolo 102 Cortili**

### **1. Definizione**

Ai fini del presente regolamento si definisce come cortile lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e sul quale possono essere aperte finestre di ogni tipo di locale, ivi compresi quelli destinati alla presenza continuativa di persone.

### **2. Dimensionamento dei cortili**

2.1 Negli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, i cortili dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) la distanza tra una parete finestrata e quella opposta non dovrà essere inferiore a m. 10,00;
- b) la distanza minima di cui alla precedente lettera "a" potrà essere ridotta a m. 8,00 quando sia la parete finestrata che quella opposta presentino altezza non superiore a m. 10,00 e il cortile sia previsto da un progetto unitario che riguardi l'edificio nella sua interezza (è pertanto vietato avvalersi di detta distanza ridotta nel caso di cortili che vengano a formarsi nel tempo per successive edificazioni contigue o contrapposte).

2.2 Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, la realizzazione o la modifica di cortili è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- a) la distanza tra una parete finestrata e quella opposta non dovrà essere inferiore alla più bassa tra le due pareti, con un minimo assoluto di m. 6,00; quando la parete più bassa ecceda i 10 m si applicano i disposti di cui al precedente comma 2.1;
- b) ai cortili di edifici esistenti che, nel loro stato attuale, soddisfino i requisiti previsti per i cortili degli edifici di nuova costruzione, si applicano le norme di cui al precedente comma 2.1.

2.3 Gli interventi su cortili esistenti che presentino condizioni di contrasto con il presente regolamento dovranno, ove possibile, prevedere il miglioramento dei parametri dimensionali di cui ai commi precedenti. Quando il miglioramento non risulti possibile o opportuno, gli interventi sui locali che prospettano sul cortile irregolare saranno ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto. Ai fini del presente comma si precisa come (ferme restando le prescrizioni del presente regolamento in materia di rapporti aeroilluminanti) si consideri peggioramento il passaggio da un uso che non prevede la presenza continuativa di persone a altro uso che invece preveda detta presenza continuativa, risultando invece sempre ammesso sia il passaggio inverso che quello tra usi che comunque già prevedano presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente, ambienti di lavoro, ambienti di ufficio, ecc.).

### **3. Spazi scoperti classificabili solo in parte come cortili.**

3.1 Quando il cortile abbia andamento verticale irregolare con incremento dell'area progredendo dal basso verso l'alto, le prescrizioni di cui al presente articolo vanno verificate in corrispondenza di ogni variazione di sezione. In tal caso sono considerate cortile - e pertanto suscettibili di consentire l'apertura di finestre di vani abitabili - le sole porzioni sovrastanti la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.

3.2 Analogo procedimento di verifica è ammesso nel caso di cortili che soddisfino i requisiti richiesti solo per la porzione superiore anziché per l'intero loro sviluppo in altezza. In tali casi è ammesso considerare tali spazi scoperti come cortili limitatamente al tratto sovrastante la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.

#### **4. Apertura di finestre e immissioni di aria nei cortili.**

4.1 Nei cortili su cui si aprono finestre di locali abitabili è vietato aprire finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità.

4.2 L'espulsione nei cortili di aria calda o viziata, proveniente da impianti di condizionamento o trattamento aria, è ammissibile solo quando siano rispettate tutte le seguenti condizioni:

- a) vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a m. 4 tra la bocca di espulsione e la parete direttamente antistante;
- b) vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a m. 6 tra la bocca di espulsione e il centro della più vicina finestra della parete direttamente antistante;
- c) vi sia una distanza, misurata in verticale, non inferiore a m. 2 tra la sommità dalla bocca di espulsione e il davanzale della finestra direttamente soprastante;
- d) la velocità dell'aria espulsa, a una distanza di m. 2,00 dalla bocca di espulsione, non sia superiore a m./sec. 0,20.

### **Articolo 103**

#### **Chiostrine e cavedi**

##### **1. Definizione chiostrine**

Ai fini del presente regolamento, si definisce come chiostrina lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali rispondano alle prescrizioni del precedente articolo ma siano insufficienti a qualificarlo come cortile.

##### **2. Dimensionamento delle chiostrine**

2.1 Negli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, le chiostrine dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) la superficie della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a mq. 12,00;
- b) il lato minore della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a m. 3,00;

2.2 Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, la realizzazione o la modifica di chiostrine è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- a) la superficie della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a mq. 10,50;
- b) il lato minore della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a m. 3,00;
- c) le norme di cui alle precedenti lettere "a" e "b" non si applicano alle chiostrine di edifici esistenti che, nel loro stato attuale, soddisfino i requisiti previsti per le chiostrine degli edifici di nuova costruzione, per le quali si applicano le norme di cui al precedente comma 2.1.

2.3 Gli interventi su chiostrine esistenti che già presentino condizioni di contrasto con il presente regolamento, dovranno, ove possibile, prevedere il miglioramento dei parametri dimensionali di cui ai commi precedenti. Quando il miglioramento non risulti possibile o opportuno, gli interventi sui locali che prospettano sulla chiostrina irregolare saranno ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto. Ai fini del presente comma si precisa come (ferme restando le prescrizioni del presente regolamento in materia di rapporti aeroilluminanti) si consideri peggioramento il passaggio da un uso che prevede la presenza saltuaria di persone a altro uso che invece ne preveda la presenza continuativa, risultando invece sempre ammesso sia il passaggio inverso che quello tra usi che comunque già prevedano presenza saltuaria di persone (locali di abitazione non permanente, ambienti di supporto, ambienti di servizio, ecc.).

##### **3. Spazi scoperti classificabili solo in parte come chiostrine.**

3.1 Quando la chiostrina abbia andamento verticale irregolare con incremento dell'area progredendo dal basso verso l'alto, le prescrizioni di cui al presente articolo vanno verificate in corrispondenza di ogni variazione di sezione. In tal caso sono

considerate chiostrina - e pertanto suscettibili di consentire l'apertura di finestre di vani di abitazione non permanente - le sole porzioni sovrastanti la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.

3.2 Analogo procedimento di verifica è ammesso nel caso di chiostrine che soddisfino i requisiti richiesti solo per la porzione superiore anziché per l'intero loro sviluppo in altezza. In tali casi è ammesso considerare tali spazi scoperti come chiostrine limitatamente al tratto sovrastante la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.

#### **4. Apertura di finestre e immissioni di aria nelle chiostrine.**

4.1 Sulle chiostrine possono essere aperte finestre di locali di abitazione non permanente o di locali inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali di abitazione permanente, salvo che il locale sia dotato di altra finestratura (prospettante su spazio aperto o su cortile regolamentare) di dimensioni tali da assicurare il rispetto della superficie finestrata minima prescritta dal presente regolamento.

4.2 Per quanto riguarda le finestre o bocche d'aria di locali che ospitano attività che possono essere causa di insalubrità nonché per l'espulsione di aria calda o viziata, si applicano le stesse norme già dettate per i cortili al precedente articolo.

#### **5. Definizione cavedio**

5.1 Ai fini del presente regolamento si definisce come cavedio lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali siano insufficienti a qualificarlo come chiostrina.

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

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

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

## **TITOLO XIII: REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI**

### **Articolo 104**

#### **Rifornimento idrico**

1. Ogni fabbricato, di nuova costruzione o già esistente, deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia. Oltre che dall'acquedotto pubblico, l'acqua può essere prelevata da falde freatiche o profonde; in tal caso l'utilizzo delle falde deve essere autorizzato dai competenti organi previo opportuni accertamenti e dopo avere acquisito i necessari pareri. Nel caso in cui l'approvvigionamento avvenga da pozzo privato dovrà essere dimostrata la potabilità dell'acqua prima dell'utilizzo.

2. L'impianto di approvvigionamento deve essere realizzato secondo le disposizioni impartite dagli uffici comunali o dalla società incaricata di gestire il servizio idrico. Nel caso che il fabbricato sia dotato di un doppio sistema di approvvigionamento (acquedotto pubblico più pozzo privato) o di impianti antincendio, tra le due tubazioni deve essere inserito obbligatoriamente un disconnettore in modo che l'acqua proveniente dall'impianto privato non rifluisca nel pubblico acquedotto.

