COMUNE DI COLLESALVETTI
Provincia di Livorno

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Redattori:

Responsabile Servizio Edilizia Privata
Geom. Claudio BELCARI

Istruttore Tecnico Servizio Edilizia Privata
Geom. Andrea SPINELLI

Istruttore Amministrativo Servizio Edilizia Privata
m. d'A. Daniela CHELLINI

Istruttore Amministrativo Servizio Edilizia Privata
Sig. Luigi SORRENTINO

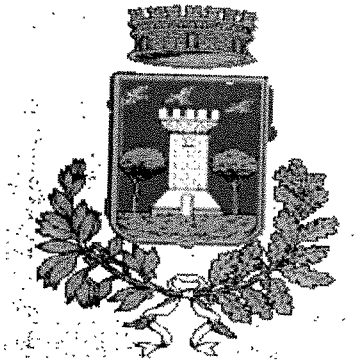
COMUNE DI COLLESALVETTI
UFF. SEGRETERIA
DOCUMENTO ADEGUATO AGLI
CC. 23/4/04 ED APPROVATO
CON DELIBERA N. 94
IL SEGRETARIO GENERALE

Supervisione
Dirigente Struttura Assetto del Territorio
Arch. Marco MENICAGLI

Assessore Urbanistica-Edilizia
Pierluigi BOSCO

Sindaco
Nicola NISTA

COMUNE DI COLLESALVETTI
Provincia di Livorno



REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Redattori:

Responsabile Servizio Edilizia Privata
Geom. Claudio BELCARI

Istruttore Tecnico Servizio Edilizia Privata
Geom. Andrea SPINELLI

Istruttore Amministrativo Servizio Edilizia Privata
m. d'A. Daniela CHELLINI

Istruttore Amministrativo Servizio Edilizia Privata
Sig. Luigi SORRENTINO

Supervisione
Dirigente Struttura Assetto del Territorio
Arch. Marco MENICAGLI

Assessore Urbanistica-Edilizia
Pierluigi BOSCO

Sindaco
Nicola NISTA

Indice

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Contenuto pag. 7

Art. 2 Principali definizioni dell'attività edilizia pag. 7

- A) Definizioni di carattere amministrativo (atto unilaterale d'obbligo, attestazione di abitabilità, attestazione di agibilità, autorità competente, concessione edilizia, convenzione, destinazione d'uso, inizio dei lavori, ultimazione dei lavori, voltura);
- B) Definizioni di carattere tecnico (addizione volumetrica, allineamento, alloggio, altezza dei locali, arredi esterni, arredo urbano, barriere architettoniche, cantiere, corte o peristilio, costruzione in aderenza, distanza di protezione delle strade, distanza fra i fabbricati, distanza dal confine, edificio, edificazione, edilizia precaria, finiture degli edifici, locale, manufatto edilizio, parcheggi, parcheggio di pertinenza, patio, pertinenze, piano abitabile, portico o loggiato, sagoma dell'edificio, sottotetto, stato attuale, stato modificato, stato sovrapposto, strada, superficie fondiaria, superfetazione, superficie permeabile, superficie illuminante, superficie apribile, tipologia edilizia, vano abitabile, vani accessori ed altri, verande, volume, volume tecnico).

Art. 3 *Definizione Interventi edilizi* pag. 18

- *nuova costruzione;*
- *ampliamento;*
- *sopraelevazione;*
- *rialzamento;*
- *infrastrutture ed impianti anche per pubblici servizi, comportanti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;*
- *deposito di merci o di materiali ed impianti per attività produttive all'aperto comportanti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;*
- *ristrutturazione urbanistica;*
- *interventi di sostituzione edilizia;*
- *manutenzione ordinaria;*
- *manutenzione straordinaria;*
- *restauro e risanamento conservativo;*
- *ristrutturazione edilizia (demolizione con fedele ricostruzione, demolizione e ricostruzione di volumi secondari in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, addizioni volumetriche agli edifici esistenti per realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto, ampliamenti una-tantum, addizioni volumetriche non costituenti volume;*
- *interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti ed in deroga agli indici di fabbricabilità;*
- *opere di reinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione di fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;*

- *le demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;*
- *occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso;*

Art. 4 Opere soggette a Concessione Edilizia pag. 28
Art. 5 *Opere soggette ad Autorizzazione Provvisoria e Temporanea* pag. 29
Art. 6 Opere soggette a Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) pag. 31
Art. 7 Opere eseguibili con comunicazione pag. 33
Art. 8 *Attività Edilizia Libera* pag. 34
Art. 9 *Destinazione d' uso degli immobili* pag. 35

PARTE SECONDA

CONCESSIONE EDILIZIA E DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITA'

Art. 10 Modalità di richiesta di Concessione Edilizia pag. 36
Art. 11 Documenti a corredo della domanda di Concessione Edilizia pag. 36
Art. 12 Legittimati alla richiesta di Concessione Edilizia e D.I.A. pag. 39
Art. 13 Responsabile del procedimento pag. 40
Art. 14 Procedure d' accesso pag. 41
Art. 15 Procedure per il rilascio della Concessione Edilizia pag. 41
Art. 16 Procedura per l' esame dei progetti e dei pareri pag. 43
Art. 17 La procedura della Concessione Edilizia pag. 43
Art. 18 Procedure per la Denuncia d' Inizio Attività pag. 46
Art. 19 Varianti pag. 48

PARTE TERZA

COMMISSIONE EDILIZIA E COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

pag. 50

Art. 20 Opere soggette al parere della Commissione Edilizia (C.E.) pag. 50
Art. 21 Opere soggette al parere della Commissione Edilizia Integrata (C.E.I.) pag. 50
Art. 22 Opere non soggette al parere della C.E. o della C.E.I. pag. 50
Art. 23 Compiti della C.E. e della C.E.I. pag.51
Art. 24 Formazione e nomina della Commissione Edilizia e della Commissione Edilizia Integrata pag. 51
Art. 25 Funzionamento della Commissione Edilizia e della Commissione Edilizia Integrata pag. 52

PARTE QUARTA

DISPOSIZIONI SULLA LOTTIZZAZIONE

pag. 54

Art. 26 Piani di Lottizzazione – Documenti a corredo pag. 54
Art. 27 Procedura per l' Autorizzazione alla Lottizzazione pag. 55
Art. 28 Varianti ai Piani di Lottizzazione pag. 55

Art. 29 Contenuti della Convenzione Urbanistica pag. 56

PARTE QUINTA

ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA pag. 57

Art. 30 Responsabilità pag. 57
Art. 31 Punti fissi d' allineamento e di quota pag. 57
Art. 32 Inizio ed interruzione dei lavori – Decadenza pag. 57
Art. 33 Cantiere pag. 58
Art. 34 Esecuzione dei lavori pag. 58
Art. 35 Sospensione dei lavori pag. 59
Art. 36 Ultimazione dei lavori pag. 59
Art. 37 Attestazioni di Abitabilità e di Agibilità pag. 59

PARTE SESTA

DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA ED IL DECORO DELLE OPERE pag. 64

Art. 38 Decoro degl' edifici pag. 64
Art. 39 Servitù pubbliche speciali pag. 65
Art. 40 Uso dell' area privata ed i suoi accessi pag. 65
Art. 41 *Opere pertinenziali edilizie, tecnologiche e di arredo* *pag. 67*

- *Accesso alle coperture*
- *Lucernari ed abbaini*
- *Antenne e parabole*
- *Autorimesse, parcheggi*
- *Campi da tennis*
- *Piscine*
- *Canali di gronda e pluviali*
- *Canne fumarie, caldaie, condutture verticali*
- *Condizionatori d'aria*
- *Elementi che sporgono su spazi pubblici*
- *Serramenti*
- *Verande*
- *Pannelli solari*

PARTE SETTIMA

OPERE DI PERTINENZA DELL'ARREDO URBANO *pag. 77*

Art. 42 *- Definizioni – Titoli abilitativi – Sanzioni* *pag. 77*

(pavimentazioni, illuminazione, segnaletica specialistica e turistica, sedute e panchine, contenitori per rifiuti, chioschi, servizi igienici, installazioni pubblicitarie, cartellonistica, pensiline ecoperture, percorsi pedonali, piste ciclabili, piazze, sovrappassi e sottopassi, lapidi, cippi commemorativi, elementi scultorei, bacheche, punti informativi ed orologi elettrici, punti vendita automatizzati, porta biciclette, cabine punti telefonici, strutture mobili per il commercio su area pubblica o privata, mostre permanenti o provvisorie su aree libere, manufatti per la dissuasione della sosta, pedane e fioriere, costruzioni leggere da giardino e per i giochi infantili prive di copertura).

PARTE OTTAVA

CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI ED AGEVOLAZIONI ED INCENTIVI PER LA PROMOZIONE DELLA QUALITÀ E DELLA SOSTENIBILITÀ EDILIZIA *pag. 91*

Art. 43 *Tabella dei punteggi* *pag. 91*
Art. 44 Barriere architettoniche pag. 92
Art. 45 Edifici a contenimento di consumo energetico pag. 92
Art. 46 *Interventi di qualità edilizia ed ambientale, di risparmio delle risorse e di Bioedilizia (fitodepurazione, impianti di recupero delle acque piovane, impianti solari attivi relativi ad impianto a pannelli solari ed impianti fotovoltaici, realizzazione di sistemi solari passivi, impianti di riscaldamento e/o raffreddamento di tipo radiante a pavimento, parete e battiscopa, impianti elettrici a bassa emissione di smog elettromagnetico, impiego di tecnologie bioedili e materiali ecocompatibili, per il risparmio delle risorse e per la salubrità degli ambienti interni).* Pag. 92

PARTE NONA

NORME TECNOLOGICHE ED IGIENICHE pag.99

Art. 47 Dotazione degli edifici pag. 99
Art. 48 *Locali abitabili ed agibili - classificazione* *pag. 99*
Art. 49 *Requisiti comuni* *pag. 100*
Art. 50 *Dimensione dei locali ad uso civile abitazione* *pag. 102*
Art. 51 *Altezza dei locali* *pag. 103*
Art. 52 *Illuminazione dei locali* *pag. 103*
Art. 53 *Illuminazione artificiale* *pag. 106*
Art. 54 *Aerazione dei locali* *pag. 106*
Art. 55 *Requisiti degli edifici esistenti* *pag. 109*
Art. 56 *Requisiti degli ambienti di lavoro* *pag. 109*
Art. 57 Scale e soppalchi pag. 109

PARTE DECIMA

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA NELLE ZONE CON PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA pag. 111

Art. 58 Abitazioni rurali pag. 111
Art. 59 Annessi agricoli pag. 112

PARTE UNDICESIMA

INDICI E PARAMETRI EDILIZI pag. 113

Art. 60 Determinazione degli indici e dei parametri edilizi pag. 113
- Altezza di un edificio;
- Copertura;
- Volume;
- Distanze;
- *Parcheggi privati.*

PARTE DODICESIMA

SANZIONI E NORME TRANSITORIE E FINALI pag. 121

Art. 61 Sanzioni pag. 121
Art. 62 Norme transitorie e finali *pag. 121*

ALLEGATO A - INDIRIZZI TECNICI DI IGIENE EDILIZIA PER I LOCALI E GLI AMBIENTI DI LAVORO - REQUISITI IGIENICO – SANITARI *pag. 122*

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 CONTENUTO

1. Il presente regolamento edilizio disciplina *all'interno del territorio comunale, ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia,* le modalità d'intervento nel campo edilizio da parte di privati ed enti pubblici nonché le procedure di rilascio delle concessioni edilizie, individua gli interventi eseguibili senza concessione o mediante Denuncia Inizio Attività, *o comunicazione* o *attività edilizia libera*, in relazione alle opere da realizzare.
2. Disciplina le modalità di acquisizione dei pareri sulle istanze di concessione o D.I.A. ove richiesti dal presente regolamento e dalle leggi in materia.
3. Definisce i parametri di valutazione delle opere in termini volumetrici, di altezza e di superficie e contiene alcune definizioni principali di carattere edilizio.
4. Individua le competenze specifiche degli uffici preposti all'istruttoria delle pratiche ed alla emissione dei provvedimenti abilitativi.
5. Definisce le competenze nonché la composizione della Commissione Edilizia e della Commissione Edilizia Integrata.
6. *Contiene disposizioni per la tutela dei valori ambientali ed architettonici, per il decoro e la qualità urbana ed edilizia, per l'igiene e la sicurezza cittadina.*
7. *Le norme contenute nel presente Regolamento sono altresì finalizzate all'applicazione dei principi di efficienza e di trasparenza nei procedimenti amministrativi, al perseguimento contestuale del servizio al singolo cittadino e della tutela degli interessi pubblici e collettivi.*
1. *Il presente regolamento, per specifiche materie, fa salve le normative e/o regolamenti relativi.*

ART. 2 PRINCIPALI DEFINIZIONI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

A) DEFINIZIONI DI CARATTERE AMMINISTRATIVO

1. ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO: atto registrato e trascritto nei registri immobiliari con il quale il soggetto assume, nei confronti dell'Amministrazione Comunale, determinati obblighi riguardanti interventi edilizi o urbanistici.

2. ATTESTAZIONE DI ABITABILITA': attestazione dalla quale risulta che la costruzione è stata eseguita in conformità al progetto approvato ed alle norme igienico-sanitarie, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistano altre cause di insalubrità; autorizza l'uso dell'edificio residenziale e direzionale.

3. ATTESTAZIONE DI AGIBILITA': attestazione dalla quale risulta che la costruzione è stata eseguita in conformità al progetto approvato ed alle norme

igienico-sanitarie, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistano altre cause di insalubrità; autorizza l'uso dell'edificio a scopi non residenziali e direzionali.

4. AUTORITA' COMPETENTE: soggetto previsto dalle vigenti disposizioni di legge o di regolamento per l'emanazione di atti o l'adozione di provvedimenti.

5. Concessione Edilizia (CE)
E' il provvedimento che abilita ad eseguire opere di trasformazione permanente del territorio.

6. CONVENZIONE: atto registrato e trascritto nei registri immobiliari, stipulato fra un soggetto attuatore di interventi urbanistici e/o edilizi e l'Amministrazione comunale, con il quale sono regolate le modalità di attuazione degli interventi stessi e gli obblighi a carico di ciascuna parte.

7. Destinazione d'uso (DU)
La destinazione d'uso di un'area o di un edificio è il complesso di usi o di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per l'area o per l'edificio e si distinguono in:

a) Residenziale: tutte le funzioni connesse all'abitare comprese le pertinenze e gli spazi esterni relativi alla singola unità immobiliare e a quelle condominiali.

b) Industriale e artigianale: le attività relative alla produzione e trasformazione di prodotti nonché le funzioni strettamente accessorie compresa l'abitazione del custode o del titolare nei limiti stabiliti dallo StrumentoUrbanistico. Questa destinazione d'uso si suddivide nelle seguenti ulteriori categorie:
b1 - Artigianato di servizio quello relativo all'offerta di servizi alla persona;
b2 - Attività di deposito al coperto o all'aperto nonché la movimentazione delle merci;
b3 - Attività di rottamazione e deposito di relitti e relative attrezzature per la compattazione;
b4 - Attività di trasformazione e riciclaggio dei reflui solidi, liquidi e gassosi.

c) Commerciale: l'attività che si propone l'acquisto e la successiva rivendita di prodotti agli utilizzatori. Questa destinazione d'uso si suddivide nelle seguenti categorie:
c1 - Commercio all'ingrosso: attività di rivendita ad utilizzatori professionali;
c2 - Commercio al dettaglio: attività di rivendita direttamente al consumatore, che a sua volta si suddivide in:
c2a - esercizi di vicinato fina a 250 mq. di superficie di vendita;
c2b - medie strutture di vendita fino a 2500 mq. di sup. di vendita;
c2c - grandi strutture di vendita superiori a 2500 mq. di sup. di vendita;
c2d - esercizi pubblici e attività di ristorazione.
c2e - distributori di carburanti, con le opere pertinenziali ed accessorie connesse stabilite dalla legge, comprensivi degli esercizi pubblici e di ristorazione nella misura stabilita dallo strumento urbanistico.

d) Turistico ricettiva: le attività che consentono il soggiorno temporaneo o il solo pernottamento delle persone e le funzioni strettamente necessarie, compresa la residenza del custode e/o del titolare, uffici e commercio al dettaglio nei limiti stabiliti dallo S.U.. L'attività turistico ricettiva è compatibile con la residenza limitatamente all'attività di affittacamere, e compatibile con l'agricoltura nei limiti dell'attività agrituristiche stabilite dalla legge. Questa destinazione d'uso si suddivide in:
d1 – Alberghi, residenze turistico alberghiere, ostelli, rifugi;

d2 – Campeggi;
d3 – Villaggi turistici, per la definizione delle quali si rinvia alle leggi relative;
d4 – Foresteria: è quello spazio limitato e contenuto che all'interno di una attività principale viene destinato all'accoglienza temporanea ed occasionale di ospiti.

e) Direzionale: le attività pubbliche e private che attengono all'azione decisionale amministrativa e tutte quelle a suo supporto e di servizio, sanitaria e del tempo libero compreso l'abitazione del custode o del titolare, nei limiti stabiliti dallo S.U. Questa destinazione si suddivide in:

e1 – Direzionali : sedi amministrative, istituzionali, decentrate statali, di enti pubblici e bancarie;
e2 – Terziarie: uffici pubblici e privati non a carattere direzionale: studi professionali, agenzie turistiche e immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori d'analisi, centri di ricerca
e3 – Servizi: attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la pratica sportiva e per il culto, attività associative e culturali, circoli ricreativi;
e4 – Espositive, congressuali e fieristiche in sede propria compresa l'attività commerciale e direzionale pertinente;

e) Pubblica e d'interesse pubblico: tutte le attività propriamente dette o funzionalmente riconosciute d'interesse pubblico e relative all'istruzione, ai servizi sociali, assistenziali, sanitari, religiose, le attrezzature d'interesse comune quali i centri civici, culturali, biblioteche, musei, cimiteri, gli impianti tecnologici, le aree militari, le aree e le attrezzature per il gioco, lo sport e i parchi verdi, parcheggi e autorimesse.

f) Agricola e l'attività ad essa connessa: di coltivazione e conduzione del fondo per la produzione di foraggi, frumento, ortaggi, frutteti, oliveti, vigneti in forma estensiva o in forma specializzata, di allevamento di animali, anche per la produzione di carni o derivati o per finalità faunistiche e venatorie, compresa l'attività di costruzione per l'esercizio e la conduzione nonché le attività agrituristiche e del tempo libero nei limiti stabiliti dallo S.U..

g) Parcheggio: l'attività di costruzione e realizzazione di autorimesse e parcheggi pertinenziali e non.

h) Verde privato: è l'area libera da costruzioni di pertinenza di edifici esistenti sistemata a giardino o a parco.

8. *INIZIO DEI LAVORI: i lavori devono ritenersi iniziati quando siano state effettuate le prime operazioni sull'area quali l'eventuale recinzione e la predisposizione del cantiere, e siano state intraprese le prime opere edili, quali ad esempio lo scavo ed il getto di fondazione per le nuove costruzioni.*

2. *ULTIMAZIONE DEI LAVORI : i lavori si intendono ultimati quando l'opera risulti effettivamente idonea all'uso e può essere attestata l'abitabilità o l'agibilità, fatti salvi i casi di abitabilità/agibilità parziali previsti dall'art. 37 del vigente R.E..*

10. *VOLTURA: atto con il quale viene trasferita la titolarità di un provvedimento, essa non dà luogo ad un nuovo provvedimento, ma consiste soltanto nella modifica dell'intestazione dell'atto amministrativo già esistente e non incide in alcun modo sul contenuto dello stesso che rimane del tutto identico ed invariato.*

B) DEFINIZIONI DI CARATTERE TECNICO

1. *ADDIZIONE VOLUMETRICA AD EDIFICIO ESISTENTE: realizzazione di volumi aggiuntivi che modificano i volumi di un edificio esistente e ne integrano gli usi, sia che vengano realizzati in aderenza, mediante addizione orizzontale e/o verticale, sia che configurino manufatti edilizi a sé stanti, ma comunque costituenti pertinenze non autonomamente utilizzabili e/o al servizio dell'edificio esistente.*

2. *ALLINEAMENTO: vincolo imposto alla posizione di un edificio o di un'altra costruzione, rispetto agli spazi, pubblici o privati, che lo circondano ed alle linee che delimitano il lotto (fili stradali, confini di proprietà); può essere prescritto dallo strumento urbanistico o da particolari condizioni della D.I.A. o della concessione edilizia. Relativamente agli allineamenti su strade pubbliche all'interno dei centri abitati, nel caso di nuova costruzione l'allineamento si intende quello definito da almeno n° 2 fabbricati, preesistenti posti immediatamente prima e/o dopo il lotto oggetto di edificazione. La realizzazione dei fabbricati in allineamento con quelli preesistenti, là dove consentita dallo strumento urbanistico, è ammessa in deroga al rispetto delle distanze minime dalle strade.*

3. Alloggio (A)
   Si intende uno o più vani distinti in maniera tale da poter assolvere alla funzione abitativa di una o più persone conviventi raggiungibile da uno spazio pubblico o di uso pubblico, privato o condominiale.

4. *ALTEZZA DEI LOCALI : altezza libera interna fra pavimento e soffitto, l'altezza media è determinata quale rapporto fra il volume netto del locale e la sua superficie utile; nel caso di soffitti con struttura in vista (travi, travicelli, profilati metallici, travetti precompressi, ecc.) l'altezza deve essere riferita all'intradosso della stessa struttura con l'esclusione di elementi portanti in legno (travi, terzere, travicelli ecc.) che in pianta occupino una superficie inferiore di 1/5 della superficie del locale.*

5. *Arredi esterni*
   - Gli arredi esterni, sono consentiti con carattere funzionale e pertinenziale, a servizio dei fabbricati ad uso residenziale, per gli esercizi pubblici (bar, ristoranti ecc.), per attività artigianali e commerciali, nella resede in proprietà esclusiva e/o in quella di proprietà pubblica, salvo ulteriori adempimenti in materia di occupazione di suolo pubblico.
   Tali strutture, aventi carattere pertinenziale di arredo esterno, possono essere ubicate unicamente nelle resedi esterne, sulle terrazze delle abitazioni civili e rurali, e nelle resedi degli esercizi pubblici, delle attività produttive e commerciali, e comunque a distanza non superiore di ml. 50 dall'edificio di cui costituiscono pertinenza.

Gli arredi esterni, non comportano permanente trasformazione urbanistico-edilizia del territorio, non incidono sulle risorse essenziali del territorio e pertanto non sono computabili ai fini degli indici e delle distanze previste dallo strumento urbanistico e dal presente regolamento. L'installazione di tali elementi non deve comunque compromettere il valore storico, architettonico o ambientale di particolari edifici o complessi edilizi e l'Amministrazione Comunale può in ogni momento ordinarne la relativa rimozione a cura e spese del proprietario dell'immobile.

- Per la destinazione residenziale, sono ammessi gli arredi esterni, dotati di copertura e chiusi fino ad un massimo di lati 3, non possono superare in termini di superficie coperta, il 50% della superficie della resede, ed in ogni caso non possono superare la superficie coperta di mq. 25 per ciascuna unità immobiliare, non possono superare l'altezza massima di ml. 2,50 misurata nel punto fisicamente più alto. Sono ammesse costruzioni per il ricovero di attrezzi da giardino, coperte ed interamente chiuse nei limiti di quattro metri quadrati di superficie coperta ed un'altezza massima di mt. 2,50 misurata nel punto fisicamente più alto. A titolo esemplificativo, si considerano elementi di arredo esterno, oltre a quelli indicati in premessa del presente comma, opere prive di ancoraggi stabili al suolo, come:

- *piccoli forni o barbecue,*
- *vasche ornamentali entro e fuori terra per una superficie massima di mq. 10 ed una profondità di cm. 80,*
- *voliere per il ricovero di piccoli volatili,*
- *recinti in pali in ferro e rete a maglia sciolta plastificata di altezza non superiore a mt. 1,80, per il cane, con relativa cuccia fino alla superficie massima recintata prevista dalle specifiche normative in materia*
- *recinti in pali in ferro e rete a maglia sciolta plastificata di altezza non superiore a mt. 1,80, per ricovero di animali da cortile per uso famiglia, fino alla superficie massima recintata di mq. 60, fatto salvo il rispetto di norme igienico-sanitarie,*
- *manufatti destinati al ricovero di auto per una superficie non superiore a mq. 25 per ogni unità immobiliare,*
- *gazebo, realizzati con struttura in ferro, legno od altri materiali leggeri, decorosi e coperti in legno, telo, cannicce, tegole canadesi, finte tegole in plastica, ecc., aperti almeno su un lato interamente.*

- Per destinazioni diverse da quella residenziale, è prescritto la realizzazione di superfici coperte, chiuse fino ad un massimo di n° 3 lati, il rispetto dell'altezza massima non superiore a ml. 3, misurata nel punto fisicamente più alto, fino ad una superficie massima di mq. 30 per ogni unità immobiliare.

6. Arredo urbano
L'insieme degli elementi costituenti la qualità visiva dell'ambiente urbano idonei a definire il grado di accettabilità in relazione al contesto storico edilizio in cui si inseriscono:

- pavimentazioni
- illuminazione
- segnaletica specialistica e turistica
- sedute e panchine
- contenitori per rifiuti
- chioschi
- servizi igienici
- installazioni pubblicitarie, cartellonistica
- pensiline e coperture
- percorsi pedonali, piste ciclabili, piazze, sovrappassi e sottopassi
- lapidi, cippi commemorativi, elementi scultorei
- bacheche, punti informativi ed orologi elettrici
- punti vendita automatizzati
- porta biciclette
- cabine punti telefonici
- strutture mobili per il commercio su area pubblica o privata
- mostre permanenti o provvisorie su aree libere
- manufatti per la dissuasione della sosta
- pedane e fioriere
- costruzioni leggere da giardino e per i giochi infantili, prive di copertura

7. *BARRIERE ARCHITETTONICHE: si intendono:*

a) *gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque, ed in particolare di coloro che, hanno una capacità motoria e sensoriale ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;*

b) *gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature componenti;*

c) *la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque ed in particolare per non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.*

8. *CANTIERE: luogo di lavoro in cui si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie".*

9. Chiostra, corte o peristilio
E' quella parte di terreno che l'edificio circoscrive con le proprie pareti esterne priva di copertura.
E' ammessa nell'edificio la presenza di una chiostra/corte la cui superficie non sia inferiore ad 1/20 della superficie dei muri che vi prospettano, con un lato minore non inferiore a mt.3, libera alla sommità e serva all'aerazione di scale, servizi igienici, ripostigli, corridoi e disimpegni ma non di locali abitabili né di cucina,;

Le chiostrine dovranno essere facilmente accessibili, per effettuarne la pulizia ed essere costruite in modo da consentire la ventilazione occorrente per la continua rinnovazione dell'aria.

10. *COSTRUZIONE: qualsiasi opera edilizia non necessariamente in muratura che abbia caratteri di solidità, di stabilità e di immobilizzazione rispetto al suolo, ancorché manchi di propria individualità ed autonomia in quanto costituente un semplice accessorio di un fabbricato;*

11. *COSTRUZIONE IN ADERENZA: costruzione con muro perimetrale affiancato a quello di altro edificio contiguo; non si considera in aderenza la parte di muro perimetrale che eccede il fabbricato contiguo per dimensioni planimetriche o altezze.*

12. Distanza di protezione dalle strade (DS)
E' la distanza minima che deve osservare l'edificazione dal ciglio stradale.

13. Distanza tra fabbricati (DF)
E' la distanza minima da osservare tra pareti di diversi edifici.

12. Distanza dal confine (DC)
E' la distanza minima da osservare nell'edificazione tra la parete dell'edificio ed il confine del lotto di terreno di pertinenza.

13. Edificio (E)
Contenitore espresso in volume destinato ad accogliere persone o cose in relazione al complesso di usi o di funzioni.

14. *EDIFICAZIONE: realizzazione di un manufatto avente forma e funzione di edificio, qualunque siano le sue dimensioni e comunque sia realizzato, indipendentemente dai materiali adottati, dalla tecnica costruttiva ed a prescindere dalla sua destinazione;*

15. Edilizia precaria
Si intende per edilizia precaria quelle costruzioni o manufatti, solitamente costituiti da materiale leggero, prefabbricate o meno, di stabilità spesso precaria, di irrilevante tecnica di ancoraggio al suolo, il cui uso sia dichiaratamente ed evidentemente limitato nel tempo a soddisfare una necessità contingibile e temporanea. Sono assimilati all'edilizia precaria quelle costruzioni o manufatti che indipendentemente dalla tecnica costruttiva soddisfano esigenze di contingibilità e temporaneità.
Parimenti non si annoverano nell'edilizia precaria le costruzioni mobili suscettibili di soddisfare esigenze prolungate nel tempo.

16. *FINITURE DEGLI EDIFICI, elementi che caratterizzano l'assetto esteriore, funzionale e di completamento degli edifici. A titolo puramente esemplificativo costituisco finitura dell'edificio, gli infissi, gli intonaci, i rivestimenti, le tinteggiature, i pavimenti, i gradini, le soglie, i manti di copertura, i canali di gronda, i pluviali, le canne fumarie, le canne di aspirazione, i comignoli, le*

ringhiere, i parapetti, le copertine, le inferriate, le sistemazioni e le pavimentazioni esterne, ecc.

17. *LOCALE: spazio costruito di definito volume, separato dall'ambiente esterno o dai locali contigui mediante strutture orizzontali, verticali o inclinate, avente una propria destinazione d'uso.*

18. *MANUFATTO EDILIZIO: qualsiasi immobile risultante da attività realizzata dall'uomo classificabile come costruzione secondo il presente regolamento.*

19. Parcheggi (P)
E' l'area destinata complessivamente alla sosta dei veicoli e composta da stalli, da spazi di manovra tra una fila di stalli e l'altra, da spazi di ingresso e di uscita.

20. *PARCHEGGIO DI PERTINENZA: la superficie, coperta o scoperta, legata da vincolo pertinenziale ad un edificio o ad una unità immobiliare, destinata al ricovero o alla sosta dei veicoli in uso ai residenti nell'edificio, o nell'unità immobiliare, ovvero agli addetti alle attività che vi si svolgono.*

21. Patio
E' la corte circondata su uno o più lati da un portico

22. Pertinenze
Sono pertinenze i locali o le aree destinate in modo durevole al servizio esclusivo degli edifici e non suscettibili di autonoma funzione economica e sociale.

23. Piano abitabile (PA)
E' quella porzione orizzontale del fabbricato destinata a contenere uno o più alloggi o porzioni di essi.

24. Portico o loggiato
E' quella parte dell'edificio coperta a tetto o sovrastanti piani, aperta su uno o più lati delimitata da pilastri o colonne, *o pareti dell'edificio.*

25. *SAGOMA DELL'EDIFICIO : profilo geometrico tridimensionale di un edificio, corrisponde al solido delimitato:*

- *dalle facce esterne delle murature perimetrali della costruzione;*
- *dagli elementi della costruzione che, anche se privi di murature perimetrali, costituiscono comunque superficie coperta ai sensi dell'art. 59 del vigente R.E.;*
- *la forma della copertura, piana o inclinata.*

A titolo esemplificativo non concorrono alla determinazione della sagoma:
- i balconi, gli aggetti di gronda ed ornamentali, le tettoie a sbalzo ed in genere tutti quegli elementi che non costituiscono superficie coperta e non sono delimitati dalle murature perimetrali della costruzione;
- la porzione interrata dell'edificio, qualsiasi sia la destinazione e la consistenza della medesima;

- le rampe e le corsie di accesso ai piani interrati o seminterrati;
- la variazione di pendenza delle falde del tetto nel limite consentito del 33%, ferma restando la forma geometrica dello stesso.

27. *SOTTOTETTO: spazio costruito compreso tra l'ultimo orizzontamento ed il solaio di copertura, piano od inclinato, di un edificio.*

28. Stato attuale
E' la rappresentazione grafica in scala opportuna dello stato di fatto in cui si trova l'edificio o l'area o il manufatto o l'impianto al momento della presentazione del progetto al Comune.

29. Stato modificato (o di progetto)
E' la rappresentazione grafica in scala opportuna dell'edificio, dell'area, del manufatto o dell'impianto dello stato finale a seguito degli interventi autorizzati.

30. Stato sovrapposto
E' la contestuale rappresentazione grafica in scala opportuna dello stato attuale e modificato delle opere, distinguendo con colorazione rossa la nuova costruzione e gialla la demolizione.

31. Strada (S)
E' l'area comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che le pertinenze pedonali (marciapiedi) incluse la banchina, gli argini, parapetti e simili, ivi comprese le fossette laterali di scolo delle acque piovane.
Le strade così intese sono delimitate dal ciglio stradale.

32. Superficie fondiaria (SF)
E' l'estensione di un'area avente destinazione di zona omogenea stabilita dallo strumento urbanistico sulla quale vengono appplicati i parametri di valutazione di consistenza dell'edificio, in termini di volumetria, altezza, ingombro.

33. *SUPERFETAZIONE: organismo edilizio o parte di esso incongruo con il tessuto urbano o con le caratteristiche architettoniche, storiche ed ambientali.*

34. *SUPERFICIE APRIBILE: superficie totale degli infissi apribili che danno adito a spazi esterni, misurata al netto dei telai degli infissi. Si considera una superficie forfettaria relativa all'infisso, pari al 10% della superficie netta muraria, che si sottrae alla medesima ai fini del calcolo di verifica, pertanto la superficie aereo-illuminante è convenzionalmente considerata pari al 90% dell'apertura muraria. Si ammette un conteggio inferiore al suddetto 10%, solo mediante dimostrazione della superficie effettiva dell'infisso con rappresentazione grafica dell'abaco.*

35. *SUPERFICIE ILLUMINANTE: superficie trasparente totale delle aperture attestate su spazi esterni, misurata come alla voce precedente. Per il computo delle superfici trasparenti dei lucernari, sheed, lanterne e porte, devono*

essere rispettate le limitazioni dei parametri indicati nel presente regolamento nella parte delle prescrizioni igienico-sanitarie.

36. *SUPERFICIE PERMEABILE: si intende quella superficie non pavimentata in modo impermeabile e non impegnata da costruzioni fuori e dentro terra che comunque consenta l'assorbimento di parte delle acque meteoriche; tra tali superfici permeabili rientrano quelle utilizzate con blocchetti in calcestruzzo, pietra od altro, allettate su massicciata, pietrisco, sabbia o terra, con interstizi riempiti con sabbia o terra, a condizione che non presentino negli strati sottostanti massetti in calcestruzzo, nonché pavimentazioni con conglomerati di ghiaie e leganti speciali, da considerare in percentuale in relazione a specifiche tecniche documentate. Nelle nuove costruzioni, la superficie permeabile non può essere inferiore al 25% del lotto oggetto di intervento; negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, non potrà essere ridotta la superficie permeabile originaria, qualora questa sia inferiore al 25% della superficie fondiaria. Non si intendono interventi di nuova edificazione gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti all'interno della superficie coperta preesistente. Per "modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o ritenzione anche temporanea delle acque" si intendono anche gli stessi blocchetti in calcestruzzo, pietra od altro, posati nei modi sopra evidenziati ed i conglomerati ad alta capacità drenante; tra i motivi di sicurezza che possono consentire di non attuare tale disposizione rientrano, esigenze di prevenzione della contaminazione del suolo da sversamenti di sostanze inquinanti, in attuazione di normative o prescrizioni igienico sanitarie.*

Nel caso di piano attuativo, la verifica del rapporto minimo di permeabilità, viene effettuato con riferimento al complessivo dell'area interessata dall'intervento.

36. Tipologia Edilizia

E' l'insieme degli elementi che distinguono lo schema organizzativo e formale di un edificio, distinti:

a) casa isolata: ad uno o più piani abitabili fuori terra, con uno o più alloggi per piano serviti da un unico corpo scala;

b) casa in linea: ad uno o più piani abitabili fuori terra, con più alloggi per piano serviti da più corpi scale;

c) case a schiera: ad uno o più piani abitabili fuori terra pertinenti ad un solo alloggio, costituito da proprietà terra-tetto e per più alloggi, serviti ciascuno servito da un corpo scale.

d) Tipi edilizi liberi: qualsiasi edificio diverso dalle definizioni sopra elencate.

37. Vano abitabile (VA)

E' lo spazio racchiuso tra pareti , soffitti e pavimento di altezza non inferiore a mt. 2,70 e di superficie minima di mq 9,00 dotato di luce, veduta ed aria diretta, appartenente all'alloggio.

38. Vani accessori ed altri

Accessori diretti: quelli destinati a servizi e disimpegni di altezza non inferiore a mt. 2,40 facenti parte dell'alloggio.
Accessori complementari: *quelli che non fanno parte funzionalmente dell'abitazione, ma di cui costituiscono accessorio complementare, come sgomberi, cantine, garages, volumi tecnici, ecc. di altezza non inferiore a ml. 2,10.*
I vani privi dei requisiti di abitabilità e accessorietà sono definiti "altri" *e sono da ritenersi accessibili ed ispezionabili.*

39. Verande
Generalmente è quel locale che si ricava mediante la chiusura di un balcone,coperto o entro la proiezione orizzontale della copertura, con almeno due pareti vetrate contigue, supportate da telai in legno, in ferro od alluminio.

40. Volume (V)
E' la cubatura racchiusa tra la proiezione orizzontale dell'edificio (ingombro) e la sua altezza.

41. Volume tecnico
E' quel locale o più locali di superficie e volumetria strettamente necessaria destinati a contenere gli impianti tecnologici di pertinenza funzionale dell'edificio.
In sede di progettazione dovrà essere dimostrata progettualmente la relativa rispondenza al requisito di "volume tecnico", indicando nello specifico gli impianti che si intendono installare con i dimensionamenti ed i relativi spazi di accesso, che devono essere quelli strettamente necessari per accedere ai medesimi.
Sono considerati volumi tecnici a titolo esemplificativo: i depositi di acqua, i vani estracorsa degli ascensori e montacarichi ed i relativi locali macchine, gli impianti di riscaldamento e/o di refrigerazione (compresi gli impianti che utilizzano fonti energetiche alternative), gli impianti televisivi, di parafulmine, le canne fumarie e di ventilazione, le ciminiere, i vani scala al di sopra della linea di gronda e abbaini per l'accesso al tetto così come definiti in dettaglio nel presente R.E., le cabine elettriche private, gli alloggiamenti di impianti e gruppi di misura per le telecomunicazioni, l'adduzione di energia elettrica e dell'acqua potabile, le autoclavi, le centrali termiche, le scale di sicurezza, i locali caldaia, i volumi destinati a contenere impianti per il trattamento e condizionamento dell'aria ed i relativi locali, i volumi destinati a contenere gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali, locali trattamento acque di pertinenza delle piscine, tutti quei volumi finalizzati al risparmio energetico ed impiego di materiali di bioedilizia definiti all'art. 46 ed esclusi dai conteggi volumetrici.

ART. 3 - INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi edilizi si dividono nelle categorie seguenti, fatte salve le definizioni più restrittive contenute negli strumenti vigenti:

a) Per nuova costruzione si intende una costruzione interamente nuova anche se questa sorge sopra un'area resa libera dalla demolizione.

b) Per ampliamento si intende qualsiasi intervento che ingrandisce l'edificio esistente in senso orizzontale.

c) Per sopraelevazione si intende l'ampliamento in senso verticale dell'edificio esistente.

*d) Per **rialzamento** si intende qualsiasi intervento determinante incremento dell'altezza attuale dei fronti degli edifici, senza determinare la creazione di nuovi locali abitabili, o il rialzamento di un sottotetto esistente non abitabile, onde ottenere altezze utili abitabili.*

e) infrastrutture ed impianti anche per pubblici servizi, comportanti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato

1. La realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato è consentita nel rispetto delle previsioni degli strumenti urbanistici comunali.

2. Rientrano nella presente categoria le opere diverse da quelle di urbanizzazione primaria e secondaria, non riconducibili alla definizione di edificio, ma a quel complesso di opere necessarie alla vita di relazione e/o alla struttura economico produttiva del territorio.

3. Si manifesta trasformazione permanente del suolo nel caso in cui vengano eseguite costruzioni o nei casi di cui vi sia deposito di merci o di materiali e impianti per attività produttive all'aperto comportanti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

f) deposito di merci o di materiali e impianti per attività produttive all'aperto comportanti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato

1. La realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato è ammessa solo dove prevista dagli strumenti urbanistici comunali.

2. Gli interventi di cui sopra non sono comunque ammessi nelle zone classificate residenziali dagli strumenti urbanistici comunali.

3. Per deposito di merci o di materiali, anche su aree private, sia a carattere temporaneo che permanente, può essere prescritta l'osservanza di particolari disposizioni o cautele al fine di garantire il decoro e lo stato dei

luoghi, l'incolumità di cose e persone, l'igiene pubblica o del suolo e la sicurezza della circolazione stradale.
4. Si verifica la trasformazione permanente del suolo quando siano eseguiti movimenti di terra oltre l'altezza di cm. 40 e/o siano realizzati piani, piazzali, piattaforme o similari, mediante riporto di materiale inerte con idonee caratteristiche in relazione alle vigenti disposizioni di legge, per uso carrabile, per movimento di merci, per il deposito di materiali, nonché per l'installazione di macchinari.

g) ***ristrutturazione urbanistica***

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, comportanti interventi sulle opere di urbanizzazione e/o sulla dotazione degli standars.
2. Tali interventi sono consentiti nel rispetto dello strumento urbanistico e, fatte salve diverse disposizioni di quest'ultimo, devono essere attuati con concessione edilizia, previa redazione di procedura urbanistica di piano di recupero.

h) ***Interventi di sostituzione edilizia***

Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli di demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, non assimilabile alla ristrutturazione edilizia ed alla ristrutturazione urbanistica, con variazioni planivolumetriche, di ubicazione, di destinazioni d'uso, che non comportano alcun intervento sulle opere di urbanizzazione e sulla dotazione degli standars.

i) ***Manutenzione ordinaria***

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Sono da considerarsi finiture degli edifici, ai fini del precedente comma, a titolo esemplificativo, gli infissi, gli intonaci, i rivestimenti, le tinteggiature, i pavimenti, i rivestimenti dei gradini, le soglie, i manti di copertura, i canali di gronda, i pluviali, le canne fumarie, le canne di aspirazione, i comignoli, le ringhiere, i parapetti, le copertine, le inferriate, le sistemazioni e le pavimentazioni esterne, ecc..
3. Sono da considerarsi impianti tecnologici, ai fini del primo comma, a titolo esemplificativo, l'impianto elettrico, radiotelevisivo, di riscaldamento e

di climatizzazione, idrico, sanitario, del gas, di sollevamento di persone ai fini del superamento delle barriere architettoniche, di protezione antincendio ecc.
4. Gli interventi di manutenzione ordinaria non possono riguardare insiemi sistematici di opere e non possono comportare il mutamento della destinazione d'uso degli immobili,
5. Gli interventi di manutenzione ordinaria si intendono recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili, quando avvengano con materiale di tipo e natura completamente diverso dall'esistente e con colore completamente diverso. Tali interventi, devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici, con particolare riguardo per gli immobili sottoposti alla categoria di "restauro edilizio".

l) ***manutenzione straordinaria***

1. Sono opere di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche alla destinazione d'uso.
2. Tali interventi, devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici, con particolare riguardo per gli immobili sottoposti alla categoria di restauro. Gli interventi di manutenzione straordinaria relativi ad immobili o parti di immobili sottoposti alla disciplina di salvaguardia storico-ambientale, devono essere preventivamente autorizzati nelle forme previste dalla stessa disposizione normativa.
3. A titolo esemplificativo costituiscono opere di manutenzione straordinaria, interventi di consolidamento strutturale di elevazione e di fondazione, inserimento di scannafossi e vespai, abbattimento di barriere architettoniche anche mediante alterazione della sagoma dell'edificio, modifiche interne alle unità immobiliari, limitatamente alla realizzazione di servizi igienici ed impianti tecnologici, insieme sistematico di interventi di manutenzione ordinaria con variazioni dei materiali e/o dei colori delle finiture ecc..

m) ***restauro e risanamento conservativo***

Sono quell'insieme sistematico di opere finalizzate a conservare l'edificio ed assicurarne la funzionalità nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, architettonici e decorativi indipendentemente dalla destinazione d'uso comunque compatibile. Sono opere volte al consolidamento e specificatamente al ripristino degli elementi costitutivi dell'edificio e dei caratteri originari, eminentemente di salvaguardia e sono finalizzati a procrastinare il valore testimoniale anche mediante l'eliminazione degli elementi estranei e l'inserimento di quelli accessori e funzionali all'uso.

Gli interventi di restauro conservativo pertanto sono attuati mediante un insieme di opere coordinate tra loro in base ad un progetto unitario, finalizzate all'adeguamento tipologico, igienico sanitario e strutturale, ed ad un uso più appropriato alle esigenze attuali degli edifici esistenti, e possono riguardare sia gli elementi accessori che quelli costitutivi degli edifici, ma devono essere attuati nel rispetto di questi ultimi, non devono cioè comportare alterazione degli elementi tipologici, formali e strutturali così come definiti di seguito.

a. "ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'EDIFICIO": l'insieme degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio:

b. "ELEMENTI TIPOLOGICI dell'edificio sono quei caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle tipologie edilizie (edificio rurale, opificio, edificio scolastico, abitazione unifamiliare o plurifamiliare, edificio a corte, a schiera, a torre, ecc.) conferendo ad esso un'immagine caratteristica.

c. "ELEMENTI FORMALI, dell'edificio sono l'insieme delle caratteristiche che lo distinguono e lo inquadrano in modo peculiare (profili geometrici dei volumi, particolari architettonici, elementi di finitura, ecc.).

d. "ELEMENTI STRUTTURALI, dell'edificio sono quelli che compongono la struttura materiale, anche non portante, dell'organismo edilizio (muratura tradizionale, in pietrame o laterizio, solai a volta o con struttura portante in legno, manto di copertura in coppi ed embrici, ecc.)

A titolo esemplificativo gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti:

a) alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori ed impianti, così da recuperane l'uso, anche con eventuale mutamento della destinazione d'uso, purchè non risultino alterate la forma e la distribuzione;

b) alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente ed artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;

c) alla conservazione, al recupero ed alla ricomposizione di reperti e spazi di per sé significativi o che siano parti di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale ed agricola.

Le opere compatibili con gli interventi di cui al presente articolo sono quindi tutti quei lavori che si rendano necessari per la conservazione dell'edificio nella sua unità strutturale e volti al miglioramento della funzionalità, anche con eventuale incremento delle unità immobiliari, nonché alla valorizzazione dei caratteri architettonici e decorativi dell'immobile stesso; l'entità di tali opere non deve tuttavia comportare l'alterazione delle strutture e degli elementi tipologici e formali dell'edificio: esse non devono cioè essere di

portata tale da integrare, anziché la conservazione dell'immobile, la trasformazione dell'organismo edilizio o la creazione di un'opera nuova o diversa da quella preesistente.

I progetti degli interventi relativi ad immobili classificati come soggetti a restauro o comunque definiti di valore storico, culturale o 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.

n) ***ristrutturazione edilizia***

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi 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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

2. La ristrutturazione edilizia può pertanto comportare la modifica degli elementi costitutivi dell'edificio e cioè degli elementi tipologici, degli elementi formali e degli elementi strutturali.

3. La trasformazione può comportare la modifica della conformazione della copertura fino ad un massimo della pendenza del 33%, incremento di superficie coperta e/o di superficie utile, addizioni volumetriche ed incremento dell'altezza attuale dei fronti degli edifici nei casi e secondo le modalità ed i limiti previsti nel presente articolo.

4. Rientrano nella categoria della ristrutturazione edilizia e sono soggetti alla relativa disciplina definita dalle disposizioni di legge, del presente regolamento e delle previsioni degli strumenti urbanistici generali e particolari:

- LA DEMOLIZIONE CON FEDELE RICOSTRUZIONE DEGLI EDIFICI

Per fedele ricostruzione si intende quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi, nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, o inferiore, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

La "fedele ricostruzione" prevede il mantenimento dell'ubicazione dell'opera, della superficie coperta, dell'altezza dei fronti, e della volumetria originaria calcolata a norma del presente regolamento e può invece comportare modifiche della copertura nei limiti consentiti.

Per "materiali analoghi" a titolo esemplificativo, si intendono muratura in qualsiasi tipo di laterizio, cemento armato, strutture portanti d'acciaio e tamponamenti in laterizio o pannelli di altro materiale di tipo coibentato; sono altresì "materiali analoghi", legno, strutture di tipo assemblato in opera

o prefabbricato in materiale leggero, ancorché dotate di struttura portante in acciaio, ma prive di tamponature in laterizio o pannelli di altro materiale tipo coibentato.
Sono consentiti tutti gli interventi finalizzati ad un intervento di "miglioramento" o "adeguamento" sismico, a titolo esemplificativo, gli interventi di consolidamento di strutture in laterizio, mediante realizzazione di betoncino armato, ispessimenti di strutture in laterizio e muratura ordinaria, mediante inserimento di nuove pareti all'interno dell'involucro edilizio, inserimento di strutture in cemento armato in fabbricati con struttura portante in laterizio.
E' ammessa la completa demolizione del fabbricato e la sua "fedele ricostruzione", come sopra definita, per esigenze di adeguamento alla normativa antisismica, solo nei casi in cui sia impossibile il recupero del fabbricato dal punto di vista strutturale, con un intervento di "miglioramento" e tale impossibilità deve essere motivatamente dichiarata e documentata da un tecnico libero professionista, mediante relazione asseverata, da sottoporre a valutazione da parte del Servizio Edilizia Privata.
Gli interventi di ripristino edilizio, che prevedono la ricostruzione di edifici parzialmente o totalmente demoliti o distrutti, rientrano nella categoria della ristrutturazione edilizia, quando sia possibile accertare, con ogni mezzo di prova (presenza di fondazioni, planimetrie catastali, planimetrie di rilievo aereofotogrammetrico ecc.), le caratteristiche fondamentali dell'edificio preesistente ai fini della fedele ricostruzione. E' consentito il ripristino di opere demolite per effetti accidentali (incendi, inondazioni, urti fortuiti con mezzi d'opera ecc.), a condizione che tale demolizione fortuita sia documentata opportunamente.

- LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI VOLUMI SECONDARI IN DIVERSA COLLOCAZIONE SUL LOTTO DI PERTINENZA
E' ammessa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
Ai fini dell'applicazione del presente articolo i manufatti edilizi classificati "volumi secondari", devono:
- costituire pertinenza di altro edificio da considerarsi principale;
- non devono costituire una unità immobiliare funzionale autonoma;
- non devono essere collegati direttamente con l'edificio principale;
- essere ubicati nel lotto di pertinenza o in aderenza all'edificio principale;
- avere una destinazione di tipo accessorio in rapporto a quella dell'edificio principale.
- limitatamente agli edifici legittimati dalla concessione edilizia in sanatoria, rilasciata ai sensi dell'art. 35 della Legge n° 47/85, o Legge n° 724/94, si considerano "volumi secondari", con la sola condizione che abbiano

destinazioni d'uso di carattere accessorio, anche in assenza di un edificio principale con il quale abbiano un rapporto di pertinenzialità.

La ricostruzione deve avvenire nel rispetto della volumetria originaria o inferiore e delle destinazioni d'uso originarie, con possibilità di utilizzare materiali diversi da quelli originari e diversa ubicazione e diversa conformazione planivolumetrica, fermo restando il rispetto della distanze dai confini e dai fabbricati e delle altezze massime consentite.

- ADDIZIONI VOLUMETRICHE AGLI EDIFICI ESISTENTI

Sono assimilate alla ristrutturazione edilizia le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non si configurino come nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze, e limitati interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale (rapporto di copertura e volumetrico), le seguenti addizioni volumetriche:

- I servizi igienici

1. E' ammessa la realizzazione di un servizio igienico fino alla superficie utile massima prevista dallo strumento urbanistico, o ampliamento di quello esistente, se inferiore, fino a tale superficie, per ciascuna unità immobiliare residenziale;

2. E' ammessa per destinazioni diverse dalla residenza, la realizzazione di servizio igienico e locale antibagno-spogliatoio, per esigenze di adeguamento igienico-sanitario, nel dimensionamento minimo prescritto dalle norme igienico-sanitarie;

quanto sopra alle seguenti condizioni:

- *l'unità immobiliare deve essere priva di un servizio igienico, o averlo di dimensione inferiore a quanto previsto dai commi precedenti;*
- *deve essere dimostrata l'impossibilità di ricavare i suddetti servizi all'interno dell'unità immobiliare, mediante una riorganizzazione funzionale, in quanto ciò comporta la riduzione della dimensione degli altri locali al di sotto dei minimi stabiliti dall'art. 49 del presente regolamento;*
- *l'inserimento di tali servizi dovrà avvenire in maniera tale da non produrre alterazioni o forme di degrado tipologico del fabbricato, senza modificare i profili dei tetti e dell'andamento delle falde di copertura.*

- I volumi tecnici

E' ammessa la realizzazione di volumi tecnici, secondo le modalità indicate in dettaglio all'art. 2 lettera "b" comma 41, con il rispetto dei seguenti requisiti:

- deve essere dimostrata la necessità del volume tecnico, in relazione alla realizzazione del confort abitativo dell'edificio;

- deve essere evidenziata l'impossibilità tecnica di poter prevedere l'inglobamento entro il corpo della costruzione.

- Autorimesse pertinenziali

E' ammessa la realizzazione di autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari ad uso residenziale, esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, ed ove consentito dallo strumento urbanistico, nel rispetto delle suddette prescrizioni:

a) esistenza di un edificio principale;

b) devono essere realizzate all'interno della sagoma dell'edificio principale, salvo casi diversi disciplinati dallo strumento urbanistico generale;

c) la destinazione d'uso sia permanente, da assicurarsi mediante redazione di atto unilaterale notarile di destinazione d'uso e di vincolo pertinenziale, al bene principale;

d) devono essere realizzati nella misura massima di una per unità immobiliare;

e) devono avere un' autonomia fisica e fiscale;

f) non esista già una autorimessa di pertinenza all'unità immobiliare;

g) deve essere rispettata la seguente limitazione. Nei fabbricati per i quali in base ai disposti della L. n° 47/85 e dell'art. 39 della Legge n° 724/94, siano state rilasciate concessioni edilizie in sanatoria relative al cambio di destinazione d'uso di originarie autorimesse, garages o comunque da locali atti ad ospitare veicoli, non sarà consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali, se non nei parametri edilizi di zona, ma sarà consentito il ripristino dell'uso originario dei volumi trasformati o l'utilizzazione di spazi esterni delle aree di pertinenza per la creazione di posti auto;

e) per ciascuna unità immobiliare, il dimensionamento delle autorimesse deve essere nella dimensione minima di mq. 15 ed in ogni caso non può eccedere la volumetria massima di mc. 50;

f) sono fatte salve le disposizioni di legge in materia.

- Rialzamento del sottotetto

Ove consentito dallo strumento urbanistico, è possibile procedere al rialzamento del sottotetto, nel rispetto dell'altezza massima di zona e nel rispetto delle distanze dai fabbricati alle seguenti condizioni:

- deve trattarsi di sottotetto esistente alla data di entrata in vigore del presente R.E.;

- l'intervento deve configurarsi come rialzamento e non come sopraelevazione, pertanto presuppone l'esistenza di un sottotetto già esistente con un'altezza utile massima non inferiore a ml. 2;

- il rialzamento deve avvenire nella misura strettamente necessaria per l'adeguamento delle altezze interne dei locali ai minimi stabiliti dalla legge in relazione alla destinazione d'uso in atto;

- non si devono creare nuove unità immobiliari;

- l'accesso deve avvenire con scala interna all'unità immobiliare;

- nella realizzazione dell'intervento di rialzamento la pendenza della copertura non può superare la misura del 33%;
- deve essere effettuato atto notarile unilaterale d'obbligo che vincoli in maniera permanente, i locali sottotetto alla non creazione di nuova unità immobiliare;
- tale possibilità è limitata ad un unico intervento per ogni unità immobiliare.

- Ampliamenti "una tantum" di cui all'art. 5, comma 3 della L.R. 14/04/1995, n. 64 modificata dalla L.R. 4/4/1997 n° 25
Sono assimilati alla ristrutturazione edilizia, tutti gli interventi di ampliamento" una tantum", ad eseguirsi in assenza di piano di miglioramento agricolo ambientale, per le residenze rurali, fino ad un massimo di mc. 100, e per gli annessi di aziende agricole del 10% del volume esistente fino ad un massimo di mc. 300, purchè tali interventi non comportino aumento di unità immobiliari.

- Addizioni volumetriche di carattere pertinenziale non costituenti volume ai sensi del vigente R.E.
Sono assimilati ad interventi edilizi di ristrutturazione edilizia, la realizzazione di volumi interrati o seminterrati con altezza fuori terra non superiore a ml. 1, compresi nella superficie coperta del fabbricato, compreso la realizzazione di spazi di accesso e manovra ai posti auto, che possono essere realizzati fuori dalla superficie coperta, nonchè la realizzazione di porticati.
I porticati, in relazione ai materiali impiegati, ed alla tipologia architettonica, devono integrarsi armoniosamente sotto il profilo estetico, con il contesto del fabbricato esistente.

o) ***interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità***

1. Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili sono ammessi anche in aggiunta ai volumi esistenti, ed in deroga agli indici di fabbricabilità, indice di fabbricabilità fondiaria, rapporto di copertura ed alle distanze, salvo il rispetto della distanza di ml. 10 fra pareti finestrate, ed il rispetto dei confini privati e di zona, previste dal presente regolamento qualora essi consistano in opere ovvero manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
2. Tali opere sono consentite esclusivamente dove ricorrono i seguenti presupposti:

- edificio che necessita di opere di adeguamento per essere reso fruibile da parte di persona con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale (requisito oggettivo);
- soggetto portatore di handicap che necessita della fruibilità dell'edificio (requisito soggettivo).
3. La sussistenza di tali presupposti deve essere dimostrata mediante elaborati tecnici che devono chiaramente evidenziare l'esistenza delle barriere architettoniche e gli interventi necessari per il loro superamento, nonché mediante la certificazione medica.
4. Le opere di cui al presente articolo si devono riferire esclusivamente all'adeguamento dell'organismo edilizio e delle unità immobiliari esistenti e pertanto non possono comportare la creazione di nuovi o diversi organismi edilizi o unità immobiliari.

p) ***opere di reinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere***

1. Per attività di reinterro si intende quella diretta al riempimento di una cavità o di una depressione del suolo ovvero di uno scavo precedentemente eseguito.
2. Per attività di scavo si intende la perforazione del terreno che produce la realizzazione di una cavità nel suolo previa asportazione di parte del terreno stesso.
3. Le opere non possono essere finalizzate alla realizzazione di opere edilizie, non possono essere finalizzati ad interventi agronomici relativamente a fondi agricoli, ne asportazione di terreno ai fini di cava o torbiera, non possono comportare rilevante trasformazione urbanistica del territorio in assenza di specifiche previsioni degli strumenti urbanistici.

q) ***le demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione***

1. La demolizione non è consentita per gli edifici la cui demolizione non è ammessa dallo strumento urbanistico generale.
2. La demolizione volontaria ed intenzionale di un edificio e/o di un manufatto, non comporta il diritto a ricostruirlo in un tempo successivo.
3. Sono fatte salve le disposizioni in materia di demolizione e ricostruzione stabilite nella regolamentazione della ristrutturazione edilizia di cui al presente articolo.

r) ***occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso***

1. L'occupazione di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportano trasformazione permanente del suolo stesso, può avvenire unicamente nelle zone dove sia prevista dagli strumenti urbanistici comunali.

2. Non deve comportare l'esecuzione di opere come movimento di terreno, o piazzali mediante riporto di materiale di alcun genere.

3. I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade, piazze o spazi pubblici sono vietate nelle zone destinate alla residenza.

ART. 4 OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

Sono soggette al preventivo rilascio di concessione edilizia, le seguenti opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, in quanto incidono sulle risorse essenziali del territorio:

a) gli interventi di nuova edificazione e cioè di realizzazione di nuovi manufatti edilizi e non sottoposti a D.I.A., così come definiti all'art. 3 lettera "a" del vigente R.E.;

b) 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 o da esso delegate;

d) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comportino la trasformazione in via permanente di suolo inedificato, così come definite dall'art. 3 lettera "e" del vigente R.E.;

e) la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente di suolo inedificato, così come definite dall'art. 3 lettera "f" del vigente R.E.;

f) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, così come definite dall'art. 3 lettera "g" del vigente R.E.;

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

h) gli interventi di sostituzione edilizia, descritti in dettaglio all'art. 2 comma 17, lettera "h" del vigente R.E., intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

Per le opere pubbliche dei comuni, l'atto comunale con il quale il progetto esecutivo è approvato o l'opera autorizzata secondo le modalità previste dalla legge n° 109/1994, ha i medesimi effetti della concessione edilizia. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri o nulla-osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità delle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.
E' ammesso il rilascio della concessione edilizia "in deroga" nel rispetto delle prescrizioni di legge in materia.
Nel caso la concessione edilizia "in deroga", incida su interessi soggettivi afferenti alla sfera del diritto privato, dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi di legge.

ART. 5 OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE PROVVISORIA E TEMPORANEA

1. Generalità
Previa motivata richiesta, è ammesso il rilascio di autorizzazioni provvisorie e temporanee, di durata limitata nel tempo, per opere di edilizia precaria così come definite all' art. 2 lettera "b" comma 15 del vigente R.E., che siano finalizzate a soddisfare esigenze comunque riconducibili ad un interesse pubblico, e/o sociale e/o collettivo, con carattere temporaneo, provvisorio e/o contingibile ed urgente.
Le presenti norme fanno salve eventuali autorizzazioni, nulla-osta di competenza di altri uffici comunali come ad esempio il Settore commercio - Attività produttive, Lavori Pubblici, Polizia Municipale ecc., ed anche di altri enti, quali l'Azienda sanitaria Locale, Genio Civile, Vigili del Fuoco, ecc..
Le presenti norme fanno salve le disposizioni in materia di edilizia precaria, di cui alla L.R. n° 64/1995 e successive modifiche e/o integrazioni.
2. Competenze
Il rilascio di autorizzazioni provvisorie e temporanee su aree private, è di competenza dell'autorità competente al rilascio di concessioni edilizie, in materia di Edilizia Privata.
3. Tipologie, caratteristiche costruttive e materiali
Sono quelle definite all'art. 2 lettera "b" comma 15 del vigente R.E..
4. Localizzazione
I manufatti di cui al comma 1 potranno essere installati in aree pubbliche o private, all'interno dei centri abitati o in territorio aperto, non devono arrecare intralcio alla circolazione pedonale e carrabile.
Per l'eventuale occupazione del suolo pubblico deve essere acquisita apposita autorizzazione amministrativa da parte del competente ufficio comunale.
5. Documentazione richiesta
La documentazione da presentare a corredo dell'istanza è quella prevista dall'art. 11 del vigente R.E., in relazione alla tipologia dell'opera.

Nelle aree e sugli immobili sottoposti al vincolo storico-ambientale, in relazione alle vigenti disposizioni di legge, deve essere acquisito nulla-osta con le procedure previste.

6. Onerosità e regime

Le strutture sopradescritte sono assoggettate al regime autorizzatorio gratuito.

7. Procedure

La procedura di istruttoria e di rilascio del provvedimento, è quello della concessione edilizia di cui all'art. 15 del vigente R.E. con esclusione dell'acquisizione del parere della C.E..

8. Impegno alla rimozione

A garanzia di tali adempimenti dovrà:

- *essere presentata dichiarazione del titolare della richiesta con firma autentica nelle forme di legge, di impegno a rimuovere, alla scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, i manufatti in oggetto e ricondurre in pristino l'originario stato dei luoghi;*
- *essere stipulata apposita polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, a garanzia della rimozione, di importo pari a quello relativo allo smantellamento delle opere, da determinarsi a cura e spese del richiedente, mediante perizia asseverata di tecnico libero professionista. Lo svincolo della fideiussione sarà effettuato dall'autorità competente, su richiesta dell'interessato e previa verifica dell'avvenuta rimozione del manufatto e del completo ripristino dell'originario e precedente stato dei luoghi.*

9. Temporalità

L'autorizzazione provvisoria e temporanea, è finalizzati a soddisfare esigenze, temporanee, stagionali o transitorie e la durata non può essere superiore a mesi 12 (dodici), con possibilità di un solo rinnovo motivato di ulteriori mesi 12 (dodici).

Qualora l'utilizzazione delle strutture in oggetto, sia destinata a ripetersi con cadenza annuale nello stesso periodo per un tempo determinato di durata massima di mesi 6 (sei), il provvedimento autorizzatorio può avere una durata pluriennale e comunque non superiore ad anni 3 (tre).

La scadenza deve essere indicata nell'atto di autorizzazione.

Il soggetto autorizzato, alla scadenza di validità dell'autorizzazione provvisoria e temporanea, è tenuto a rimuovere a propria cura e spese le opere e/o i manufatti oggetto dell'autorizzazione ed a ripristinare lo stato originario dei luoghi, senza alcun indennizzo. Qualora il ripristino non venga effettuato dal titolare dell'autorizzazione, l'Amministrazione Comunale previa ingiunzione di giorni 30 (trenta) provvederà d'ufficio, con remissione delle spese a carico degli obbligati, mediante incameramento dell'importo della polizza fideiussoria prestata a garanzia.

L'autorizzazione provvisoria e temporanea, può essere revocata in qualsiasi momento su decisione discrezionale dell'Amministrazione Comunale, nel caso in cui vengano meno le ragioni che la rendano necessaria e/o intervengano ragioni di pubblico interesse per lo smantellamento dell'opera.

10. Sanzioni

Nel caso di omessa o tardiva richiesta della suddetta autorizzazione, e di eventuale proroga, se rilasciabile, è applicata la sanzione amministrativa di €. 500,00 (cinquecento).
Le costruzioni provvisorie e temporanee autorizzate ai sensi del presente articolo e non rimosse entro i termini stabiliti nell'atto autorizzatorio, sono considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio previsto dalle vigenti disposizioni di legge in materia penale.
11. Norma transitoria
Le norme del presente articolo non si applicano alle autorizzazioni provvisorie e temporanee, già rilasciate, anche nel caso di rinnovo e proroga dei termini, per la durata massima di anni 3 (tre), dalla data di approvazione delle presenti norme.

ART. 6 OPERE SOGGETTE A DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)

1. Sono sottoposti a denuncia di inizio dell'attività, i seguenti interventi edilizi descritti nello specifico all'art. 6 del vigente R.E.:
a) gli interventi di nuova edificazione e cioè di realizzazione di nuovi manufatti edilizi, qualora siamo specificatamente disciplinati dai piani attuativi, laddove tali strumenti contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia espressamente dichiarata mediante esplicita attestazione del Consiglio comunale da rendersi in sede di approvazione dei nuovi strumenti o in sede di ricognizione di quelli vigenti, previo parere della Commissione Edilizia se istituita, ovvero dell'ufficio competente in materia;
b) le opere di reinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazioni di cave e torbiere, meglio definiti all'art. 6 lettera "p" del vigente R.E.;
c) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dai piani della distribuzione e localizzazione delle funzioni, previsti dalla legge regionale;
d) le demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione, definiti in dettaglio all'art. 6 lettera "q", del vigente R.E.;
e) le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso, definiti in dettaglio all'art. 6 lettera "r" del vigente R.E.;
f) ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere edilizie che, in base alla presente legge, non sia soggetta a concessione edilizia. A titolo esemplificativo sono soggetti al regime del D.I.A. così come definite dall'art. 60 del vigente R.E., opere pertinenziali e tecnologiche come la realizzazione di lucernari ed abbaini, autorimesse, parcheggi esterni con opere edilizie, campi da tennis, piscine, canne fumarie oltre le dimensioni indicate, l'installazione di pannelli solari, recinzioni, ecc..

2. Sono inoltre sottoposti a denuncia di inizio dell'attività i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente, ancorché realizzati esclusivamente con opere interne.

a) interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili. Tale definizione è indicata in dettaglio all'art. 3 lettera "i" del vigente R.E..

b) interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso. Tale definizione è indicata in dettaglio all'art. 3 lettera "l" del vigente R.E..

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi ad immobili o parti di immobili sottoposti a particolare disciplina di tutela, salvo ulteriori procedure autorizzative, sono realizzati nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, così come definiti all'art. 3 lettera "m", del vigente R.E..

c) interventi di restauro e 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 essa 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 interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti. 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. Tale definizione è indicata in dettaglio all'art. 3 lettera "m" del vigente R.E..

d) interventi di ristrutturazione edilizia, definiti in dettaglio all'art. 3 lettera"n" del vigente R.E., ossia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi 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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, tali interventi comprendono altresì:

- *le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli strumenti urbanistici comunali, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, o inferiore, fatte*

salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla legge antisismica;

- *la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;*
- *le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non si configurino come nuovi organismi edilizi, ivi compresi le pertinenze, e limitati interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari; sono compresi in tale fattispecie gli ampliamenti una tantum di cui all'art. 5, comma 3, della legge regionale 14/04/1995, n. 64, modificata con legge regionale 4/4/1997, n. 25, addizioni volumetriche di carattere pertinenziale non costituenti volume ai sensi del vigente R.E..*

Tale definizione è indicata in dettaglio all'art. 3 lettera "n" del vigente R.E..

e) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti ed in deroga agli indici di fabbricabilità. Gli interventi sono indicati in dettaglio all'art. 3 lettera "o", del vigente R.E..

Le opere e gli interventi di cui al presente articolo sono subordinati alla preventiva acquisizione degli atti di assenso comunque denominati, qualora dovuti, rilasciati dalle competenti autorità, ed in particolare nei seguenti casi qualora:

a) l'esecuzione delle opere interessi beni tutelati dal punto di vista storico-ambientale in relazione alle vigenti disposizioni di legge in materia.

b) Gli immobili interessati siano assoggettati alla disciplina di cui alla legge 6/12/1991 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'art. 149 del d.lgs. 490/1999 o alle prescrizioni o alle misure di salvaguardia dei piani di bacino di cui al titolo II capo II della legge 18/05/1989, n. 183.

d) Il preventivo rilascio dell'atto di assenso sia espressamente previsto e disciplinato in attuazione della presente legge, dagli strumenti urbanistici comunali, con riferimento a particolari zone e/o fabbricati.

ART. 7 OPERE ESEGUIBILI CON COMUNICAZIONE

Nell'ambito del territorio comunale sono eseguibili le seguenti opere senza la preventiva concessione edilizia e/o Denuncia d' Inizio Attività mediante semplice comunicazione scritta all'ufficio competente .

1) Opere eseguite o fatte eseguire d'ufficio in attuazione di ordinanze sindacali.

2) *Interventi relativi ad opere di urgenza imposte 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, che possono essere eseguiti sotto la responsabilità personale del committente, limitatamente alla sola eliminazione di un pericolo in atto. E' fatto obbligo al proprietario od avente titolo, salvo ulteriori comunicazioni ad enti diversi, di dare comunicazione al Comune entro le ventiquattro ore successive che potrà disporre immediato sopralluogo a mezzo dei propri organi tecnici e di vigilanza i quali giudicheranno insindacalmente i lavori da considerarsi strettamente indispensabili ed eseguibili. E' fatto obbligo di presentare entro gg. 15 (quindici) giorni dall'inizio di questi ultimi, la documentazione prevista per il rilascio del titolo abilitativo, in tali ipotesi non è dovuta l'applicazione di sanzioni per presentazione di istanza in sanatoria.*

3) *L''installazione di condizionatori d'aria.*

4) Le opere comunali, della Provincia, della Regione, dello Stato secondo le disposizioni vigenti in materia fatte salve le acquisizioni dei pareri di enti competenti alla salvaguardia dei vincoli sovraordinati e l'acquisizione del parere di conformità urbanistica dell'opera.

5) Tutte le opere espressamente previste da Accordi di Programma redatti ai sensi dell'art.27 della Legge 8.6.1990 n.142 indipendentemente dal soggetto attuatore.

6) Arredi esterni. Alla comunicazione dovrà essere allegata una documentazione fotografica del luogo di installazione e depliants illustrativi dell'arredo da installare. I relativi lavori potranno iniziare 10 giorni dopo la data di ricezione della comunicazione da parte del comune.

7) Per le aziende erogatrici di servizi convenzionate con l'Amministrazione comunale non è necessaria alcuna autorizzazione o deposito di atti salvo che gli interventi siano ricompresi negli appositi Piani di Attività opportunamente approvati previsti dalle convenzioni medesime.

8) L'edilizia precaria prevista dalla normativa regionale sulle zone agricole.

9) Verande, così come definite all'art. 2 comma 39 del vigente R.E.. Nel caso di installazione della prima veranda in un fabbricato è necessario allegare dichiarazione del richiedente con firma autenticata nelle forme di legge, attestante che "è stato acquisito il consenso della maggioranza dei condomini, espresso nella forma di legge". Nel che nel caso di chiusura del terrazzo dell'ultimo piano, che non è interamente coperto dalla gronda, si consenta comunque la chiusura a veranda con l'installazione di parte a tetto, nell'ipotesi esistano altre verande con tipologia similare regolarmente legittimate sullo stesso fabbricato o nei fabbricati vicini con tipologia similare.

10) Pozzi per emungimento di acqua, a condizione che non ci siano opere edilizie fuori terra superiori all'altezza di ml. 1, né volumi tecnici, fatte salve le procedure con la Provincia.

11) Riempimento di terreni, da effettuarsi una sola volta, con terreno vegetale, nella misura massima di cm. 40 di altezza, fermo restando il rispetto delle norme di codice civile, relative ai rapporti privati per quanto attiene in particolare al rispetto degli scoli delle acque.

Le suddette opere devono essere ultimate entro il termine massimo di un anno.

A tutte le Aziende è imposto il necessario raccordo con gli uffici comunali competenti per la programmazione degli interventi, compresi quelli di allacciamento, in armonia con quelli previsti dall'Amminastrazione comunale.

ART. 8 ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

I seguenti interventi, ancorché attuati per mezzo di opere edilizie, possono essere eseguiti senza titolo abilitativi:

a) interventi di manutenzione ordinaria, diversi da quelli previsti dall'articolo 6 comma 2, lettera "a";

b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

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

d) opere edilizie di adeguamento fognature private per l'allacciamento alla pubblica fognatura di tipo dinamico.

ART. 9 DESTINAZIONI D' USO DEGLI IMMOBILI

1. La destinazione d'uso è un elemento costitutivo delle unità immobiliari ed individua l'aspetto funzionale dell'immobile.

2. la destinazione d'uso di ogni unità immobiliare è quella risultante:

- da concessioni edilizie, attestazioni di conformità od altri titoli abilitativi all'esecuzione di opere rilasciati e ai sensi delle disposizioni al tempo vigenti;

- nel caso di assenza dei suddetti titoli abilitativi, o di loro indeterminatezza, dalla classificazione catastale o da altri atti in possesso della Pubblica Amministrazione;

- in assenza della predetta documentazione, dalla utilizzazione effettiva in corso al momento considerato, comprovata anche mediante legittimi atti contrattuali concernenti l'immobile interessato.