3. Gli edifici provvisti di locali abitabili il cui pavimento sia situato a quota tale da non poter consentire una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiatura per l'accumulo e il sollevamento dell'acqua, è ammesso anche l'impianto a caduta. Della stessa apparecchiatura devono essere dotati gli edifici situati in località non adeguatamente servite dall'acquedotto pubblico. Il richiedente del permesso a costruire è tenuto a informarsi presso il competente ufficio comunale di tale necessità prima dell'inoltro della domanda qualora tali apparecchi siano necessari, a prevederne l'installazione nel progetto. L'impianto di accumulo e di sollevamento dell'acqua può comunque essere richiesto per edifici e complessi di edifici di notevoli dimensioni, secondo le prescrizioni dell'ufficio tecnico del comune o della società che gestisce il servizio idrico.

4. Agli insediamenti industriali l'amministrazione comunale, o la società gestrice del servizio idrico, può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare ogni superfluo prelievo dell'acqua. Qualora l'approvvigionamento avvenga contemporaneamente da fonti diverse (acquedotto, acqua di falda o di sorgente, acque superficiali) dovranno essere attuate scelte razionali in relazione ai diversi impieghi, per garantire a ciascun uso la risorsa più idonea, limitando l'impiego di acqua dell'acquedotto. Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'amministrazione comunale, sia dalle autorità competenti al controllo degli scarichi idrici ai sensi delle disposizioni vigenti.

### **Articolo 105**

#### **Impianti igienici e di smaltimento delle acque reflue**

1. Per le modalità costruttive degli impianti igienici, le modalità di smaltimento delle acque piovane e delle acque nere provenienti da insediamenti civili e produttivi e per gli allacciamenti alle pubbliche fognature, si fa riferimento alle disposizioni vigenti e alle disposizioni specifiche per l'allacciamento alla pubblica fognatura e a eventuali prescrizioni che singolarmente possono essere imposte dall'ASL, dall'Arpat, dalla provincia o dal comune o dall'ente gestore.

2. Gli scarichi degli insediamenti produttivi o classificati tali sono soggetti altresì alle norme e procedure delle disposizioni vigenti. Gli scarichi civili o classificati tali che comunque creino problemi per la salute pubblica dovranno adeguarsi alle prescrizioni e limiti eventualmente stabiliti con provvedimenti emessi dall'organo competente.



## **Articolo 106**

### **Smaltimento delle acque bianche**

1. Costituiscono "le acque bianche" tutte le acque di natura meteorica e le acque di "falda freatica" provenienti dalle coperture dei fabbricati, dai cortili, dalle chiostre, da drenaggi e da altre superfici a cielo scoperto o coperto attigue ai fabbricati, nonché da superfici stradali e di uso pubblico. La rigida denominazione di "acque bianche" non ammette per esse alcuna deroga alla loro intrinseca costituzione, é pertanto tassativamente vietato denaturare in qualsiasi misura la loro specifica destinazione, mediante il miscelamento con acque di altra provenienza.

2. "Le acque bianche" dovranno essere convogliate alla fognatura comunale per mezzo di autonome canalizzazioni verticali (pluviali o colonne discendenti) e orizzontali (canalizzazioni di impianto), queste ultime provviste di pozzetto d'ispezione delle dimensioni minime di cm. 40x40, in ogni curva o derivazione e per i tratti che non superino i 20 m., seguendo i percorsi che consentano il più razionale utilizzo della pendenza disponibile. Tutte le canalizzazioni, sia verticali che di impianto, dovranno, comunque, essere finite a perfetta tenuta e costituite da materiale idoneo e posto in opera secondo tecniche che l'ufficio preposto riterrà adeguate. Il dimensionamento delle canalizzazioni e le caratteristiche dell'impianto dovrà essere effettuato secondo il criterio e le indicazioni fornite dall'ente gestore del servizio idrico.

### **3. Caratteri costruttivi dell'impianto**

3.1 I manufatti per la raccolta delle acque meteoriche (caditoie), nelle superfici di uso privato, dovranno essere del tipo e posti in opera secondo le prescrizioni impartite dall'ufficio competente o dalla società gestrice del servizio idrico: non possono essere ritenuti idonei quei manufatti che non siano provvisti di sifone antiodore e che non abbiano un volume di decantazione pari alla metà del volume interno del manufatto.

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

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

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

3.5 Le condutture verticali di scarico devono essere collocate di preferenza esteriormente all'edificio. Nel caso di facciate direttamente fronteggianti spazi pubblici il tratto terminale (da terra fino a un'altezza di m. 4,00) delle condutture deve essere incassato nella muratura.

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

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

### **4. Separazione da altri tipi di acque reflue**

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

4.2 La confluenza di acque piovane con le altre acque reflue potrà essere consentita solo al livello del pozzetto finale d'ispezione nel caso di recapito in pubblica fognatura di tipo misto.

## **5. Recapito finale**

5.1 Le acque pluviali possono essere smaltite mediante :

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

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

## **Articolo 107**

### **Smaltimento liquami**

1. Per ogni nuova costruzione e/o immobile esistente, oggetto di interventi di ampliamento o ristrutturazione edilizia, dovrà essere previsto un idoneo sistema di smaltimento dei liquami. Sono considerati liquami civili le acque di rifiuto di provenienza domestica (servizi igienici, cucina, lavanderia ecc.) o di attività civile, oltre a quelle a esse assimilate dalla normativa specifica o per analogia, con l'esclusione delle acque meteoriche.

2. Per i sistemi di smaltimento a servizio di attività produttive o assimilabili ai civili, potrà essere richiesta l'adozione di particolari impianti di pre-trattamento, rispondenti alle specifiche esigenze (disoleatori, filtri, sistemi di omogeneizzazione o per la disinfezione ecc.). Non potranno comunque essere ritenuti idonei gli impianti che, pur rientrando nelle tipologie di smaltimento consentite, non garantiscono, per il carico inquinante dei reflui, il costante rispetto dei parametri qualitativi previsti dalla normativa vigente e/o non sono adeguati alle caratteristiche specifiche del terreno e della falda idrica.

3. Gli immobili ubicati in zona servita da rete fognaria devono obbligatoriamente essere allacciati alla stessa, secondo le modalità e le prescrizioni impartite dall'ufficio comunale competente o dalla società gestrice del servizio. In questo caso il progetto dovrà essere corredato da planimetria di zona, con evidenziato in rosso il percorso della tubazione di apporto fino al punto di immissione nel collettore fognario.

4. Per gli immobili posti in zona esclusa dalla fognatura pubblica, dovrà essere presentato un progetto per la realizzazione di idoneo impianto di smaltimento liquami singolo o consorziale, e/o per la ristrutturazione e l'adeguamento dell'impianto esistente. La soluzione di smaltimento proposta dovrà essere compatibile con la normativa vigente (D.lgs. 152/2006, L.R. 20/2006, R.R. D.P.G.R. n. 46/R), nonché il "Regolamento Comunale per la disciplina degli scarichi di acque reflue fuori fognatura pubblica", oltre che con le caratteristiche geologiche e idrogeologiche del terreno. Poiché l'obiettivo prioritario è quello di assicurare l'allaccio alla fognatura di tutti gli agglomerati urbani, i sistemi alternativi alla fognatura pubblica, dovranno essere concepiti e disposti in modo da poter essere agevolmente by-passati con un collegamento diretto alla rete fognaria, non appena tecnicamente possibile. Al tecnico incaricato, oltre allo schema grafico dell'impianto, è richiesta una relazione tecnica e geologica (se l'impianto consiste in smaltimento a mezzo di subirrigazione, nella quale dovranno essere dettagliatamente illustrate le motivazioni all'origine della soluzione di smaltimento e della tipologia di impianto adottate, con particolare riferimento all'uso e alle specifiche caratteristiche del terreno e della falda idrica) e i dati tecnici che hanno determinato il dimensionamento e le caratteristiche costruttive degli impianti primario e secondario (qualora presente) o dell'impianto di depurazione biologico. Nel caso di adozione di fosse settiche o imhoff, il progetto dovrà essere corredato da una planimetria in scala 1:200 dell'area fabbricabile, con l'indicazione schematica

dell'ubicazione del fabbricato, delle fosse settiche, del recapito finale dell'effluente delle stesse a seconda della soluzione di smaltimento proposta e, qualora la zona non sia servita dall'acquedotto comunale, dell'ubicazione del pozzo artesiano.