3. Gli immobili ubicati in zona con prevalente funzione agricola si considerano edifici rurali, siano essi abitazioni o annessi, quando la loro diversa destinazione non sia dimostrata mediante:

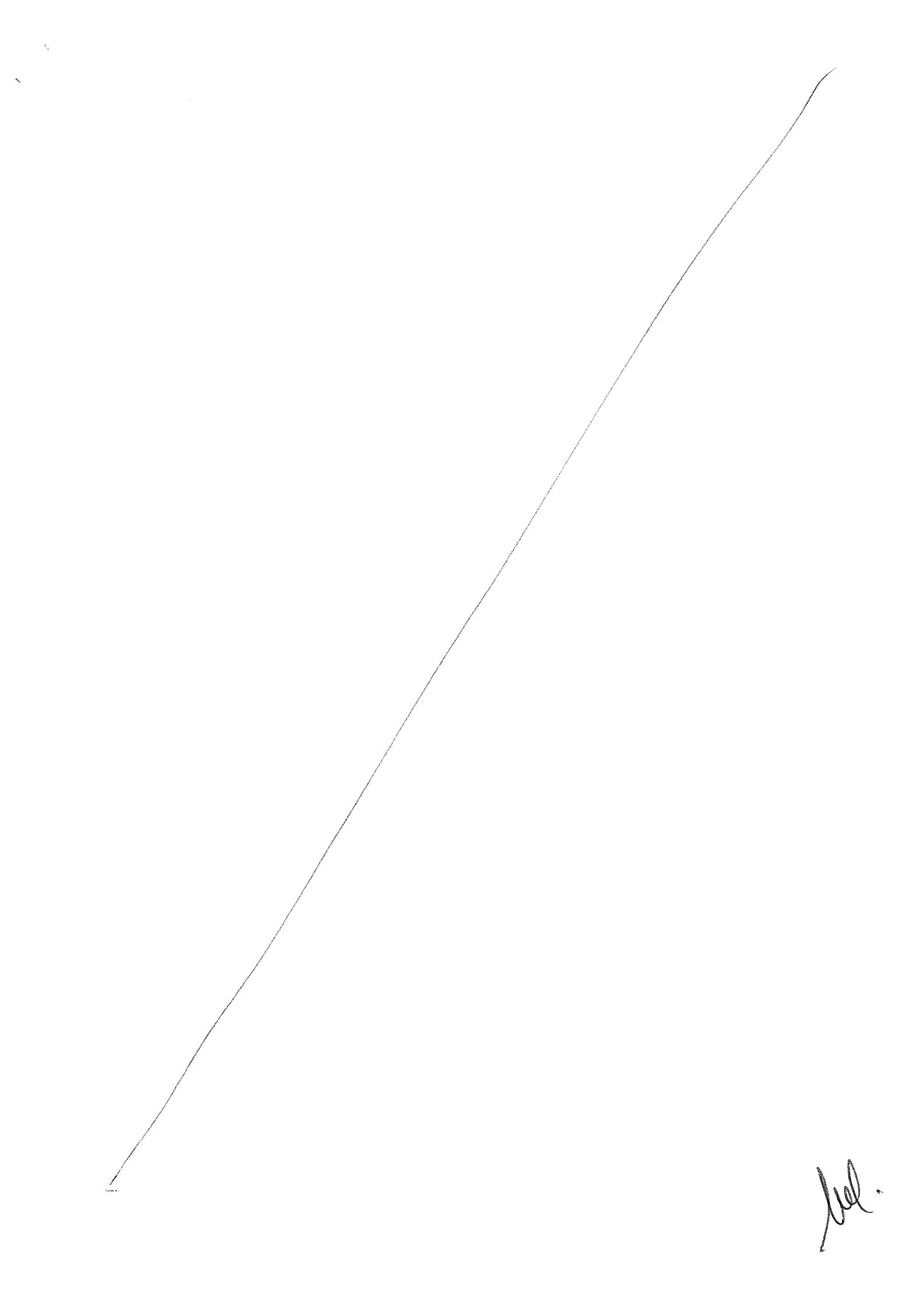
- deruralizzazione con piano aziendale, eseguita secondo la normativa regionale al tempo vigente;

- concessioni edilizie, attestazioni di conformità od altri titoli abilitativi all'esecuzione di opere rilasciati ai sensi delle disposizioni al tempo vigenti, dai quali risulti la destinazione d'uso diversa da quella agricola;

- l'iscrizione dell'immobile al nuovo catasto edilizio precedente alla data del 19/02/1979, data di entrata in vigore della L.R. n° 10/1979.

Il passaggio dalla destinazione agricola a residenziale viene considerato mutamento della destinazione d'uso.

Il mutamento di destinazione d' uso senza opere è ammesso solo nei casi in cui la nuova destinazione sia conforme a quella prevista dallo strumento urbanistico generale vigente ed a condizione che sia rispettate le condizioni-igienico sanitarie e quelle della specifica destinazione, atte a conseguire la relativa abitabilità/agibilità.



PARTE SECONDA

CONCESSIONE EDILIZIA E DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITA'

ART. 10 MODALITA' DI RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA

La domanda di concessione edilizia per eseguire lavori di cui ai precedenti articoli 1 e 2, redatta su apposito modulo bollato e firmato dal richiedente la concessione edilizia e dal progettista ove richiesto, deve essere indirizzata al Comune di Collesalvetti - Settore Assetto del Territorio – Servizio Edilizia Privata.
Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

a) oggetto specifico della domanda
b) il titolo
c) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e leggi vigenti, nonché i vincoli urbanistici e regolamentari vigenti nel territorio comunale
d) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del direttore dei lavori e del costruttore e, in caso di sostituzione, di sospendere i lavori stessi finchè non verrà fatta pervenire all'Ufficio Tecnico Comunale la nomina del nuovo Direttore dei lavori o del nuovo costruttore.

La domanda sarà registrata al protocollo generale del Comune.
Alla domanda dovrà essere allegata la documentazione richiesta nei successivi articoli in almeno 2 copie o almeno 4 copie nei casi di interventi in aree sottoposti a vincoli o PMA. O in un numero di copie necessarie a seconda della quantità degli enti coinvolti nella procedura.

ART. 11 DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA E D.I.A.

A) A corredo della domanda di concessione e D.I.A., in relazione alla tipologia dell'intervento edilizio, dovranno essere presentati i seguenti elaborati:

1) Corografia in scala 1:2000.
2) Estratto di mappa catastale in scala 1:2000.
3) Planimetria generale delle località in scala 1:500 estesa oltre i confini del lotto, riportante la precisa ubicazione dell'opera, le altre proprietà confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, l'indicazione delle strade esistenti e previste dallo strumento urbanistico con le loro dimensioni e le quote altimetriche principali, nonché quelle del terreno naturale, se in pendio; le indicazioni relative alle reti di pubblici servizi, e l'individuazione degli alberi di alto fusto esistenti e ogni eventuale altro particolare rilievo.
4) Documentazione fotografica dello stato di fatto.
5) Documentazione relativa alle proprietà o al titolo qualificativo in copia semplice corredato di dichiarazione di autenticità.
6) Planimetria in scala non inferiore a 1:200 dove sia rappresentata l'opera progettata nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze, la sistemazione delle zone non edificate (parcheggi, rampe di accesso ai locali interrati, piazzali di scarico, depositi di materiali, lavorazioni allo scoperto, giardini ecc.) le recinzioni, gli ingressi e quanto possa essere utile al rapporto fra l'opera ed il suolo circostante.

7) Relazione geologica per nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni. Relazione idrogeologica per gli interventi ricadenti in aree soggette a rischio idraulico secondo le norme vigenti.

8) Piante, quotate normalmente in rapporto 1:100, di ciascun piano dell'edificio o del manufatto, compresi gli eventuali piani parzialmente o totalmente interrati, il sottotetto e le coperture, eventuali volumi tecnici, con l'indicazione di :
destinazione d'uso dei locali, quote planimetriche ed altimetriche, ingombri degli apparecchi igienici negli appositi locali, ubicazione e dimensione delle canne fumarie, dei pluviali, degli scarichi, dimensioni delle murature sia interne che esterne, dimensioni delle aperture con la distinzione fra le aperture apribili e fisse, le dimensioni di ciascun ambiente, delle corti, delle chiostrine, dei cavedi, dei balconi, delle terrazze, delle scale, strutture portanti (in cemento armato, acciaio, muratura, ecc.) pianta della copertura, il senso delle falde.
Nel caso di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e riportare la destinazione d'uso degli stessi.

9) Almeno una sezione trasversale ed una longitudinale del fabbricato, in rapporto 1:100 dettagliatamente quotate con l'indicazione dell'andamento del terreno naturale, la sezione normale stradale esistente o costruenda.
Le quote riferite al piano di campagna o a caposaldo fissato nello schema di terreno devono indicare l'altezza libera dei singoli piani, lo spessore dei solai, le quote altimetriche di tutti i piani di calpestio o dei piani di imposta riferite al piano di elevazione, l'altezza di eventuali recinzioni sia verso gli spazi pubblici che quelli privati.

10) Disegni in scala almeno 1:100 di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimento degli edifici confinanti al terreno ed alle sue eventuali modifiche. I prospetti devono riportare le indicazioni in scala delle aperture e degli infissi, dei materiali impiegati, degli spazi per insegne, eventuali zoccolature o pluviali in vista , dei volumi tecnici.

11) Piante , sezioni e prospetti di particolari costruttivi disegnati nella scala più opportuna con l'indicazione dei materiali usati, del loro trattamento e colore.

12) Documentazione sulle destinazioni d'uso, sulle attività e sugli impianti industriali o commerciali o agricoli, per i quali anche accurati disegni non chiariscono i rapporti con l'ambiente esterno e le caratteristiche funzionali.

13) Disegni in scala 1:100 indicanti con compitura gialla le parti da bianca le parti da conservare. In caso di strutture da sostituire demolire, con compitura rossa le parti da costruire, con compitura queste devono essere indicate con opportuno retino. I prospetti di opere esistenti e quelli di opere progettate devono essere disegnati nella solita scala e con la solita grafia.

14) Schemi degli impianti idraulici e igienico –sanitari, delle fognature domestiche e delle canalizzazioni per lo smaltimento delle acque nere e bianche disegnati sulla planimetria di cui al punto 8.

15) Elenco degli elaborati firmato dal progettista abilitato per legge.

16) Dimostrazione della corrispondenza del progetto ai parametri urbanistici ed edilizi.

17) *Il rilascio di parere igienico-sanitario è dovuto limitatamente agli interventi di nuova costruzione di carattere diverso dalla residenza e nei casi di deroga, previsti dalla normativa vigente, alle disposizioni igienico-sanitarie e comunque nei casi in cui siano necessarie valutazioni tecnico-discrezionali.*
Su richiesta dell'interessato o del Comune, l'azienda ASL esprime inoltre parere sui progetti di interventi edilizi che riguardano immobili con destinazione ricettiva, scolastica, sanitaria, socio-assistenziale, commerciale, sportiva, ricreativa, stabilimenti balneari e termali, cimiteri e nei casi in cui sia prevista l'autorizzazione sanitaria a termini di legge.

Negli altri casi le funzioni attinenti la certificazione dei requisiti igienico-sanitari sono attribuite, al professionista abilitato, che deve presentare un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.
Su richiesta dell'interessato o del Comune, l'azienda ASL esprime inoltre parere sui progetti di interventi edilizi che riguardano immobili con destinazione ricettiva, scolastica, sanitaria, socio-assistenziale, commerciale, sportiva, ricreativa, stabilimenti balneari e termali, cimiteri e nei casi in cui sia prevista l'autorizzazione sanitaria a termini di legge.

18) Documentazione relativa alla Legge n. 46/90 e o dichiarazione del progettista e del proprietario di esonero, in quanto intervento non rientrante fra quelli previsti dall'art.4 del Regolamento di Attuazione della suddetta Legge n.46/90.

19) Dichiarazione della proprietà e del progettista, resa in carta semplice attestante che la rappresentazione dello stato attuale indicato nel progetto, è nella condizione di conformità dal punto di vista urbanistico-edilizio, l'esistenza di eventuali condoni pendenti sull'immobile e gli estremi dell'ultima pratica edilizia che ha interessato l'immobile.

20) Documentazione relativa alla Legge n.13/89, costituita dalla dichiarazione di conformità del progettista e del proprietario, nonché della relazione tecnica redatta su appositi stampati forniti dall'Ufficio scrivente ed elaborati grafici illustranti in dettaglio i particolari del bagno, disimpegni e l'accessibilità esterna.

21) Scheda ISTAT opere edilizie debitamente compilata.

22) *Verifica dotazione spazi parcheggio, in relazione alle vigenti disposizioni di legge in materia.*

23) *Verifica della permeabilità dei suoli, mediante elaborato progettuale contenente l'individuazione delle superfici permeabili nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia.*

24) *Verifica del rispetto della distanza dai pozzi ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia .*

25) *Verifica del rispetto della distanza dagli elettrodotti, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia.*

26) *Documentazione d' impatto acustico, nel rispetto delle vigenti disposizioni li legge in materia.*

27) *Valutazione di impatto ambientale, mediante pronuncia di compatibilità ambientale dall'organo competente, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia.*

28) *Verifica degli effetti ambientali (per gli interventi con destinazione artigianale, industriale e commerciale), nei casi previsti dalla legge, attraverso la descrizione dello stato dell'insediamento in relazione all'ambiente fisico, con particolare riguardo per suolo o sottosuolo, acqua ed impianti di depurazione, allacci alla rete fognaria, rumore e le misure previste per eliminare eventuali condizioni rilevate negative sull'ambiente; inoltre il progetto deve prevedere la cura ed il disegno delle sistemazioni esterne e degli spazi aperti, con schede tecniche sui materiali e tecnologie impiegate.*

29) *Documentazione attestante il rispetto della normativa vigente in materia di rischio idraulico .*

30) Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione, devono specificare nella relazione tecnica, il sistema di approvvigionamento idrico e di scarico e certificazione di qualità e idoneità d'uso sulle acque destinate al consumo umano;

31) Nel caso di istanza di sanatoria, deve essere allegata dichiarazione della proprietà, con firma autenticata nelle forme di legge, attestante l'epoca in cui sono realizzate le opere.

32) Per gli scarichi non sottoposti al rilascio di autorizzazione, deve essere allegato all'istanza di concessione edilizia una dichiarazione del tecnico progettista, attestante la conformità dei medesimi alle vigenti disposizioni di legge in materia e l'impegno a richiedere ogni autorizzazione necessaria agli enti gestori.

La documentazione di cui sopra è richiesta anche per varianti di progetti già approvati, consentendo di far riferimento a documenti già esistenti e validi nella pratica del progetto a cui si riferisce la variante, eccettuate le parti grafiche.
L'Amministrazione Comunale si riserva di chiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore nonchè ulteriori disegni, fotografie, plastici, che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata qualora risultassero dalla documentazione presentata carenze di lettura.
Nei progetti di nuova costruzione si assumono convenzionalmente le seguenti misure là dove non espressamente indicate dal progettista:

1) Spessore dei muri perimetrali : 30 cm
2) Spessore dei solai: 30 cm
3) Spessore del tetto piano praticabile e non : 40 cm
4) Spessore del tetto inclinato: 30 cm
5) Spessore dei tramezzi interni : 10 cm.

ART. 12 LEGITTIMATI ALLA RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA O DI DENUNCIA D' INIZIO ATTIVITA'

La concessione edilizia e D.I.A. é richiesta dal proprietario dell'area o chi abbia titolo.
Costituisce, ad esempio, titolo qualificato in alternativa al diritto di proprietà:

1) Beneficiario
2) Superficiario (Art. 952 primo comma Codice Civile) limitatamente al soprasuolo con inclusione della sola opera di fondazione.
3) Assegnatario di terre incolte.
4) Titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo limitatamente all'oggetto della servitù.
5) Concessionario di miniere o di beni demaniali.
6) Usufruttuario limitatamente alla destinazione del bene che costituisce il diritto di usufrutto.
7) Titolare del diritto reale di abitazione (a norma dell'art. 35, 11° comma Legge 865/1971).
8) Assegnatario di alloggi di Edilizia Economica e popolare.
9) Enfiteuta.
10) Locatario limitatamente ai casi di somma urgenza previsti dall'art. 157 del Codice Civile.
11) Imprenditore agricolo a titolo principale.
12) 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 .

13) Titolari di diritti derivanti da speciali situazioni previste dalla legge quali, il tutore che può richiedere ogni tipo di concessione, 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.
14) L'amministratore del condominio, per le parti condominiali di immobili.
15) Il titolare di un contratto di affitto registrato, che espressamente abilita alla richiesta di titolo abilitativo alla realizzazione dei lavori.
16) 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.
17) Il titolare di locazione finanziaria, quando il contratto abilita espressamente alla richiesta di titoli abilitativi ad eseguire opere.

La concessione e/o *Denuncia d' inizio Attivita'* è intestata e valida esclusivamente per colui che ne ha fatto richiesta,
Può essere variata l'intestazione della concessione o *Denuncia d' inizio Attivita'* senza che questo comporti l'applicazione di nuovi contributi concessori 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 la concessione e/o *Denuncia d' inizio Attivita'* originaria.
Il nuovo intestatario della Concessione o *Denuncia d' inizio Attivita'* é obbligato ad assumere espressamente gli impegni già sottoscritti dal titolare originario della concessione e/o *Denuncia d' inizio Attivita'.*

ART. 13 RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E PROCEDURE

La funzione di Responsabile del Procedimento è assunta, in assenza di specifica determinazione da parte del Dirigente del Settore competente, da colui che è preposto alla responsabilità della Sezione Edilizia Privata.
Alcune specifiche materie sono rinviate alla competenza di altri Settori:
1) Settore Affari Generali per quanto attiene alla Pubblicità e Affissioni e al relativo Regolamento, per il quale il Settore Assetto del Territorio interviene con propri pareri circa le materie dell'art. 2 del medesimo Regolamento C.C. n. 211 del 29.9.94.
2) Settore LL.PP. per quanto attiene alla competenza specifica delle strade, impiantistica tecnologica e gli allacciamenti fognari di cui cura espressamente i rapporti con gli enti erogatori dei servizi e in generale per l'espressione di propri pareri nelle materie indicate, generalmente definite opere di urbanizzazione primaria, o qualora siano coinvolte opere di proprietà comunale, nei tempi richiesti dal Presente Regolamento.

Il Responsabile del procedimento nella materia edilizia avrà cura di acquisire i pareri di competenza di altri Settori e servizi entro i termini stabiliti per la proposta motivata qualora si rendano necessari ai fini del provvedimento abilitativo.
Sono comunque indispensabili nel caso di procedimenti relativi a opere di urbanizzazione primaria il parere del Settore LL.PP.e quello contestuale LL.PP. e VV.UU. nel caso di nuovi o modifiche agli esistenti passi carrabili e ai casi di viabilità.

Vincolo idrogeologico

Per quanto attiene alle opere soggette al rilascio di concessione edilizia, il nulla-osta ai fini del vincolo idrogeologico per gli aspetti edilizi, deve essere richiesto, contestualmente alla richiesta di concessione edilizia con apposita istanza indirizzata al servizio "Difesa del suolo", e corredata della documentazione tecnica necessaria. Il responsabile del procedimento della concessione edilizia, acquisisce tale nulla-osta, mediante richiesta interna. Il servizio Difesa del suolo ha a disposizione venti giorni di tempo, per rilasciare il nulla-osta, scaduto il quale si intende dato favorevolmente.

Nel caso delle opere soggette a D.I.A., tale parere è richiesto dall'interessato direttamente al servizio compente "Difesa del suolo", che ha a disposizione giorni 30 per rilasciare tale nulla osta, direttamente al richiedente.

Autorizzazione allo scarico in ambiente

Deve essere richiesto a cura dell'interessato con apposita istanza diretta al Servizio Ambiente-Fognature, corredata della documentazione necessaria. Copia di tale richiesta è allegata all'istanza di concessione edilizia o D.I.A., e l'attestazione di abitabilità/agibilità, è condizionata al rilascio dell'autorizzazione allo scarico.

ART. 14 PROCEDURE DI ACCESSO

Il diritto di accesso agli atti è soggetto a limitazioni, esecuzioni e a differimento nelle ipotesi previste dall'art .24, commi 2 e 6 della 241/1990 e al relativo Regolamento Comunale in vigore. Sono comunque sottratti al diritto di accesso i seguenti documenti:

1) Progetti di edifici adibiti ad installazioni militari e ad aziende a rischio di incidente rilevante;
2) Progetti di edifici destinati all'esercizio di attività creditizia;
3) Denuncie esposti, verbali di accertamento relativi a violazioni soggette a comunicazione di notizia di reato all'autorità giudiziaria in quanto coperti da segreto istruttorio fino all'emanazione dei provvedimenti definitivi.

Gli atti relativi alle pratiche edilizie sono a disposizione dei consiglieri comunali secondo le modalità stabilite dallo specifico regolamento.

La diffusione di dati sensibili è soggetta alle limitazioni di legge.

ART. 15 PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

La completezza formale dell'istanza di concessione edilizia è verificata dal responsabile del procedimento entro il termine perentorio di gg. 15 (quindici) dalla data di presentazione; qualora la domanda risulti incompleta dei documenti necessari alla sua istruttoria previsti dall'art. 11 del vigente R.E., entro lo stesso termine ne viene data motivata comunicazione all'interessato, invitandolo a presentare le integrazioni necessarie a fini istruttori, da presentarsi entro il termine perentorio di mesi 6 (sei), trascorsi i quali l'istanza si intende decaduta e conseguentemente archiviata. L'acquisizione di tutti i pareri, nulla-osta o atti di assenso comunque denominati necessari per l'esecuzione dei lavori, è preliminare al rilascio della concessione; a tale acquisizione provvedere direttamente l'interessato, allegando la relativa documentazione alla richiesta. Nel caso in cui all'istanza di concessione edilizia 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, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce tutti i pareri necessari di competenza comunale interni all'Amministrazione comunale che hanno a disposizione venti giorni di tempo, scaduto il quale si intende dato favorevolmente. Entro tale termine di gg. 60, acquisisce anche il parere della Commissione Edilizia e/o Commissione Edilizia Integrata, se dovuto e 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 di conseguenza formula una motivata proposta all'autorità preposta all'emanazione del provvedimento conclusivo. Qualora nel termine di sessanta giorni sopraindicato non vengano formulati dai competenti organi comunali i prescritti pareri, il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta motivata. Nel caso in cui all'istanza di concessione edilizia non siano allegati tutti gli atti di assenso comunque denominati di altre amministrazioni, necessari per l'esecuzione dei lavori, il responsabile del procedimento, fermi restando i precedenti adempimenti, può acquisire i pareri necessari, gli atti di assenso comunque denominati, entro sessanta giorni dalla presentazione dell'istanza, ovvero indice a tal fine entro venti giorni dalla presentazione della stessa, una conferenza dei servizi, al fine di acquisire tali atti di assenso, nei tempi e con le modalità ivi disciplinate. Per opere particolarmente complesse che interessano altri servizi del comune, la suddetta conferenza può essere convocata dal Dirigente. I termini suddetti possono essere raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento. Per progetti particolarmente complessi si deve configurare una delle seguenti ipotesi: a) concessioni convenzionate; b) opere sottoposte a pareri o atti d'assenso comunque denominati superiori a 2; c) volume complessivo superiore a mc. 1.000; d) oltre n° 5 unità immobiliari. Il provvedimento finale da notificare all'interessato, è adottato dall'autorità comunale competente entro quindici giorni dalla proposta del responsabile del procedimento, dal ricevimento degli atti di assenso ovvero dall'esito della conferenza dei servizi. In caso affermativo, oltre alle proprie determinazioni riportanti gli estremi dei pareri assunti nel corso del procedimento, comunicherà al richiedente gli ulteriori adempimenti ed i tempi entro cui adempiervi al fine del rilascio della concessione edilizia. In caso di inadempienza protrattasi oltre sei mesi la determinazione di accoglimento si intende decaduta. Nel caso in cui l'istanza contrasti con disposizioni di legge e/o regolamentari in materia, senza acquisire pareri di competenza ivi compreso quello della Commissione Edilizia, l'autorità competente comunica il provvedimento di diniego al richiedente. Decorsi tutti i termini di cui sopra senza che il richiedente abbia ricevuto le determinazioni dell'autorità può procedere secondo termini di legge. Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. La concessione edilizia è rilasciata all'avente titolo, unitamente a copia dei disegni ed allegati debitamente vistati dall'autorità competente al rilascio della concessione edilizia. Chiunque, previa motivata

richiesta, può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione edilizia, della domanda conseguente alla quale è stata rilasciata, della documentazione a corredo della domanda e di tutti i pareri ad essa relativi, salvo notizie riguardanti dati personali. Il rilascio della concessione edilizia non esonera il concessionario dall'obbligo di attenersi alle leggi e regolamenti in materia sotto la propria responsabilità e fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi. Il rilascio della concessione resta comunque subordinato alle disposizioni legislative in materia. Chiunque può ricorrere contro il rilascio di concessioni edilizie che ritenga in contrasto con le disposizioni di legge, degli strumenti urbanistici e dei regolamenti vigenti, entro gg. 60 (sessanta) dal loro rilascio nei modi e nelle forme previste dalla normativa vigente. Di ciascuna concessione viene conservata copia completa in perpetuo nell'apposito archivio comunale dell'edilizia.

Per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del decreto legislativo 14.08.1996, n. 494 (Attuazione della direttiva 92/57CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e salute nei cantieri temporanei o mobili), l'efficacia della concessione edilizia è sospesa in caso di inosservanza da parte del committente o del responsabile dei lavori degli obblighi loro derivanti dagli articoli 3,6,11 e 13 dello stesso decreto; la concessione edilizia riacquista efficacia dopo l'ottemperanza alle inosservanze. La notifica preliminare, oltre a contenere quanto disposto dall'allegato III al DLgs 494/1996, da atto dell'avvenuta redazione del piano di sicurezza e di coordinamento quando previsto. La notifica contiene inoltre la dichiarazione del committente o del responsabile dei lavori che assevera il rispetto della presente legge.

ART. 16 PROCEDURA PER L'ESAME DEI PROGETTI E DEI PARERI

Le domande di concessione edilizia vengono esaminate seguendo l'ordine di presentazione e dotate di tutta la documentazione richiesta dal Responsabile del procedimento in ordine al presente Regolamento e in relazione al tipo di intervento.
Hanno titolo di priorità le sanatorie edilizie e le varianti in corso d'opera.
Il parere della C.E. e della C.E.I. è acquisito agli atti entro i termini a disposizione del responsabile del procedimento.
La C.E. o la C.E.I possono proporre la determinazione di sospendere solo nei casi in cui manchino nell'istanza elementi sostanziali di valutazione quali a titolo indicativo si enunciano:

a) discordanze negli elaborati di progetto
b) insufficienza di rappresentazione;

comunque tali da non costituire motivo di proposta di diniego dell'istanza o, nei casi di particolare rilevanza, che richiedono più di una seduta di valutazione.
Nei casi di particolare rilevanza l'ordine cronologico d'esame può essere invertito o modificato su proposta motivata del presidente da trascriversi sui verbali di seduta.
Nel caso in cui l'organo competente assume la determinazione di sospendere, la sospensione vale fino al momento in cui non siano rimosse la cause che l'hanno motivata e la pratica avrà ordine di priorità.

ART. 17 LA PROCEDURA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

La concessione edilizia è rilasciata in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e del vigente R.E.. Il rilascio della concessione edilizia è in ogni caso subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento, o alla previsione da parte del comune all'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione.

1) La concessione edilizia ha validità triennale entro cui l'opera deve essere ultimata . La validità della concessione decade nel caso in cui le opere non siano iniziate entro un anno dal suo rilascio ed ultimate *entro tre anni dalla data di inizio dei lavori.*

2) *Il termine per l'ultimazione dei lavori, può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve dotarsi di un nuovo titolo abilitativo concernente la parte non ultimata. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della concessione in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.*

3) Generalmente nel caso di concessione convenzionata, la convenzione non può avere durata maggiore della concessione, ove non altrimenti espresso. *Il termine di ultimazione della concessione può essere prorogato nei casi previsti dalla legge indipendentemente dalla durata della convenzione edilizia.*

4) La Concessione Edilizia è onerosa, salvo i casi di gratuità previsti dalla legge. L'importo degli oneri è contenuto in apposite tabelle allegate al provvedimento deliberativo del Consiglio Comunale, soggetto annualmente ad un aggiornamento secondo le disposizioni regionali.

5) Il pagamento degli oneri di urbanizzazione può avvenire in maniera unica prima del rilascio della concessione o può essere rateizzato in n° 2 rate, di cui una da versare prima del rilascio della concessione edilizia, ed una da versare alla scadenza di un anno dalla stessa data di rilascio. In caso di rateizzazione deve essere presentata polizza fidejussoria assicurativa o bancaria, fornita da enti assicurativi in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10.06.1982, n. 348, con formula giuridica che garantisca l'escussione immediata e diretta della rata, per l'importo degli oneri dovuti. Nel caso di mancato pagamento alla scadenza prevista dell'importo rateizzato, il comune riscuote l'importo attivandosi sull'importo garantito dalla polizza a garanzia, senza applicazione di sanzioni per ritardato pagamento. Nel caso di varianti in corso d'opera, il pagamento dei contributi concessori è dovuto a saldo in unica soluzione, e non è consentita la rateizzazione. Il pagamento integrale degli oneri di urbanizzazione deve in ogni caso avvenire prima dell'attestazione dell'abitabilità/agibilità dell'immobile.

6) Il pagamento del costo di costruzione non può essere rateizzato, ma deve avvenire in unica soluzione prima del rilascio della concessione edilizia. Sono fatte salve le rateizzazioni già in corso alla data di approvazione del vigente R.E .

7) La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti i casi di decadenza e sanzionatori previsti dalla legge .

8) Per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del decreto legislativo 14.08.1996, n. 494, l'efficacia della concessione edilizia è sospesa in caso di inosservanza, da parte del committente o del responsabile dei lavori, degli obblighi a loro derivanti dagli artt. 3,11,12, e 13 dello stesso decreto legislativo, nonché per le imprese, delle disposizioni relative all'applicazione delle norme tecniche di settore vigenti.

9) Il ritiro della concessione deve avvenire nel caso di persone fisiche dal titolare della concessione, o da qualsiasi altro soggetto, autorizzato dal titolare mediante delega notarile. Nel caso di persone giuridiche, società ecc., dal soggetto abilitato, o da altro soggetto facente parte della stessa società, delegato dal medesimo con atto scritto in carta libera, con firma autenticata nelle forme di legge.

Non è ammessa la sub-delega salvo che non sia espressamente prevista nell' atto di delega originario.

L'accertamento del soggetto firmatario avviene mediante esibizione di documento di riconoscimento, da fotocopiare ed allegare alla copia della concessione edilizia giacente agli atti d'archivio.

Il modello di Concessione Edilizia è unico per tutte.
Sarà cura dell'Ufficio stralciare le parti non pertinenti al caso.
Il modello dovrà comunque contenere:

1) estremi dell'istanza di concessione
2) nominativo del richiedente con relativa residenza anagrafica o sede legale e il Codice Fiscale
3) il numero di pratica edilizia per l'archiviazione
4) l'oggetto specifico della concessione e luogo dell'intervento
5) estremi delle determinazioni dell'autorità
6) numero progressivo di concessione e data del rilascio
7) l'avvenuto adempimento di condizioni specifiche: atti d'obbligo, convenzioni, ecc....
8) particolari prescrizioni di condizioni speciali
9) la condizione generale che la concessione è rilasciata salvo e impregiudicati i diritti di terzi.
10) Il termine di inizio e ultimazione dei lavori
11) Il soddisfacimento dei requisiti relativi al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del costo di costruzione o i relativi termini di rateizzazione
12) La firma dell'autorità competente
13) La firma del concessionario
14) L'elenco dei documenti allegati che ne costituiscono parte integrante.

La notifica al concessionario del rilascio della concessione edilizia può avvenire anche mediante servizio postale con R.A.R. entro 6 (sei) mesi dal rilascio, qualora il concessionario non abbia provveduto a ritirarla.

La firma dell'organo competente sulla concessione edilizia è apposta anche sugli elaborati che la compongono unitamente al numero progressivo di concessione edilizia e relativa data di rilascio. Copia fedele di detti atti è conservata in archivio.

La concessione edilizia decade e perde efficacia nei seguenti casi:

- per mancato ritiro e mancata costituzione di garanzie;

- per inosservanza del termine di inizio lavori;

- alla scadenza del termine fissato per l'ultimazione dei lavori;

- al venir meno, in seguito a revoca o annullamento o altro motivo, di autorizzazioni, nulla-osta pareri indispensabili al rilascio della concessione stessa;

- per l'entrata in vigore di nuove contrastanti previsioni urbanistiche, quando i lavori della concessione già rilasciata non siano stati iniziati o quando non vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

La concessione edilizia può essere annullata per vizi di legittimità e con efficacia retroattiva. L'annullamento della concessione, da parte dell'autorità competente, nell'esercizio del potere di autotutela può intervenire in ogni tempo, previo eventuale parere non vincolante della Commissione Edilizia Comunale semprechè sia istituita. Nell'ipotesi sia trascorso molto tempo dal rilascio del provvedimento, oltre ad un vizio di legittimità deve sussistere anche l'interesse pubblico concreto ed attuale all'eliminazione dell'atto concessorio. Il provvedimento deve essere adeguatamente motivato; esso deve essere notificato agli interessati, e comunicato agli uffici comunali di controllo e repressione degli abusi edilizi. L'annullamento della concessione comporta altresì l'obbligo di sospensione di lavori, che sono in ogni caso eseguiti senza titolo. Qualora l'intestatario della concessione intenda riprendere i lavori, dovrà rimuovere le cause che hanno originato l'annullamento e richiedere ed ottenere il rilascio di nuovo titolo abilitativo. In caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi riscontrati, l'autorità comunale competente applica una sanzione pari al valore venale delle opere abusive eseguite valutato dall'ufficio tecnico comunale, e comunque non inferiore ad euro 516,00 salvo che con provvedimento motivato dichiari che l'opera contrasta con rilevanti interessi pubblici, disponendo la restituzione in pristino in quanto possibile. La valutazione dell'ufficio tecnico è notificata alla parte dal comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti della concessione.

ART. 18 PROCEDURA PER LA DENUNCIA D'INIZIO DELL'ATTIVITÀ

1. Almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, il proprietario, o chi ne abbia titolo, deve presentare la denuncia dell'inizio dell'attività, accompagnata da:

a) una dettagliata relazione a firma di professionisti abilitati, che asseverino la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di riferimento vigenti;

b) gli elaborati progettuali e la descrizione dello stato di fatto dell'immobile oggetto dei lavori, in relazione alla tipologia dei lavori, tenuto conto della documentazione necessaria prevista dall'art. 11;

c) ogni parere, nulla-osta o atto d'assenso comunque denominato, necessario per poter eseguire i lavori.

In caso di richiesta di integrazioni documentali, il termine decorre nuovamente per intero a partire dalla data di presentazione della documentazione integrativa, per la quale viene assegnato un termine perentorio di mesi 6 (sei), trascorsi i quali l'istanza si intende decaduta e conseguentemente archiviata.

2. Per le opere ricadenti nell'ambito d'applicazione del decreto legislativo 14.08.1996, n. 494, nella denuncia è contenuto l'impegno a comunicare al comune l'osservanza, da parte del committente o del responsabile dei lavori, degli obblighi a loro derivanti dagli articoli 3,11,12 e 13 dello stesso decreto legislativo, nonché per le imprese, delle disposizioni relative all'applicazione delle norme tecniche di settore vigenti. L'inosservanza di detti obblighi impedisce l'inizio dei lavori.

3. Salvo i casi di gratuità previsti dalla legge , la D.I.A. comporta il pagamento del contributo relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione nei casi previsti dalla legge. I contributi concessori sono calcolati dal progettista abilitato all'atto della denuncia. E' ammessa la rateizzazione degli oneri di urbanizzazione in n° 2 rate, di cui la prima da versare entro gg. 20 dalla data di presentazione dell'istanza a pena di applicazione delle sanzioni previste dalla legge, e la seconda da corrispondere entro la scadenza di anni uno dalla data di presentazione della D.I.A. e da garantire con la presentazione di polizza fidejussoria assicurativa o bancaria, fornita da enti in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10.06.1982, n. 348, costituita nella formula giuridica che consente l'escussione immediata e diretta della rata, da presentarsi ordinariamente entro il termine di gg. 20 dalla data di presentazione. Il mancato versamento dell'importo della rata alla scadenza annuale non comporterà l'applicazione delle sanzioni di legge, ma l'accertamento del mancato pagamento dell'importo comporterà la riscossione mediante incameramento dell'importo della polizza. Non è ammesso il pagamento rateale del contributo relativo al costo di costruzione, il medesimo o il versamento integrale dell'importo degli oneri di urbanizzazione in assenza di rateazione, deve essere versato entro il termine perentorio di giorni 20 dalla data di presentazione, a pena dell'applicazione delle sanzioni di legge.

4. Nel caso di varianti in corso d'opera, l'interessato deve presentare una nuova denuncia di inizio attività, descrivendo le variazioni apportate all'intervento originario. Per le varianti in corso d'opera sussiste esclusivamente l'obbligo del deposito del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata, qualora sussistano tutte le seguenti condizioni.

a) che siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati né con le eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativi;

b) che non comportino modifiche alla sagoma né innovazioni che incidano sui parametri urbanistici e sulle dotazioni di standard;

c) che non si tratti di beni tutelati ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia storico-ambientale.
In tali casi l'eventuale conguaglio del contributo di cui all'art. 17 del presente R.E., determinato con riferimento alla data dell'atto abilitativo, è contestualmente agli adempimenti relativi alla comunicazione di ultimazione dei lavori e comunque prima della scadenza del termine di validità dell'atto abilitativo.
5. Il termine per l'inizio dei lavori non può, a pena di decadenza, essere superiore ad un anno dalla data di presentazione della relativa denuncia. Il termine di ultimazione entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dalla data di presentazione. Qualora i lavori non vengano ultimati nei termini, l'interessato deve presentare una nuova denuncia concernente la parte non ultimata.
6. Ai fini della relazione asseverata e delle integrazioni, i professionisti competenti assumono la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di false attestazioni dei professionisti, l'autorità comunale competente ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.
L'autorità comunale competente, entro il termine di venti giorni, verifica la denuncia d'inizio attività e, qualora sia riscontrata l'assenza di uno o più dei presupposti legittimanti, notifica agli interessati l'ordine motivato di non attuare le trasformazioni previste. Gli aventi titolo hanno facoltà di presentare una nuova denuncia di inizio attività o rendere idonea quella già presentata, qualora i necessari presupposti possano essere soddisfatti mediante modificazione o integrazioni dei progetti delle previste trasformazioni, ovvero mediante l'acquisizione dei pareri, nulla-osta o atti di assenso comunque denominati necessari per poter eseguire i lavori.
7. Presso il cantiere sono depositate le copie delle denuncie di inizio attività, dalle quali risultano le date di ricevimento delle denunce stesse, il piano di sicurezza, nonché l'elenco di quanto altro prescritto per comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei professionisti abilitati.
8. Il superamento del termine di venti giorni non preclude, in ogni caso, la potestà di controllo della pubblica amministrazione e l'adozione dei conseguenti provvedimenti sanzionatori. Nei casi di false attestazioni di conformità, l'autorità comunale competente provvede all'applicazione delle disposizioni sanzionatorie, relative alle corrispondenti opere eseguite senza titolo abilitativo.

ART. 19 VARIANTI

Nel corso di validità delle concessioni edilizia o D.I.A., sono ammesse varianti alle stesse.
Nel caso di variazioni essenziali l'istanza è soggetta alla stessa procedura del progetto originario fatta salva la priorità rispetto all'ordine cronologico delle istanze. Nel caso di varianti sostanziali l'istanza si configura come nuova ed autonoma rispetto a quella originaria e potrà essere accolta purchè non in contrasto

con sopravvenute variazioni agli strumenti e norme di legge o di regolamentari, comportando se previsto, il ricalcolo o la variazione a conguaglio dei contributi concessori.