## **Articolo 108**

### **Sistemi di depurazione**

E' consentita l'adozione di sistemi di smaltimento liquami biologici di tipo anaerobio o di tipo aerobio, nelle zone non fornite da pubblica fognatura, purchè: la scelta del tipo di impianto, oltre che adeguata all'uso, dovrà rispettare le caratteristiche geologiche del terreno e della falda nonché un sistema o trattamento "appropriati" ai sensi del "Regolamento Comunale per la disciplina degli scarichi di acque reflue fuori fognatura pubblica" e dal R.R. n. 46/R.

## **Articolo 109**

### **Canalizzazioni di scarico**

1. Le canalizzazioni di scarico orizzontali e verticali, a servizio di impianti di smaltimento liquami singoli o consorziali o interne alla proprietà privata, in zona servita da fognatura pubblica, dovranno avere caratteristiche tecniche (impermeabilità, diametro, resistenza, pendenza ecc.) idonee alla funzionalità dell'impianto e garantire una tenuta ermetica, adeguata al normale uso. Il regime di velocità delle acque nelle canalizzazioni deve essere tale da evitare sia il deposito di materiale che l'abrasione della superficie interna.

2. Per le canalizzazioni orizzontali è prescritto un pozzetto di ispezione a tenuta ermetica, di dimensione non inferiore a cm. 30x30, almeno ogni 10 metri. Per la ventilazione degli scarichi sono ammesse tutte le tipologie attualmente esistenti (primaria, secondaria, parallela, ecc.). Nel caso di sola ventilazione primaria la colonna di scarico, del diametro minimo interno di 100 mm., deve essere portata fin sopra la copertura.

## **Articolo 110**

### **Opere in zone servite da fognatura pubblica**

1. Per le canalizzazioni e le altre opere interne alla proprietà privata, necessarie per l'allaccio di scarichi alla fognatura pubblica sono confermate le prescrizioni dei precedenti punti, salvo altre eventualmente impartite dal gestore della rete fognaria. Nel caso in cui per l'allaccio al collettore pubblico si renda necessaria l'installazione di centralina di sollevamento, questa dovrà essere funzionale e rispondente ai criteri della moderna tecnologia.

## **Articolo 111**

### **Impianti di aereazione**

Nei casi d'adozione d'impianti di aereazione artificiale, oppure di aria condizionata, l'impianto deve tenere conto della destinazione d'uso dei locali, con particolare riferimento ai suoi livelli di rumorosità e igienici. In ogni caso, alla domanda di permesso a costruire, deve essere presentato uno schema dell'impianto e, nei casi previsti dalla l. n. 46/90 e l. n. 10/91 e ss.mm.ii., il progetto esecutivo del medesimo deve rispondere alla normativa vigente. Il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità è subordinato alla esistenza di dichiarazioni di conformità dell'impianto alle norme vigenti rilasciate dalle ditte esecutrici o da professionisti abilitati e nei casi previsti dalla legge da certificati di collaudo.

## **Articolo 112**

### **Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione incendi**

1. Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate le disposizioni vigenti in materia, a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso. Prima del rilascio del permesso a costruire, nei casi previsti dalla legge, il progetto deve essere esaminato dal comando provinciale dei vigili del fuoco ai fini della verifica della sua rispondenza alle norme di prevenzione incendi con conseguente rilascio di nulla-osta preventivo.

## **Articolo 113**

### **Centrali termiche**

1. Per quanto attiene alle centrali termiche, dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nelle apposite leggi e regolamenti di esecuzione vigenti in materia, con riferimento alle potenzialità delle centrali stesse e al tipo di combustibile che si intende utilizzare. La superficie in deroga per le centrali termiche o vani tecnici non potrà superare i metri quadrati 8,00 per edifici uni/bifamiliari e di metri quadrati 5,00 per le altre unità residenziali.

## **TITOLO XIV: ONERI CONCESSORI E MODALITÀ DI CALCOLO**

### **Articolo 114**

#### **Ambito di applicazione**

1. Il contributo di cui all'art.119 della L.R. n.01 del 03.01.2005, commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, si applica su tutto il territorio comunale sulla base delle presenti norme.

### **Articolo 115**

#### **Determinazione oneri di urbanizzazione**

1. Ai fini della determinazione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione si fa riferimento alla L.R. n.01 del 03.01.2005, deve farsi riferimento alla tabella che ogni anno il Responsabile dell'AREA TECNICA Servizio Urbanistica Edilizia approva aggiornandone i valori con propria determinazione in base alle variazioni ISTAT annue.

2. Il contributo di cui all'art.119 viene determinato con riferimento alle tabelle in vigore alla data di presentazione della domanda di Permesso di Costruire o alla SCAIE

3. Il calcolo dei volumi e delle superfici, ai fini della determinazione degli oneri concessori, deve essere effettuato in conformità alle norme stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti.

4. L'individuazione del parametro da assumere ai fini della determinazione degli oneri concessori deve essere effettuata in relazione alla tipologia di intervento ed alla capacità edificatoria di zona.

5. Sono dovuti gli oneri concessori anche nel caso in cui gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportino il cambiamento dell'originaria destinazione residenziale, anche se attuati senza opere edili.

### **Articolo 116**

#### **Opere di urbanizzazione di interventi soggetti a Piani Attuativi**

1. Per tutti gli interventi soggetti alla formazione di piani attuativi di iniziativa privata a carattere residenziale, commerciale, turistico, industriale ed artigianale, le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite a totale cura e spese dei privati proponenti. In tal caso in sede di rilascio del titolo abilitativo, rimangono dovuti soltanto gli oneri di urbanizzazione secondaria ed il costo di costruzione.

### **Articolo 117**

#### **Oneri di urbanizzazione per attività artigianali, industriali e per categorie speciali.**

1. Per quanto attiene agli insediamenti industriali ed artigianali relativi ai settori alimentare, tessile, calzaturiero, chimico ed affini, cartario e cartotecnico, si applica il valore stabilito per la generalità degli insediamenti, quando siano adottati cicli tecnologici comportanti il recupero ed il riciclo delle acque in misura superiore al 30 % del fabbisogno.

2. Il richiedente il Permesso a Costruire, il titolare della DIA ed il progettista dell'opera dichiarano sotto la loro responsabilità la sussistenza dei requisiti suddetti. Nel caso in cui non venga specificata l'attività svolta nel fabbricato si applicano gli importi tabellari relativi agli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali normali.

3. Alle abitazioni di servizio delle aziende artigianali e industriali si applicano le tabelle degli oneri di Urbanizzazione e del Costo di Costruzione come per le generalità degli insediamenti residenziali.

4. Gli uffici a servizio di dette attività sono computati, ai fini dell'applicazione del contributo, a superficie di calpestio, in quanto facenti parte integrale del processo produttivo aziendale, purchè la superficie degli stessi sia inferiore al 50% di quella produttiva.

### **Articolo 118**

#### **Interventi in zone P.E.E.P e P.I.P**

1. Per gli interventi da eseguire in zona P.E.E.P e P.I.P. si applica quanto previsto dall'art.127 della Legge Regionale n.01 del 3.01.2005.

### **Articolo 119**

#### **Fabbricati agricoli**

1. Ai fini del pagamento del contributo a fronte di Permesso a Costruire o SCAIE, i fabbricati agricoli, quando non rientrano nei casi di esenzione previsti dalla legge, vengono assimilati agli edifici residenziali se la loro destinazione è ai fini abitativi e agli edifici industriali e artigianali negli altri casi.

### **Articolo 120**

#### **Oneri verdi**

1. Ai soli fini della determinazione degli oneri verdi, fino alla determinazione di specifici importi, deve farsi riferimento all'aliquota più alta prevista in tabella per la categoria della ristrutturazione edilizia.

### **Articolo 121**

#### **Costo di costruzione per interventi su edifici esistenti ad uso residenziale**

1. Il costo di costruzione dovuto in occasione di interventi su edifici esistenti, può essere calcolato in relazione al costo delle opere da eseguire, asseverato dal tecnico progettista, oppure facendo riferimento ai criteri stabiliti dal DM 10.05.1977.