Non sono ammesse varianti alle opere concessionate, nell'ipotesi di rielaborazione completa del progetto a rappresentare un organismo edilizio del tutto diverso da quello concessionato o autorizzato. In questo caso il concessionario deve procedere alla richiesta di nuova concessione edilizia.

La determinazione sul progetto di variante si applica nel rispetto delle disposizioni di legge relative ai termini di inizio e di ultimazione dei lavori e non modifica in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti dalla concessione rilasciata per il progetto originario. La concessione di variante prende il numero progressivo del registro delle concessioni.

Per le varianti in corso d'opera di cui all'art. 39 della L.R. n° 52/99 e successive modifiche e/o integrazioni, sussiste l'obbligo del deposito del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata all'ultimazione dei lavori, qualora sussistano tutte le seguenti condizioni.

d) che siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati né con le eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativi;

e) che non comportino modifiche alla sagoma né innovazioni che incidano sui parametri urbanistici e sulle dotazioni di standard;

f) che non si tratti di beni tutelati ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia storico-ambientale.

In tali casi l'eventuale conguaglio del contributo di cui all'art. 17, determinato con riferimento alla data dell'atto abilitativo, è contestualmente agli adempimenti relativi alla comunicazione di ultimazione dei lavori e comunque prima della scadenza del termine di validità dell'atto abilitativo.

Il concessionario può produrre una variante finale che allega alla richiesta di abitabilità o agibilità che non riguardi l'aspetto esteriore dell'edificio, non incida sugli aspetti igienico-sanitari, non modifichi i parametri urbanistico-edilizi dell'edificio senza variazioni della destinazione d'uso limitatamente alle variazioni di distribuzione interna alle singole unità immobiliari e comunque non costituenti variazioni essenziali.

PARTE TERZA

COMMISSIONE EDILIZIA E COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

ART. 20 OPERE SOGGETTE AL PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA (C.E.)

Il parere della Commissione Edilizia è obbligatoria ma non vincolante per l'A.C. nei seguenti casi:

a) tutte le opere soggette a concessione edilizia, di cui all'art. 4 del vigente R.E., salvo gli interventi edilizi esclusi ai sensi dell'art. 22 del vigente R.E..

b) *annullamento in sede di autotutela del comune di concessioni edilizie già rilasciate .*

ART. 21 OPERE SOGGETTE AL PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA (C.E.I.)

Tutte le opere ricadenti nelle zone sottoposte ai vincoli *storico ambientali di cui alle vigenti disposizioni di legge in materia* sono sottoposte al parere della Commissione Edilizia Integrata che assume funzioni di organo consultivo ai fini del rilascio delle autorizzazioni , in tema di valori paesaggistico ambientali.

Il parere C.E.I. è espresso nelle materie e secondo le modalità indicate nella legge regionale istitutiva.

ART. 22 OPERE NON SOGGETTE AL PARERE DELLA C.E. O DELLA C.E.I.

Ad eccezione degli interventi soggetti a DIA, tutte le opere non ricomprese nei precedenti art.21 e 22, sono soggette al solo parere del Responsabile del procedimento.Sulla base di detto parere l'autorità competente rilascia la concessione o l'attestazione di conformità in sanatoria..

Sono altresì soggetti al solo parere del Responsabile del procedimento i casi :

a. *di domanda di rinnovo di concessione edilizia a seguito di decadenza di una precedente concessione per mancato inizio dei lavori nel termine di un anno dal suo rilascio, nell'ipotesi di lavori perfettamente identici, ed in assenza di variazione dello strumento urbanistico.*

b. *per le varianti a concessioni già rilasciate, anche sostanziali, che non incidono sull'aspetto esteriore dell'edificio.*

c. *per rinnovi di concessioni edilizie già rilasciate per completamento dei lavori.*

d. *non sono soggetti al parere della Commissione Edilizia Integrata, i progetti su immobili che pur sottoposti alla legge in materia di tutela ambientale, non comportano modifiche esterne o non alterano lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici (Tra questi interventi si considerano, tra le altre, le modifiche da eseguirsi su pareti che, seppur esterne, prospettino su spazi scoperti interni dell'edificio).*

e. *AutorizzazioniProvvisorie eTemporanee .*

f. *le opere relative ad interventi conformi agli strumenti urbanistici attuativi, sui quali si è già espressa la Commissione Edilizia ed approvati definitivamente dal Comune, nel caso in cui gli elaborati degli stessi contengano elementi di definizione e di dettaglio tali da poter apprezzare gli aspetti estetici ed architettonici.*

g. *le opere di urbanizzazione limitatamente a quelle da realizzarsi nel sottosuolo.*

h. *I progetti che in fase istruttoria abbiano riportato parere negativo del Responsabile del procedimento, per contrasto, con leggi, norme e regolamenti.*

i. *I progetti che riguardino parti dell'edificio completamente interrate, o seminterrate, tali da non apportare modifiche di carattere estetico od architettonico del medesimo.*

Sulla base di detto parere l'autorità competente rilascia la concessione edilizia, o l'attestazione di conformità in sanatoria.

Le procedure per tali opere sono abbreviate ed il rilascio dei provvedimenti abilitativi all'intervento richiesto dovrà avvenire entro trenta giorni dall'istanza o dal deposito di eventuali elementi integrativi richiesti.

Se alla scadenza di tale termine l'autorità competente non provvede si procede secondo le disposizioni legislative vigenti in materia.

ART. 23 COMPITI DELLA C.E . E DELLA C.E.I.

Pur rientrando nel procedimento amministrativo Il parere della C.E. così come quello della C.E.I. sarà espresso in conformità al presente regolamento con funzione autonoma e separata.

Ogni parere sarà ampiamente motivato anche in ordine ad eventuali deficienze istruttorie o di studio riscontrate nei progetti a loro sottoposti.

E' compito della C.E. esprimere valutazioni sul carattere artistico e di decoro degli interventi nel rispetto della libertà della composizione avendo cura che risultino esteticamente intonati alla località e all'ambiente in cui dovranno inserirsi, con particolare riguardo ai luoghi di importanza storica ed artistica ed alla prossimità di edifici od aree a carattere monumentale.

La C.E.I. oltre a ricomprendere in parte alcuni compiti della C.E. avrà cura di esprimere pareri sugli inserimenti paesaggistici ed ambientali degli interventi.

Il parere della C.E. e quello della C.E.I. sono consultivi e non costituiscono presunzione del rilascio della concessione edilizia che è riservato esclusivamente all'organo competente una volta assunte le proprie determinazioni di accoglimento.

Qualora esso intenda dissentire dal parere della C.E. e della C.E.I. il relativo provvedimento dovrà essere motivato.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere alla C.E. o alla C.E.I. pareri consultivi in merito a particolari istanze che richiedono più ampie considerazioni e valutazioni di quelle iscritte al precedente art.23.

ART. 24 FORMAZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA E DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

La Commissione Edilizia è composta:

a) Assessore delegato in materia con funzioni di Presidente
b) Dirigente del Settore Assetto e Gestione del Territorio senza diritto di voto.
c) da un architetto, un ingegnere, un geologo, un geometra su una terna di nominativi proposta da ciascun Ordine Professionale
d) dal Comandante Provinciale dei VV.FF. o suo delegato.

I Commissari a), b) e d) sono membri di diritto mentre i commissari di cui alla lettera c) sono nominati dalla Giunta Municipale sulla base di curriculum professionali in cui sia prevalente l'attività nel campo urbanistico edilizio.
La Commissione Edilizia Integrata è composta oltre che dai membri della C.E. dai seguenti tre membri esperti in materia paesaggistico-ambientale:
e) geologo iscritto all'ordine professionale da almeno 5 anni
f) agronomo iscritto all'ordine professionale da almeno 5 anni con particolari esperienze nel campo boschivo forestale
g) un esperto in una delle materie storiche, artistiche, architettoniche, ambientali, paesaggistiche e urbanistiche, secondo i requisiti richiesti dalla L.R. istitutiva.
I membri della CEI sono nominati dal Consiglio Comunale
I membri della C.E. restano in carica per tutto il periodo di legislatura e il provvedimento di nomina è assunto, di norma, entro due mesi dall'insediamento della nuova amministrazione che dichiara la decadenza della precedente.
I membri della C.E.. possono essere sostituiti nel corso della loro carica con provvedimento motivato mentre si ha decadenza dall'incarico se un membro non partecipa ingiustificatamente per tre volte consecutive alle sedute della Commissione.
La decadenza dei membri della CEI è stabilita dalla legge regionale istitutiva.

ART. 25 FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA E DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

La Commissione Edilizia normalmente si riunisce su convocazione del Presidente e straordinariamente ogni qualvolta lo stesso lo ritenga opportuno.
La Commissione Edilizia Integrata è convocata per esprimersi su interventi ricadenti in aree sottoposte *storico ambientali di cui alle vigenti disposizioni di legge in materia.*
Ad ogni seduta è allegato un ordine del giorno distinto per interventi richiedenti il parere della C.E.I. e della C.E. accompagnato dal parere del responsabile del procedimento.
Ogni seduta viene verbalizzata su apposito registro o immediatamente memorizzata su PC da un funzionario verbalizzante designato dal Dirigente scelto tra il personale del servizio preposto con funzioni di segretario.
Il responsabile del procedimento riferisce sui progetti sottoposti al parere della C.E. e C.E.I.
Il verbale della seduta viene sottoscritto in calce dai Commissari e dal Presidente e dal Segretario e viene rilasciata copia a ciascun membro.
Ad ogni apertura di seduta dovrà essere verbalizzato colui che assume le funzioni di Presidente, del segretario verbalizzante e i presenti. In assenza del Presidente designato assume tale funzione il Dirigente.
Per la validità delle ordinanze deve intervenire almeno la metà più uno dei membri (almeno quattro) tra i quali il Presidente.
Per la CEI, la validità delle sue adunanze deve intervenire almeno la metà più uno dei membri di cui alle lettere a),b),c),d), (almeno sei) fra i quali il Presidente e almeno due dei tre membri di cui alle lettere e),f),g) del precedente articolo 22.
I pareri sono espressi a maggioranza di voti.
Quando la Commissione debba trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare la sua condizione o astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio del progetto.
Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere dato atto nel verbale.
Il verbale della C.E. e della CEI deve essere conservato agli atti d'ufficio e deve riportare gli estremi della pratica cui si riferisce così come ogni istanza deve essere accompagnata dal parere della C.E. e CEI e la seduta o le sedute cui si riferisce.

La Commissione può invitare, quando lo ritiene necessario, il progettista redattore del progetto in esame per fornire maggiori delucidazioni e chiarimenti compatibilmente coi termini del procedimento.
La Commissione può effettuare sopralluoghi o richiedere che questi siano eseguiti dall'Ufficio Edilizia Privata.
Sulle richieste della C.E. e della CEI messe a verbale decide il Presidente.
Il rimborso di partecipazione alla C.E. e alla CEI è regolamentato da altri provvedimenti della Amministrazione Comunale.
Le sedute delle Commissioni sono pubbliche.

PARTE QUARTA

DISPOSIZIONI SULLA LOTTIZZAZIONE

ART. 26 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - DOCUMENTI A CORREDO

Qualora uno o più proprietari di un'area intendano lottizzarla devono farne domanda in carta legale al Comune Struttura assetto del Territorio – Servizio Urbanistica. Se l'area da lottizzare appartiene a più proprietari essi devono unire alla domanda atto notarile nel quale dichiarano il loro consenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.
Alla domanda deve essere allegata la seguente documentazione:

1) Estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento (rilascio in data non anteriore a sei mesi) con tutte le indicazioni atte ad individuare le ditte comprese, le località e certificato catastale dei terreni.

2) Planimetria allo stato di fatto in scala 1:500 con l'indicazione delle proprietà confinanti delle curve di livello per ogni dislivello altimetrico di 1 metro e delle quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, lince elettriche, gasdotti, acquedotti, ecc. e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato della zona.

3) Mappa della zona in scala 1:500 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei ser,vizi esistenti e programmati.

4) Piano di azzonamento con l'indicazione delle aree da cedere al Comune per servizi ed attrezzature di pubblico interesse, disegnato su mappa catastale.

5) Schemi planimetrici di progetto in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o parcheggio, fognatura, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico, spazio di verde attrezzato) con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti.

6) Planimetria 1:500 indicante fra l'altro la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati da realizzare con le relative altezze e volumetria e l'indicazione della loro destinazione d'uso.

7) Piano di viabilità con l'indicazione dei vari tipi di strade (veicolari, pedonali, ciclabili e le aree di sosta (pubbliche e private).

8) Relazione generale dettagliata per tutto il piano di lottizzazione contenente:

a) L'impostazione urbanistica dei progetto nonché dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico.

b) Le caratteristiche dei tipi edilizi , le prescrizioni architettoniche ed i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed ai sistemi costruttivi,

c) La tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso, il volume, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria.

d) Le norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzione, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi ecc.

e) Lo stralcio delle norme urbanistico edilizie che rendono conforme la lottizzazione al PRG.

f) Schema di convenzione.

g) Le eventuali fotografie dell'ambiente e/o plastici laddove necessari o richiesti dall'Amministrazione Comunale.

h) Computi metrici estimativi delle opere di urbanizzazione da realizzare. I documenti a corredo devono essere presentati in 5 (cinque) copie e firmati dal proprietario (i) e dai tecnici (Ingegneri o Architetti iscritti ai rispettivi albi professionali) che li hanno redatti.

ART. 27 PROCEDURA PER L'AUTORIZZAZIONE ALLA LOTTIZZAZIONE

Ad integrazione di quanto stabilito dalle NTA del PRG valgono le seguenti disposizioni.
Il progetto di lottizzazione completo in ogni sua parte unitamente a tutti i pareri necessari viene sottoposto da parte del responsabile del procedimento entro 120 (centoventi) giorni dalla data di presentazione alla prima seduta utile successiva del Consiglio Comunale, unitamente allo schema di convenzione.
I 120 (centoventi) giorni a disposizione per l'istruttoria decorrono dalle eventuali integrazioni fornite dall'interessato dietro richiesta del responsabile del procedimento.
La sospensione ha validità anche nel caso debbano essere acquisiti pareri esterni all'Amministrazione non prodotti dall'interessato.
Il provvedimento consiliare di approvazione viene comunicato agli interessati che hanno il termine perentorio di 120 (centoventi) giorni di tempo per produrre le progettazioni esecutive delle opere di urbanizzazione e di quelle eventuali opere a scomputo che lo schema di convenzione abbia previsto. Tali opere complete di computo metrico estimativo dell'elenco prezzi unitari, dell'analisi prezzi e del capitolato speciale e delle specifiche tecniche devono essere approvate dalla G.M.
Nella convenzione devono essere riportati gli estremi dei provvedimenti di approvazione.
Decorso un anno dalla comunicazione del responsabile del procedimento agli interessati del provvedimento consiliare di approvazione della lottizzazione senza che sia stata stipulata la convenzione, il progetto di lottizzazione decade, salvo eventuali ritardi di organi diversi dall'Amm.ne Com.le
Stipulata la convenzione, registrata e trascritta, entro i 30 (trenta) giorni successivi l'organo competente procede al rilascio delle concessioni edilizie delle opere di urbanizzazione previste. La convenzione può regolare tempi di attuazione diversi per fasi e stralci delle opere di urbanizzazione e le concessioni saranno rilasciate relativamente a ciascuna fase o stralcio.
Di norma la durata della convenzione è decennale entro cui vanno completate tutte le opere previste dal piano di lottizzazione.
La convenzione può regolare tempi e modi di rilascio delle concessioni edilizie relative alle opere private previste dal piano di lottizzazione anche nei casi in cui non siano del tutto eseguite le opere di urbanizzazione.
Le concessioni edilizie relative alle opere private devono essere richieste entro i termini di validità della convenzione.
Nessun edificio è agibile senza che siano completate, collaudate e funzionanti le opere di urbanizzazione primaria.
Responsabile del procedimento e dei rapporti convenzionali è individuato nel Dirigente del Settore Assetto del Territorio salvo da lui diversamente disposto.

ART. 28 VARIANTI AI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Per le varianti sostanziali ai piani di lottizzazione si procede secondo le modalità stabilite all'art.22.
Costituisce variante sostanziale:
1) la totale modifica distributiva delle consistenze previste nel PdL anche se formulata nel rispetto delle quantità assentite;
2) la modifica anche di uno solo dei parametri standards previsti dal progetto originario.
Non costituisce variante sostanziale per la quale è sufficiente la presa d'atto del Consiglio Comunale ad integrazione degli elaborati della convenzione:
1) la modifica delle tipologie edilizie anche per consistenze parziali del comparto
2) gli aggiustamenti dei confini in adeguamento a situazioni di fatto o derivanti dalla esecuzione delle opere.

Non costituiscono varianti al PdL le modifiche da introdurre relative ad approfondimenti della progettazione esecutiva delle opere.
I tempi necessari alle procedure di approvazione delle varianti non incidono sulla durata della convenzione.

ART. 29 CONTENUTI DELLA CONVENZIONE URBANISTICA

Ad integrazione di quanto previsto dalle disposizioni legislative in materia e dalle NTA del PRG le convenzioni contengono:

1) l'obbligo che la realizzazione, la messa in funzione ed il collaudo delle OO.UU. primaria precede il rilascio dei certificati di agibilità e abitabilità
2) i tempi ed i modi di cessione delle aree e quelle relative alle opere di urbanizzazione secondaria
3) la durata
4) le sanzioni a carico del lottizzante
5) eventuali monetizzazioni in luogo di cessioni di aree. Tali monetizzazioni non possono riguardare le cessioni relative alle opere di urbanizzazione primaria e i parcheggi pubblici
6) Eventuali rapporti contrattuali di gestione e mantenimento delle aree verdi.

PARTE QUINTA

ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITA' ED ABITABILITA'/AGIBILITA'

ART. 30 RESPONSABILITA'

Sono responsabili il proprietario, titolare della concessione edilizia o *denuncia d'inizio attività*, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, ciascuno per la parte di sua competenza, nei limiti delle leggi vigenti, dei regolamenti, delle modalità prescritte dalla concessione edilizia o D.I.A..

Il Direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti, la violazione delle prescrizioni e delle modalità esecutive contenute nei titoli abilitativi, fornendo all'autorità comunale competente contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto ai titoli abilitativi, il Direttore dei Lavori, deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa all'autorità comunale competente. In caso contrario quest'ultima segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, ai fini dell'applicazione delle sanzioni disciplinari.

ART. 31 PUNTI FISSI D' ALLINEAMENTO (L) E DI QUOTA (Q)

Per le opere in cui la concessione edilizia o D.I.A. prescrive i punti fissi L e Q il direttore dei lavori è tenuto a provvedere a determinarli e a mantenerli per tutta la durata dei lavori conformemente a quelli indicati nel progetto approvato.

ART. 32 INIZIO ED INTERRUZIONE DEI LAVORI – DECADENZA

Per inizio dei lavori s'intende l'effettivo inizio delle opere oggetto di concessione edilizia o D.I.A. ivi ricomprendendo almeno le opere di scavo e sbancamento.

Si ha decadenza della concessione edilizia o D.I.A.qualora venga accertato il mancato inizio dei lavori entro il termine stabilito nel provvedimento abilitativo.

L'inizio dei lavori è comunicato al Comune dal Direttore dei Lavori entro le 48 ore precedenti all'effettivo inizio con l'indicazione dei punti L e Q.

Prima dell'inizio lavori, il proprietario o chi ne abbia titolo o il Direttore dei Lavori, deve comunicare al comune il nominativo dell'impresa che realizzerà i lavori unitamente ai codici di iscrizione identificativi delle posizioni presso INPS, INAIL, CASSA EDILE dell'impresa; qualora successivamente all'inizio dei lavori, si verifiche il subentro di altra impresa il proprietario o chi ne abbia titolo dovrà comunicare i relativi dati entro quindici giorni dall'avvenuto subentro. Unitamente all'inizio lavori, deve essere trasmessa dichiarazione di assunzione all'esecuzione dei lavori da parte della ditta. Nell'ipotesi alternativa di esecuzione dei lavori in

economia diretta è la stessa proprietà che si assume la responsabilità dell'esecuzione dei lavori, e trasmette relativa dichiarazione.
La mancata comunicazione è soggetta a sanzione di cui al successivo articolo.
In particolare si provvederà al deposito della documentazione relativa a:
1) Il progetto dell'impianto termico e relativo calcolo d'isolamento di cui alla L. n. 10/1991
2) La documentazione di cui al D.M. 20.11.1987
3) Il deposito per le opere di cui al D.M. 9.1.1996
4) Il visto del Comando Provinciale VV.FF: per le opere di cui all'allegato elenco al D.M. 16.2.1982 conformemente al progetto concessionato.
5) Il progetto dell'impianto elettrico e relativo calcolo di protezione ex legge n.46/90 dovrà essere depositato prima del rilascio della concessione
Non si può procedere all'esecuzione della Concessione edilizia o D.I.A in assenza delle nomina del Direttore dei Lavori, ove prescritto per legge.
I lavori devono essere iniziati entro i termini stabiliti dall'atto di concessione edilizia di norma non inferiore ad un anno.
E' facoltà del Comune stabilire i termini di inizio dei lavori più brevi sull'atto di concessione edilizia.
I lavori possono essere interrotti dal titolare purchè vengano finiti entro i termini stabiliti dalla concessione edilizia o D.I.A.
Nel periodo di interruzione il titolare e l'impresa sono tenuti alla custodia del cantiere.
E' obbligatoria l'interruzione dei lavori nel caso di ritrovamenti archeologici.

ART. 33 CANTIERE

Durante l'esecuzione delle opere l'impresa avrà cura di recingere il cantiere nei modi e nelle forme stabilite dalle norme sulla sicurezza dei luoghi di lavoro nelle costruzioni e alle eventuali prescrizioni impartite dal Comune sull'atto di concessione edilizia o D.I.A.
Il Dirigente, o suo delegato può ordinare la sospensione dei lavori e l'adozione delle misure congrue qualora risultino cose o misure protettive non idonee alla salvaguardia della pubblica incolumità, segnalando il fatto agli organi competenti.
In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti:
a) la concessione edilizia ed i relativi elaborati del progetto o quelli relativi al D.I.A.
b) tutti gli altri elaborati ai sensi delle Leggi menzionate al precedente art.32.

ART. 34 ESECUZIONE DEI LAVORI

Non possono essere costruiti nuovi edifici su terreni resi insalubri per il deposito di immondizie, di letame o altro materiale che abbia potuto inquinare il suolo, se non dopo aver provveduto ad un suo risanamento sia superficialmente che in profondità fino a raggiungere gli strati vergini.
Si dovrà evitare nel corso delle opere di recare danno o molestie ai fabbricati vicini ed ai passanti.
Ogni operazione dovrà evitare di superare i limiti di rumorosità consentiti dalle leggi in vigore.
I materiali di risulta delle lavorazioni, demolizioni o scavi dovranno essere avviati alle discariche con le modalità indicate dall'Amministrazione Comunale e prodotta la relativa ricevuta o attestato al Comune al termine dei lavori.
E' vietato durante l'esecuzione delle opere deviare fossi o canali pubblici, impedire o intralciare temporaneamente il corso normale delle acque senza la preventiva autorizzazione dell' autorità competente.
Durante l'esecuzione dei lavori hanno diritto di accedere al cantiere i funzionari ed agenti comunali preposti alla vigilanza sulle costruzioni.
In caso d'impedimento l'autorità competente dispone con l'impiego della forza pubblica.

In cantiere dovranno essere conservati gli elaborati oggetto di concessione e al margine ben visibile dall'esterno dovrà essere collocato un cartello di dimensioni minime 80X100 nel quale saranno indicati con caratteri chiaramente leggibili gli estremi della concessione edilizia o *denuncia d' inizio attività* e il nominativo del titolare della stessa, il titolo professionale e il nominativo del progettista, il nominativo e il titolo professionale del Direttore dei Lavori e il nominativo dell'assuntore o la denominazione o ragione sociale dell'impresa costruttrice, la denominazione d'uso dell'immobile, *i termini di inizio e fine lavori.*
I nominativi degli installatori degli impianti termici-idraulico-elettrici qualora sia previsto il progetto, il progettista degli impianti.

ART. 35 SOSPENSIONE DEI LAVORI

Sarà ordinata l'immediata sospensione dei lavori quando:
a) le opere contravvengono le leggi, gli strumenti urbanistici vigenti , il presente Regolamento Edilizio o non sono conformi a quanto definito dalle disposizioni e modalità esecutive riportate nella concessione edilizia o D.I.A e negli elaborati in base ai quali è stata rilasciata, ivi compreso il DIA.
b) il direttore dei lavori non abbia assunta l'effettiva direzione o non sia stata data comunicazione scritta dell'avvenuta sostituzione dello stesso, o che non sia stato redatto il Piano di sicurezza del cantiere in base alle vigenti normative.
c) La concessione edilizia o D.I.A sia stata ottenuta e/o asseverata in base a quote o elaborati grafici e descrizione del terreno non corrispondenti al vero.
Notificato l'ordine di sospensiva dei lavori verranno adottati i provvedimenti definitivi nei tempi e nei modi stabiliti dalle disposizioni legislative correnti.
In caso di autonoma sospensione dei lavori da parte del Concessionario il DD.LL. ha l'obbligo di comunicarla al Comune entro le 48 ore successive così come comunicherà la ripresa dei lavori.
La sospensione dei lavori non incide sui tempi di validità della concessione edilizia.
Durante la sospensione dei lavori dovrà essere garantita la custodia del cantiere.

ART. 36 ULTIMAZIONE DEI LAVORI

La dichiarazione di ultimazione dei lavori è effettuata dal Direttore dei Lavori non oltre 48 ore dopo l'effettiva ultimazione.
Per ultimazione dei lavori si intende l'effettiva ultimazione delle opere oggetto di concessione edilizia consistenti nella completa funzionalità dell'organismo costruito.
Alla dichiarazione di ultimazione dei lavori può essere allegata la variante finale, ove consentita, consistente nell'esatta rappresentazione dell'opera così come eseguita .

ART. 37 ATTESTAZIONI DI ABITABILITÀ E DI AGIBILITÀ

Si ha attestazione di agibilità nei casi di edifici ed impianti, idonei allo svolgimento di attività da parte dell'uomo, esclusi gli uffici.
Si ha attestazione di abitabilità in tutti i casi in cui è prevista l'attività di risiedere e/o pernottare, compresa l'attività di lavoro in uffici, con l'esclusione delle tende da campeggio, roulotte e caravan.
Ad ultimazione dei lavori, i professionisti abilitati certificano la conformità dell'opera al progetto contenuto nel titolo abilitativo o nelle varianti ad esso.
L'attestazione di abitabilità o di agibilità delle unità immobiliari è necessaria, oltre che per le nuove costruzioni, anche:

- anche in conseguenza dell'esecuzione dei lavori di ristrutturazione edilizia o di ampliamento e che riguardino parti strutturali degli edifici;
- in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuali al mutamento di destinazione d'uso.
Nei suddetti casi, una volta ultimati i lavori e certificata la conformità di cui sopra, l'abitabilità o l'agibilità dei locali è attestata da un professionista abilitato unitamente alla conformità con le norme igienico-sanitarie.
E' ammessa la possibilità di attestare l'abitabilità/agibilità parziale di immobili, a condizione che riguardi singole unità immobiliari abitabili o utilizzabili in maniera permanente, attuale ed autonoma rispetto alle restanti parti del fabbricato, ed a condizione che l'utilizzo di tali unità immobiliari, non sia impedito o reso difficoltoso dai lavori di cantiere in corso per il completamento delle opere.
All'atto dell'attestazione di abitabilità/agibilità l'immobile deve essere allacciato ai pubblici servizi.
All'attestazione di abitabilità/agibilità deve essere allegata obbligatoriamente la seguente documentazione a pena di inefficacia della stessa attestazione:

1) Eventuale copia, ove non già trasmessa con la comunicazione di fine lavori, della relativa ricevuta attestante che i materiali di risulta di lavorazioni, demolizioni o scavi, sono stati avviati alla pubblica discarica, ai sensi dell'art. 34 del vigente R.E..

2) Copia del certificato di collaudo statico della struttura, ai sensi della legge 1086/71, debitamente vidimato dal Genio Civile di Livorno
In alternativa dichiarazione motivata di ininfluenza.

3) Copia di conformità alla normativa antisismica, ai sensi della legge 64/74 e L.R. n° 88/82, rilasciato dal Genio Civile di Livorno.
In alternativa dichiarazione motivata di ininfluenza.

4) Copia dell'accampionamento catastale all' Agenzia del Territorio con relative planimetrie con la dicitura di "conformità all'originale" con timbro e firma del tecnico.

5) Dichiarazione congiunta relativa al sistema di smaltimento dei liquami con la quale si attesta la conformità al progetto presentato, ed alle norme vigenti in materia secondo l'apposito modello specifico in distribuzione.
In alternativa dichiarazione motivata di ininfluenza.

6) Copia dell'autorizzazione allo scarico liquami reflui recapitante in ambiente rilasciato dall'ente preposto.
In alternativa dichiarazione motivata di ininfluenza.

7) Dichiarazioni di conformità degli impianti redatte, ai sensi dell'art. 9 della Legge n° 46/90, con i seguenti documenti :

- *modello indicato dal D.M. del 20.02.1992*
- *relazione sui materiali impiegati*
- *copia attestante l'iscrizione della ditta installatrice, presso la Camera di Commercio*

per i seguenti impianti:
☐ Elettrico ; ☐ Idraulico ; ☐ Riscaldamento ; ☐ TV ; ☐ Altro.....;
In alternativa dichiarazione motivata di ininfluenza.

8) Certificazione congiunta relativa alla Legge n° 10/91 sul risparmio energetico, firmata dal progettista, dal costruttore e dal DD.LL., attestante che l'opera è stata realizzata in conformità del progetto approvato. Secondo il modello specifico in distribuzione.
In alternativa dichiarazione motivata di ininfluenza.

9) Dichiarazione asseverata redatta dal Direttore dei Lavori, attestante che l'opera è stata realizzata in maniera conforme ai disposti della Legge n°13 del 09.01.1989 ed del D.M. n° 236 del

14.06.1989 e successive modifiche ed integrazioni, sull' eliminazione delle barriere architettoniche, secondo modello specifico in distribuzione.
In alternativa dichiarazione motivata di ininfluenza.
10) Copia licenza di impianto ed esercizio ascensori.
In alternativa dichiarazione motivata di ininfluenza.
11) Certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Vigili del Fuoco di Livorno.
In alternativa dichiarazione motivata di ininfluenza.
12) Copia della modulistica inerente all'assegnazione di nuovo numero civico.
In alternativa dichiarazione motivata se non necessario.
13) Dichiarazione di avvenuto rispetto della normativa sull'inquinamento acustico, nei casi previsti dalla legge.
14) Certificazione di qualità ed idoneità d' uso sulle acque destinate al consumo umano, nel caso in cui l' immobile non sia allacciato alla rete idrica comunale .
Ricevuta comprovante l'avvenuto versamento dell'importo relativo ai diritti tecnici.
15) Eventuale variante finale.
L'abitabilità o agibilità decorrono dalla data in cui perviene al Comune l'attestazione, a condizione che l'attestazione sia completa della documentazione suddetta prevista a corredo. Entro 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione dell'attestazione, il servizio provvede all'istruttoria ed alla verifica della completezza formale delle attestazioni pervenute.
Qualora l'attestazione o la documentazione allegata risultino incomplete o non conformi alle norme o alle disposizioni dell'amministrazione Comunale, entro lo stesso termine il servizio, provvede ad inoltrare richiesta di integrazione all'interessato ed al tecnico asseverante, sospendendo l'efficacia dell'attestazione di abitabilità o agibilità, che rimane priva di effetti giuridici.
L'interessato deve produrre la documentazione richiesta entro il termine di 90 (novanta) giorni dal ricevimento della richiesta; in caso di inottemperanza, l'attestazione di abitabilità o agibilità è dichiarata inefficacie priva di effetti giuridici e pertanto annullata ed archiviata.
Le attestazioni pervenute, che risultino formalmente complete, vengono numerate ed elencate in apposito registro, contenente gli estremi della pratica edilizia.
Ai fini della verifica dei requisiti di abitabilità o agibilità, è disposta una verifica a campione sulle richieste pervenute complete, mediante pubblico sorteggio da effettuarsi in sede di riunione della Commissione Edilizia, in numero non inferiore alla percentuale del 10% delle richieste arrotondata all'unità superiore.
Entro 180 giorni dal deposito della attestazione, il Comune tramite l'A.S.L. effettua ispezioni a campione al fine di verificare l'esistenza dei requisiti di abitabilità o agibilità delle costruzioni.
Qualora alla attestazione di abitabilità sia allegato una certificazione della A.S.L. relativa al rispetto dei requisiti igienico sanitari dell'opera realizzata, detta attestazione viene esclusa dalla verifica igienico-sanitaria nell'ipotesi di sorteggio.
Nel caso in cui si riscontri la non conformità di quanto dichiarato dal professionista abilitato, si procederà a darne comunicazione all'autorità giudiziaria e al collegio o ordine di appartenenza; inoltre la agibilità o abitabilità decade di diritto.

Le stesse norme si applicano in ogni altro caso in cui venga riscontrata la non conformità di quanto dichiarato dal professionista nella attestazione di abitabilità.
Nessuno può abitare o usare l'immobile senza la preventiva attestazione di abitabilità o agibilità, compreso le opere pubbliche.
In sede di verifica della conformità dell'opera al progetto concessionato è ammessa una tolleranza nelle dimensioni finali dell'opera nella misura del 1% fino ad un massimo di cm. 10.
Nel caso di accertamento di difformità delle opere saranno applicate le procedure sanzionatorie previste dalla legge.
Delle attestazioni di abitabilità o agibilità pervenute, il Servizio Edilizia Privata, ne dà comunicazione all'ufficio tributi con i dati relativi all'ubicazione, proprietà e consistenza degli immobili.
L'agibilità o l'abitabilità dell'opera non presuppongono l'esercizio dell'attività qualora questa sia sottoposta ad ulteriori verifiche ed al rilascio di apposite licenze.
Per l'esercizio di una attività di carattere produttivo, rimane salvo quanto previsto dall'art. 48 del D.P.R. n° 303/56 e dell'art. 216 del Testo unico delle leggi sanitarie, nel rispetto delle procedure disciplinate dal D.P.R. 447/1998.
L'accertamento dell'abitazione o dell'utilizzo degli immobili in assenza di attestazione di abitabilità o agibilità e/o, in mancanza dell'avvenuta integrazione della documentazione richiesta a perfezionamento dell'attestazione presentata, comporta l'applicazione della sanzione amministrativo-pecuniaria di €. 500,00.
E' fatto obbligo ai proprietari di mantenere le costruzioni nelle condizioni di abitabilità o agibilità prescritte dalle leggi e dai Regolamenti Comunali. In caso di inosservanza delle prescrizioni di cui al comma precedente, l'Autorità competente può ordinare i lavori di risanamento necessari, ovvero dichiarare inabitabile o inagibile un fabbricato o parte di esso, in attuazione delle vigenti disposizioni di legge.
Dichiarazione di alloggio antigienico o di alloggio inabitabile.

1. *L'alloggio è da ritenersi antigienico:*
   - *quando si presenta privo di servizi igienici propri (W.C., lavabo, vasca o doccia) incorporati nell'alloggio;*
   - *quando presenta tracce di umidità permanente dovuta a capillarità, condensa o igroscopicità ineliminabili con normali interventi di manutenzione;*
   - *quando presenta requisiti di aeroilluminazione naturale gravemente insufficienti o presenta altre cause di insalubrità.*
2. *La dichiarazione di alloggio antigienico viene certificata dal Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica previo accertamento tecnico; la certificazione di antigienicità ai fini dell'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica segue la normativa nazionale e regionale specifica.*
3. *Il Responsabile dell'ufficio competente o il Sindaco, sentito il parere o su richiesta del Responsabile del Servizio di Igiene pubblica o di altri Organi tecnici interni od esterni all'Ente, ciascuno per le proprie competenze può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso per motivi di carattere sanitario o statico.*

4. *I motivi che determinano la situazione di inabitabilità sono:*
   - *condizioni di degrado tali da pregiudicare la salute o l'incolumità degli occupanti;*
   - *alloggio improprio (ovvero qualsiasi unità immobiliare avente caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione ad abitazione es. garage, stalle, cantine);*
   - *mancanza di aeroilluminazione;*
   - *mancanza di disponibilità di servizi igienici e acqua potabile.*
5. *Un alloggio dichiarato inabitabile deve essere sgomberato con ordinanza del Responsabile dell'ufficio competente o del Sindaco e non potrà essere rioccupato se non dopo ristrutturazione e rilascio di permesso di abitabilità, nel rispetto delle procedure amministrative previste.*

edifici adiacenti. Quando si hanno parziali modificazioni della facciata di uno stabile, la parte nuova dovrà essere intonacata e tinteggiata in armonia con la parte vecchia. Nel caso in cui su tutta una facciata o parte di essa si voglia cambiare il materiale di rivestimento come marmi, pietre, ecc. la scelta dovrà essere approvata dall'ufficio tecnico. Tubazioni del gas e dell'acqua, nonché i fili elettrici, non devono essere posti sulle pareti esterne prospicienti la via pubblica. Ove possibile devono essere collocata in appositi incassi, realizzati in modo tale da non peggiorare i prospetti.
E' fatto divieto di lasciare gli edifici privi di tinteggiature o correntemente definite "al grezzo".

ART. 39 SERVITU' PUBBLICHE SPECIALI

Possono essere applicati e mantenuti sui muri privati prospicienti il suolo pubblico, fatte salve le norme specifiche in materia e previa autorizzazione:

a) Tabelle per pubbliche affissioni.
b) Cartelli o tabelle di segnalazione, cassette postali, cesti per la raccolta rifiuti, ecc.
c) Ganci, mensole, sostegni per fili conduttori elettrici della pubblica illuminazione.
d) Lapidi, fregi decorativi, commemorativi di personalità o eventi di importanza storica.
e) Avvisatori per gli incendi, targhette per indicare idranti e capisaldi.
f) Cartelli stradali, semafori.
g) Orologi elettrici.
h) Numeri civici e targhe indicanti il nome della via o della piazza.
i) Quant'altro risulti di pubblico interesse.