### **Articolo 122**

#### **Costo di costruzione per interventi su edifici industriali o artigianali**

1. La costruzione, ristrutturazione, ecc. di edifici destinati ad attività industriali e/o artigianali, non comporta il pagamento del contributo del costo di costruzione

### **Articolo 123**

#### **Costo di costruzione per interventi su edifici a destinazione turistica, commerciale e direzionale**

1. La costruzione e la ristrutturazione di immobili a destinazione turistica, commerciale e direzionale comporta il pagamento del costo di costruzione che verrà calcolato in relazione al costo delle opere da eseguire, asseverato dal tecnico progettista.

## Articolo 124

### Percentuale del Contributo del Costo di costruzione

1. Le percentuali da applicare ai fini della determinazione del costo di costruzione, variano in relazione alle caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari e delle destinazioni d'uso previste.

Percentuali di contributo del costo di costruzione (art.3 e 6 L.20 gennaio 1977 n.10)

Caratteristiche tipologiche	Aliquota	Note
1) Abitazioni aventi superficie utile:		Qualora la superficie degli accessori superi quella indicata a fianco di ciascuna categoria, la superficie da applicare è quella della categoria immediatamente superiore
a) superiore a mq.160 e accessori $\geq$ mq 60	8%	
b) compreso tra mq.160 e mq. 130 e accessori $\leq$ mq 55	7%	
c) compreso tra mq.130 e mq. 110 e accessori $\leq$ mq 50	7%	
d) compreso tra mq.110 e mq. 95 e accessori $\leq$ mq 45	6%	
e) inferiore a mq.95 e accessori $\leq$ mq.40	6%	
2) Abitazioni aventi caratteristiche di lusso (D.M. 2 agosto 69)	10%	

## Articolo 125

### Esenzione dal contributo relativo al costo di costruzione per interventi su edifici unifamiliari.

1. Ai fini dell'esenzione di cui all'art. 124 comma 2 lettera b) della L.R. n. 01/05, per edifici unifamiliari si devono intendere quelli che nella loro interezza risultano liberi su quattro lati e da terra a tetto, esulino dal dimensionamento di grandi immobili o ville e pertanto siano necessari al fabbisogno abitativo di una singola famiglia che viene valutato in mq.130 di superficie complessiva, determinata dalla somma della superficie utile abitativa ed il 60% della superficie dei locali accessori, calcolati secondo i criteri stabiliti da apposito D.M. del 10 maggio 1977. Gli ampliamenti del 20% consentiti devono intendersi riferiti sia al volume sia alla superficie. Resta inteso che l'ampliamento del 20% è ammesso una sola volta per singolo edificio, ovvero più volte purché complessivamente la somma degli ampliamenti sia inferiore alla percentuale del 20% riferita all'edificio originario. Qualora l'ampliamento superi i limiti di percentuale suddetti il contributo dovuto sarà applicato per l'intero ampliamento. Per l'applicazione dell'esenzione suddetta, la richiesta di Permesso di Costruire o la SCAIE dovrà contenere la dimostrazione del fatto che l'intervento è contenuto entro il limite suddetto (20% sia in termini di superficie che di volume) ed apposita dichiarazione del tecnico e della proprietà di non aver già usufruito con altre richieste dell'esenzione o in alternativa in che percentuale ne ha già usufruito.

## Articolo 126

### Modalità di applicazione in casi particolari

1. Nel caso di destinazioni d'uso non inserite nelle tabelle si applicano gli importi di interventi comparabili;

2. Nel caso di frazionamento di unità immobiliare, in più unità, gli importi del contributo debbono essere applicati eliminando la superficie dell'unità con maggiore superficie.

## **Articolo 127**

### **Corresponsione del Contributo**

1. Il contributo dovuto per il Permesso di Costruire, potrà essere corrisposto in unica soluzione o la prima rata in caso di rateizzazione, dovrà essere corrisposta prima del rilascio del atto abilitativo.
2. Il contributo dovuto in relazione alle SCIAE, calcolato dal progettista abilitato o la prima rata di esso, è corrisposta al Comune contestualmente alla presentazione del titolo.
3. In caso di rateizzazione, per la quota di contributo non pagata, dovranno essere prodotte idonee garanzie fidejussorie a prima richiesta, dell'importo rimanente. Nel caso di SCIAE tale documento dovrà essere allegato nei termini previsti per il pagamento.
4. Il mancato o ritardato versamento, nei termini di legge e del presente regolamento, del contributo di cui all'art. 119 della LR 01/05, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 128 della legge stessa.

## **Articolo 128**

### **Rateizzazioni**

1. Il pagamento rateizzato è ammesso nel caso in cui l'importo complessivamente dovuto (contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione) è superiore ad € 2.000,00 e la rateizzazione è ammessa con le seguente modalità:
  - a) rateizzazione in quattro rate semestrali anticipate di importo costante;
  - b) la prima rata (pari ad 1/4 del totale) deve essere corrisposta entro le scadenze previste dal precedente articolo n. 123;
  - c) le tre rate rimanenti dovranno essere versate ogni sei mesi a partire dalla data di versamento della prima rata. A garanzia dei ratei dovrà essere prodotta Polizza Assicurativa o Fideiussione Bancaria a prima richiesta, a garanzia degli importi dovuti.
2. Nel caso in cui l'ultimazione dei lavori avvenga prima dello scadere dei termini per il pagamento rateale, queste dovranno essere versate in unica soluzione prima della presentazione della ,dichiarazione di ultimazione dei lavori.

## **Articolo 129**

### **Contributo per varianti in corso d'opera, deposito dello stato finale e completamento lavori.**

1. Per i permesso di Costruite e le SCIAE relative al completamento di lavori già autorizzati si applicano gli oneri e il costo vigente detraendo il contributo precedentemente corrisposto;il contributo è dovuto per lavori ancora da eseguire e non è dovuto se i lavori ancora da eseguire siano riconducibili a quelli di straordinaria manutenzione o modifiche interne di cui all'art. 83 della LR 01/05.
2. Nel caso di variante non sostanziale soggetta ad oneri e/o costo di costruzione, le modalità di pagamento sono identiche a quelle dell'atto originario. In caso di rateizzazione vengono integrati gli importi rimanendo ferme le scadenze ed in tal caso dovrà essere adeguata la polizza prodotta a garanzia del pagamento.
3. Nel caso di variante sostanziale soggetta ad oneri e/o costo di costruzione, le modalità di pagamento sono identiche a quelle dell'atto originario. In caso di rateizzazione verranno attribuiti nuovi termini di pagamento secondo i criteri generali.



4. Per lo stato finale, ai sensi dell'art. 83 comma 12 delle L.R. 01/05 e successive modifiche ed integrazioni, nei soli casi di opere che determinano incrementi del contributo dovuto, quest'ultimo sarà totalmente corrisposto al momento della presentazione del deposito e determinato con riferimento alle tabelle vigenti alla data del deposito.

5. Per i progetti autorizzati con atti abilitanti in sostituzione dei precedenti atti per i quali non è stato dato corso all'inizio dei lavori, il contributo viene calcolato ex novo e vengono scomputate le cifre eventualmente già corrisposte per il precedente provvedimento.

### **Articolo 130** **Ritardato pagamento**

1. Per il ritardato pagamento del contributo si applicano le sanzioni previste dall'art. 128 della LR n.1/05

2. Nel caso di pagamento rateale del contributo, il mancato pagamento delle singole rate darà luogo alla richiesta di pagamento da parte della compagnia assicuratrice o dell'istituto bancario che ha prestato idonea fideiussione.

### **Articolo 131** **Restituzione del contributo in caso di rinuncia o di mancata realizzazione dell'intervento.**

1. Il contributo è restituito solo nel caso che i lavori previsti nel Permesso di Costruire o della SCIAE non siano attivati, nemmeno in quota parte.

In tal caso l'intestatario dovrà provvedere ad inoltrare specifica richiesta corredata di attestazione in maniera perentoria entro un anno e non oltre dall'attivazione del titolo, resa sotto forma di dichiarazione sostitutiva di notorietà, con la quale si precisa che non è stato dato inizio ai lavori previsti, chiedendo nel contempo l'annullamento e l'archiviazione del titolo edilizio.