Per quanto attiene a specifiche prescrizioni in materia di arredo urbano, deve essere osservato quanto previsto dalla parte settima del presente R.E. .
Nei centri storici di Nugola, Collesalvetti e Colognole e sugli edifici vincolati sotto il profilo storico-ambientale, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, gli impianti tecnologici devono essere mimetizzati dietro pluviali o nascosti all'intradosso della gronda ove è reso impossibile il percorso nel sottosuolo.
I proprietari di muri privati oggetto delle servitù di cui sopra sono tenuti al loro ripristino, qualora fossero rimosse od occultate per ragioni a loro imputabili.
Qualora per una qualsiasi ragione del proprietario è necessario ricoprire o spostare targhe, lapidi o quant'altro serve da indicazione pubblica, il proprietario è tenuto alla perfetta conservazione ed al ripristino del servizio che è stato rimosso durante l'esecuzione dei lavori.

ART. 40 USO DELL'AREA PRIVATA, SUOI ACCESSI E RECINZIONI

L'accesso a strada privata dalla pubblica via può avvenire mediante passo carrabile evidenziato con apposito cartello o segnaletica orizzontale.
La realizzazione di passi carrabili é soggetta ad autorizzazione se non ricompresi nell'atto di concessione.
In caso di presenza di marciapiede il passo carrabile dovrà prevedere l'abbassamento dì quota al piano stradale del marciapiede stesso.
L'autorizzazione é rilasciata dall'ufficio tecnico comunale su parere della Polizia Municipale fatte salve eventuali ulteriori competenze in materia.
La sistemazione del marciapiede é soggetta a deposito cauzionale.
Il cancello non può essere posto ad una distanza inferiore di cinque metri dal ciglio stradale, salvo deroghe relative all'installazione di impianti di apertura elettronica, nel rispetto delle disposizioni del codice della strada.
Nuovi passi carrabili non possono essere realizzati in contrasto col nuovo codice della strada.

Il Comune può intimare, ove ne ravveda l'utilità per salvaguardare la pubblica incolumità, l'installazione, a spese dei proprietari della strada privata, di segnali stradali, specchi parabolici o quanto necessario ad eliminare pericoli per la circolazione stradale.
Gli accessi stradali non possono occludere la regimazione superficiale delle acque ed in area extraurbana l'accesso dovrà garantire lo scolo delle acque mediante tubazione di sezione non inferiore alla sezione idraulica del fosso da oltrepassare.
Nel caso di accessi che mettono in comunicazione il piano stradale con la proprietà privata deve essere garantito un tratto piano di almeno cinque metri internamente ad essa a partire dal ciglio stradale.
Le rampe non possono avere una pendenza superiore al 15%.
Le aree destinate ai parcheggi dovranno essere attrezzate in maniera tale da non recare danno o intralcio alla pubblica circolazione, sia pedonale che automobilistica; l'accesso a dette aree dovrà avvenire in maniera tale da consentire una facile visibilità oltreché una adeguata accessibilità.
Qualora queste aree siano all'esterno della recinzione del lotto, esse non dovranno occupare aree pubbliche, sedi viarie pubbliche o private, marciapiedi, aree soggette a servitù specifiche.
Le aree a parcheggio sono soggette al vincolo di pertinenzialità con l'edificio appartenente al medesimo lotto di terreno.
Queste aree dovranno essere trattate in maniera tale da non provocare polvere; escluso i punti di accesso dovranno essere perimetrate da siepi continue e dotate di alberi in modo da ridurre i riflessi abbaglianti delle carrozzerie o dei vetri; è facoltà disporre il raggruppamento di più aree di parcheggio pertinenti a più proprietà nel caso di contestuale presentazione del progetto.
Potrà essere disposto per i locali pubblici quali alberghi, ospedali, teatri, uffici, edifici industriali, supermercati ed in genere i fabbricati che raccolgono un numero considerevole di persone, parcheggi di superficie adeguata secondo le disposizioni di legge vigenti.
Negli edifici residenziali plurifamiliari è facoltativo riservare nella parte del lotto resa libera dalla costruzione uno spazio per gioco bambini nella proporzione di 15 mq ogni 300mc.
L'area inedificata dovrà comunque essere sistemata e mantenuta a verde con piante di medio e alto fusto, alte non inferiormente a mt.2,50, tipiche della vegetazione mediterranea e delle tradizioni locali, in misura non inferiore a due ogni dieci metri quadrati.
I proprietari dei lotti su cui verranno fabbricate nuove costruzioni dovranno realizzare per il tratto prospiciente la pubblica via il marciapiede secondo le quote e caratteristiche prescritte dall'ufficio tecnico comunale, secondo gli allineamenti stradali e la legge sull'abbattimento delle barriere architettoniche.
Per la realizzazione dei marciapiedi da parte dei proprietari é ammesso lo scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione in assenza di specifica convenzione su perizia tecnica di parte vistata dall'ufficio tecnico comunale.
Di ciò dovrà essere dato atto nel provvedimento di concessione e l'abitabilità é subordinata all'esecuzione di quanto scomputato soggetto a collaudo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.
Le recinzioni di lotti di aree scoperte di proprietà privata, contigue a strade o piazze pubbliche, o di uso pubblico non sono obbligatorie, se non interviene per ragioni di decoro ambientale e di incolumità pubblica la prescrizione di recingere il lotto.
Ogni recinzione, in qualsiasi materiale eseguita, dovrà rispettare le norme relative alla distanza dalle strade e dalle curve, alla visibilità ed alla sicurezza del traffico stabilite dal Codice della Strada.
Per le aree urbane le recinzioni non debbono superare l'altezza di 1,60 mt. Le recinzioni nelle aree urbane lungo le strade pubbliche, se eseguite interamente in muratura non possono superare l'altezza massima di ml. 1,20; è consentito il raggiungimento dell'altezza di mt. 1,60 con tipologia in muratura fino a mt. 0,80 e la rimanente parte a cancellata. Per zone a destinazione industriale ed artigianale, l'altezza massima delle recinzioni è di mt. 2,00. Le cancellate devono avere altezza massima di mt. 2.

Nei centri urbani non sono ammesse recinzioni sui fronti strada in reti metalliche, fili di ferro zincato o plastificato.

Nelle aree extraurbane sono ammesse recinzioni montate su pali in legno infissi al suolo con cinque ricorsi di filo di ferro.

Nei centri abitati le recinzioni dovranno essere realizzate in allineamento, nei casi particolari dove non vi sia chiarezza, l'allineamento dovrà essere determinato mediante preventiva richiesta, dalla struttura Lavori Pubblici – Servizio Manutenzioni, congiuntamente al Servizio Edilizia Privata, che rilasceranno apposito verbale.

Le aziende abilitate ad effettuare attività faunistica, mediante apposita iscrizione presso l'albo provinciale, e/o nel caso di richieste effettuate da associazioni e/o enti istituzionalmente riconosciuti ed abilitati a svolgere attività di tipo faunistico-venatoria, è ammesso di usare in luogo dei fili, la maglia fissa e/o sciolta di dimensione adeguata in relazione all'uso, con pali in legno, di altezza non superiore a mt. 2,50, con sviluppo per una lunghezza massima di ml. 600, per finalità di acclimatamento e/o allevamento di selvaggina. In tale caso è ammessa la possibilità di realizzazione di cancelli in ferro o legno di accesso alle strutture per una lunghezza massima di ml. 5.

Per recingere il resede delle abitazioni, per una estensione non superiore a ml. 500, è ammessa la possibilità di usare in luogo dei fili, la maglia fissa e/o sciolta di area non inferiore a cmq.100, montata su pali in legno di altezza non superiore a mt. 2. E' ammessa l'installazione di cancelli in ferro e per parti di recinzione in muratura, per un tratto di lunghezza complessiva non superiore a ml. 15, in corrispondenza dei passi carrabili e pedonali per l'accesso alle abitazioni, lungo le strade di accesso.

In aree non sottoposte al vincolo storico-ambientale in relazione alle vigenti disposizioni di legge, sono ammesse recinzioni di tipo diverso limitatamente alla delimitazione di recinti per animali, ove ragioni tecniche di sicurezza ne impongano la realizzazione per uno sviluppo in termini di lunghezza non superiore a ml. 40. La delimitazione di cortili di proprietà esclusiva di fabbricati rurali o ex rurali, adibiti originariamente ad "aia" comune, può essere realizzata unicamente con siepi sempreverdi, escludendo la possibilità di realizzare recinzioni di alcun tipo".

L'altezza massima delle recinzioni nelle aree extraurbane è di mt.1,80. in alternativa sono ammesse recinzioni alte mt.1.00 se composte in pali in legno incrociati tipo forestale.

Nelle aree extraurbane le recinzioni di aree non adibite a scopo faunistico venatorio ad eccezione dei resede di abitazione, debbono avere un passaggio pedonale ogni 300 metri.

Tutte le recinzioni debbono essere realizzate prive di elementi che possono recare danni fisici alle persone. In caso contrario il comune può obbligarne la rimozione.

Sono ammesse recinzioni di altezza superiore a quanto sopra stabilito, per interventi edilizi relativi ad aree non residenziali per esigenze di sicurezza stabilite da specifiche normative di carattere sovraordinato e/o speciale.

ART. 41 OPERE PERTINENZIALI EDILIZIE, TECNOLOGICHE E DI ARREDO

Sono opere costituenti pertinenza, impianto tecnologico e accessorio al servizio di unità edilizie esistenti o in progetto, che devono essere in rapporto di

complementarità o strumentalità funzionale dell'immobile o unità edilizia principale nelle condizioni espresse per ogni funzione in elenco. Sono articolate nelle seguenti funzioni accessorie;

- *Accesso alle coperture*
- *Lucernari ed abbaini*
- *Antenne e parabole*
- *Autorimesse, parcheggi*
- *Campi da tennis*
- *Piscine*
- *Canali di gronda e pluviali*
- *Canne fumarie, caldaie, condutture verticali*
- *Condizionatori d'aria*
- *Elementi che sporgono su spazi pubblici*
- *Serramenti*
- *Verande*
- *Pannelli solari*

*"**Accesso alle coperture**"*

1. E' un elemento accessorio del tetto, finalizzato a renderlo accessibile per opere di manutenzione. La dimensione deve consentire un agevole passo d'uomo e di materiali. Può svolgere funzioni di lucernario al fine di rendere luminosi i sottotetti. Può avere una superficie massima di mq. 0,50 e non deve sporgere oltre cm. 10 dal manto di copertura.

2. E' ammesso un unico accesso per tetto, ove sia possibile accedere a questo da spazi condominiali.

3. Nei centri storici non deve essere visibile da strade pubbliche o zone pubbliche panoramiche.

4. La realizzazione è da considerarsi opera di manutenzione ordinaria e rientrante nella categoria di attività edilizia libera disciplinata dall'art. 7 del vigente R.E..

*"**Lucernari ed abbaini**"*

1. I lucernari sono finestre sulle coperture per illuminare ed aerare sottotetti abitati, non abitati, chiostrine, cavedi, servizi, laboratori, industrie, attività commerciali o altri ambienti accessori, della superficie superiore a mq. 0,50. Sono ammessi nelle coperture al fine di garantire i livelli di illuminazione e di ventilazione di tali ambienti. Ciascun elemento non può superare la superficie massima di mq. 2, ad esclusione degli interventi edilizi di nuova edificazione nei quali costituisca elemento di pregio nella soluzione progettuale, sul piano estetico ed architettonico.

1. Gli abbaini che costituiscono elementi di illuminazione ed areazione in elevazione rispetto alla falda del tetto, non possono superare la lunghezza massima di mt. 1,50 ed altezza di mt. 1,20 e non possono essere realizzati in misura superiore ad 1 per ogni 30 mq. di superficie di falda di tetto, ad esclusione degli interventi

edilizi di nuova edificazione nei quali costituisca elemento di pregio nella soluzione progettuale, sul piano estetico ed architettonico.

2. La superficie aero-illuminante potrà essere soddisfatta nella misura massima del 50% dai lucernari o abbaini, il restante 50% dovrà essere soddisfatto mediante aperture realizzate a parete.

3. La realizzazione è subordinata a D.I.A..

*"**Antenne e parabole**"*

1. Le antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio, e della televisione ad uso individuale possono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono invece essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.

2. Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari. Fatto salvo quanto previsto dal successivo punto 8.

3. Le antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio e della televisione devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. E' ammessa la loro installazione su murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.

4. Quando, per ragioni di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto dal comma precedente e si debbano pertanto installare antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio e della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla strada. Detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.

5. Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio e comunque di diametro inferiore a cm. 85 (impianto singolo) e cm. 100 (impianto centralizzato condominiale), presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura (o della parete quando installate su murature emergenti della copertura) ed essere prive di fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

6. Antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio e della televisione non potranno mai essere installate su falde in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico-artistico o in relazione a punti di vista caratteristici di valore tradizionale o comunque aventi interferenza percettiva con immobili soggetti a vincoli tutelati sotto il profilo storico-ambientale, in relazione alle vigenti disposizioni di legge in materia.

Nel caso si ravvisi comunque una interferenza rispetto agli elementi ed agli ambiti sopra indicati, l'intervento è subordinato ad autorizzazione preventiva.

7. Le antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio e della televisione che rispondano alle prescrizioni di cui al punto 6 comma 2, sono assimilati ad opere di manutenzione ordinaria e come tali sottoposti ad attività edilizia libera e non costituiscono alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici ai sensi e per gli effetti delle normative di legge in materia di tutela storico-ambientale. Per l'esecuzione di tali impianti, anche quando ricadenti in zone sottoposte a tutela paesaggistica, non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione paesaggistico-ambientale. La loro installazione non richiede alcun atto autorizzativo preliminare ed è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti. La conformità di tali impianti alle prescrizioni del presente regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore su apposito modello predisposto dal comune, congiuntamente al deposito presso i competenti uffici comunali della dichiarazione di conformità prevista dalla legge.

8. Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti, potrà derogarsi solo in casi del tutto particolari, e con specifica e puntuale motivazione. Nel caso di istanza di deroga su immobili vincolati dal punto di vista storico-ambientale, in relazione alle vigenti disposizioni di legge, dovrà essere richiesta esplicita autorizzazione all'ente preposto alla tutela del vincolo e dovrà essere acquisita autorizzazione ambientale ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia.

9. Per quanto attiene alle antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio e della televisione esistenti, è prescritta la loro conformazione alle prescrizioni del presente regolamento (ivi compresa la centralizzazione delle medesime) in occasione sia di opere di manutenzione straordinaria che di opere di manutenzione ordinaria estese all'intera copertura.

10. Tutti gli impianti, devono garantire e dimostrare la totale sicurezza in materia di microonde o emissioni elettromagnetiche per le persone residenti in prossimità, sia per il singolo impianto sia tenendo conto della situazione complessiva in cui questo viene ad inserirsi. Nei casi previsti dalla legge, deve essere acquisito sul progetto il parere dell'autorità sanitaria competente e dell'A.R.P.A.T., nei casi previsti dalle vigenti disposizione di legge in materia.

*"**Autorimesse e parcheggi**"*

1. Sono pertinenze di uso privato destinate alla sosta coperta o scoperta dei veicoli. Sono realizzabili in presenza di un edificio principale di pertinenza ad uso residenziale. La disciplina si applica nel rispetto delle N.T.A. previste per ogni zona omogenea e nel rispetto delle altre disposizioni del vigente R.E.. Si articolano in autorimesse e parcheggi all'aperto.

2. Le AUTORIMESSE sono locali posti all'interno dei fabbricati, o nel sottosuolo destinati al ricovero, alla sosta e alla manovra degli autoveicoli con annessi servizi. I loro requisiti tecnici e tipologici devono rispettare le norme in materia di prevenzione incendi e quelle sul superamento delle barriere

architettoniche. La loro realizzazione è consentita oltre che nel rispetto dei parametri di zona, anche con le modalità previste dall'art. 2 comma 17 lettera "H".

3. I PARCHEGGI, sono posti auto all'aperto, o coperti da sole tettoie con le caratteristiche di arredo esterno, così come definite dall'art. 2 comma 23 del vigente R.E.. La loro dimensione minima è di larghezza mt. 2,50, lunghezza mt. 5,00 e superficie mq. 15, devono essere delimitati con apposita segnaletica nell'area di pertinenza. Tali parcheggi sono realizzabili alle seguenti condizioni:

- *se a servizio di fabbricato di nuova costruzione, devono essere legati pertinenzialmente ad un edificio principale esistente o di progetto;*
- *devono rispettare la quantità minima e le dimensioni previste per gli invalidi ai sensi delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, la cui dimensione minima è di mt. 3,20 x 5,00;*
- *devono rispettare il rapporto minimo di permeabilità dei suoli pari al 25% dell'intero lotto;*
- *devono rispettare le norme sul superamento delle barriere architettoniche previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia.*
- *per gli arredi esterni, valgono le prescrizioni impartite dal presente Regolamento all'art. 2 lettera B comma 5.*

Tutte le suddette opere aventi carattere pertinenziale sono sottoposte al regime della D.I.A..

*"**Campi da tennis**"*

I campi da tennis, da realizzarsi ad uso privato, sono ammissibili in tutte le zone del territorio comunale, alle seguenti condizioni:

- *deve essere dimostrata la relativa pertinenzialità, rispetto all'edificio principale;*
- *in caso di inserimento in zone residenziali ampiamente abitate, deve essere garantito schermature acustiche effettive, attraverso alcuni dispositivi quali muri, alberature, fitte siepi, altre barriere;*
- *le strutture accessorie di servizio, quali docce, bagni, spogliatoi, dovranno essere realizzate con il solo recupero di strutture esistenti o nuova costruzione nel rispetto degli indici consentiti nelle singole zone omogenee;*
- *ogni realizzazione deve rispettare il rapporto minimo di permeabilità dei suoli pari al 25%;*
- *a protezione del campo è ammessa la posa in opera di recinzioni in rete di altezza massima 6;*

- La realizzazione è subordinata alla procedura della D.I.A..

*"**Piscine**"*

1. Nelle zone urbane, e nelle zone agricole, salvo l'esistenza di vincoli di inedificabilità di carattere assoluto, in presenza di edifici di abitazione, è ammessa la realizzazione di piscine private con i seguenti criteri prescrittivi:

2. Dovrà essere realizzata su di un'area in chiaro rapporto di pertinenza con l'immobile ed in nessun caso a distanza maggiore di mt. 50, salvo motivate esigenze.

3. Dovrà tenere conto della struttura geomorfologia del suolo, rispettando gli allineamenti previsti per la zona extraurbana del tessuto agrario, gli allineamenti contermini dei muri a retta, delle alberature, dei filari, delle sistemazioni agrarie. In ogni caso è necessario l'acquisizione di relazione geologica.

4. Per le zone a vincolo paesaggistico dove deve essere acquisita l'autorizzazione ambientale in relazione alle vigenti disposizioni di legge, e nelle zone collinari, è prescritto un adeguato inserimento dell'opera in rapporto al contesto ambientale e paesaggistico, con il mantenimento e l'integrazione degli elementi costruttivi preesistenti, in particolare dei muri a retta.

5. L'approvvigionamento idrico, dovrà avvenire tramite risorse autonome dall'acquedotto comunale. L'acqua di riempimento dovrà avere caratteristiche di potabilità.

6. Dovranno essere previsti adeguati impianti tecnici di filtrazione, depurazione e clorazione dell'acqua e camere di compensazione per lo svuotamento dell'invaso o altro sistema di regolazione adeguato.

7. La piscina dovrà avere una superficie d'acqua non superiore a mq. 150, salvo le limitazioni dettate da normative specifiche relativamente a pertinenze di fabbricati destinati ad agriturismo.

8. La realizzazione è subordinata alla procedura della D.I.A..

"Canali di gronda e pluviali"

1. Ogni copertura è dotata di canali di gronda (rame, acciaio, p.v.c., ecc.) atti a raccogliere e incalanare le acque piovane in tubi di scarico. Ad ogni tubo di raccolta verticale dovrà corrispondere un pozzetto d'ispezione interrato. Le condutture verticali di scarico devono applicarsi in preferenza esteriormente all'esterno dell'edificio. Nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici, il tratto fino a ml. 1,50 da terra deve essere posto in opera con materiale antiurto (ghisa o similare).

2. Nei centri storici, e sugli immobili sottoposti a vincolo storico-ambientale, in relazione alle vigenti disposizioni di legge, è prescritto in caso di intervento, la sostituzione con canali, gronde e pluviali in rame.

"Canne fumarie, caldaie, condutture verticali"

1. Tutte le tubazioni e condutture in particolare quelle dei camini, dei caloriferi, delle acque, canne di areazione ecc. devono essere in genere ricavate all'interno dell'organismo edilizio e devono essere portate fino alla copertura dell'edificio negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione ove tecnicamente possibile.

2. Qualora si renda necessario il loro inserimento all'esterno dell'edificio queste dovranno essere realizzate in maniera da armonizzarsi con le forme architettoniche e le decorazioni della facciata e comunque in maniera da non

compromettere, creando contrasti evidenti, con le caratteristiche esteriori dell'edificio nel suo insieme.

3. Nel caso siano realizzate canne fumarie con elementi prefabbricati, non destinati per le loro caratteristiche ad essere impiegati a faccia vista, questi dovranno essere adeguatamente intonacati e tinteggiati. Possono anche essere realizzate in rame o in acciaio inox, e nel caso di edifici plurifamiliari, devono essere approvate dalle amministrazioni condominiali interessate.

4. Le caldaie per riscaldamento autonomo devono essere previste, nelle nuove costruzioni, all'interno dei singoli alloggi, in locali che costituiscono volumi tecnici e nel rispetto delle norme di sicurezza previste dalle vigenti normative in materia. Qualora sia inevitabile l'installazione all'esterno dell'edificio le caldaie non dovranno essere previste su facciate principali ma dovranno essere poste su logge, terrazzi, appositi rientri con opportune schermature atte a nascondere la vista il più possibile.

5. I camini devono rispettare le prescrizioni igienico-sanitarie previste in materia. Alle emissioni di gas e vapori provenienti da impianti termici nonché a quelle derivanti da impianti per attività produttive si applicano le normative specifiche vigenti.

La realizzazione di camini, canne fumarie di sezione uguale o superiore alla superficie a mt. 0,09 e/o sporgenti sulla sommità del tetto in altezza superiore a mt. 1, aventi rilevanza sul piano estetico architettonico, sono subordinati al regime della D.I.A.. Negli altri casi sono da considerarsi opere di manutenzione ordinaria e rientranti nell'attività edilizia libera.

"Condizionatori d'aria"

1. Sono impianti tecnici a servizio di una o più unità immobiliari ed hanno dimensioni variabili, dalla piccola cassetta amovibile fino alle torri di refrigerazione. Tali impianti dovranno rispettare le specifiche condizioni di rumorosità previste dalla vigente disciplina in materia. Le emissioni rumorose provenienti da tali apparecchiature debbono rispettare i valori di accettabilità presso i ricettori esposti, prescritti dalla vigente normativa; le canalette della raccolta di acque di condensa devono essere opportunamente raccordate ai canali di gronda o alla rete fognaria.

2. Per gli impianti fissi, da porre all'esterno, devono essere rispettate le seguenti condizioni:

- *che siano prioritariamente posti sulla copertura degli edifici, o lungo le facciate interne o secondarie;*
- *nel caso sia inevitabile l'installazione su facciate lungo strade a principali, l'impianto è ammissibile su logge o terrazze, su appositi rientri, lesene del prospetto, o schermati con grigliati metallici a maglia fine, che non impediscano la movimentazione dell'aria, dipinti con colori uguali a quelli della facciata, atti a nasconderne la vista il più possibile;*
- *nei centri storici o ad essi assimilati e nelle zone ad attività di interesse pubblico, che siano posti esclusivamente sulle facciate interne o*

secondarie, siano inseriti, ove possibile, in apposite nicchie ricavate nel sottotetto sopra la linea di gronda, siano dipinte con colori uguali a quelli delle facciate in cui si inseriscono.

- *La realizzazione di tali impianti è subordinata al regime della comunicazione di cui all'art. 7 del vigente R.E..*

"Elementi che sporgono su spazi pubblici"

1. Gli aggetti, le decorazioni e le sporgenze su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammessi in misura non superiore a cm. 12.

2. E' ammessa la realizzazione su fabbricati privati che sporgono verso strade, piazze e spazi pubblici, l'apertura di nuove luci e di vedute e la modifica di quelle esistenti.

3. Sono esclusi dal rispetto della norma precedente, le tende, le insegne e gli altri mezzi pubblicitari disciplinati diversamente dal presente regolamento, nonché gli aggetti di gronda delle coperture purchè posti ad un'altezza non inferiore a ml. 3 in corrispondenza dei marciapiedi, o ml. 5 in dal piano stradale sprovvisto di marciapiede, e dotati di canali di gronda per la raccolta delle acque meteoriche e di pluviali. Per i fabbricati preesistenti è consentito il mantenimento di aggetti sulla parte pubblica anche ove non fossero conformi alla suddetta prescrizione.

4. I serramenti prospettanti posti ad altezza inferiore a ml. 4, devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno; le persiane poste ad altezza inferiore a ml. 4 devono aprirsi a scorrimento laterale, senza eccedere i limiti di cui al primo comma.

5. Le pensiline, e/o tende retrattili, a protezione di portoni di ingresso, sono ammesse alle seguenti condizioni:

- *la misura dell'aggetto non può superare la misura di ml. 1, ed in ogni caso non può eccedere la larghezza del marciapiede diminuita di cm. 10;*
- *l'altezza dell'elemento più basso della pensilina non può essere inferiore a ml. 2,50, dal marciapiede;*
- *devono costituire valida soluzione architettonica ed estetica, in maniera da armonizzarsi con il contesto della facciata.*

6. La realizzazione di balconi, è ammessa alle seguenti condizioni:

- *la misura dell'aggetto non può superare la misura di ml. 1,20 ed in ogni caso non può eccedere la larghezza del marciapiede diminuita di cm. 10;*
- *l'altezza dell'elemento più basso del balcone non può essere inferiore a ml. 4 dal marciapiede, nel caso di assenza di marciapiede non inferiore a ml. 6;*
- *devono rispettare la distanza minima di ml. 2,50 dal limite di confine di proprietà;*
- *devono costituire valida soluzione architettonica ed estetica, in maniera da armonizzarsi con il contesto della facciata.*

7. Gli aggetti e le sporgenze di cui al presente articolo non devono comunque costituire pericolo per le persone o le cose e non devono essere d'ostacolo o impedimento per persone con ridotta od impedita capacità motoria o sensoriale; è

fatta salva a tal riguardo l'applicazione della vigente disciplina in materia di superamento delle barriere architettoniche.

"Serramenti"

1. tutte le aperture di porte e di negozi verso la strada devono essere munite di serramenti che non si aprano verso l'esterno, salvo deroghe per necessità di rispetto di normative di sicurezza.

2. Le finestre di locali interrati poste nei marciapiedi, devono essere protette con apposita struttura in acciaio e/o vetri antisfondamento o similari, onde eliminare il pericolo di sfondamento da parte dei passanti;

3. Le finestre possono essere protette da inferriate, cancellate scorrevoli ai fini della sicurezza.

4. Nel caso sporgano su spazi pubblici, devono rispettare le prescrizioni di cui al comma 3 del paragrafo precedente avente ad oggetto "elementi che sporgono su spazi pubblici".

5. Per quanto riguarda gli interventi nei centri storici di Colognole, Nugola, Collesalvetti e gli edifici vincolati sotto il profilo storico-ambientale, in relazione alle vigenti disposizioni di legge, qualsiasi tipo di intervento edilizio deve rispettare le seguenti prescrizioni di carattere ordinativo.

Gli infissi esterni devono essere obbligatoriamente in legno o altro materiale che per caratteristiche e lavorazione si inserisca idoneamente nell'ambiente (sono esclusi altri tipi quali alluminio anodizzato, tapparelle avvolgibili in plastica ecc.) Nel caso di interventi di completo rifacimento di detti infissi, questi dovranno essere delle stesse caratteristiche di quelli preesistenti e armonizzarsi con quelli degli edifici circostanti o contigui.

"Verande"

1. Le verande, così come definite dall'art. 2 comma 39, del vigente R.E., possono essere realizzate in ferro, alluminio, derivati plastici o legno.

2. Negli immobili ad uso residenziale ricadenti nelle altre zone sono realizzabili alle seguenti condizioni:

- *nel caso interessino aperture esterne dell'alloggio, camere, bagni, cucina, sala, sia garantito il rispetto delle norme igienico-sanitarie e quelle sulla sicurezza degli impianti;*
- *nel caso di edificio condominiale nell'ipotesi di prima installazione occorre il nulla-osta del condominio espresso nelle forme di legge;*
- *nel caso di edificio condominiale, nel caso di verande preesistenti legittimate, le nuovi installazioni devono essere effettuate con identici materiali e con identiche caratteristiche estetiche,*
- *nel caso di installazione di veranda che comprenda la realizzazione anche parziale di copertura, è ammissibile a condizione che esista già una veranda legittimata con dette caratteristiche, nel fabbricato esistente o in quelli vicini con tipologia similare.*

4. La realizzazione di verande è subordinata al regime della comunicazione di cui all'art. 7 del vigente R.E..

"Pannelli solari"

I pannelli solari devono essere installati sulle coperture, su falde del tetto non principali e non prospicienti spazi pubblici, o nella resede del fabbricato. Deve essere ridotto il più possibile l'impatto visivo, e deve essere eliminato tale impatto adagiando e quindi integrando il pannello solare alla copertura, così da assimilarlo ad un abbaino di maggiore dimensione, in modo da non essere visibile dal piede del fabbricato. La loro realizzazione è subordinata a D.I.A..

SANZIONI

L'esecuzione di opere in contrasto con le suddette disposizioni in materia di qualità urbana e di decoro delle opere, comporta l'adozione, da parte dell'autorità comunale competente, di ordinanza finalizzata alla demolizione ed alla rimessa in pristino dei luoghi nello stato originario, salvo ulteriori procedure sanzionatorie previste dalla legge. L'inottemperanza al provvedimento di demolizione, comporterà la demolizione dell'opera a cura dell'Amministrazione Comunale, con addebito delle spese a carico dei soggetti responsabili dell'abuso.

PARTE SETTIMA

OPERE DI PERTINENZA ALL' ARREDO URBANO

ART. 42 Definizioni - Titoli abilitativi - Sanzioni

Premesso che è vietata l'occupazione anche temporanea di suolo o sottosuolo pubblico per interventi di qualunque genere e natura senza la preventiva autorizzazione dell'ufficio tecnico comunale.
La manomissione del suolo e sottosuolo pubblico é soggetta al deposito cauzionale ai fini della rimessa in pristino. Sono esclusi da tale deposito gli enti erogatori di servizi comunque obbligati alla rimessa in pristino.

Definizioni

Sono definite come opere di pertinenza all' arredo urbano, quelle opere che per la loro natura contribuiscono alla qualità della vita urbana, mediante l' interazione degli spazi pubblici stradali con tutte le categorie di utenti, quali pedoni, veicoli, biciclette .

Le principali opere di pertinenza all' arredo urbano sono :

1. ***Pavimentazioni***
2. ***Illuminazione***
3. ***Segnaletica specialistica e turistica***
4. ***Sedute e panchine***
5. ***Contenitori per rifiuti***
6. ***Chioschi***
7. ***Servizi igienici***
8. ***Installazioni pubblicitarie, cartellonistica***
9. ***Pensiline e coperture***
10. ***Percorsi pedonali, piste ciclabili, piazze, sovrappassi e sottopassi***
11. ***Lapidi, cippi commemorativi, elementi scultorei***
12. ***Bacheche, punti informativi ed orologi elettrici***
13. ***Punti vendita automatizzati***
14. ***Porta biciclette***
15. ***Cabine punti telefonici***
16. ***Strutture mobili per il commercio su area pubblica o privata***
17. ***Mostre permanenti o provvisorie su aree libere***
18. ***Manufatti per la dissuasione della sosta***
19. ***Pedane e fioriere***
20. ***Costruzioni leggere da giardino e per i giochi infantili, prive di copertura***

Per tutti i suddetti interventi di nuova costruzione o per ristrutturazione delle opere esistenti, si applicano le disposizioni di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Per quanto riguarda gli interventi nei centri storici di Colognole, Nugola, Collesalvetti e gli edifici vincolati sotto il profilo storico-ambientale, in relazione alle vigenti disposizioni di legge, qualsiasi tipo di intervento edilizio deve rispettare le seguenti prescrizioni di carattere ordinativo.
L' installazione di elementi di arredo urbano al fabbricato dovrà avvenire nell'assoluto rispetto delle loro caratteristiche architettoniche o storiche e dovrà comunque essere preventivamente autorizzato.

1. Pavimentazioni

Sono opere pertinenziali esterne di arredo urbano, costituite da una serie di materiali diversi, sovrapposti al terreno naturale che formano pavimentazioni idonee a svolgere uno specifico servizio, quali la sede stradale, le aree a parcheggio, percorsi pedonali.

Le prestazioni da rispettare nella progettazione e posa di pavimentazioni pubbliche o di uso pubblico sono:

- *norme sulla sicurezza e per il superamento delle barriere architettoniche, in relazione alle vigenti disposizioni di legge in materia;*
- *norme sulle superfici permeabili, in relazione alle vigenti disposizioni di legge in materia, che prevedono il rispetto delle superfici permeabili così come definite all'art. 2 lettera "b" comma 36 del vigente R.E..*

L'uso dei materiali per le pavimentazioni, dovrà garantire le norme di qualità e sicurezza e i materiali usati dovranno essere dotati di certificazione di qualità nel rispetto delle norme UNI in materia .

I nuovi interventi e le eventuali modifiche, devono armonizzarsi alla morfologia dell' ambiente circostante ed agli aspetti naturali del luogo; è vietato ricoprire di asfalto o sostituire con altri materiali, le sedi stradali ed i percorsi lastricati ed acciottolati.

2. Illuminazione

L'illuminazione di arredo urbano è una parte qualificata dell'illuminazione pubblica perché aggiunge i requisiti di estetica ai criteri di scelta convenzionali di sicurezza, funzionalità, durabilità, costi di impianto e di esercizio.

Questo tipo di illuminazione deve garantire le seguenti prestazioni:

1. *assicurare la percezione degli ostacoli;*
2. *consentire il riconoscimento delle persone;*
3. *valorizzare il patrimonio artistico – monumentale;*
4. *facilitare l'orientamento;*
5. *scoraggiare criminalità e vandalismo.*

L'illuminazione pubblica contribuisce al soddisfacimento dei requisiti, in relazione alle vigenti disposizioni di legge in materia di barriere architettoniche.

L'installazione può avere metodologie diverse in base alle seguenti zone cittadine: centri urbani e storici, isole pedonali e portici, zone residenziali strade secondarie, parchi, monumenti, fontane, palazzi famosi.

Isole pedonali e portici: a servizio di mobilità pedonale, occorre sia integrata con le illuminazioni dei negozi e delle attività commerciali; per i portici è preferibile

scegliere apparecchi di tipo sospeso posti ad altezza minima dal pavimento di mt. 2,50.

Zone secondarie, residenziali, parchi: serve a rendere riconoscibili gli ostacoli sul terreno, le persone, le alberature, con una luce di temperatura di colore e di resa cromatica adeguate; gli apparecchi devono rispondere a particolari requisiti di resistenza (agenti atmosferici e vandalismo).

Monumenti, fontane, palazzi famosi: occorre che le sorgenti luminose siano scelte in relazione al tipo e al colore degli edifici; l'abbagliamento deve essere contenuto in tutti i punti di osservazione del pubblico; per gli edifici pubblici di attrazione turistica si deve valutare il rapporto luci/ombra per garantire la massima valorizzazione; gli elementi incassati come portici, colonne, balconate occorre un'integrazione tra luce esterna ed interna per garantire la così detta illuminazione silhouette.

Inoltre si dovrà far riferimento nella progettazione alle vigenti disposizione di legge in materia.

3. Segnaletica specialistica e turistica

Costituisce un insieme di informazioni atte a disciplinare, indirizzare, orientare la circolazione stradale mediante un sistema informativo, di interesse comunale e sovracomunale.

La segnaletica stradale è disciplinata dalle vigenti disposizioni di legge in materia.

Il sistema informativo è articolato in

- *Toponomastica;*
- *orientamento ed informazione;*
- *turistico;*
- *trasporti pubblico;*
- *punti di pubblico interesse.*

L'inserimento di ulteriori informazioni segnaletiche di interesse privato è oggetto di procedimento autorizzativo da parte dell' amministrazione comunale presso gli uffici competenti, nel rispetto delle norme nazionali vigenti.

Alla segnaletica di tipo commerciale, ad esclusione dei soli marchi e targhe, è obbligatorio riportarvi il numero e la data dell' autorizzazione di cui al comma precedente, in posizione visibile e con caratteri d' altezza compresa tra 3 e 5 cm..

In caso d'esposizione non autorizzata della segnaletica di cui sopra, l' Amministrazione comunale, fatte salve le altre sanzioni amministrative ed eventualmente penali, provvede ad ordinarne la rimozione assegnando un termine congruo a questo, occultando nel frattempo la segnaletica commerciale fino al momento della rimozione stessa; in caso d'inottemperanza all' ordinanza di rimozione, l' Amministrazione provvederà d' ufficio addebitando le spese sostenute al titolare dell' attività .

L'installazione di indicatori di attività private (insegne e marchi) a carattere provvisorio è consentita, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale, per un periodo massimo di tre mesi.

Tali impianti dovranno essere realizzati in tabelloni di legno o altro materiale verniciato, portare la dicitura "insegna provvisoria" e la data di esposizione.

Nell'ambito della viabilità urbana ed extraurbana (comunale, provinciale e statale) è consentita l' installazione di pannelli pubblicitari, previa autorizzazione eventuale da rilasciarsi a cura degli enti competenti.

Ove prescritte, sono necessarie le autorizzazioni degli altri Enti preposti, come previsto dalla legge.

4. Sedute e panchine

Sono elementi di arredo urbano costituiti da un sedile, con o senza schienale sopraelevato dal suolo, per posti a sedere anche integrati con altri elementi tipo: fioriere, muretti e simili.

La panchina amovibile è semplicemente appoggiata ad una superficie di sostegno.

La panchina fissa è rigidamente e permanentemente ancorata ad una superficie di sostegno.

Le sedute devono rispettare le norme in materia di sicurezza e di stabilità e le norme in materia di barriere architettoniche.

L'uso dei materiali e la tipologia di panchine deve integrarsi con l'ambiente attraverso l'uso di rifiniture tipiche dei luoghi.