3 Alla restituzione delle somme versate si provvederà, a seguito di verifica, con determinazione del Responsabile del Settore. Non potranno comunque essere restituite le sanzioni amministrative, i diritti di segreteria e gli interessi corrisposti dal concessionario in dipendenza di ritardi nei pagamenti.

4. In caso di rinnovo degli atti abilitativi suddetti non utilizzati, il contributo già corrisposto potrà essere portato in deduzione di quello richiesto all'atto del rilascio del nuovo atto abilitante.

### **Articolo 132** **Requisiti delle polizze**

1. Le polizze cauzionali devono essere rilasciate da Compagnie di assicurazione regolarmente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi del testo unico delle Leggi sull'esercizio di assicurazioni private, approvato con D.P.R. 13.02.1959 n. 449, compresa nell'elenco di cui al D.M. 28.07.1988.

2. Le polizze fidejussorie bancarie fornite da Istituto di Credito e le polizze cauzionali a garanzia dei pagamenti rateizzati, devono riportare importi e scadenze dei ratei e le seguenti prescrizioni:

a) la Compagnia rinuncia ad avvalersi della disposizione dell'art. 1957 del Codice Civile;

b) qualora il concessionario non ottemperasse od ottemperasse in parte agli obblighi stabiliti, la compagnia fidejussoria si impegna a mettere a disposizione del Comune, a semplice richiesta, la somma garantita, salvo far valere successivamente eventuali eccezioni.

3. La fideiussione non può essere revocata senza il consenso dell'Amministrazione comunale e pertanto la stessa rimarrà valida fino a quando non sarà versata l'ultima rata, previa comunicazione del Comune alla compagnia assicuratrice.

## **TITOLO XV: PARAMETRI EDILIZI e URBANISTICI**

In applicazione del DPGR 11 Novembre 2013 n° 64/R relativo al regolamento di attuazione dell'articolo 144 della Legge Regionale 3 Gennaio 2005 n° 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio e in ottemperanza a quanto previsto dall'articolo 32 del citato DPGR relativamente all'adeguamento dei regolamenti edilizi, degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio si recepiscono all'interno del presente Regolamento Edilizio i parametri e le definizioni di cui al Capo II ed all'allegato A del DPGR 64/R

### **Articolo 133**

#### **Parametri urbanistici e edilizi**

##### **1. Indice insediativo residenziale**

Si definisce "indice insediativo residenziale" (Ir) il parametro che esprime il quantitativo di superficie utile lorda (Sul), oppure di volume (V), convenzionalmente attribuito dagli strumenti ed atti comunali a ciascun abitante insediato o insediabile. L'indice insediativo residenziale è fissato dal comune nel rispetto dei quantitativi medi per abitante stabiliti dalle norme statali. Costituisce parametro di riferimento per il dimensionamento degli standard urbanistici e delle altre dotazioni territoriali prescritte dalle norme statali e regionali. Per standard urbanistici si intendono le dotazioni minime per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

##### **2. Superficie territoriale**

Si definisce "superficie territoriale" (St) la superficie complessiva delle aree soggette ad un piano attuativo, oppure delle aree che siano oggetto di un intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione. La superficie territoriale (St) è comprensiva di tutte le superfici fondiariae (Sf) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), ancorché già esistenti.

##### **3. Superficie fondiaria**

Si definisce "superficie fondiaria" (Sf) la porzione dell'area di intervento utilizzabile o utilizzata a fini edificatori privati, comprendente l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi. La superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St), una volta detratte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap).

##### **4. Superficie per attrezzature e spazi pubblici**

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

##### **5. Indice di fabbricabilità territoriale**

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

##### **6. Indice di utilizzazione territoriale**

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

##### **7. Indice di fabbricabilità fondiaria**

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

### **8. Indice di utilizzazione fondiaria**

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

### **9. Superficie utile lorda**

Si definisce "superficie utile lorda" (Sul) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprensive degli elementi di cui al comma 1 e con l'esclusione degli elementi di cui ai commi 2, 3, 4, 5, 6. Nel computo della superficie utile lorda (Sul) sono compresi:

- a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio di cui alla Parte I dell'Allegato A del DPGR 64/R del 2013, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;
- b) le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali scale è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
- c) i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso tra quelli serviti;
- d) le logge o portici con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata;
- e) i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);
- f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e), per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- g) ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dei commi precedenti

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

- a) le logge o portici con il lato minore non superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
- b) i balconi, indipendentemente dall'entità dell'aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
- c) le terrazze prive di copertura;
- d) le parti condominiali o ad uso comune, sia interne che esterne all'involucro edilizio, quali porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni e altri locali e spazi di servizio;
- e) le superfici coperte da tettoie, ivi comprese quelle poste a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti;
- f) le autorimesse private, singole o collettive, totalmente interrate, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dagli strumenti ed atti comunali, o in aree ad esse assimilate dai medesimi strumenti ed atti, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento, e con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza.

La disciplina comunale può dettare soglie dimensionali massime ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul);

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

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

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

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

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

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

c) i porticati pubblici o asserviti ad uso pubblico;

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

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

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

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

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

i) i volumi tecnici, come definiti nell'allegato A, diversi da quelli di cui al comma 3, lettera i);

j) le intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate;

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

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

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

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

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

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

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

c) le serre solari di cui alla Parte II dell'Allegato A del DPGR 64/R del 2013, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

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

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

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

La superficie utile lorda (Sul) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui all'articolo 2. La superficie utile lorda (Sul) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della l.r. 1/2005.

### **10. Superficie utile**

Nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 120 della l.r. 1/2005, si definisce "superficie utile" (Su) la superficie effettivamente calpestabile di un'unità immobiliare, oppure di un edificio o complesso edilizio, corrispondente alla somma della superficie utile abitabile o agibile (Sua) e della superficie non residenziale o accessoria (Snr).

### **11. Superficie utile abitabile o agibile**

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

a) murature, pilastri, tramezzi;

b) sguinci, vani di porte e finestre;

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

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

e) autorimesse singole;

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

- g) intercapedini e volumi tecnici;
- h) tettoie pertinenziali.

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

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

- a) autorimesse collettive;
- b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
- c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
- d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.

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

La superficie utile abitabile o agibile (Sua) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc), costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 121 della l.r. 1/2005.

### **12. Superficie non residenziale o accessoria**

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

- a) murature, pilastri, tramezzi;
- b) sguinci, vani di porte e finestre;
- c) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80.
- d) intercapedini e volumi tecnici.

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

- a) logge, portici, balconi, terrazze e verande;
- b) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
- c) autorimesse singole;
- d) tettoie pertinenziali.

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

- a) autorimesse collettive;
- b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
- c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
- d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.

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

La superficie non residenziale o accessoria (Snr) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc), costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 121 della l.r. 1/2005.

### **13. Superficie convenzionale complessiva**

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

La superficie convenzionale complessiva (Scc) costituisce parametro di riferimento per

il calcolo del contributo per il costo di costruzione di cui all'articolo 121 della l.r. 1/2005.

#### **14. Superficie coperta**

Si definisce "superficie coperta" (Sc) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo dell'edificio fuori terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell'edificio medesimo, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti.

Sono compresi nel computo della superficie coperta (Sc), le logge, i portici, i porticati, le tettoie ed i ballatoi, compresi quelli posti in aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali dell'edificio.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc):

a) i balconi aventi aggetto dalle pareti esterne del fabbricato non superiore a ml 2,00. Non determina incremento di superficie coperta (Sc) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;

b) gli sporti di gronda con aggetto non superiore a ml 2,00;

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

d) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;

e) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;

f) i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio;

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

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

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

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

j) le serre solari di cui alla Parte II dell'Allegato A, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

Gli ingombri planimetrici sul terreno dei manufatti esclusi dal calcolo della superficie coperta (Sc) ai sensi del presente regolamento rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle norme regionali.