5. Contenitori per rifiuti

Questi contenitori contribuiscono al decoro, alla pulizia e all'arredo delle strade e possono essere appoggiati al suolo o essere inglobati ad elementi di segnaletica verticale o altri elementi di arredo.

Sono articolati in:

- *cestini getta-carte;*
- *contenitori a svuotamento manuale capiente litri da 120 a 330;*
- *cassonetti a svuotamento meccanico con capienza litri da 240 a 1100;*
- *altri contenitori per la raccolta differenziata di rifiuti sono in qualunque *

I contenitori di cui al punti 1 si ammettono in struttura in metallo verniciato, in legno trattato e materiali plastici.

Al fine di non costituire ostacolo ai non vedenti ed ipovedenti, ad anziani non autosufficienti, a portatori di handicap, la posa dei contenitori deve essere opportunamente studiata per non costituire intralcio e ostacolo.

6. Chioschi

Sono manufatti singoli o costituiti da elementi multipli aggregabili, atti a svolgere attività commerciali o informative di interesse pubblico.

L'ammissibilità di tali strutture sul territorio può avvenire unicamente dove consentito in relazione alle previsioni del vigente strumento urbanistico.

I chioschi si articolano nelle seguenti tipologie funzionali:

- *Edicole*
- *Bar*

- *Informazioni*
- *Biglietterie*
- *Controllo traffico*
- *Polizia*
- *Musica, animazione, giochi*
- *Attività commerciali varie (fiori, frutta, alimentari, altri)*
- *Servizi Telefonici e cabine telefoniche*
- *Servizi mezzi pubblici*

Strutturalmente devono essere sempre amovibili e rientrare nelle seguenti queste categorie:

a) ancorati stabilmente al suolo;

b) non ancorati stabilmente al suolo;

c) su veicoli a ruote periodicamente spostabili.

I chioschi possono essere posti su suolo pubblico e privato a condizione che non siano di ostacolo ai percorsi pedonali, alla circolazione, alla sicurezza, non riducano in maniera apprezzabile lo spazio destinato al parcheggio dei veicoli, e comunque è prescritto il parere vincolante dell' Ente proprietario della strada ed il rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia .

Le attività che vi si svolgono e la loro collocazione è disciplinata dagli uffici comunali con apposito regolamento specifico per funzioni, in particolare per i bar occorre siano rispettate le norme per la somministrazione degli alimenti; sono fatti salvi i disposti del vigente Regolamento di Polizia Urbana.

La loro dimensione non può essere maggiore di 40,00 mq. ed avere un'altezza massima di ml. 3,00 .

Le dimensioni dei chioschi esistenti non potranno essere aumentate anche nel caso della loro sostituzione.

In ogni caso, i chioschi di nuova realizzazione e quelli oggetto di interventi di ristrutturazione, risanamento conservativo o sostituzione edilizia dovranno essere dotati di servizio igienico, avente accesso anche direttamente dall'esterno.

Detto servizio deve essere regolarmente allacciato all'acquedotto comunale nonché essere collegato alla pubblica fognatura, salvo quanto previsto dal presente regolamento.

Gli espositori mobili aggiuntivi, non possono ingombrare una superficie maggiore del 20% della superficie coperta del chiosco.

Potranno essere autorizzate strutture a carattere provvisorio e stagionale per le attività turistico-commerciali perché realizzate con strutture leggere e non stabilmente infisse al suolo la cui scadenza o periodicità dovrà essere indicata nell'autorizzazione medesima, ove consentito dallo strumento urbanistico.

Tali manufatti non dovranno avere dimensioni superiori al 40% della superficie utile coperta e scoperta dell'attività turistico-commerciale preminente e dovranno essere realizzati con materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità da dimostrare secondo un progetto redatto da un tecnico abilitato.

Il soggetto autorizzato ad insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e rimettere in pristino l'area interessata entro il termine di scadenza dell'autorizzazione.

In caso contrario l'Amministrazione Comunale potrà attivarsi direttamente in danno dell'inadempiente secondo le disposizioni vigenti in materia.

La costruzione e collocazione di chioschi ed edicole di qualsiasi genere o forma su suolo pubblico potrà essere autorizzata perché tali opere offrano aspetto decoroso, siano intonate all'ambiente e non offrano intralcio alla viabilità.

Tali opere devono presentare perfetto stato di manutenzione, non dovranno essere realizzate in muratura e la loro distanza dal filo marciapiede non dovrà essere inferiore a ml. 1,50 e comunque nel rispetto di quanto stabilito dalle vigenti disposizioni di legge in materia.

L'amministrazione comunale si riserva la facoltà di studiare appropriate tipologie di chioschi da collocarsi in determinate zone del territorio comunale.

Per le tipologie "Bar" compresa nel presente articolo devono, inoltre, essere rispettate le norme specifiche previste nell'allegato A.

7. Servizi igienici

I servizi igienici pubblici di arredo urbano possono essere realizzati in locali interni ad edifici pubblici, in chioschi appositamente progettati con strutture edilizie leggere o murarie, o con toilettes autopulenti amovibili.

Devono rispettare:

- *I. le norme in materia di accessibilità per tutte le utenze con problemi motori nel rispetto delle norme sugli abbattimenti delle barriere architettoniche*
- *II. norme per la sicurezza degli impianti di cui alle vigenti disposizioni di legge in materia;*
- *III. norme in materia di scarichi fognari se collegati a reti esistenti;*
- *IV. norme vigenti in materia di apparecchi sanitari tradizionali o automatici.*

L'amministrazione comunale si riserva di affidare in concessione la disposizione di tali servizi, il numero e la dislocazione a mezzo di appositi atti programmatori.

8. Installazioni pubblicitarie, cartellonistica

Sono cartelli, insegne, segnali luminosi, elettronici, via cavo o con schermi modificabili, atti a pubblicizzare prodotti, ditte o attività di ogni genere.

Sono vietati nelle strade prive di marciapiedi se sporgenti oltre cm. 5 dal muro di fabbrica.

La posa lungo le strade è soggetta alle norme sul codice della strada, con i nulla-osta degli enti proprietari della strada (provinciale, regionale, statale, comunale).

Fuori dai centri abitati l'autorizzazione al posizionamento dei "cartelli pubblicitari", nel rispetto delle caratteristiche e dimensioni stabilite dal Codice

della Strada, è rilasciata dall'Ente proprietario della strada; nel caso di strada comunale la richiesta dovrà essere inoltrata all' Ufficio Tributi del Comune, così come stabilito dal "Regolamento comunale per la disciplina della pubblicità e delle affissioni e per l' applicazione dell' imposta sulla pubblicità e del divieto sulle pubbliche affissioni".

Le insegne a muro dovranno essere apposte in prossimità del fondo dove il richiedente esercita l'attività e dovranno avere le caratteristiche di seguito riportate:

- *se installate sopra le aperture di accesso al fondo, non potranno avere altezza maggiore di cm. 60 e larghezza superiore a quella dell'apertura stessa o delle vetrine di esposizione;*
- *se installate di fianco alla porta di accesso al fondo o alle vetrine di esposizione, non dovranno essere luminose e non dovranno avere larghezza maggiore di cm. 60 e altezza superiore a quella delle aperture stesse;*
- *sono vietate insegne a bandiera, installazioni sul tetto delle abitazioni, ed il posizionamento all'interno di aree a verde pubbliche o di uso pubblico;*
- *Per le installazioni di "cartelli pubblicitari" su :*
  - → *aree sottoposte a vincoli di legge;*
  - → *immobili d' interesse storico, artistico, culturale nonché sui muri di cinta e nelle zone di rispetto dei cimiteri, ospedali e luoghi di culto, e nelle loro immediate adiacenze;*
  - → *pali dell' illuminazione pubblica, sulle alberature stradali e sui cassonetti adibiti alla raccolta dei rifiuti urbani;*

dovranno essere recepite le autorizzazioni ed i pareri degli Enti preposti alla tutela dei vincoli, o i proprietari degl' immobili, così come stabilito dal "Regolamento comunale per la disciplina della pubblicità e delle affissioni e per l' applicazione dell' imposta sulla pubblicità e del divieto sulle pubbliche affissioni".

In caso di installazioni di insegne nelle zone artigianali ed industriali potranno essere consentite dimensioni superiori a quelle massime sopra previste, in considerazione del rapporto tra le dimensioni dei capannoni presenti e quelle del materiale pubblicitario da installare.

Per la pubblicità fonica, sono fatti salvi i disposti del "Regolamento comunale per la disciplina della pubblicità e delle affissioni e per l' applicazione dell' imposta sulla pubblicità e del divieto sulle pubbliche affissioni".

All' ingresso delle zone a forte concentrazione commerciale, é obbligatoria la cartellonistica di elencazione delle attività presenti nella medesima zona.

Il Comune si riserva la facoltà di obbligare per determinate zone del territorio comunale mediante apposito regolamento la realizzazione di insegne, tabelle, mostre e vetrine uniformi in armonia con le caratteristiche della zona da disciplinare.

Dovranno inoltre essere recepiti, quando necessari, i seguenti pareri:

1. *Ente proprietario della strada;*
2. *Autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico*
3. *Per le attività commerciali, artigianali, agricole e agrituristiche dimostrazione del possesso delle prescritte autorizzazioni di legge.*

Dovrà essere inoltre recepita l'autorizzazione del proprietario dell'immobile (privato o Ente pubblico).

Sono fatti salvi i disposti del vigente Regolamento di Polizia Urbana.

Non potrà essere consentita la sostituzione anche di parti di insegne esistenti, già autorizzate, qualora abbiano caratteristiche e dimensioni non conformi al presente regolamento.

Sono ammesse insegne in ferro battuto non illuminate in presenza di pubblica illuminazione a mensola non oltre lo sbraccio dell'illuminazione stessa.

Le insegne luminose potranno presentare una superficie illuminante con luce indiretta, i colori che dovranno essere usati per suddette insegne dovranno essere compatibili con l' aspetto cromatico della facciata su cui sono inserite ; sia i colori che le luci, non dovranno essere tali da creare confusione con la segnaletica stradale.

Su tutto il territorio comunale, e fatte salve le prescrizioni più restrittive riferite ad ambiti soggetti a particolare tutela, valgono le norme e le prescrizioni di seguito riportate.

Nel caso che l'intervento contempli l'installazione anche di uno solo degli elementi esso deve :

- assumere come quadro di riferimento progettuale l'assetto globale della facciata in cui si inserisce, nel rispetto delle caratteristiche estetiche, architettoniche e decorative dell'edificio, di cui deve garantire la lettura;

- non determinare disturbo, per posizione, colori ed intensità luminosa, alla circolazione, sia pedonale che veicolare, nel rispetto delle norme del vigente Codice della Strada - e conseguente Regolamento di attuazione - e del Regolamento di Polizia Urbana.

Gli indicatori in questione devono essere installati in prossimità dell'ingresso al piano terra dei locali alle cui attività si riferiscono, con la sola eccezione degli indicatori direzionali.

Se le attività sono ubicate ai piani superiori le suddette forme pubblicitarie devono essere collocate accanto al portone sotto forma di targa non luminosa.

In presenza di più attività da segnalare ai piani superiori, la relativa segnaletica deve essere raggruppata in una apposita ed omogenea struttura informativa.

Nessuna indicatore di attività o forma pubblicitaria è consentita su :

- *coperture degli edifici*
- *pilastri (o colonne) ed arcate (o architravi) di portici ;*
- *strutture aggettanti quali : balconi, pensiline, tettoie ;*
- *murature in pietra viva ;*
- *paramenti in muratura di mattoni a facciavista di carattere storico ;*
- *elementi di facciata aventi funzione decorativa.*

Non sono altresì consentite forme di pubblicità dipinta o incollata sulla sede stradale o sul marciapiede.

È obbligatoria la rimozione di tutti gli indicatori in questione non più utilizzati o riferiti a cessate attività, salvo il caso di insegne dipinte aventi carattere storico, delle quali è obbligatoria la conservazione.

La rimozione degli indicatori di attività private deve essere effettuata, a cura degli interessati, entro 30 giorni dalla data di cessazione dell'attività stessa, trascorso il quale termine l'Amministrazione comunale ordina la rimozione, assegnando i termini.

In caso di ulteriore inerzia l'Amministrazione comunale provvede d'ufficio addebitando le spese sostenute al titolare dell'attività cessata, fatte salve le sanzioni amministrative previste.

Sopra gli indicatori di attività private, ad esclusione dei soli marchi e delle targhe, è obbligatorio riportare numero e data dell'Autorizzazione Edilizia che autorizza l'installazione della stessa, in posizione visibile e con caratteri di altezza compresa tra 3 e 5 cm.

In caso di esposizione non autorizzata di indicatori di attività, l'Amministrazione Comunale, fatte salve le altre sanzioni di tipo amministrativo ed eventualmente penali, provvede ad ordinarne la rimozione assegnando il termine ed occulta fino al momento della rimozione stessa alla vista l'indicatore in questione con l'apposizione di materiale opaco.

In caso di non ottemperanza all'ordinanza di rimozione l'Amministrazione provvede d'ufficio addebitando le spese sostenute al titolare dell'attività.

9. Pensiline e coperture

Sono elementi di arredo urbano che proteggono dagli agenti atmosferici in condizioni di sosta o di passaggio su percorsi pubblici o privati di interesse pubblico.

Se intralciano i percorsi pedonali devono essere aperte o parzialmente aperte da tutti i lati in modo da non ostacolare il flusso pedonale.

Sono finalizzate a proteggere:

- *fermate di mezzi pubblici;*
- *terminal e capolinea extraurbani;*
- *attività di scambio e di informazione presso i principali nodi di informazioni e comunicazioni comunali.*

I materiali, trasparenti od opachi, devono consentire un rapido scolo delle acque, la loro raccolta ed incanalamento nella rete di scarico pubblica, nel rispetto del decoro generale.

Nel caso di grandi coperture, amovibili, per manifestazioni varie, temporanee brevi o temporanee di lunga durata che riguardino le seguenti attività:

I. teatri tenda
II. centri sportivi
III. centri sociali e culturali
IV. attività commerciali
V. attività espositive .

Sono da sottoporre a preventiva verifica di destinazione urbanistica delle aree del loro indotto in termini di parcheggi, sosta temporanea di grandi folle e veicoli, viabilità e relativi servizi accessori.

10. Percorsi pedonali, piste ciclabili, piazze, sovrappassi e sottopassi

Sono percorsi che devono essere sempre pavimentati e o lastricati con le modalità di sicurezza disciplinate dalle vigenti disposizioni di legge in materia.

Devono consentire la mobilità delle persone con ridotte od impedite capacità motorie ed assicurare loro la utilizzabilità diretta delle attrezzature, dei parcheggi, dei servizi e degli edifici, nel rispetto della normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche.

I percorsi di interesse pubblico possono essere oggetto di previsione urbanistica.

Nel caso il percorso pedonale diventi strategico per sicurezza e continuità è possibile prevedere il sovrappasso o sottopasso di arterie viarie di interesse urbano od extraurbano.

La previsione di questi elementi, coperti o scoperti, rientra tra le facoltà previste dal presente regolamento in quanto attraversamento di suolo pubblico.

Le piste ciclabili sono quelle definite dal Codice della Strada.

Le piste ciclabili nel loro insieme devono formare un sistema continuo costituito da una maglia di percorsi protetti e finalizzati ad una mobilità individuale alternativa al mezzo meccanico.

La realizzazione di tali interventi dovrà essere compatibile con il programma per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e il completamento di itinerari ciclabili o pedonali nel territorio comunale.

Tutti i percorsi dovranno mettere in relazione il maggior numero possibile di luoghi generatori di interessi collegando, in modo continuo tra loro, le diverse parti del territorio comunale.

La continuità delle piste ciclabili dovrà essere garantita anche attraverso diverse soluzioni tipologiche in funzione dello stato fisico dei luoghi e delle sezioni stradali esistenti.

In sede di progettazione degli interventi, devono essere previste aree di servizio attrezzate alla sosta delle biciclette lungo i percorsi ciclabili ed in corrispondenza di particolari punti nodali a cui attribuire la funzione di scambiatore di traffico.

Il percorso ciclabile deve essere separato dal traffico carrabile mediante soluzioni tecniche adeguate.

La pavimentazione della pista deve essere diversa da quella della sede stradale destinata al traffico carrabile, e disciplinata così come ai punti precedenti.

Tale differenziazione deve essere conservata in corrispondenza degli incroci e degli attraversamenti.

Nel caso in cui venga utilizzato lo stesso materiale, la individuazione visiva della pista deve essere assicurata dall'uso di un diversa pigmentazione.

La presenza di un incrocio deve essere segnalata con opportune sagomature della pista quando le condizioni del luogo lo consentano.

Le piste ciclabili debbono sempre essere dotate di segnaletica orizzontale e verticale ed adeguatamente illuminate.

Negli incroci semaforizzati il flusso ciclabile può essere regolamentato unitamente a quello pedonale.

11. Lapidi, cippi commemorativi, elementi scultorei

E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici isolati aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica quali :

- *Lapidi e cippi commemorativi*
- *Muri di confine*
- *Scenari costruiti o dipinti*
- *Fontane*
- *Edicole sacre*
- *Antichi numeri civici*

I progetti per i nuovi monumenti, cippi e targhe di tipo commemorativo e/o celebrativo devono essere documentati con disegni e corredati di una planimetria sulla sistemazione dell'intorno e sono soggetti al corrispondente titolo abilitativo sia che sorgano sull' area privata che pubblica.

L' amministrazione comunale può richiedere bozzetti, plastici ed ogni altra forma di documentazione idonea ad illustrare compiutamente l'opera proposta.

I progetti di iscrizioni quali lapidi, targhe ecc. debbono indicare il testo, i caratteri, il materiale e documentare con fotografie il luogo di installazione.

Sono fatte salve le disposizioni del vigente Regolamento di Polizia Urbana.

12. Bacheche, punti informativi ed orologi elettrici

I manufatti di cui sopra, dovranno essere installati nei luoghi precedentemente stabiliti d' intesa con l' Amministrazione comunale, ed a spese degli Enti od Amministrazioni interessati; dovranno altresì essere convenientemente raggruppati in particolari luoghi del centro abitato.

13. Punti vendita informatizzati

Sono considerati tali i distributori automatici di sigarette, caramelle, bancomat, ecc.

Sono vietate l' installazione a rilievo della facciata, mentre se comprese in un progetto unitario, possono essere installate a filo vetrina di esercizi commerciali o banche .

14. Porta biciclette

Devono essere in materiale metallico o in legno, essere ubicati in maniera da non deve interferire con i flussi di traffico e rispettare eventuali prescrizioni in materia di polizia urbana.

15. Cabine punti telefonici

La collocazione di questi elementi sul territorio deve avvenire secondo progetti planimetrici e documentazione fotografica a colori idonea alla predetta valutazione.

La collocazione deve rispondere ad esigenze di pubblica utilità e di sicurezza e non deve interferire con i flussi di traffico.

16. Strutture mobili per il commercio su area pubblica o privata

È consentita, per la fruizione stagionale da parte dei clienti e con le limitazioni di seguito riportate, la copertura stagionale di spazi esterni su suolo pubblico, previa autorizzazione rilasciata dall'amministrazione comunale, o privato ed antistanti o adiacenti a pubblici esercizi quali bar, ristoranti, pizzerie.

Non è invece consentita per attività commerciali non configurabili come pubblici esercizi.

Tali manufatti devono essere :

- *ad uso esclusivo del pubblico esercizio cui sono collegati;*
- *collocati esclusivamente in zone libere dalla sosta o dal transito di auto e comunque nel rispetto delle norme del Codice della Strada;*
- *sostenuti da profilati in legno o metallo verniciato, con esclusione dell'utilizzazione di alluminio anodizzato di qualunque colore ;*
- *coperti con copertura in tela di colore chiaro naturale e prive di scritte di qualunque natura ;*
- *privi di qualsiasi forma di chiusura verticale ;*
- *completamente smontabili ;*
- *appoggiati al suolo, se pubblico, senza alcun tipo di infissione nella pavimentazione in modo da consentire la loro rimozione stagionale senza comportare interventi di ripristino del suolo.*
- *Tali manufatti possono :*
- *essere accompagnati da fioriere, cestini, punti luce da indicare nel progetto sottoposto all'Amministrazione ;*
- *avere un piano di appoggio e di calpestio autonomo rispetto al suolo solo nel caso che lo stesso sia già pavimentato e purché tale pedana sia realizzata in legno trattato, in modo da evitare l'accumulo di rifiuti sotto il piano stesso, da non ostacolare il normale deflusso delle acque piovane e da essere accessibile ai sensi delle leggi in materia di superamento delle barriere architettoniche.*

Tali manufatti e relativi elementi di arredo devono avere una superficie massima di mq. 50,00, con un' altezza massima di ml. 2.70.

Tali manufatti e relativi elementi di arredo se posti su suolo pubblico è obbligatorio che l'appoggio del manufatto avvenga su pedana come descritto al comma precedente in perfetto ordine e pulizia, pena la revoca dell'Autorizzazione e dell'eventuale concessione di suolo pubblico.

In presenza di una serie di esercizi commerciali allineati su uno stesso fronte prospettico è obbligatoria la presentazione di un progetto unitario per materiali, illuminazione, colori, altezze e forme.

L'eventuale concessione del suolo pubblico non può essere rilasciata prima dell'approvazione del progetto edilizio, mentre il rilascio dell'atto autorizzativo di tipo edilizio è subordinato all'avvenuta stipula del contratto ed alla dimostrazione dell'avvenuto versamento del deposito cauzionale o stipulazione della polizza fideiussoria.

17. Mostre permanenti o provvisorie su aree libere

Esse sono consentite limitatamente a merci quali ad esempio a titolo esemplificativo, autoveicoli, attrezzature per campeggio, piante e fiori, materiali edilizi, materiale ed attrezzi per l'agricoltura, ecc. alle seguenti condizioni :

- nelle aree che non hanno destinazione urbanistica commerciale, non siano eseguite opere edilizie di sorta ;

- le mostre o esposizioni temporanee su suolo pubblico sono consentite per il periodo massimo di giorni 30.

La concessione del suolo pubblico può essere subordinata al deposito di una cauzione a garanzia del ripristino dei luoghi a seguito di eventuali danneggiamenti.

Dovranno comunque essere rispettati i requisiti igienico sanitari richiesti dalla Azienda Sanitaria Locale, definiti di volta in volta, in base alla tipologia della mostra e alla sua durata, nell'ambito della partecipazione a commissioni di pubblico spettacolo .

18. Manufatti per la dissuasione della sosta

Suddetti manufatti dovranno rispettare le prescrizioni di legge in materia, con particolare riferimento alla circolazione e sicurezza stradale.

Possono essere impiegati paracarri, paletti con o senza catenelle, dissuasori di traffico anche di nuovo disegno a protezione dal traffico veicolare, delle piste ciclabili, dei marciapiedi e delle aree esclusivamente pedonali, delle piazze, degli slarghi, dei sagrati e di aree private.

I paracarri in pietra naturale esistenti debbono essere conservati e reintegrati ove mancanti nelle relative sequenze.

19. Pedane e fioriere

Le pedane devono essere realizzate in legno opportunamente trattato, assemblate in modo da evitare l' accumulo di rifiuti sotto il piano stesso, che non ostacolino il normale deflusso delle acque piovane e da essere accessibili ai sensi delle leggi in materia di superamento delle barriere architettoniche; ove le dimensioni di suddette pedane lo consentano, queste dovranno essere delimitate da fioriere .

Le fioriere sono ammesse esclusivamente a delimitare lo spazio pubblico o privato, complementare ad un' attività di pubblico esercizio .

La collocazione di pedane e fioriere è ammessa solo temporaneamente e l' autorizzazione alla loro installazione può essere vincolata dalla presentazione di un deposito cauzionale, di volta in volta determinato in base alla dimensione della

pedana od alla quantità di fioriere da installare, a garanzia della loro corretta manutenzione e della loro rimozione a fine del tempo autorizzato .

20. Costruzioni leggere da giardino e per giochi infantili, prive di copertura

L'uso dei materiali e la tipologia dei manufatti di cui sopra deve integrarsi con l'ambiente circostante, e possibilmente dovranno essere realizzati in legno opportunamente trattato o verniciato con prodotti atossici .

Suddetti manufatti devono essere conformi alla norme in materia di sicurezza per le attrezzature dei parchi gioco e le superfici ove verranno installati dovranno essere conformi alla norme vigenti con particolare riferimento ai requisiti per i rivestimenti di superfici e di aree di gioco ad assorbimento d' impatto.

Titolo abilitativo e procedure autorizzative

L'installazione degli elementi descritti e normati nei punti precedenti del presente Regolamento Edilizio, è subordinata al rilascio dei relativi titoli abilitativi.

Per quanto riguarda istanze di private relative ad installazioni pubblicitarie, insegne, cartellonistica, segnaletica specialistica e turistica ecc. la richiesta è presentata al Servizio Tributi, che rilascia l'autorizzazione, acquisito il parere favorevole del Comando Polizia Municipale ai sensi del codice della strada, e del Servizio Manutenzioni nel caso di installazioni su aree di proprietà comunale e nel caso di aree private dagli stessi servizi e dal servizio Edilizia Privata, che hanno a disposizione 15 (venti) giorni di tempo, dalla data di ricevimento, scaduto il quale si intende dato favorevolmente.

Per quanto riguarda le modalità di richiesta, la documentazione da presentare e gli elaborati grafici da allegare si rimanda agli specifici articoli del presente regolamento, salvo ulteriori procedure di competenza della pubblica amministrazione.

I titoli abilitativi di cui sopra possono essere revocati qualora gli interessati non mantengano gli impianti in stato di buona conservazione, ed in ogni altro caso di pubblico interesse.

Sanzioni

Ferme restando le procedure sanzionatorie già indicate negli articoli precedenti, nel caso che l' installazioni non abilitate siano poste su suolo pubblico, l'Amministrazione provvede ad interdire fin dal momento dell'accertamento l'utilizzazione commerciale dello spazio pubblico fino alla rimozione del o dei manufatti abusivamente installati.

PARTE OTTAVA

CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI ED AGEVOLAZIONI ED INCENTIVI PER LA PROMOZIONE DELLA QUALITÀ E DELLA SOSTENIBILITÀ EDILIZIA

In relazione alla realizzazione di interventi di bioedilizia e di qualità edilizia ed ambientale, definiti di seguito, è prevista la concessione di incentivi applicando un criterio premiante che consente, oltre all'ottenimento di scaglioni sempre maggiori di sconto sul contributo relativo al costo di costruzione, anche dei bonus volumetrici, in deroga agli indici di edificabilità.

ART. 43 TABELLA DEI PUNTEGGI

1 – NUOVE COSTRUZIONI ED INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Punteggio conseguito	Sconto costo di costruzione	Condizioni cumulative
Fino a 25 punti	25 %	Bonus volumetrico 2 %
Da 25 a 50 punti	50%	Bonus volumetrico 3 %
Da 50 a 75 punti	75%	Bonus volumetrico 4 %
Oltre 75 punti	100%	Bonus volumetrico 5 %

Diritto alle agevolazioni e controllo sulle opere eseguite.

Per accedere alle agevolazioni previste è necessario sottoscrivere una dichiarazione di impegno a firma della proprietà e del Direttore dei lavori.

A garanzia dell'ottemperanza di quanto previsto dagli incentivi e delle agevolazioni per la bioarchitettura, e di qualità edilizia ed ambientale, sarà richiesta polizza fidejussioria bancaria o assicurativa pari all'importo degli incentivi previsti.

Nel caso di incrementi volumetrici la non ottemperanza di quanto previsto comporterà l'applicazione delle procedure sanzionatorie previste dalla legge.

Il professionista incaricato del progetto dovrà illustrare con appositi elaborati grafici, tabelle dimostrative e/o particolari costruttivi la rispondenza del progetto ai requisiti per cui si intende avvalersi degli incentivi.

Il Direttore dei Lavori dovrà asseverare la rispondenza delle opere eseguite al progetto che ha ottenuto gli incentivi, mediante apposita dichiarazione asseverata da allegare alla comunicazione di fine lavori, accompagnata da certificazione attestante la qualità dei materiali in rapporto a quanto prescritto dal vigente R.E, rilasciata dalle ditte fornitrici. Inoltre dovrà essere allegata certificazione redatta da tecnico abilitato con relativa specifica professionalità, in relazione all'opera eseguita per la quale è stata applicata l'agevolazione, attestante l'avvenuta

realizzazione della medesima ed il suo regolare funzionamento. Le opere eseguite in difformità da quanto dichiarato saranno soggette all'applicazione delle procedure sanzionatorie in materia di illeciti edilizi oltre all'avvio delle procedure sanzionatorie nei confronti del tecnico asseverante.

ART. 44 BARRIERE ARCHITETTONICHE

Gli edifici a carattere collettivo e sociale realizzati dallo Stato, dalle Regioni o dalle Amministrazioni Locali, aventi interesse amministrativo, culturale, giudiziario. Economico, sanitario e, comunque, edifici in cui si svolgono attività comunitarie e nei quali vengono prestati servizi di interesse generale, nonché edifici privati quali cinema, teatri, auditori, chiese, grandi magazzini, impianti sportivi, alberghi, ecc, e le strutture esterne agli edifici quali percorsi pedonali e parcheggi; dovranno presentare caratteristiche architettoniche volte a eliminare gli impedimenti fisici comunemente definiti come barriere "architettoniche ", che sono di ostacolo alla vita di relazione , in conformità alle leggi vigenti.
I progetti di abitazioni private devono essere redatti a garanzia dell'adattabilità dell'edificio.
Ngli edifici privati esistenti il grado dell'accessibilità è garantito in deroga ad alcune disposizioni del presente regolamento edilizio secondo quanto disposto dalle leggi vigenti.
Per gli edifici privati residenziali esistenti progettati e successivamente realizzati secondo criteri di accessibilità previsti dalla legge dotando l'organismo edilizio di tutti gli accorgimenti idonei alla fruizione in ogni suo spazio, compreso l'esterno, da parte di persone con ridotte o impedite capacità motorie o sensoriali si ha un' *assegnazione di punti 20.*
Ciò vale anche per gli edifici soggetti a recupero e ristrutturazione.
Tali iniziative sono soggette al controllo obbligatorio ai fini del rilascio dell' attestato di abitabilità/agibilità e la loro applicazione sarà possibile dopo l'emanazione di apposite direttive.

ART. 45 EDIFICI A CONTENIMENTO DI CONSUMO ENERGETICO

Gli edifici devono essere progettati secondo i criteri di contenimento dei consumi energetici mediante installazione di sorgente di calore a forte contenimento e mediante installazione di idonei accorgimenti di isolamento termico secondo un progetto redatto da professionista abilitato.
Il progetto sarà redatto secondo i calcoli del rendimento termico previsto dalle leggi vigenti in materia e depositato presso il Comune.
Al progetto saranno allegati tutti i dettagli costruttivi pertinenti a ciascun elemento di isolamento e di sorgente di calore con allegate le caratteristiche tecniche di ciascun elemento ed il funzionamento dell'opera nel suo complesso.

ART. 46 INTERVENTI DI QUALITA' EDILIZIA ED AMBIENTALE, DI RISPARMIO RISORSE E DI BIOEDILIZIA

- ***Fitodepurazione***

L'utilizzo di impianti a fitodepurazione come recapito finale dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso in zone sprovviste di pubblica fognatura. La fitodepurazione è un processo naturale di depurazione delle acque reflue che utilizza le piante come filtri biologici che supportano i microrganismi in grado di ridurre le sostanze inquinanti in esse presenti. I trattamenti di fitodepurazione sono trattamenti biologici che prevedono un trattamento primario,

che riguarda la grigliatura, la dissabbiatura, disoleazione, sedimentazione, un trattamento secondario o biologico, tipo fanghi attivi, biodischi, ecc. e terziario che servono per un ulteriore finissaggio che renda il refluo compatibile con gli standard di qualità delle acque di scarico, sfruttando la capacità di autodepurazione degli ambienti acquatici. Il meccanismo di funzionamento prevede una sedimentazione preliminare ottenuta mediante una fossa imhoff o vasca tricamerale, il refluo passa successivamente attraverso un filtro che può essere costituito prevalentemente da ghiaia a diversa granulometria o da sabbia. La vegetazione da piantumare dovrà essere costituita da arbusti o fiori con spiccate caratteristiche idrofile, che consenta una notevole diffusione dell'ossigeno anche negli strati più profondi del filtro favorendo la crescita di batteri aerobici. I vantaggi di tale sistema di depurazione dei liquami, sono quelli della facile manutenzione, risparmio energetico relativamente alla possibilità di riuso delle acque depurate, bassa tecnologia, minimo impatto ambientale, riqualificazione di ambienti degradati, creazione di biotipi umidi, riduzione dei costi di depurazione, assenza di rumori molesti e cattivi odori.

Nel caso d' interventi edilizi comportanti incremento del carico urbanistico, si prescrive la verifica del dimensionamento degli impianti esistenti.

La realizzazione di tale sistema di depurazione comporta l'assegnazione di punti 20.

- ***Impianti di recupero delle acque piovane***

Tali impianti prevedono l'utilizzo ed il recupero dell'acqua piovana, basandosi sul principio di massimo risparmio dell'acqua, di abbattimento dell'inquinamento, nonché del tentativo di chiusura del ciclo dell'acqua. Tali sistemi se previsti in fase di progettazione possono consentire grandi risparmi di risorsa con spesa di installazione minima. In modo generale, in presenza di superfici esterne di pertinenza agli edifici è sempre possibile prevedere un sistema di incanalamento delle acque piovane in un serbatoio di accumulo e il loro utilizzo per usi domestici (riempimento cassette wc, irrigazione del giardino). In presenza di tali accumuli di acqua non potabile, possono essere esclusi dalla rete di distribuzione, le cassette w.c., ed i rubinetti per le utenze non potabili /acque di lavaggio) per le quali è possibile prevedere una seconda rete di distribuzione collegata ai serbatoi di raccolta dell'acqua. Questo secondo impianto parallelo per l'acqua recuperata consente di differenziare gli usi finali e quindi limitare il consumo dell'acqua. La realizzazione ditale sistema comporta l'assegnazione di 20 punti.

- ***Impianti solari attivi relativi ad impianto a pannelli solari ed impianti fotovoltaici***

Sono costituiti da collettori che incamerano ed accumulano l'energia proveniente dal sole e la accumulano, riscaldando l'acqua, con conseguenti risparmi sulla fornitura ed abbattimento degli inquinamenti indotti dalle centrali termoelettriche. L'acqua calda prodotta ed accumulata in un serbatoio di adeguata capacità, potrà essere utilizzata per le esigenze delle diverse utenze. I pannelli sono composti da una

superficie piana simile ad un radiatore contenente al suo interno un liquido che, riscaldato dal sole, permette di trasferire il calore assorbito all'acqua del serbatoio e di produrre quindi acqua calda. E' consentita l'installazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, con loro apposizione sulle coperture dell'immobile e/o in aree esterne. L'installazione di impianti solari comporta l'assegnazione di 20 punti.
Dovrà comunque essere assicurato un sistema di riscaldamento dell'acqua per uso sanitario per tutto l'anno solare.

- ***Realizzazione di sistemi solari passivi***

Riguardano la realizzazione di verande, serre solari e giardini d'inverno, non riscaldate disposte nei fronti da sud-est a su-ovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e /o copertura, vetrata per almeno il settanta per cento. Il volume non può superare il venti per cento del volume riscaldato dell'edificio; deve in ogni caso essere accuratamente previsto l'adattamento delle serre alla stagione più calda mediante schermature, aperture ecc.. Le medesime strutture dovranno in ogni caso garantire il rispetto dei requisiti di illuminazione ed areazione dei locali che vi affacciano, secondo le norme regolamentari vigenti. Le finalità e le funzionalità devono essere certificate da specifica relazione firmata da un tecnico competente e contenente il calcolo dell'energia risparmiata mediante l'adozione di dette tecniche, nonché la verifica del benessere termoigrometrico durante tutto l'anno. L'installazione di tali impianti solari passivi comporta l'assegnazione di 20 punti.

- ***impianti di riscaldamento e/o raffredamento di tipo radiante a pavimento, parete e a battiscopa***

I suddetti sistemi ad irraggiamento, comprendono i radiatori a battiscopa, i riscaldamenti a serpentina a parete o pavimento.
La realizzazione di tali impianti consente notevoli vantaggi rispetto agli impianti tradizionali, consistenti nella diffusione della temperatura in modo ideale dal pavimento al soffitto, l'assenza di ventilazione e rumorosità, risparmio notevole dal punto di vista energetico, utilizzo dello stesso impianto per riscaldare e raffrescare, temperatura ed umidità controllata, condizioni ottimali di salubrità ambientale. La realizzazione di tali impianti comporta l'assegnazione di 20 punti.

- ***impianti elettrici a bassa emissione di smog elettromagnetico***

Gli impianti elettrici domestici in uso emettono campi elettrici-magnetici le cui interferenze sono proporzionali all'intensità del campo elettrico e magnetico generato, durata dell'esposizione giornaliera, distanza di rispetto o sicurezza dal corpo umano. Tali campi sono sospettati di produrre gravi danni alla salute, pertanto è consigliabile un atteggiamento di prudenza con conseguente progettazione di impianti sicuri a tal proposito oltre a quanto previsto dalla Legge n° 46/90, un impianto biocompatibile, deve rispettare le seguenti basi: limitazione del tempo di esposizione all'elettrosmog, distanza di sicurezza dalla fonte

inquinante, schermatura dell'impianto con disgiunzione bipolare e tribolare della rete, semplificazione dell'assetto dell'impianto elettrico (con posizione e percorsi a stella mirati e calcolati in base al locale in esame, in modo che interagisca con i locali adiacenti) cosicché non interferisca con il flusso elettromagnetico terrestre indispensabile al bioritmo degli esseri viventi. I vantaggi sono quelli di avere un costo ridotto di realizzazione e minori consumi rispetto agli impianti tradizionali, oltre ad essere meno nocivi alla salute. La realizzazione di tali impianti comporta l'assegnazione di 20 punti.