#### **15. Rapporto di copertura**

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

#### **16. Rapporto di occupazione del sottosuolo**

Si definisce "rapporto di occupazione del sottosuolo" (Ros) la proporzione massima consentita, espressa in percentuale, tra la superficie dei piani o locali totalmente o prevalentemente interrati, misurata al lordo delle pareti perimetrali, e la superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento.

Nel computo del rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros) sono compresi tutti i



manufatti totalmente o prevalentemente interrati ricadenti nel lotto urbanistico di riferimento, ivi compresi volumi tecnici ed intercapedini.

### **17. Altezza massima**

Si definisce "altezza massima" ( $H_{max}$ ) dell'edificio la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:

- a) in alto, alla linea d'intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura, comunque configurata. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura. In caso di copertura inclinata a struttura composta è presa a riferimento la quota d'imposta dell'orditura secondaria o, in mancanza, la quota di imposta della struttura continua;
- b) in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

In ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata o molto elevata la disciplina comunale può indicare come linea di riferimento in basso per il computo dell'altezza massima ( $H_{max}$ ) una quota sopraelevata rispetto a quella indicata alla lettera b) del comma 1, comunque non superiore alla quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale.

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

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

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

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

### **18. Altezza interna netta**

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

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

In presenza di coperture voltate, inclinate o comunque irregolari, l'altezza interna netta ( $H_{in}$ ) è determinata come media ponderale delle altezze rilevate, o previste dal progetto, prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 23, comma 1, per il calcolo del volume ( $V$ ) del piano sottostante una copertura inclinata.

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

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

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

Ai soli fini del calcolo del volume (V) degli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta ( $H_{in}$ ) minima del piano sottostante la copertura è determinata con le modalità specificate per il calcolo del "Volume".

### **19. Altezza virtuale**

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

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

b) ml 3,00 per le altre destinazioni d'uso.

Per edifici con pluralità di funzioni l'altezza virtuale dell'edificio ( $H_{ve}$ ) è individuata con riferimento alla destinazione d'uso prevalente.

### **20 Numero dei piani**

Si definisce "numero dei piani" ( $N_p$ ) il parametro numerico corrispondente ai livelli calpestabili fuori terra o seminterrati della costruzione. Sono compresi nel computo del numero dei piani ( $N_p$ ):

a) gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata. Non sono compresi nel computo del numero dei piani ( $N_p$ ) i livelli calpestabili costituiti in via esclusiva o prevalente da terrazze o lastrici solari e nei quali non siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile ( $S_{ua}$ );

b) i piani sottotetto, i piani ammezzati, i piani seminterrati, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile ( $S_{ua}$ ) o superficie non residenziale o accessoria ( $S_{nr}$ ).

### **21 - Volume lordo**

Si definisce "volume lordo" ( $V_l$ ) dell'edificio l'ingombro volumetrico nello spazio occupato dalla sagoma del medesimo, delimitata:

a) nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata;

b) nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati;

c) nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

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

### **22 Volume**

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

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

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

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

La disciplina comunale può consentire, anche in deroga ai limiti di volume (V) stabiliti per specifici immobili o aree, adeguamenti dell'altezza interna netta ( $H_{in}$ ) di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie.

Il volume (V) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale ( $I_r$ ) di cui all'articolo 2. Il volume (V) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della l.r. 1/2005.

### **23. Volume virtuale dell'edificio e volume virtuale dell'unità immobiliare**

Si definisce "volume virtuale dell'edificio" ( $V_{ve}$ ) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie coperta ( $S_c$ ) dell'edificio per l'altezza virtuale del medesimo ( $H_{ve}$ ), oppure per l'altezza massima ( $X_{max}$ ), se inferiore.

Si definisce "volume virtuale dell'unità immobiliare" ( $V_{vui}$ ) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda ( $S_{ul}$ ) dell'unità immobiliare per l'altezza virtuale della medesima ( $H_{vui}$ ).

Il volume virtuale dell'edificio ( $V_{ve}$ ) di cui al comma 1 può essere utilizzato dalla disciplina comunale come parametro di riferimento per il dimensionamento di interventi di sostituzione edilizia, parziale o totale, oppure di ristrutturazione urbanistica.

Il volume virtuale dell'unità immobiliare ( $V_{vui}$ ) di cui al comma 2 può essere utilizzato dalla disciplina comunale come parametro di riferimento:

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

b) ai fini della determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della l.r. 1/2005, limitatamente a specifiche fattispecie e destinazioni d'uso individuate dal regolamento edilizio per le quali l'utilizzo del volume (V) come parametro di riferimento possa dar luogo ad importi eccedenti il contributo obiettivamente commisurato all'incremento di carico urbanistico effettivamente prodotto dall'intervento o dal mutamento della destinazione d'uso.

### **24. Superficie di vendita**

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

## **25. Superficie di somministrazione**

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

## **26 Superficie permeabile di pertinenza**

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

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

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

## **27. Rapporto di permeabilità**

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

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

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

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

4. I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al comma 3 possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni:

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

## **28 Densità arborea**

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

## **29. Superficie agraria utilizzabile**

Si definisce "superficie agraria utilizzabile" (Sau) la porzione del fondo agricolo effettivamente destinata a produzioni aziendali o a coltivazioni da parte di soggetti non professionali, con esclusione delle superfici forestali, delle tare agricole, degli incolti e dei fabbricati.

## Articolo 134

### Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi

1. Il presente regolamento edilizio recepisce le norme di cui al DPGR 64/R del 2013 facendo proprie le definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi che vengono riportate integralmente qui di seguito:

complesso edilizio	Insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile.
edificio (o fabbricato)	Costruzione stabile dotata di autonomia morfotopologica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune. Salvo diverse disposizioni del regolamento edilizio comunale, si considerano edifici unifamiliari, ai fini dell'esenzione dalla quota di contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 124, comma 2, legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), le costruzioni composte da una sola unità immobiliare, aventi superficie convenzionale complessiva (Scc) pari o inferiore a mq 105, e che nella loro interezza, dalle fondazioni alla copertura, risultino completamente autonome, anche nella configurazione eventualmente modificata dall'intervento edilizio. L'ampliamento del 20% può essere riferito sia al volume (V) sia alla superficie convenzionale complessiva (Scc) dell'edificio. È ammissibile l'aumento concomitante di entrambi i parametri, sempre che l'incremento di ciascuno di essi resti contenuto entro la misura del 20%.
unità immobiliare	Insieme di locali e spazi tra loro collegati, avente autonomia accessoria e indipendenza funzionale, capace di soddisfare autonomamente specifiche esigenze di utilizzo, siano esse di tipo residenziale o di tipo diverso dalla residenza. Costituiscono parte integrante dell'unità immobiliare le sue eventuali pertinenze o spazi accessori di uso esclusivo. Il dimensionamento di ciascuna unità immobiliare presuppone il rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari riferite ai diversi tipi di utilizzo o di attività da mediare.
organismo edilizio	Unità immobiliare, o edificio, oppure complesso edilizio, interessato dall'intervento urbanistico-edilizio e/o dal mutamento della destinazione d'uso.
involucro edilizio	Figura solida di sviluppo che delimita tutte le parti chiuse dell'edificio, comprese eventuali porzioni interrate, di qualsiasi destinazione e consistenza. L'involucro edilizio è delimitato nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di eventuali bow-window e verande, nella parte inferiore dall'intradosso del piano di calpestio più basso, ancorché parzialmente o totalmente interrato. Non concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio: a) le logge, i portici, i porticati, gli spazi praticabili aperti in genere; b) i ballatoi aperti, i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate; c) le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio o a parti di esso; d) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio di esse delimitati; e) gli eventuali pilastri o lesi portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali; f) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotopologico e strutturale; g) la spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i manici fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile; h) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti attuati alla formazione dei titoli abitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del partito stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