- ***impiego di tecnologie bioedili, e materiali ecocompatibili, per il risparmio delle risorse e per la salubrità degli ambienti interni***

I materiali ecologici sono considerati quei materiali che rispettano la duplice condizione di basso impatto ambientale nell'estrazione, lavorazione e distribuzione, con attenzione all'uso di risorse non estinguibili, e non nocivi alla salute, materiali radioattivi come elementi di altoforno, pietre di origine vulcanica ed alcune monocotture, materiali tossici contenenti formaldeide come truciolati, collanti, vernici. I materiali igroscopici sono quei materiali che garantiscono una corretta regolazione dell'umidità negli ambienti confinati, assorbendo l'umidità in eccesso per restituirla quando essa è insufficiente (calce naturale, legno, pietre naturali, laterizio, ecc.) al contrario dei materiali non igroscopici che sono causa di mancanza di respirazione naturale e generano muffe, condensazioni e fatiscenza delle strutture (cementi, calci sintetiche, vernici di derivazione polimerica, coibentanti polimerici ecc.).

I materiali "ecocompatibili" sono quelli che nel ciclo delle loro fasi di "vita", cioè dalla produzione all'uso, dalla manutenzione allo smaltimento, creano meno danni alla salute delle persone e dell'ambiente. Si considerano ecocompatibili a titolo esemplificativo, i seguenti materiali:

- *<u>Pietra Naturale</u>*

Esempi di pietre naturali sono il marmo, il granito, i tufi, i calcari, i calcareniti; si consiglia l' uso di materiali non di origine vulcanica.

- *<u>Laterizi</u>*

Mattone in laterizio, meglio se di recupero. Blocchi naturali semipieni microporozzati con segatura di legno o pula di riso, senza utilizzo di fanghi industriali e polistirolo. Grazie alla microcapillarità della massa, funziona come la pelle ostacolando l'assorbimento di acqua ed al contempo espellendo velocemente il vapore, impedendo così la formazione dell'umidità al suo interno. Questi blocchi permettono un'ottimo isolamento termico, un'elevato potere acustico ed una notevole inerzia e capacità termica, inoltre sono esenti da qualsiasi elemento radioattivo.

- *<u>Solai</u>*

Di tipo fonoassorbenti, igroscopici che non si carichino elettrostaticamente, permeabili alle energie naturali e non disturbanti il campo magnetico naturale.

- *<u>Coperture</u>*

Di tipo ventilato, che consenta il passaggio permanente dell'aria sotto lo strato di coppi e tegole, senza utilizzo di malta nella posa in opera di coppi e tegole, in particolare il colmo deve lasciare passare l'aria che entra dalle linee di gronda, ogni tipo di impermeabilizzazione impiegata deve essere permeabile al vapore acque e deve essere di tipo traspirante.

Sono ammesse coperture del tipo "tetto verde" sia a coltivazione estensiva che intensiva, la cui composizione è costituito da un solaio di copertura, uno strato protettivo, uno strato drenante e di accumulo idrico, uno strato filtrante, un substrato e la vegetazione.

La coltivazione estensiva è adatta a coperture piane e falde, prevedendo uno spessore del terreno di circa cm. 10/15, ed il verde costituito da piante grasse, muschio o tappeto erboso; è adatto a strutture esistenti per la sua leggerezza.

La coltivazione intensiva, che è applicabile solo a coperture piane prevede la realizzazione di giardino con prato, piante d' alberi mediante substrato di terra di cm. 50/80 ; richiede una sottostante buona struttura sottostante.

- *Intonaci, a base di calce*

Gli intonaci a base di calce, che costituiscono la migliore protezione dagli agenti atmosferici (acqua, muschi, escursioni termiche, rumori) e dagli agenti interni (efflorescenze saline, umidità, ecc.). L'elevata alcalinità determina le potenti qualità disinfettanti, antibatteriche e antimuffa. Traspirante, ad alta inerzia termica, la calce è un materiale dalle ottime caratteristiche biologiche ed estetiche che ne fanno la migliore componente per le malte e le successive pitturazioni.

- *Il legno*

Deve trattarsi di legno non trattato con prodotti chimici, ed essere stagionato, trattati con prodotti naturali come cera d'api, l' olio di lino, le resine di conifera, le essenze di agrumi od altri trattamenti con prodotti naturali non tossici, ed usare possibilmente materiale tradizionale di tipo rinnovabile come faggio, rovere, pioppo, olmo ecc.

- *Isolanti*

Il sughero è un materiale naturale che non deve essere lavorato senza utilizzo di svariati collanti, in pannelli, granuli, lastre o rotoli. Pannelli costituiti da sola fibra di legno. Argilla espansa. Fibra di legno o di cocco. Guaina e fibra di cellulosa. Yuta. Pomice. Perlite riolitica. Vetro cellulare espanso. Lana naturale. Pomice. Cappottatura di cocciopesto. Con questi materiali si può ottenere elevato isolamento termico ed acustico, pur mantenendo la capacità dell'abitazione di traspirare.

- *Pitture e smalti*

Devono essere usati colori con contenuto minimo di solventi dannosi e metalli pesanti. Pitture a base di calce, smalti ecologici a base di resine naturali, cere, oli densi. Negli interni possono essere usati protettivi del legno a base di cera d'api.

- *Pavimenti e rivestimenti*

In pietra naturale, in linoleum (purché nella loro produzione sono utilizzati prodotti collanti di origine petrolchimica), il parquet (purchè non verniciato con una vernice poliuretanica), laterizio. Da evitare la posa di pavimenti su quelli esistenti, salvo l' uso di collanti naturali che sostituiscono in tutto i collanti sintetici.

- *Impianti elettrici*

Si devono usare cavi schermati protettivi dall'inquinamento elettrico. Devono essere applicati, quando è possibile disgiuntori elettrici onde avere tutela contro l'inquinamento elettromagnetico. Si deve ridurre e/o eliminare l'effetto dei campi elettromagnetici.

- *Impianti di riscaldamento*

Sistemi ad irraggiamento che mantengano elevata la circolazione dell'aria, garantendo contestuale risparmio energetico, nonché l' installazione di caldaie alimentate a biomasse.

- *Impianti idrosanitari*

Devono essere utilizzate apparecchiature che depurino e decalcifichino l'acqua, che dovrà comunque mantenere i requisiti di potabilità previsti dalla vigente normativa.

L'utilizzo di materiali ecocompatibili relativamente alla struttura dell'edificio e cioè la realizzazione degli elementi portanti verticali ed orizzontali e la copertura comporta l'assegnazione di punti 20.

L'utilizzo di materiali ecocompatibili relativamente alla realizzazione delle finiture dell'edificio, e cioè intonaci, infissi, isolanti, pavimenti e rivestimenti, impianti, coloriture, comporta l'assegnazione di punti 20.

L'impiego dei suddetti materiali deve essere certificato dalla ditta fornitrice e l'avvenuta posa in opera è certificata dal Direttore ei Lavori, ad ultimazione delle opere.

- ***Progettazione di fabbricato di nuova realizzazione secondo i principi della bioarchitettura***

Negli interventi di nuova costruzione residenziale può essere previsto l'edificazione di un fabbricato dove sia garantito il rispetto dei criteri fondamentali della bioarchitettura, e precisamente:

- *forma compatta dell'edificio onde eliminare le dispersioni termiche, prevedendo un rapporto massimo fra lunghezza e larghezza pari ad ½;*
- *aperture esterne sul lato nord dell'edificio con riduzione del rapporto areo-illuminante al minimo di legge pari ad 1/8, in maniera da limitare le dispersioni termiche;*
- *aperture sul lato sud, sud-ovest e sud-est, con rapporto areo-illuminate superiore ad ¼, onde avere superfici vetrate soleggiate e favorire il riscaldamento degli ambienti e ridurre i costi di riscaldamento;*
- *piantumazione sul lato nord del fabbricato di una barriera di piante sempreverdi di altezza non inferiore a ml. 3, onde costituire una barriera naturale a protezione del fabbricato dai venti freddi e/o rumori;*
- *piantumazione sul lato sud del fabbricato di una barriera di piante a foglie caduche, di altezza non inferiore a ml. 3, onde costituire una funzione ombreggiante nel periodo estivo e non impedire, nel periodo invernale, l'irraggiamento solare.*

La progettazione di un fabbricato residenziale rispettando tutte le suddette condizioni, comporta l'assegnazione di un punteggio di punti 20.

- ***Realizzazione di cappotto termico negli interventi di ristrutturazione e nuova edificazione di fabbricati***

Negli interventi di ristrutturazione e di nuova edificazione di edifici residenziali, la realizzazione su tutte le pareti esterne ed interne dell'edificio del cappotto termico di spessore non inferiore a cm. 3, comporterà l'assegnazione di punti 20.
Ad ultimazione dei lavori il Direttore dei Lavori, dovrà certificare l'avvenuta realizzazione di tale "cappotto termico", in conformità della previsione progettuale, allegando apposita scheda tecnica della ditta fornitrice del materiale indicante le proprietà termiche di tale materiale.

- ***Rilevazione del gas radon e realizzazione di interventi finalizzati alla sua eliminazione***

Il radon è un gas radioattivo, altamente nocivo per la salute umana, presente nel suolo e nei materiali da costruzione, che tende a diffondersi nelle abitazioni. Negli ambienti chiusi quali le abitazioni ed i luoghi di lavoro si concentra risalendo dal sottosuolo ed entrando attraverso il contatto terreno fondazioni tramite fessure anche microscopiche. Il radon è presente anche nei materiali da costruzione provenienti da terreni particolarmente ricchi di uranio ed in alcuni casi nelle acque.
Viene assegnato il punteggio di punti 20, a chi effettua una rilevazione della presenza del radon nel suolo mediante e/o negli ambienti e viene effettuato almeno un intervento finalizzato alla sua riduzione fra quelli indicati di seguito:

- *isolamento dei materiali mediante apposite guaine e/o vernici;*
- *isolamento delle fondazioni;*
- *creazione di ricambio d'aria sotto le abitazioni inserendo delle apposite tubazioni.*

PARTE NONA

NORME TECNOLOGICHE ED IGIENICHE

ART. 47 DOTAZIONE DEGLI EDIFICI

Ciascun edificio deve essere dotato di:

1) acqua potabile
2) servizi igienici in misura pertinente all'uso
3) scarichi fognari delle acque usate confluenti nella fognatura pubblica pertinente o in appositi sistemi di smaltimento
4) energia elettrica
5) impianto telefonico (facoltativo)
6) antenna televisiva (facoltativo)
7) impianto termico
8) ascensore (secondo disposizioni normative)
9) protezione dagli incendi e dalle scariche atmosferiche (secondo legge)
10) scarichi di acque meteoriche dalla copertura.

Ciascuna dotazione sarà calcolata in funzione dell'esigenza dell'edificio in conformità alle disposizioni normative attinenti a ciascuna materia e dei regolamenti comunali, di modo che l'assenza di uno solo dei requisiti obbligati costituisce impedimento al rilascio del certificato di abitabilità o agibilità. E' cura del DD.LL. accertarsi che gli impianti tecnologici siano conformi ai regolamenti locali.
Nel caso di edifici urbani il cui impianto termico è alimentato a GPL accumulato in appositi serbatoi esterni questi devono essere interrati per motivi di decoro dell'abitato . Nelle aree extraurbane tale obbligo è esteso a quelle sottoposte a vincolo paesaggistico e di area protetta o a tutti quei casi che la situazione ambientale lo richieda.
Tutti gli edifici devono essere isolati dall'umidità ascendente.
Nel caso di locali destinati ad abitazione al piano terra i solai di calpestio di questi devono essere isolati dall'umidità ascendente mediante camera d'aria di almeno 40 cm di spessore o mediante sistemi di isolamento idonei dimostrati in appositi dettagli costruttivi.
Le dotazioni di impianti di cui al primo comma non possono avvenire mediante condutture esterne all'edificio salvo i pluviali che devono essere rigorosamente in rame, salvo le preesistenze.
Nel caso di necessità di apporre condutture esterne diverse dai pluviali queste saranno opportunamente schermate.
Ciascun edificio sarà dotato di apposita nicchia in fregio alla pubblica via o sulla recinzione contenente i contatori relativi alla erogazione di ciascun servizio ed essere accessibili al controllo del personale di ciascuna azienda.

ART. 48 LOCALI ABITABILI ED AGIBILI - CLASSIFICAZIONE

Ai fini dell'applicazione del presente capo i locali si classificano in:

a) locali abitabili ad uso civili abitazioni;
b) locali od ambienti di lavoro;
c) altri locali non compresi nei punti a) e b) (palestre, strutture sanitarie, scuole ecc)

Per gli ambienti di lavoro destinati alla produzione, preparazione e confezionamento compresi i piccoli laboratori annessi ad esercizi di vendita o di somministrazione di alimenti e bevande, i depositi all'ingrosso di sostanze alimentari, gli esercizi di somministrazione alimenti e bevande, oltre alle norme generali sotto indicate, devono essere rispettate le norme specifiche previste nell'allegato A.

Relativamente alle seguenti prescrizioni, nel caso di ristrutturazioni di edifici esistenti alla data di approvazione del presente regolamento si procederà per analogia qualora le condizioni degli immobili lo consentano.

ART. 49 REQUISITI COMUNI

a) approvvigionamento idrico e riscaldamento

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili. Oltre che dall'acquedotto comunale, acqua per uso civile può essere prelevata da fonti di approvvigionamento idrico autonomo (pozzo o sorgente). In questo caso deve essere dimostrata l'idoneità all'uso potabile, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, prima della attestazione di abilitabilità.

Tutti i locali, fatte salve particolari esigenze connesse alle tecniche di lavorazione o alla loro pericolosità, valutabile di volta in volta, nel rispetto della normativa vigente, devono essere adeguatamente riscaldati, assicurando il benessere termico in relazione all'attività svolta.

b) requisiti di carattere acustico – protezione dal rumore

Nella progettazione e realizzazione di interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione, di sostituzione edilizia o risanamento conservativo con contestuale cambio di destinazione d'uso dovranno essere adeguatamente valutate le caratteristiche dei materiali utilizzati in modo da avere una adeguata protezione acustica degli ambienti relativamente ai rumori di calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nell'immobile, rumori provenienti da sorgenti esterne.

In particolare, le coperture devono essere realizzate in modo da limitare la produzione di rumori quando vengono colpite da pioggia o grandine, il potere fonoisolante dei pavimenti deve essere tale da contribuire, unitamente agli altri elementi delle partizioni orizzontali, alla riduzione dei livelli di pressione sonora da impatto al fine di soddisfare le condizioni ambientali di benessere acustico; le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico da sorgenti esterne.

In ogni caso devono essere rispettate le prescrizioni di cui al D.p.c.m. 5.12.1997 (requisiti acustici passivi degli edifici) e sue eventuali modificazioni o integrazioni.

I progetti per interventi edilizi che riguardano edifici destinati ad attività produttiva, sportiva, ricreativa, servizi commerciali polifunzionali devono essere corredati di adeguata documentazione tecnica di previsione di impatto acustico, mentre i progetti relativi alla realizzazione di strutture scolastiche, strutture di carattere sanitario, strutture socio-assistenziali (R.S.A. ecc.) devono essere corredati di adeguata documentazione tecnica previsionale di clima acustico nel rispetto della legge n. 447/95. In entrambi i casi dovranno essere rispettati i criteri dettati con deliberazione della G.R.T. n. 788 del 13.7.1999.

Nei casi indicati dal presente punto b), alla istanza di concessione o autorizzazione edilizia o alla denuncia di inizio attività dovrà essere allegata una dichiarazione redatta da un tecnico abilitato che attesti il rispetto di quanto sopra previsto.

c) canne fumarie, impianti di aspirazioni forni e caldaie

I gas ed i vapori prodotti dalla combustione devono essere allontanati dai locali mediante cappe e relative canne.

Esclusivamente nei casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente, laddove motivate esigenze costruttive non consentano la realizzazione della canna di aspirazione, potrà essere installato un sistema alternativo riconosciuto idoneo. Non potrà comunque essere utilizzato alcun sistema alternativo nel caso di caminetti.

I fumaioli devono essere costruiti in materiale idoneo, essere ben assicurati alla copertura con robuste staffe ed avere aspetto decoroso ed intonato all'edificio del quale fanno parte. La loro sporgenza dalla copertura del fabbricato non deve essere inferiore ad 1 metro ed in ogni caso la fonte di emissione deve distare almeno 10 metri dalle facciate di altri edifici su cui si aprano finestre o luci.

d) scarichi di apparecchi igienico-sanitari

Ogni bocca di scarico di acquai, bagni ed altri apparecchi ed in genere di acque di rifiuto, deve essere fornita di sifone in modo da impedire moleste esalazioni; dovranno inoltre essere collegate a canne di ventilazione prolungate oltre la copertura.

e) isolamento dal suolo

Nei locali abitabili deve essere realizzato al piano terra un solaio areato, anche di tipo "igloo", dotato di camera d'aria, di altezza non inferiore a cm. 30", dotato di bocchette di areazione verso l'esterno di superficie non inferiore ad 1/100 della

superficie del solaio". Tale prescrizione deve osservarsi anche nell'ipotesi di interventi di ristrutturazione, sostituzione edilizia o risanamento conservativo con contestuale cambio di destinazione d'uso.
I locali abitabili nei fabbricati di nuova costruzione devono avere il solaio rialzato rispetto al marciapiede di almeno cm. 60, nell'ipotesi di realizzazione di sottostanti locali interrati o seminterrati, è sufficiente che la quota calpestio del solaio piano terra sia posta a quota non inferiore a quella del marciapiede.
Nel caso di interventi di ristrutturazione di edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, è ammessa la realizzazione di locali abitabili, a condizione che la quota di calpestio del solaio del piano terra sia a quota inferiore rispetto al marciapiede nella misura massima di cm. 30, fermo restando l'obbligo dell'osservanza degli altri requisiti igienici, relativi al solaio areato, e dotazione di scannafosso nella parte interrata.
Si consente la realizzazione di locali seminterrati fino ad una quota inferiore rispetto al marciapiede di cm. 50, nel caso di interventi edilizi su edifici già destinati ad uso civile abitazione, alla data di entrata in vigore delle presenti norme.
Negli interventi di nuova costruzione, si prescrive la predisposizione di idonee misure a protezione dell'umidità ascendente.
Sono fatti salvi i fabbricati preesistenti già abitabili, anche se non rispettanti i suddetti parametri dimensionali.
Nel caso di ristrutturazioni di edifici esistenti alla data di approvazione del presente regolamento si procederà per analogia qualora le condizioni degli immobili lo consentano

ART. 50 DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI DI CIVILE ABITAZIONE

L' unità immobiliare residenziale costituita da un unico locale non deve essere inferiore a mq 28.00 di superficie utile.
L' unità immobiliare costituita da due locali non deve essere inferiore a mq 38.00 di superficie utile, di cui almeno mq 14.00 la camera.
All' interno di ciascuna unità immobiliare residenziale, indipendentemente dal numero dei locali, si deve avere :

a. *un vano cucina abitabile non inferiore a mq 9.00;*
b. *un vano cucina accessorio di altro locale pranzo o soggiorno non inferiore a mq 5.00 e dotato di finestra autonoma di mq 1.00;*
c. *tutti i locali cucina devono essere dotati di canna fumaria ad aspirazione meccanica;*
d. *un vano di servizio igienico a cui si possa accedere da un locale disimpegno o dotato di anti-bagno se prospiciente un locale abitabile, dotato di vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia e dotato di finestra di mq 0.50 minimo; ad aspirazione forzata nel caso del secondo bagno;*
e. *che i locali di cui sopra siano rivestiti con materiale impermeabile fino all' altezza di ml 1.80;*

f. *che i vani destinati a camera singola non siano inferiori a mq 9.00 e quelli destinati a camera doppia non siano inferiori a mq 14.00;*
g. *che i locali soggiorno abbiano una dimensione non inferiore a mq 14.00;*
h. *che i corridoi di disimpegno non abiano una larghezza inferiore a ml 1.00.*

ART. 51 ALTEZZA DEI LOCALI

I locali di cui al punto a) devono avere altezza minima da pavimento a soffitto uguale o superiore a m. 2,70.
I locali sottotetti possono essere destinati ad abitazione a condizione che, fermo restando l'obbligo di rispettare tutti gli altri requisiti previsti dal presente regolamento, presentino un'altezza media interna tra pavimento e soffitto di mt. 2,70 con un minimo assoluto di mt.2,20;

I locali di cui al punto b), destinati ad attività produttiva o a negozi di vendita non possono avere altezza inferiore a m. 3,00.
Gli uffici, studi professionali, sala lettura e riunioni, ambulatori aziendali e camere per medicazione, le sale mensa, refettori, locali di riposo (quando previsti), non possono avere altezza inferiore a mt. 2.70.

Locali accessori diretti agli ambienti di cui al punto a) e b):

. locali accessori diretti, quelli che fanno parte funzionalmente dell'unità abitativa o produttiva, quali ad esempio i bagni, ripostigli, corridoi, disimpegni, magazzini, non possono avere altezza inferiore a m. 2,40.
L'altezza dei locali deve essere misurata al netto di eventuali controsoffitti.
Nel caso di soffitti in pendenza, l'altezza minima prevista per i locali di cui al presente articolo dovrà intendersi come media, con una minima non inferiore a m. 2,20

Locali accessori complementari agli ambienti di cui al punto a):
. locali accessori complementari, quelli che non fanno parte funzionalmente dell'abitazione, ma di cui costituiscono semplice accessorio pertinenziale come ad esempio sgomberi, cantine, garage, volumi tecnici, ecc., per i quali è sufficiente il rispetto dell'altezza media minima di mt. 2,10.

ART. 52 ILLUMINAZIONE DEI LOCALI

Locali di cui al punto a):

I locali di cui al punto a) devono usufruire di illuminazione naturale e diretta. Ciascun vano deve quindi essere dotato di almeno una finestra apribilei all'aria

libera con una superficie illuminante pari ad almeno 1/8 della superficie utile del vano medesimo.
La singola unità immobiliare residenziale deve presentare una sufficiente aerazione su due lati contrapposti; lati ad angolo contigui nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti alla data di adozione del presente regolamento.

Non concorrono al rispetto di quanto previsto dal comma precedente i portoni o portoncini che costituiscono l'ingresso principale all'unità immobiliare, anche se vetrati; non sono altresì computabili le aperture al piano terreno arretrate più di 50 cm. dal filo della facciata.

Non sono soggetti all'applicazione della presente norma i locali accessori o di servizio.

Nella superficie aeroilluminante dei sottotetti abitabili potrà essere conteggiata nella misura massima del 50% la superficie dei lucernari o abbaini. Il restante 50% dovrà essere soddisfatto mediante aperture realizzate a parete.

Nel caso di chiusura di balconi con verande, dovrà essere garantito il rispetto del rapporto aeroilluminante, con ante apribili, con riferimento alla superficie complessiva del vano risultante, costituita dalla somma della superficie del balcone e di quella del locale ad esso annesso, e comunque non inferiore al rapporto di 1/8.

Locali di cui ai punti b) e c):

I locali di cui ai punti b) e c) ,devono usufruire di illuminazione naturale e diretta.

Le superfici illuminanti non devono essere inferiori a:

a) *a) 1/8 della superficie utile del locale, per i locali con superficie fino a 100 mq. ;*
b) *b) 1/10 della superficie utile del locale per i locali con superficie oltre i 100 mq. e fino a 1000 mq. con un minimo di mq. 12,5*
c) *c) 1/12 della superficie utile del locale per i locali con superficie oltre i 1000 mq. con un minimo di mq. 100.*

Non sono soggetti all'applicazione delle presenti norme i locali accessori o di servizio.

Per il calcolo delle superfici illuminanti, si applicano i seguenti parametri:

- *il 50% della superficie illuminante deve essere collocata a parete, se la restante parte è costituita da lucernari;*
- *il 25% della superficie illuminante deve essere collocata a parete se la restante parte è costituita da aperture a sheed o a lanterna;*

I locali accessori diretti agli ambienti di cui al punto a) e b) possono essere privi di illuminazione naturale.

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.

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'ambienti di lavoro.

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

Per i locali destinati ad attività produttiva possono essere compresi 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 finestra misurata dal pavimento, la superficie utile finestrata dovrà essere incrementata in misura proporzionale fino ad un massimo del 25% per una profondità massima di 3,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra dal pavimento.
Nel caso di ambienti che per la loro conformazione geometrica hanno porzioni di superficie non raggiunta da illuminazione naturale, dette porzioni devono essere individuate in planimetria ed adibite esclusivamente ad usi che non prevedano la permanenza di addetti (salva 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. In tali casi l'idoneità del locale sarà limitata all'attività lavorativa dichiarata, fatto salvo quanto specificato di seguito

relativamente all'illuminazione e areazione dei locali di esposizione e vendita aperti al pubblico.

ART. 53 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).
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.

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.

ART. 54 AERAZIONE DEI LOCALI

L'aerazione dei locali abitabili o agibili deve essere adeguata all'uso previsto, in modo che l'aria viziata sia evacuata e non possa costituire pregiudizio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli alloggi.

- locali di cui al punto a):
Ciascun alloggio destinato ad abitazione deve essere areato mediante aperture ubicate in modo tale da garantire la ventilazione trasversale (cioè mediante aperture ubicate su fronti contrapposti) o la ventilazione d'angolo (ottenuta mediante aperture ubicate su fronti inclinati non meno di 45 gradi l'uno rispetto all'altro) nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti alla data di adozione del presente regolamento.

Le prescrizioni di cui al comma precedente non si applicano, solo nel caso di interventi di ristrutturazione, qualora si tratti di alloggi monostanza o di unità abitative costituite da due vani esclusi i servizi e gli accessori (la cucina costituisce

sempre un vano) che possono essere areati anche mediante aperture ubicate su un solo fronte dell'edificio, purché le unità abitative sopra indicate siano dotate di almeno due finestre (con l'esclusione delle finestre di servizi e locali accessori).

La superficie minima finestrata apribile, misurata al netto dei telai delle finestre, non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie utile del locale.

Le verande poste sui balconi devono avere una superficie apribile che costituisca almeno un 1/8 della somma delle superfici del balcone e del locale ad esso annesso. La realizzazione della veranda non può mettere in comunicazione, tramite le relative aperture, servizi igienici con vani utili.

Non concorrono al rispetto di quanto previsto dal comma precedente i portoni o portoncini che costituiscono l'ingresso principale all'unità immobiliare.

Possono usufruire di ventilazione artificiale i locali accessori e di servizio. In ogni caso, la fonte di emissione dell'impianto di ventilazione suddetto deve essere collocato in modo da non recare danno alle abitazioni circostanti.

- locali di cui ai punti b) e c):
Tutti i locali destinati ad attività lavorativa devono essere dotati di superfici apribili attestate su spazi esterni e con comandi ad altezza d'uomo.

La superficie apribile, misurata al netto dei telai delle finestre, deve corrispondere almeno 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 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 utile del locale è superiore a mq. 1000.*

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 medianti installazione di appositi dispositivi (quali ad esempio gli evacuatori statici e/o ventilatori).

Le porte e i portoni comunicanti direttamente con l'esterno possono essere comprese nel computo della superficie apribile fino a raggiungere il massimo del 50% della superficie apribile necessaria.

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

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

Qualora il processo produttivo, per le proprie caratteristiche tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali areati artificialmente o in caso di ambienti facenti parte di strutture con particolari esigenza di sicurezza (ad es. istituti bancari) può essere fatto ricorso all'areazione forzata. In tal caso il flusso di areazione deve essere distribuito in modo da evitare sacche di ristagno.

Nel caso di areazione forzata l'aria di rinnovo deve essere prelevata secondo quanto previsto dalle norme UNI 10339 e devono essere predisposti adeguati sistemi di reimmissione dell'aria convenientemente riscaldata e umidificata.
Di norma l'impianto di areazione forzata non può essere utilizzato per la rimozione degli impianti dovute alle lavorazioni. Per tali impianti dovrà essere previsto uno specifico impianto di aspirazione localizzata, coordinato con l'impianto di areazione dell'ambiente.
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 di ambiente, se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico temporizzato. Lo sbocco dell'impianto di areazione forzata deve essere collocata in modo da non recare nocumento alle proprietà confinanti.

I locali accessori diretti agli ambienti di cui al punto a) e b), fatte salve eventuali norme specifiche, possono essere privi di areazione naturale ad esclusione di servizi igienici – wc e spogliatoi per 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.

<u>Illuminazione e areazione dei locali di esposizione e vendita aperti al pubblico</u>

Nei locali aperti al pubblico e destinati ad esposizione e vendita, su parere dell'Azienda ASL possono essere autorizzate aree sprovviste di illuminazione e

areazione naturali, purchè vengano installati idonei sistemi di areazione e illuminazione artificiali.

ART. 55 REQUISITI DEGLI EDIFICI ESISTENTI

Al fine di consentire il pieno recupero del patrimonio edilizio esistente, possono essere consentiti, requisiti minini di altezza, illuminazione o aerazione inferiori a quelli previsti dagli articoli precedenti laddove si tratti di interventi di ristrutturazione o restauro e risanamento conservativo.
Tali interventi non devono comportare la demolizione e ricostruzione del fabbricato; inoltre deve essere dimostrata, tramite specifica relazione tecnica, l'impossibilità, per caratteristiche storiche, architettoniche o strutturali degli edifici, di raggiungere i requisiti minimi previsti.
Non potranno essere realizzati interventi che comportino un peggioramento dei requisiti di illuminazione o aerazione già esistenti.

ART. 56 REQUISITI PER AMBIENTI DI LAVORO

I locali destinati a scuole, palestre, strutture sanitarie devono rispettare i requisiti previsti per gli ambienti di lavoro.

Gli studi medici e le altre strutture sanitarie non soggette ad autorizzazione ai sensi degli artt. 193 e 194 del T.U.LL.SS. né alla L.R. n. 8/99, devono essere dotati dei seguenti locali minimi:

1) sala di attesa della superficie minima di mq.9;
2) sala visite della superficie minima di mq.9 con pareti lavabili e disinfettabili, per un'altezza non inferiore a m. 2, tinteggiate in 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) servizi igienici: dovrà essere previsto il servizio igienico per il personale sanitario dotato di antibagno con lavabo a comando non manuale e bagno con wc. Detto servizio igienico potrà coincidere con quello riservato ai pazienti qualora si tratti di struttura con unica sala visite; in caso diverso, dovranno essere previsti servizi igienici distinti.
4) I pavimenti di tutti gli ambienti dovranno essere realizzati in materiale facilmente lavabile e disinfettabile.

ART. 57 SCALE E SOPPALCHI

Le scale condominiali non possono essere inferiori ad 1,20 mt. di larghezza per rampa e la profondità del pianerottolo non può essere inferiore alla larghezza della rampa. *Ciò vale anche per le scale esterne, serventi più di una unità immobiliare.* Le scale interne ad una unità immobiliare possono avere una larghezza non inferiore a mt. 1,00 per rampa.

Per i locali abitabili, in generale le scale non possono avere più di 10 (dieci) alzate per rampa, ed ogni alzata non può essere superiore a 18 cm ed il rapporto con la pedata deve corrispondere possibilmente alla formula 2A+P= cm 63.
Ogni scala servente più di due piani fuori terra (compreso il piano terreno) deve essere sufficientemente areata e illuminata.
Sul vano scale non possono essere aperte luci o vedute pertinenti a ciascuna abitazione salvo l'accesso di queste.
I vani scala di edifici residenziali non possono essere in diretta comunicazione con parcheggi pubblici, negozi, depositi, officine ed in generale spazi pertinenti ad altre destinazioni d'uso diverse da quella residenziale.
Dai vani scala condominiali si deve accedere direttamente al tetto dell'edificio, anche mediante abbaini e lucernari, perfettamente intonati all'estetica dell'edificio.
Le suddette prescrizioni, non sono da rispettarsi nell'ipotesi di scale di collegamento interno fra locali accessori non abitabili ed i locali abitabili. I suddetti requisiti non sono obbligatori nel caso di interventi edilizi sul patrimonio esistente.

E' ammessa la realizzazione di soppalchi all'interno dei locali abitabili ed agibili, alle seguenti condizioni:

- *la proiezione in pianta dei medesimi non deve superare in termini di superficie il rapporto massimo del 40% della superficie dei locali soppalcati;*
- *la parte soppalcata deve avere un'altezza interna sottostante non inferiore a 2,70 ml., per i locali abitabili, per i locali agibili è sufficiente l'altezza minima di ml. 2,20 a condizione che l'uso sia a deposito senza presenza di persone. Qualora l'altezza interna sottostante del locale abitabile fosse compresa tra 2,40 e 2,70 ml, verrà esclusa dal calcolo della superficie utile del vano. Non sono ammesse altezze inferiori a 2,40 ml.*
- *profondità del piano di calpestio inferiore a 2,5 volte la minore delle due altezze risultanti dalla suddivisione con soppalco;*
- *assenza di delimitazioni verticali, anche trasparenti, dei volumi che vengono a crearsi con la realizzazione del soppalco, ovvero della continuità dell'ambiente unico;*
- *costruiti con strutture resistenti ai carichi che devono sostenere (costruzioni in acciaio, muratura, legno ecc. debitamente progettati);*
- *per l'esecuzione di attività lavorativa nella zona soppalco occorre che l'altezza media tra il piano di calpestio ed il relativo soffitto sia almeno mt. 2,70, con un minimo assoluto di mt.2,20.*

  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, accessori e uscite.

PARTE DECIMA

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA NELLE ZONE CON PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA

ART. 58 ABITAZIONI RURALI

Si definisce casa colonica o abitazione rurale quell'edificio insistente sul fondo agricolo pertinente alla conduzione del medesimo fondo di proprietà del coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale secondo le definizioni legislative in vigore.
Le caratteristiche architettoniche delle case coloniche devono ispirarsi alle caratteristiche di ambientazione del territorio agricolo toscano, e precisamente:

1) l'edificio potrà svilupparsi su due piani il cui piano terreno deve essere prevalentemente destinato ad annessi e il piano primo ad abitazione.
2) Le forme dovranno essere compatte con prevalenza delle parti piene su quelle delle aperture e con eventuali portici o loggiati compresi all'interno delle pareti perimetrali degli edifici. In ogni caso i portici ed i loggiati non potranno superare il 10% della superficie coperta degli edifici.
3) I tetti devono essere a falde inclinate a padiglione o a capanna con manto di copertura in laterizio a coppi ed embrici o in tegola portoghese.
4) Le pareti esterne devono essere trattate ad intonaco civile liscio tradizionale e tinteggiate nei colori ocra e terra di Siena nelle diverse variazioni cromatiche.
5) La scala esterna non dovrà essere in aggetto ma chiusa da sottostante muratura perimetrale.
6) Non sono ammessi terrazzi a sbalzo né terrazzi a tasca inseriti nelle falde inclinate dei tetti.
7) Gli infissi esterni devono essere in legno trattato naturale o verniciati mentre gli elementi oscuranti devono essere in persiana del tipo toscano verniciati in sintonia con l'edificio.
8) L'altezza dell'edificio misurata nei modi stabiliti dal presente regolamento non può superare mt.7.00.
9) Gli aggetti di gronda sono consentiti nella misura massima di 80 cm.
10) Pluviali in rame.

Riguardo all'ubicazione le case coloniche devono essere costruite di regola nella parte più elevata del podere e in ogni caso non possono essere addossate a murature di terrapieni né a scarpate, devono essere poste ad un livello superiore di mt.1.00 rispetto al ciglio di sponda dei corsi d'acqua circostanti.
La realizzazione di nuove case coloniche non deve consentire, possibilmente, la realizzazione di nuove strade ma attestarsi sulla viabilità poderale esistente, dovranno essere collocate in modo da rispettare l'andamento naturale dei terreni salvo l'elaborazione di cui sopra.
Nel caso di azienda agricola frazionata in più unità poderali la casa colonica sarà costruita sul fondo di maggiore estensione salvo impedimenti urbanistici.
Nel caso di casa colonica unica di un'azienda agricola questa assume la valenza di centro aziendale che costituisce il complesso di funzioni connesse alla conduzione agricola e relative all'attività amministrativa commerciale, residenziale, di rappresentanza, tecnica e agrituristica dell'azienda.
Riguardo alla consistenza e dimensione della casa colonica questa non può superare 110 mq di superficie utile relativamente ai vani abitabili oltre il 20% di superficie utile max per vani accessori.
Ai fini dell'abitabilità e delle dotazioni le case coloniche seguono le caratteristiche degli alloggi per civile abitazione.
Nel caso di deruralizzazione di case coloniche aventi le caratteristiche sopradescritte, l'intervento di ristrutturazione non dovrà modificarle.

ART. 59 ANNESSI AGRICOLI

Gli annessi agricoli sono quegli edifici o costruzioni funzionali all'esercizio dell'attività agricola e riguardano principalmente:
il ricovero di materiali ed attrezzi, la conservazione e l'imballaggio dei prodotti, l'allevamento ed il ricovero degli animali, tettoie, stalle, serre.
E' consentito nell'ambito di un annesso agricolo in uno spazio non superiore a 30 mq la vendita diretta dei prodotti dell'azienda.
Le caratteristiche architettoniche degli annessi agricoli diversi da quelli dell'art. 58 devono ispirarsi alle caratteristiche di ambientazione del territorio agricolo toscano e precisamente:

1) L'edificio dovrà svilupparsi ad un piano, di forma compatta a parti piene senza apertura a costituire portici o loggiati.
2) I tetti devono essere a falde inclinate a padiglione o a capanna, del tutto simili alla casa colonica insistente sul fondo, col manto di copertura in coppi ed embrici o in tegole portoghesi, *privi di soffittatura .*
3) *Gli annessi agricoli dovranno essere realizzati in muratura tradizionale o con struttura in c.a. anche di tipo prefabbricato.* Le parti esterne devono essere trattate ad intonaco civile liscio tradizionale e tinteggiate in colori ocra o terra di Siena nella stessa cromatura della casa colonica.
4) E' ammessa la dotazione d'infissi a doghe in legno dello stesso colore delle persiane della casa colonica.

Riguardo all'ubicazione gli annessi agricoli dovranno essere realizzati nelle vicinanze della casa colonica in modo da costituire il complesso degli edifici pertinenti al centro aziendale.
Riguardo alla dimensione gli annessi non possono eccedere la capacità produttiva del fondo o le reali necessità dell'azienda dimostrate secondo la normativa in vigore.
Le tettoie o fienili sono costituiti da edifici privi di tamponamenti laterali e devono avere il tetto a capanna con manto di copertura in coppi e embrici o tegole portoghesi simili agli altri edifici dell'azienda, anch'esse devono essere ubicate nell'area del centro aziendale.
Le serre in sede fissa, soggette a concessione, sono generalmente costruite in ferro e vetro devono avere la caratteristica sezione a pentagono.
Le stalle o gli edifici di ricovero degli animali devono essere costruite con le caratteristiche degli annessi avendo cura dell'eventuale ripartizione in box per ciascun animale ove richiesto internamente all'edificio.
Eccettuate le tettoie e le serre sono vietati annessi che abbiano parti strutturali in vista.
Alla richiesta di concessione edilizia per ogni singolo annesso dovrà essere allegata la documentazione fotografica degli immobili presenti in azienda.