<p>sagoma</p>	<p>Figura solida di inviluppo che delimita l'ingombro volumetrico nello spazio occupato da un edificio, escluse eventuali porzioni interrate.</p> <p>La sagoma è delimitata nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresa eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al fondo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati; nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.</p> <p>Non concorrono alla determinazione della sagoma:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza. Relativamente alla determinazione della quota del piano di campagna in aderenza all'edificio - e alla conseguente individuazione delle sue porzioni interrate - non rileva la presenza puntuale di manufatti di accesso a locali interrati quali scale esterne o rampe;</li> <li>b) i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le persiliane ed altre coperture a slalzo comunque denominate;</li> <li>c) le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio, ove obiettivamente assenti rispetto al medesimo dal punto di vista morfotipologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta;</li> <li>d) gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;</li> <li>e) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;</li> <li>f) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale;</li> <li>g) lo spessore delle parti esterne per la parte eccedente i limiti fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;</li> <li>h) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime fra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.</li> </ul> <p>Non costituiscono modifiche della sagoma:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le eventuali modeste rotazioni o traslazioni dell'edificio o manufatto rispetto all'area di sedime assegnata;</li> <li>- l'installazione di infissi vetrai per la realizzazione di verande, ove ricavate delimitando con infissi vetrai, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone (sottostrato o mezz'ad altro balcone o sporto di gronda), una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa.</li> </ul>
<p>lotto urbanistico di riferimento</p>	<p>Porzione di terreno la cui relazione qualificata con un edificio o complesso edilizio, esistente o da realizzare, assume rilevanza ai fini dell'applicazione delle previsioni contenute negli strumenti ed atti comunali.</p> <p>Il lotto urbanistico di riferimento comprende l'area di sedime dell'edificio o complesso edilizio e i relativi spazi di pertinenza, possono farne parte anche eventuali porzioni di terreno situate nelle immediate vicinanze, purché funzionalmente correlate a titolo permanente all'edificio o complesso edilizio medesimo.</p> <p>Ai fini dell'individuazione del lotto urbanistico di riferimento assumono rilevanza elementi quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la destinazione dei suoli definita dagli strumenti e atti comunali;</li> <li>- per gli edifici di recente origine, la porzione di superficie fondiaria (Sf) originariamente presa a riferimento per l'edificazione e per il calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, quale risulta da atti abilitativi di natura urbanistico-edilizia;</li> <li>- per gli edifici di origine non recente, la posizione catastale del fabbricato alla data di adozione dello strumento urbanistico, oppure, in mancanza, quella desumibile dal catasto d'impianto o dalla documentazione maggiormente risalente nel tempo in quella disponibile.</li> </ul>



<p>area di sedime</p>	<p>Ingresso a terra della sagoma dell'edificio o manufatto edilizio.</p> <p>Il perimetro dell'area di sedime è pertanto delimitato dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio (o manufatto edilizio), al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati, nonché di eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio medesimo, ove obiettivamente autonome dal punto di vista morfotopologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta.</p> <p>Sono esclusi dal perimetro dell'area di sedime:</p> <p>a) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;</p> <p>b) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;</p> <p>c) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio, salvo quelli totalmente integrati con il medesimo dal punto di vista morfotopologico e strutturale.</p>
<p>dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale</p>	<p>Quantitativa minima di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione a specifiche categorie di intervento edilizio o mutamento della destinazione d'uso degli organismi edilizi in conformità con le norme statali o regionali.</p> <p>La misura minima di tali dotazioni è definita dall'articolo 41 sexies, legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.</p>
<p>dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione</p>	<p>Quantitativa minima di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione alla creazione o ampliamento, anche mediante mantenimento della destinazione d'uso, di esercizi commerciali, di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, o di altre attività ad essi assimilate dalla "disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" approvata dal comune in senso dell'articolo 58 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).</p> <p>La misura minima di tali dotazioni è definita ai sensi della legge regionale 7 febbraio 2005 n. 28 (Codice del Commercio, Testo unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti) e relativo regolamento di attuazione, con riferimento alle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali, oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.</p>
<p>dotazioni di parcheggio pubblico</p>	<p>Quantitativa minima di aree per parcheggi pubblici o ad uso pubblico, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi e localizzarsi in sede di formazione del regolamento urbanistico, oppure, salva diversa disposizione del medesimo, in sede di formazione dei piani attuativi in esso previsti.</p> <p>La misura minima di tali dotazioni è definita dal d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi fra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765), oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.</p>
<p>incremento del carico urbanistico</p>	<p>Aumento della sollecitazione prodotta dalle trasformazioni del sistema insediativo in termini di necessità di dotazioni territoriali, infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico.</p> <p>Si ha comunque incremento di carico urbanistico in caso di:</p> <p>a) interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, oppure addizione volumetriche agli edifici esistenti, come definiti dalle norme regionali, ove comportanti incremento del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili, ai sensi dell'articolo 2 del presente regolamento, oppure reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggio per la sosta stanziale o di relazione;</p> <p>b) interventi comunque denominati dai quali derivi incremento del numero di unità immobiliari, anche in assenza di contestuale mutamento della destinazione d'uso.</p>

	<p>c) trattamento della destinazione d'uso di organismi edifizii esistenti, ove comportanti il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta-stanziale o di relazione;</p> <p>d) incremento della superficie di vendita o della superficie di somministrazione di esercizi commerciali o di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico esistenti;</p> <p>e) interventi comunque denominati dai quali derivi un aumento della superficie utile.</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Articolo 135

### Definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni

1. Il presente regolamento edilizio recepisce le norme di cui al DPGR 64/R del 2013 facendo proprie le definizioni elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni che vengono riportate integralmente qui di seguito:

alburno	<p>Valmine decise appositamente configurate e dimensionate per consentire l'accesso alla copertura, piana o inclinata. Le aperture in esso collocate possono concorrere alla verifica dei requisiti igienico-sanitari di locali e spazi sottostanti.</p> <p>Non sono identificabili come alburni le porzioni di copertura in contropendenza finalizzate all'alimentazione ed aerazione di spazi o locali posti al piano sottostante.</p>
balcone	<p>Struttura edilizia a sviluppo orizzontale, aperta e praticabile, posta in aggetto rispetto alla sagoma dell'edificio, munita di ringhiera o di parapetto, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o comunque di uso privato esclusivo, nonché priva di autonomia copertura, salva la parziale protezione dagli agenti atmosferici eventualmente offerta da soprastanti balconi, sporti di prisma o altri elementi architettonici.</p>
ballatoio	<p>Spazio praticabile di uso comune finalizzato a distribuire l'accesso a più unità immobiliari, configurato come elemento a sviluppo orizzontale compreso entro il filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio, o posto in aggetto alle medesime.</p> <p>Il ballatoio concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio anche ove configurato come spazio aperto delimitato da semplice ringhiera o parapetto. Se provvisto di tamponamenti esterni, il ballatoio concorre altresì alla determinazione dell'involucro edilizio.</p>
bow window	<p>Porzione finestrata di un locale, anche con sviluppo su più piani, sporgente dal filo delle pareti perimetrali esterne di un edificio.</p>
camme (o scaninati)	<p>Locali accessori, talmente o prevalentemente interrati, generalmente adibiti ad uso di ricovero o ripostiglio di oggetti, merci o materiali, e comunque provvisti di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone.</p>
copertura	<p>Delimitazione superiore di un edificio, o di altro manufatto edilizio comunque denominato, provvista o meno di tamponamenti laterali, atta ad assicurare protezione dagli agenti atmosferici. La copertura è costituita da una struttura portante e da un manto superficiale esteso e compreso anche gli eventuali strati di ventilazione e di impermeabilizzazione interposti tra i medesimi. È da notare diverse denominazioni in ragione della sua configurazione strutturale e morfologica oppure in relazione al materiale usato per la struttura o per il manto superficiale.</p>
intercapedini	<p>Spazi variamente configurati delimitati da strutture portanti, pareti, pannellature fisse o controsoffitti, ad avendo esclusiva funzione igienico-sanitaria, finalizzata alla salubrità, al confort geometrico o alla climatizzazione dei locali dell'edificio, oppure esclusiva funzione igienologica, finalizzata all'alloggiamento di fitazione o impianti.</p> <p>L'accessibilità alle intercapedini è limitata alle sole operazioni di ispezione e manutenzione.</p> <p>Sono da considerarsi intercapedini spazi quali scaninati, grembiati, cavelli, colonne per la ventilazione di locali tecnici o vani accessori, curtain del vento, sottotelefi non praticabili.</p>
intradossu	<p>Piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai, oppure, nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assombrati, piani di imposta dell'orditura secondaria con interesse non superiore a cui 50°.</p> <p>Ai fini dell'individuazione dell'intradossu non rileva la presenza di eventuali controsoffitti, né l'eventuale presenza spessori dell'orditura principale.</p>
jogga (o portico)	<p>Spazio praticabile aperto, aperto sul fronte esterno su uno o più lati talora scanditi da pilastri o colonne, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o comunque ad uso privato esclusivo. Laddove non collocati al piano terreno la jogga o il portico sono di norma delimitati da un parapetto o da una ringhiera.</p>



	<p>Le logge o portici, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio.</p>
parti condominiali o di uso comune	<p>Locali o spazi variamente configurati non afferenti in via esclusiva a singole unità immobiliari, quali ad esempio porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carralati o pedonali, ballate, antirimesse collettive, lavatoi comuni, cabine idriche, centrali termiche condominiali, chiostre, cortili interni.</p>
peristina	<p>Struttura accessoria di copertura, realizzata con materiali durevoli, posta in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.</p>
piano o locale fuori terra	<p>Piano dell'edificio - o singolo locale - il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota superiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio medesimo.</p>
piano o locale interrato	<p>Piano dell'edificio - o singolo locale - il cui soffitto, misurato all'introdosso, risulti in ogni sua parte ad una quota pari o inferiore a quella del terreno, del marciapiede, della pavimentazione, nonché di eventuali rampe o scale esterne, posti in aderenza all'edificio medesimo.</p> <p>In caso di manufatti isolati, oppure di locali in tutto o in parte esterni all'area di sedime dell'edificio cui afferiscono, si considerano interrati solo i locali, o parti di essi, il cui estradosso di copertura non fuoriesca dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio medesimo.</p>
piano o locale seminterrato o parzialmente interrato	<p>Piano dell'edificio - o singolo locale - posto ad una quota intermedia rispetto ai piani o locali fuori terra ed a quelli interrati.</p> <p>Si considerano prevalentemente interrati i piani o i locali seminterrati la cui volumetria, misurata al lordo delle pareti perimetrali esterne, sia in prevalenza collocata al di sotto della quota del terreno, del marciapiede, della pavimentazione, nonché di eventuali rampe o scale esterne, posti in aderenza all'edificio.</p>
piano sottotetto	<p>Piano dell'edificio posto immediatamente sotto la copertura, comunque configurata, delimitato inferiormente da un solido praticabile ed utilizzabile per spazi o locali destinati alla permanenza continuativa di persone, se provvisto di idonei requisiti igienico-sanitari, oppure per spazi o locali accessori, se sprovvisto dei suddetti requisiti.</p> <p>I sottotetti non praticabili delimitati inferiormente da controsoffitti o elementi concumbili, aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria o tecnologica, sono da considerarsi interca pedini.</p>
porticato	<p>Spazio coperto situato al piano terreno o ad altro livello di accesso all'edificio, scandito da colonne o pilastri, aperto lungo il perimetro esterno dell'edificio - o verso spazi pertinenziali interni - e costituente spazio condominiale o di uso comune, oppure pubblico o riservato ad uso pubblico.</p> <p>Non fanno parte del porticato le eventuali porzioni delimitate da pareti, infissi o altri elementi inestensibili di determinare vani chiusi.</p> <p>Il porticato, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.</p>
sera solare	<p>Elemento di architettura bioclimatica - dalle caratteristiche obiettivamente distinte da quelle delle comuni verande - costituito da una sera vera e propria finalizzata ad intralciare la radiazione solare condizionando nella stagione invernale il riscaldamento dell'edificio o dell'unità immobiliare.</p> <p>La sera solare deve essere posta in condizione ottimale di irraggiamento e schermata all'irraggiamento durante la stagione estiva, per evitare il surriscaldamento dei locali contigui. La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nella documentazione tecnica di progetto, nella quale è quantificata, attraverso i necessari calcoli energetici, la riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale.</p> <p>La sera solare costituisce volume tecnico e non può essere destinata alla permanenza continuativa di persone, né dotata a tal fine di climatizzazione artificiale. Essa concorre alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio.</p>
soppalco	<p>Struttura orizzontale praticabile con la quale viene riservata, all'interno di un locale principale di idonea altezza, un quantitativo aggiuntivo di superficie utile abitabile o agibile (Su<sub>a</sub>), oppure di superficie non residenziale o accessori (Su<sub>r</sub>). Il soppalco ha almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato.</p>

terrazza	<p>Ripiano orizzontale esterno aperto e praticabile, delimitato da un parapetto o da una ringhiera, realizzato a copertura di parti dell'edificio, direttamente accessibile da un'unità immobiliare o da parti condominiali o di uso comune.</p> <p>Laddove assolve in tutto o in parte alla funzione di copertura principale dell'edificio o di parti di esso la terrazza assume, secondo le diverse configurazioni, la denominazione di lastrico solare o di terrazza a tasca.</p>
tettoia	<p>Costruzione o struttura sorretta da pilastri, o altri elementi strutturali puntiformi, prevalentemente o totalmente priva di tamponamenti esterni e provvista di una copertura capace di offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici. Adibita ad usi accessori ad un'attività principale di riferimento, oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali, la tettoia può essere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) libera su tutti i lati;</li> <li>b) libera su due o tre lati e, per i restanti, posta in aderenza ad un fabbricato principale, dal quale può avere anche accesso diretto.</li> </ul> <p>La tettoia di cui alla lettera b), ove configurata come struttura obiettivamente distinta dal fabbricato principale dal punto di vista morfotipologico e strutturale, costituisce fattispecie distinta dalla loggia o portico e dal porticato. La sagoma della tettoia così configurata è da considerarsi autonoma e distinta da quella del fabbricato principale al quale è posta in aderenza.</p>
veranda	<p>Locale o spazio praticabile coperto ricavato delimitando con infissi vetriati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone (sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda), una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa.</p> <p>L'installazione di infissi vetriati per la realizzazione della veranda costituisce modifica dell'involucro edilizio, mentre non rileva ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio.</p>
volumi tecnici	<p>Manifatti in genere finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici a servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione del medesimo, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza.</p> <p>I volumi tecnici hanno caratteristiche morfotipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e possono essere sia esterni che interni all'involucro edilizio di riferimento, parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, oppure posti al di sopra della copertura dell'edificio.</p> <p>Sono esemplificativamente da considerarsi volumi tecnici manifatti quali: cabine elettriche; vasi caldani, locali in genere per impianti centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque idrosanitarie; extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine, cisterne e serbatoi idrici, abbaini ed altri elementi consimili di accesso alla copertura; serre solari, contenitori di macchinari e impianti per attività produttive.</p> <p>Concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio di riferimento solo i volumi tecnici posti in aderenza o sulla copertura del medesimo, e che risultino totalmente integrati con esso dal punto di vista morfotipologico o strutturale.</p>

## **TITOLO XVI: NORME FINALI E TRANSITORIE**

### **Articolo 136 Entrata in vigore**

1. Il presente Regolamento Edilizio Comunale consegue efficacia contestualmente all'intervenuta esecutività del relativo provvedimento di approvazione adottato dal Consiglio Comunale.
2. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
3. In particolare il presente regolamento sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio Comunale approvato con DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE 11 del 26/11/1991 e successive modifiche ed integrazioni.

### **Articolo 137 Norme transitorie**

1. Su richiesta dell'interessato le norme del presente Regolamento Edilizio non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della sua entrata in vigore. Detti progetti rimangono quindi sottoposti alla disciplina previgente sino alla data del 30 giugno 2014, oltre la quale le pratiche per le quali non sono iniziati i lavori si dovranno conformare alle norme del presente Regolamento Edilizio Comunale.

### **Articolo 138 Aggiornamento del Regolamento Edilizio**

1. Con cadenza di norma annuale si procede all'aggiornamento del presente Regolamento.
2. Ogni qualvolta l'entrata in vigore di nuove norme di carattere nazionale o regionale o l'approvazione di variazioni dello strumento urbanistico rendano superate o contrastanti articoli o parti del presente Regolamento, sono automaticamente disapplicati gli articoli o le parti in questione.