PARTE UNDICESIMA

INDICI E PARAMETRI EDILIZI

ART. 60 DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI EDILIZI

I limiti di altezza, superficie coperta e volume di un edificio si determinano nel modo seguente:

ALTEZZA DI UN EDIFICIO (H)

1) L'altezza massima di un edificio, espressa in ml, si misura a partire dalla quota del punto più basso del marciapiede o del terreno adiacente al filo del fabbricato, fino all'intradosso della linea di gronda del tetto a falde inclinate. Nel caso di piano terra non abitabile l'altezza si misura dalla quota più bassa del marciapiede o del terreno adiacente all'edificio.

2) *Questa continua ad applicarsi in modo virtuale nel caso di garages interrati e/o seminterrati, il cui spazio a ciclo libero di accesso e manovra è posto al di sotto del piano di campagna, purchè contenuto su uno solo dei lati dell'edificio, in casi diversi l'altezza è misurata dal piano di accesso e manovra. E' ammessa la realizzazione della rampa di accesso su uno degli altri lati del fabbricato di larghezza non superiore a mt. 3.00.*

3) Nel caso di aggetto di gronda del tetto a falda inclinata il cui intradosso sia posto inferiormente alla quota d'intradosso dell'ultimo solaio l'altezza si misura da questa alla quota più bassa del marciapiede o del terreno adiacente al filo del fabbricato.

4) Nel caso di tetto a falde inclinate con pendenza superiore del 33 % l'altezza si misura all'estradosso dell'ultimo solaio aumentata di 1,5 ml.

5) Nel caso di tetto a falde inclinate prive di aggetto di gronda e contenute nel muro di coronamento a filo dell'edificio l'altezza si misura al punto d'incontro tra la falda e il muro purchè questo non superi 180 cm dall'ultimo solaio.

6) Nel caso di aggetto di gronda posto a quote diverse con tetto a falde con linea di colmo costante l'altezza si misura con la media delle altezze.

7) Nel caso di terreni a giacitura inclinata l'altezza è quella media risultante dalla scomposizione in più parti e riferendo l'altezza ad ogni singola parte.

8) Nel caso di tetti ad un'unica falda l'altezza si misura alla metà del piano inclinato della falda.

9) Nel caso di tetti a falde contrapposte con linea di colmo differenziata l'altezza si misura al punto d'incontro della falda più bassa col piano verticale della falda più alta.

10) *Nel caso di tetti a falde inclinate aventi terrazze cosiddette "a tasca", l'altezza si misura al sottogronda, nel caso non interessino l'intera larghezza o lunghezza del fabbricato. Nel caso di terrazzo "a tasca", che interessi l'intera larghezza o lunghezza del fabbricato, l'altezza si misura al coronamento del parapetto.*

11) Nel caso di tetti piani l'altezza si misura all'estradosso del solaio. *Nel caso il tetto sia utilizzato a terrazza praticabile, l'altezza si misura al coronamento del parapetto di altezza non inferiore a ml. 1. Continua a misurarsi al sottogronda*

dell'edificio, nei casi di terrazze sulla copertura, con soluzione a "tasca", che non interessano l'intera lunghezza o larghezza del fabbricato.

12) Nel caso in cui l'ultimo piano abitabile dell'edificio si arretri dal filo fabbricato di almeno tre metri l'altezza si misura al coronamento del parapetto *del terrazzo o della finestra di altezza non inferiore a ml. 1.*

13) Nel caso di terreni in pendenza l'altezza dell'edificio si misura a valle.

14) Nel caso di edifici a destinazione commerciale o artigianale a tetto piano, l'altezza si misura dal marciapiede di coronamento dell'edificio all'intradosso del solaio di copertura. Nel caso di tetto inclinato l'altezza si misura al punto d'incontro tra la linea di falda e la parete esterna.

15) Nel caso di quest'ultimi edifici aventi piano terreno a pilotis che lo utilizzano a parcheggio mediante vincolo permanente di destinazione regolarmente registrato e trascritto, l'altezza dell'edificio si misura dall'intradosso del primo solaio fino all'intradosso del solaio di copertura.

Sono esclusi dal computo della altezza i volumi tecnici purchè sia dimostrato che sono contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscono una soluzione architettonica compiuta ed organica al resto dell'edificio.

Fermo restando il rispetto inderogabile dell'altezza degli edifici, in rapporto alla distanza dalle strade, stabilito dalle legge sismica, il rispetto del parametro dell'altezza massima, è derogabile relativamente ad edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

COPERTURA (SC)

Per copertura di un edificio si intende l'area racchiusa nel perimetro esterno determinato unendo i punti o vertici degli elementi dell' edificio poggianti al suolo.

L'area così determinata moltiplicata per l'altezza dell'edificio rappresenta il volume ammissibile con le diminuizioni di seguito consentite.

Non vengono ricompresi nella copertura gli aggetti *di qualsiasi profondità.*

Non vengono ricompresi nella copertura le corti con superficie superiore a 25 mq e lato minimo di 5 ml.

Non vengono compresi nel rapporto di copertura i volumi tecnici ed i portici di nuova realizzazione, i locali interrati o seminterrati, ubicati anche fuori dalla perimetrazione del fabbricato, che non costituiscono volume ai sensi del vigente R.E.

VOLUME (V)

Il volume di un edificio è la cubatura derivata dal prodotto della superficie coperta per l'altezza calcolate nei modi precedentemente indicati salvo le diminuizioni o le aggiunte di seguito consentite.

Non costituiscono volume: 1) volumi tecnici del vano centrale termica, vano ascensore, vano autoclave nei limiti strettamente indispensabili, misurati al netto delle murature e ricompresi negli edifici; 2) i vani scala, misurati al netto delle murature se ricompresi negli edifici, nella misura del 50% , fermo restando che le scale esterne alla sagoma dell'edificio, di consistenza limitata al servizio del piano primo, a cielo libero, non costituiscono volume; 3) il piano terra a pilotis eccettuate le parti chiuse; 4) i garages ricompresi nella sagoma dell'edificio, nella misura del 70%; 5) i locali interrati e quelli seminterrati per la parte

eccedente il piano di campagna misurata vuoto per pieno di altezza non superiore ad 1 ml. ; 6) i portici, ad eccezione di quelli esistenti alla data di adozione del presente regolamento nella misura del 100% ; 7) la corte se di superficie in pianta inferiore a 25 mq.; 8) le verande, nei limiti di definizione del presente regolamento ; *9) le camere d'aria realizzate nei fabbricati, nell'altezza compresa fra il marciapiede e l'intradosso del solaio calpestio solaio piano terra rialzato, fino all'altezza non superiore a cm. 70, anche nell'ipotesi non siano realizzati volumi interrati o seminterrati.*

I portici ed i volumi interrati, pur non costituendo volumetria edilizia dal punto di vista della verifica degli indici di zona, costituiscono comunque opera di nuova costruzione in senso fisico e pertanto non sono ammissibili in quelle zone urbanistiche dove non è ammessa in senso assoluto la nuova costruzione.

- *Ai fini del calcolo del volume sono esclusi i seguenti extra spessori, dovuti all'impiego di tecnologie costruttive di bioarchitettura:*

- La parte delle murature esterne, siano esse portanti o tamponature eccedenti i 30 cm di spessore finito. La porzione di muratura extra spessore non può in ogni caso superare i 20 cm., comprensivi di eventuali intercapedini vuote fino ad un massimo di 6 centimetri, ammessa anche nel caso di "pareti ventilate". Dovranno comunque essere rispettate le distanze minime dai confini di proprietà, dai fabbricati e dalle strade, previste da leggi e regolamenti.

- La porzione superiore e non strutturale dei solai interpiano sino ad un extra spessore massimo di 15 cm ad interpiano (evidenziandone la funzione dal punto di vista dell'isolamento termico e/o acustico). Lo stesso vale anche per le coperture praticabili. Nel caso di tetto verde o di tetto ventilato l'incremento di spessore del pacchetto sarà funzionale alle caratteristiche tecniche della soluzione prescelta. Tali soluzioni dovranno essere specificatamente rappresentate in dettaglio nella fase progettuale.

- Nella misura del 50%, sono escluse dal conteggio volumetrico, la realizzazione di serre solari non riscaldate disposte nei fronti da sud-est a sud-ovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e/o copertura, vetrata per almeno il settanta per cento. Il volume non può superare il venti per cento del volume riscaldato dell'edificio.

- Sono esclusi dal conteggio volumetrico extra-spessori di murature esterne fino alla dimensione massima di cm. 6 per la realizzazione di sistemi costruttivi di contenimento energetico del tipo "cappotto termico".

- Sono altresì esclusi dal conteggio volumetrico gli abbaini, nel limite dimensionale stabilito dall'art. 41 del vigente R.E.. Se realizzati nella dimensione superiore sono conteggiati come volume geometrico.

La realizzazione di volumi interrati o seminterrati, è consentita a condizione che la quota di calpestio interna, sia superiore a quella della fognatura nera e bianca di recapito scarichi.

Il progettista all'atto della presentazione dell'istanza di concessione edilizia o di autorizzazione allega uno schema grafico del computo volumetrico effettuato.

DISTANZE

1) ***Distanza dai limiti di confine di proprietà;***
2) ***Distanza dai limiti del lotto urbanistico;***
3) ***Distanza fra i fabbricati;***
4) ***Distanza dalle strade.***

La distanza dal ciglio stradale, dal confine di proprietà, dal limite di lotto urbanistico, tra i fabbricati e dal ciglio stradale è la minima distanza misurata orizzontalmente che intercorre tra il corpo più avanzato dell'edificio, escluse le parti aggettanti (tettoie, gronde, terrazzi, coronamenti ecc.), a condizione che queste ultime rispettino la distanza minima di ml. 3 dai confini di proprietà privata.
Il progettista all'atto di presentazione dell'istanza di concessione edilizia o D.I.A., allega uno schema grafico del computo delle distanze dal limite di confine di proprietà, dal limite di lotto urbanistico, di distanza dai fabbricati e dalle strade.

1) Distanza dai limiti di confine di proprietà

La misura delle distanze da osservare sono disciplinate dallo strumento urbanistico generale.
Relativamente ai confini privati, non si tiene conto della distanza dai confini fra proprietà diverse di lotti contigui, nell'ipotesi che l'istanza finalizzata alla realizzazione di opere edilizie, sia richiesta dai titolari delle stesse proprietà.
In tali ipotesi la verifica delle distanze ed eventualmente degli altri parametri edilizi, viene effettuata tenendo conto del complessivo delle aree interessate.
In alternativa alla firma congiunta fra proprietà diverse è ammessa la possibilità di deroga da rispetto della distanza minima dai confini, mediante stipula di atto notarile registrato e trascritto, di assenso.
Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia di fabbricati esistenti, attuati mediante intervento di demolizione e fedele ricostruzione, nella stessa collocazione è previsto il mantenimento delle distanze preesistenti dai confini privati, anche se inferiori a quelle regolamentari, nell'ipotesi che l'intervento edilizio avvenga con gli stessi materiali o con materiali analoghi, così come definiti, dall'art. e lettera "n" del vigente R.E.. Nel caso di interventi edilizi realizzati con materiali diversi, devono osservarsi le distanze minime dai confini privati, salvo la procedura di deroga prevista dalle vigenti norme.
Nelle aree comprese all'interno dei centri abitati i locali accessori ed i volumi tecnici, di altezza esterna presa nel punto più alto non superiore a ml. 2,70, ivi compresi i seminterrati, possono essere costruiti a distanza non inferiore di ml. 3 dal confine di proprietà.
I volumi completamente interrati, di nuova realizzazione, devono rispettare la distanza minima dal confine di proprietà, di ml. 1,50; è' ammessa la possibilità di realizzazione fino al limite di confine di proprietà, limitatamente

alla realizzazione di locali completamente interrati da realizzare nell'ambito della superficie coperta di fabbricati preesistenti, e nel caso della realizzazione di spazi di accesso e manovra ai locali interrati.

.

Le attività di deposito svolte nei centri abitati sono soggette, per motivi di decoro e al fine di evitare introspezione edilizia, alle norme sulle distanze.

3) Distanza dai limiti del lotto urbanistico

Il confine del lotto di pertinenza dell'edificio è quello risultante dalla sovrapposizione del titolo di proprietà con la zona omogenea di PRG, cosicché costituisce confine la linea di demarcazione tra due diverse destinazioni urbanistiche.

La distanza minima delle costruzioni, all'interno della stessa proprietà, fra diversi lotti con destinazione diversa è fissata in metri 3 (tre). E' ammessa la realizzazione di nuove volumetrie in deroga al rispetto della suddetta distanza minima dal limite del lotto edificabile, limitatamente ad interventi di rialzamento e sopraelevazione di fabbricati esistenti ed ampliamenti da effettuarsi sugli allineamenti preesistenti, a condizione che non sia ulteriormente ridotta la distanza preesistente. La realizzazione di rampe di accesso garages, costituendo opere edilizie funzionali alle costruzioni, devono essere contenute all'interno dell'area edificabile.

Nelle aree comprese all'interno dei centri abitati i locali accessori ed i volumi tecnici, di altezza esterna presa nel punto più alto non superiore a ml. 2,70, ivi compresi i seminterrati, possono essere costruiti a distanza non inferiore di ml. 3 dal confine del lotto edificabile".

I volumi completamente interrati, di nuova realizzazione, devono rispettare la distanza minima dal confine del lotto urbanistico, di ml. 1,50; è' ammessa la possibilità di realizzazione fino al limite di confine di lotto urbanistico, limitatamente alla realizzazione di locali completamente interrati da realizzare nell'ambito della superficie coperta di fabbricati preesistenti e nel caso della realizzazione di spazi di accesso e manovra ai locali interrati.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia di fabbricati esistenti, attuati mediante intervento di demolizione e fedele ricostruzione, nella stessa collocazione è previsto il mantenimento delle distanze preesistenti dal confine del lotto edificabile, anche se inferiori a quelle regolamentari, nell'ipotesi che l'intervento edilizio avvenga con gli stessi materiali o con materiali analoghi, così come definiti, dall'art. 3 lettera "n" del vigente R.E.. Nel caso di interventi edilizi realizzati con materiali diversi, devono osservarsi le distanze minime dal confine del lotto edificabile, salvo la procedura di deroga prevista dalle vigenti norme. Al di fuori dei suddetti casi di deroga, la distanza dal limite di lotto urbanistico, deve essere sempre rispettata.

I volumi completamente interrati, di nuova realizzazione, devono rispettare la distanza minima dal confine di lotto urbanistico di ml. 1,50; è' ammessa la possibilità di realizzazione fino al limite di confine di lotto urbanistico, limitatamente alla realizzazione di locali completamente interrati da realizzare

nell'ambito della superficie coperta di fabbricati preesistenti, e nel caso della realizzazione di spazi di accesso e manovra ai locali interrati.

Le attività di deposito svolte nei centri abitati sono soggette, per motivi di decoro e al fine di evitare introspezione edilizia, alle norme sulle distanze.

3) Distanza fra i fabbricati

La distanza tra due edifici antistanti è in funzione del ribaltamento a 90° dell'altezza dell'edificio più alto, comunque non inferiore a mt.10 nel caso anche di una sola parete finestrata antistante.
La distanza minima misurata a raggio di cerchio è fissata in metri 3 (tre).
Nelle aree comprese all'interno dei centri abitati i locali accessori ed i volumi tecnici, di altezza esterna presa nel punto più alto non superiore a ml. 2,70, ivi compresi i seminterrati, non sono computati ai fini della distanza di ml. 10 tra pareti finestrate ma devono comunque essere costruiti alla distanza minima di ml. 3 dalle altre costruzioni, misurata a raggio di cerchio.
E' ammessa, la realizzazione in aderenza al confine qualora esista nella proprietà confinante una costruzione in aderenza.
La distanza fra edifici non si applica per pareti antistanti appartenenti allo stesso fabbricato, si applica invece ai cortili chiusi fra quattro pareti dello stesso fabbricato.
Non è mai derogabile la distanza minima fra i fabbricati, anche se ubicati all'interno dello stesso lotto di proprietà.
Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia di fabbricati esistenti, attuati mediante intervento di demolizione e fedele ricostruzione, nella stessa collocazione è previsto il mantenimento delle distanze preesistenti dai fabbricati, anche se inferiori a quelle regolamentari, nell'ipotesi che l'intervento edilizio avvenga con gli stessi materiali o con materiali analoghi, così come definiti all'art. 3 lettera "n" del vigente R.E.. Nel caso di interventi edilizi realizzati con materiali diversi, devono osservarsi le distanze minime dai fabbricati.
Si considerano pareti finestrate, le pareti di edifici dotati di finestre, anche se presenti nel tratto di parete in cui i fabbricati non si fronteggiano. La parete finestrata si considera interrotta ogni volta si creino variazioni di allineamento della facciata per arretramento o avanzamento nella misura minima di cm. 30. Non sono considerate pareti finestrate le pareti dotate di sole luci, così come definite dall'art. 901 del codice civile. Si considerano pareti finestrate i portoncini di ingresso alle singole unità immobiliari, anche se realizzati senza pareti vetrate. Sono pareti finestrate quelle che presentano finestre e/o porte finestre per locali comunque abitabili o destinati a servizi come cucine, bagni, ingressi ecc.; non costituiscono pareti finestrate le facciate dei fabbricati che presentano solo porte o finestre di vani scale e locali accessori complementari, come cantine, sgomberi ecc..
E' ammessa la deroga al rispetto di ml. 10 fra pareti finestrate di edifici antistanti, solo in sede di approvazione dei piani attuativi.

- *Il rispetto della distanza di mt. 10 tra pareti finestrate e fabbricati antistanti non si applica nei seguenti casi:*

1) *nel caso di corpi di fabbrica dei fabbricati, che siano collegati da vani scale anche aperti, porticati e loggiati, tali da costituire una continuità costruttiva dei vari corpi di fabbricato, tali da costituire di fatto un unico immobile. Non si considera elemento di continuità le parti interrate dei fabbricati;*
2) *alle strutture di arredo esterno così come definite dall'art. 2 lettera "b" comma 5 del presente regolamento;*
3) *ai manufatti completamente interrati;*
4) *ai locali accessori, anche con accesso dall'interno delle abitazioni, di altezza esterna presa nel punto fisicamente più alto non superiore a ml. 2,70;*
5) *i muri di recinzione;*
6) *i volumi tecnici di altezza misurata nel punto fisicamente più alto, non superiore a ml. 2,70;*
7) *nel caso di due pareti fronteggiandosi ed entrambe non finestrate, salvo il rispetto della distanza minima di ml. 3 ed escludendo la verifica a ribaltamento a 90 dell'altezza dell'edificio più alto.*

Negli interventi su edifici esistenti che si trovano a distanza inferiore di a mt. 10 rispetto agli edifici antistanti, nel caso di assenza di pareti finestrate preesistenti, è ammessa su entrambe le pareti fronteggianti, unicamente l'apertura di sole " luci", così come definite dall'art. 901 del codice civile. E' altresì esclusa la realizzazione di balconi e terrazzi.
Nel caso di edifici esistenti, posti a distanza inferiore di ml. 10, le cui pareti, od anche una sola di esse, sia già finestrata, possono essere aperte nuove finestre. Rimane vietata la realizzazione di balconi e/o terrazze.

4) Distanza dalle strade.

La distanza minima che l'edificio deve osservare dal ciglio stradale dipende dalla classificazione della strada stabilita dal Codice della strada salvo diverse prescrizioni più restrittive del PRG.
Nelle aree extraurbane, per le strade comunali, strade vicinali e vicinali d'uso pubblico la distanza minima dal ciglio stradale è di mt. 10.00 salvo diverse prescrizioni stabilite dal PRG
Nelle zone urbane per le strade di competenza comunale la distanza minima dal ciglio stradale delle nuove costruzioni è, rispettivamente, di :

1) mt.7.50 se la larghezza della strada ricompresa tra ciglio e ciglio è superiore a mt.7.50
2) mt. 5.00 se la larghezza della strada è inferiore a mt.7.50.
3) Per le altre strade vige la distanza stabilita dal Codice della strada.

Nelle aree urbane distanze inferiori dal ciglio stradale sono ammesse solo nel caso necessitino allineamenti a fabbricati esistenti, salvo il rispetto delle distanze richiesto dalle norme antisismiche.
All'interno dei centri abitati, relativamente alla distanza dalle strade pubbliche, relativamente alle nuove costruzioni, e/o ampliamenti, entro o fuori terra, è ammesso il posizionamento dell'edificio di nuova realizzazione sull'allineamento esistente e definito da almeno n° 2 fabbricati esistenti posti immediatamente prima e/o dopo il lotto edificatorio oggetto di intervento.
Fermo restando l'obbligo del rispetto della distanza minima dei fabbricati, dal ciglio opposto della strada, in funzione dell'altezza dei medesimi, nel rispetto della legge sismica, all'interno dei centri abitati, relativamente alla distanza dalle

strade pubbliche, in assenza di allineamenti definiti, sono ammessi interventi di sopraelevazione e/o rialzamento di fabbricati esistenti, nell'ambito della superficie coperta preesistente, indipendentemente dalla distanza dalla strada.
Sono altresì ammessi interventi di ampliamento di fabbricati esistenti, anche in assenza di allineamento, ma sul prolungamento del lato prospiciente la strada, indipendentemente dalla distanza da questa, a condizione che la volumetria di ampliamento non superi la percentuale del 30% di quella originaria dell'edificio.
Nel caso di ampliamento volumetrico, non previsto in allineamento sul filo del fabbricato preesistente, o di altri fabbricati, devono osservarsi le distanze minime di legge.
Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia di fabbricati esistenti, attuati mediante intervento di demolizione e fedele ricostruzione, nella stessa collocazione è previsto il mantenimento delle distanze preesistenti dal limite stradale, anche se inferiore a quella regolamentare, nell'ipotesi che l'intervento edilizio avvenga con gli stessi materiali o con materiali analoghi, così come definiti dall'art. 3 lettera "n" del vigente R.E.. Nel caso di interventi edilizi realizzati con materiali diversi, devono osservarsi le distanze minime dal limite stradale, salvo la procedura di deroga per allineamento indicate sopra.

PARCHEGGI PRIVATI

Negli interventi di nuova edificazione, ed in tutti gli interventi da realizzare mediante piano attuativo, deve essere previsto internamente al fabbricato o nella resede esterna,un minimo di un posto macchina ad unità immobiliare, di larghezza minima di mt. 2,50, lunghezza minima di mt. 5,00 ed una superficie minima di mq. 15,00 nella quantità minima di prevista dalla legge. Tali spazi parcheggio, negli interventi di nuova costruzione, devono essere previsti nella misura di almeno uno per ciascuna unità immobiliare, e devono essere vincolati in maniera permanente, con atto notarile a ciascuna unità immobiliare, in qualità di pertinenza, limitatamente agli interventi ad uso residenziale di nuova costruzione.
Per gli interventi edilizi, sul patrimonio edilizio esistente, comportanti incremento di carico urbanistico, così come definiti all'art. 3 del vigente R.E., e/o di incremento volumetrico ammissibile nel concetto di ristrutturazione edilizia così definito dall'art. 3 comma "n" del vigente R.E., deve essere dimostrato e localizzato lo spazio minimo di parcheggio previsto dalla legge con posti macchina della dimensione minima sopradetta e nella misura di almeno uno per ciascuna unità immobiliare. Nel caso di dimostrata, oggettiva impossibilità a reperire tali spazi parcheggio, all'interno del lotto di pertinenza del fabbricato oggetto di intervento edilizio, o in altri lotti di terreno in proprietà esclusiva posti nelle vicinanze e comunque a distanza non superiore di mt. 100 dal fabbricato in questione, si consente l'intervento, in assenza di localizzazione di spazi parcheggio. Nel caso suddetto di localizzazione di spazi parcheggio, su area esterna al lotto di pertinenza del fabbricato, deve essere prodotto atto notarile di vincolo permanente di destinazione e di asservimento al fabbricato in qualità di pertinenza.

PARTE DODICESIMA

SANZIONI E NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 61 SANZIONI

Le attività in contrasto con le presenti disposizioni sono soggette alle sanzioni previste dalla legislazione vigente.
In relazione alle finalità delle presenti norme sono inoltre applicabili le seguenti sanzioni:

- *Da un minimo di € 50,00 (cinquanta) ed un massimo di € 250,00 (duecentocinquanta) per singola infrazione, e/o manufatto edilizio, e/o unità immobiliare.*

Le sanzioni vengono ingiunte dall'ufficio edilizia privata su segnalazione degli organi di vigilanza.

Le disposizioni del presente articolo, fanno salve sanzioni previste specificatamente dai singoli articoli del presente Regolamento.

ART. 62 NORME TRANSITORIE E FINALI

1. Il presente regolamento, divenuta esecutiva la deliberazione di approvazione definitiva, verrà depositato nella segreteria comunale per 30 (trenta) giorni consecutivi per una libera visione al pubblico ed entrerà in vigore il giorno successivo alla scadenza dei termini di pubblicazione.
2. Le norme del presente regolamento edilizio non si applicano ai progetti edilizi ed ai piani attuativi presentati prima della sua entrata in vigore, nonché alle opere che siano già state autorizzate. Tali progetti e piani attuativi rimangono, quindi, sottoposti alla disciplina precedente.
3. Sono comunque fatte salve le norme e le previsioni dei progetti e dei piani attuativi già approvati e/o convenzionati prima dell'entrata in vigore del presente regolamento.
4. Le norme del presente Regolamento Edilizio, aventi carattere urbanistico, hanno validità fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico ove risultassero in contrasto con il medesimo o non più applicabili.
5. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento, sono da ritenersi automaticamente superate per effetto di successive sopravvenute nuove disposizioni di legge di natura sovraordinata.
6. Il presente Regolamento Edilizio, è soggetto a periodico aggiornamento, ed a tal fine sono ammesse in ogni tempo, da parte dei cittadini, professionisti, ordini e collegi professionali ed organismi rappresentativi di associazioni di categoria, osservazioni e/o proposte motivate di modifica.

ALLEGATO A

INDIRIZZI TECNICI DI IGIENE EDILIZIA PER I LOCALI E GLI AMBIENTI DI LAVORO

1. LOCALI CON CARATTERISTICHE PARTICOLARI

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 all' allegato B del presente regolamento.

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

Nel caso sia previsto nel refettorio un punto per il riscaldamento delle vivande, questo dovrà essere dotato di idonee attrezzature 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.

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 ed devono essere impermeabili e facilmente lavabili fino ad un'altezza di almeno m. 2,00.

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

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 m 1,20 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 m 1,2 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 essere richiesta deroga per l'utilizzo, all'Azienda USL competente per territorio.

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 cm 60 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 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 cm 60 e la cui profondità sia di almeno cm 15 al di sotto dell'interrato stesso, ove possano sfociare le eventuali aperture aereanti 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.

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).

ALTRE CARATTERISTICHE DEI LOCALI DI LAVORO

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.

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.

1. Requisiti igienico sanitari

1.1 Requisiti comuni a tutti gli esercizi

Gli esercizi di cui di produzione, preparazione e confezionamento, compresi i piccoli laboratori annessi agli esercizi di vendita o di somministrazione di alimenti e bevande, i depositi all'ingrosso di sostanze alimentari, gli esercizi di

somministrazione di alimenti e bevande, devono rispettare i seguenti requisiti generali:

1.1. *Tutti i locali destinati ad attività lavorativa devono rispettare i requisiti previsti dal presente regolamento.*

2. Le pareti dei locali destinati a lavorazione e dei servizi igienici devono essere realizzati in materiale lavabile e disinfettabile fino ad una altezza non inferiore a m. 2.

Le pareti dei locali destinati a deposito debbono essere realizzate in materiale lavabile e disinfettabile per una altezza non inferiore a quella utilizzata per lo stoccaggio dei materiali.

3. pavimenti di tutti i locali devono essere realizzati in materia lavabile e disinfettabile.
I pavimenti dei locali di preparazione e deposito devono essere dotati di sistemi di raccolta delle acque di lavaggio raccordabili a fognatura o altri sistemi di scarico regolarmente autorizzati.

4. ***Tutti gli esercizi devono possedere uno o più servizi igienici (locali destinati ad accogliere wc o turca), in rapporto al numero dei dipendenti, ad esclusivo uso del personale, separati dai locali di lavoro da un locale antibagno, dotato di lavabo con comando a pedale o elettrico per l'erogazione dell'acqua, di erogatore di sapone liquido o in polvere, di asciugamani a perdere o ad emissione di aria, con porta dotata di chiusura automatica avente apertura verso l'esodo.***
La superficie minima complessiva del locale wc e del locale antibagno deve essere pari a mq. 2.
Tutte i servizi igienici dovranno essere collegati a rete fognaria pubblica o altri sistemi di smaltimento previsti dalla normativa vigente.
5. In tutti i locali devono essere garantiti idonei sistemi di ventilazione naturale e/o meccanica.

6. Tutti i punti di cottura che determinino emissione di vapori o fumi devono essere dotati di idonei sistemi di aspirazione di fumi e vapori canalizzati in canne fumarie aventi sbocco ad almeno m. 1.50 sopra il colmo del tetto degli edifici circostanti nel raggio di m. 10. Per le attività produttive di piccola entità, con l'esclusione di Ristoranti, Friggitorie, Panifici e Pasticcerie, qualora documentate esigenze funzionali non permettano di realizzare la canna di aspirazione, potrà essere adottato sistema alternativo riconosciuto idoneo dagli uffici competenti.

7. Gli esercizi devono essere dotati di acqua potabile proveniente da acquedotto pubblico.
Qualora siano adottati sistemi di approvvigionamento autonomo, dovrà essere dimostrata l'idoneità ad uso potabile e dovrà essere effettuata, a cura del titolare, analisi trimestrale dell'acqua utilizzata, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Nel caso di lavorazioni stagionali, è sufficiente un'analisi effettuata nel periodo immediatamente precedente all'avvio della lavorazione e successivi controlli trimestrali ove la lavorazione prosegua oltre i tré mesi.

8. Per i locali adibiti ad attività agrituristiche si attuano, in deroga, le normative previste dalle leggi e dalle altre disposizioni di settore.

***1.2** Fermo restando quanto previsto dalla L. 287/91 ed in particolare la classificazione di cui all'art. 5, si indicano di seguito i requisiti igienico-sanitari dei locali nei quali si svolgono le attività elencate nei successivi paragrafi.*

1.3 Requisiti igienico sanitari per i locali in cui si svolge attività di ristorazione: *(ristoranti, mense per collettività, trattorie, osterie, pizzerie , preparazioni di primi piatti)*

a. requisiti comuni previsti al paragrafo1.1,

b. almeno un vano o zona dispensa per la conservazione degli alimenti e delle bevande;

c. un locale preparazione dotato dei seguenti reparti:

- preparazione verdure;

- preparazione carni;

- preparazione altri alimenti;

- cottura;

- lavaggio: attrezzatura con lavelli e lavastoviglie di dimensioni adeguate alla attività dell'esercizio.

I reparti di cui sopra possono essere collocati in locali distinti e tra loro raccordati ovvero in settori o zone ben distinte e separate di uno stesso locale, ad eccezione della preparazione dei primi piatti per la quale non necessita l'individuazione dei reparti sopra menzionati.

d. una superficie minima complessiva dei servizi cucina ***o locale preparazione*** *così determinata:*

- mq. 10 per i locali dove avviene esclusivamente la preparazione dei primi piatti.

- mq. 15 fino a 30 posti tavola;

- da mq. 15 a mq. 20 posti tavola 50

- da mq. 20 a mq. 30 posti tavola 80

- da mq. 30 a mq. 40 posti tavola 120

- mq. 0.50 di superficie aggiunta per 3 posti tavola oltre i 120 posti tavola

e. un vano spogliatoio per il personale, l'accesso a tale locale non può avvenire attraverso il locale preparazione.

f. una o più sale da pranzo in cui la distribuzione dei tavoli e delle sedie sia tale da consentire al consumatore una comoda assunzione dei cibi ed al personale una agevole attuazione del servizio. La superficie complessiva destinata alla somministrazione non deve essere inferiore a mq. 1,00 per ciascun posto tavola.

g. servizi igienici a disposizione degli avventori, accessibili dall'interno, non direttamente comunicanti con i locali adibiti a lavorazione, somministrazione e deposito di alimenti, facilmente individuabili con apposite indicazioni aventi le caratteristiche di cui al paragrafo 1.1. punto 5.

Il numero dei servizi igienici per gli avventori dovrà essere rapportato alla capacità ricettiva dell'esercizio (numero posti tavola) secondo lo schema seguente:

- Fino a 30 posti tavola: un lavandino, un gabinetto;
- Fino a 50 posti tavola: servizio per donne, un lavandino, un gabinetto; servizio per uomini, un lavandino, un gabinetto.

- Fino a 100 posti tavola: servizio per donne, due lavandini, due gabinetti; servizio per uomini, due lavandini, due

gabinetti.

- Fino a 150 posti tavola: servizio per donne, tre lavandini, tre gabinetti; servizio per uomini, tre lavandini, tre gabinetti.

h. Un locale o spazio separato ed appositamente attrezzato, per la detenzione di sostanze non destinate alla alimentazione.

1.4 Requisiti igienico sanitari per la produzione di pasti da somministrare a distanza in collettività :

a. Requisiti comuni previsti al paragrafo1.1,

b. Conservazione materie prime:
b.1. depositi non refrigerati — *n. pasti = Metri cubi x 100 : 4*
b.2. celle frigorifero — *n. pasti = Metri cubi x 100 : 2*

c. Preparazione piatti freddi e preparazione con cottura:
c.1 superficie per linea di attività — *1 mq. =10 pasti.*

d. Area di confezionamento
d.1 superficie per linea di attività — *1 mq. = 50 pasti.*
(non prevista per la tipologia di mensa aziendale)
I parametri relativi alle aree per personale e per conservazione sono riferiti a turno di lavoro.

1.5 Requisiti igienico sanitari per attività artigianali di preparazione per asporto:

a. requisiti comuni previsti al paragrafo1.1,

b. requisiti di cui alle lettere b.e.h. del paragrafo 1.3.

c. ***cucina o locale di preparazione*** *di superficie non inferiore a mq. 10.*

1.6 Requisiti igienico sanitari per attività di bar :

a. requisiti comuni previsti al paragrafo1.1,

b. un laboratorio o una zona di preparazione non inferiore a mq. 6 , se prevista;

c. un laboratorio o una zona di preparazione non inferiore a mq. 2 , se prevista all'interno degli stabilimenti balneari;

d. un locale o zona deposito.

e. un servizio igienico a disposizione degli avventori; per le attività inserite negli stabilimenti balneari il servizio igienico ad uso dei clienti può coincidere con i servizi igienici al pubblico dello stabilimento.

f. un vano spogliatoio per il personale addetto.

Quando all'esercizio di bar è annessa la preparazione di gelati dovranno essere presenti i seguenti requisiti:

a. un locale esclusivamente destinato alla produzione di gelato di superficie non inferiore a mq. 10.

b. un locale deposito per la conservazione, con spazi separati, di materie prime e prodotti finiti, dotato di attrezzature idonee.

1.7 Requisiti igienico sanitari per la produzione di pasticceria dolce e salata :

a. requisiti comuni previsti al paragrafo1.1,

b. un locale esclusivamente destinato alla produzione di pasticceria, di superficie non inferiore a mq. 10.

c. un locale deposito per la conservazione, con spazi separati, di materie prime e prodotti finiti, dotato di attrezzature idonee.

d. un vano spogliatoio per il personale, dotato di armadietti individuali lavabili a due scomparti;

e. un locale o spazio separato ed appositamente attrezzato, per la detenzione di sostanze non destinate all'alimentazione.

1.8 Requisiti igienico sanitari per la vendita di generi alimentari, escluse macellerie e pescherie

a. requisiti comuni previsti al paragrafo1.1,

b. locale destinato alla vendita;

c. un vano, in rapporto diretto con il locale di vendita, munito di lavabo con comando a pedale o elettrico, dotato di acqua potabile;

d. nel caso di esercizi con superficie di vendita superiore a mq. 400 questi devono essere dotati di servizi igienici a disposizione del pubblico divisi per sesso.

Per quanto riguarda centri di grande distribuzione alimentare al dettaglio devono essere rispettati i requisiti previsti per le singole attività.

1.9 Requisiti igienico sanitari per laboratorio di produzione di specialità gastronomiche (rosticceria, gastronomia, ecc..) :

a. requisiti comuni previsti al paragrafo1.1,

b. requisiti previsti ai punti b. e. h. del paragrafo 1.3.

c. locale cucina o locale preparazione comunicante con il negozio, con superficie minima di mq.15

1.10 Requisiti igienico sanitari per la vendita delle carni di cui alla normativa vigente:

a. requisiti comuni previsti al paragrafo1.1,

b. pavimenti ben connessi con i rivestimenti delle pareti con angoli e spigoli arrotondati.

c. pareti realizzate in materiale lavabile e disinfettabile fino a 30 cm. al di sopra di scaffalature e/o uncinate.

d. un locale o spazio appositamente destinato al disosso ed al sezionamento delle carni: tale spazio deve essere separato dall'area di vendita al pubblico.

e. lavello con erogazione a pedale o elettrica provvisto di acqua calda e fredda idonea al consumo umano.

1.11 Requisiti igienico sanitari per la vendita dei prodotti della pesca freschi o congelati/surgelati

a. requisiti comuni previsti al paragrafo 1.1,

b. convogliate in appositi pozzetti grigliati e sifonati le acque di lavaggio dei pavimenti ;

c. fatto salvo quanto previsto dalle specifiche normative vigenti

1.12 Chioschi (strutture inamovibili istallate in posto fisso) destinale alla preparazione e vendita di prodotti alimentari

a. requisiti strutturali previsti dalla normativa specifica vigente;

b. tutti gli esercizi devono possedere uno o più servizi igienici (locali destinati ad accogliere wc o turca), in rapporto al numero dei dipendenti, ad esclusivo uso del personale, separati dai locali di lavoro da un locale antibagno, dotato di lavabo con comando a pedale o elettrico per l'erogazione dell'acqua, di erogatore di sapone liquido o in polvere, di asciugamani a perdere o ad emissione di aria, con porta dotata di chiusura automatica.
La superficie minima complessiva del locale wc e del locale antibagno deve essere pari a mq. 2.
Qualora si tratti di attività inserite in aree destinate a mercato, potranno essere utilizzati servizi igienici prefabbricati del tipo auto-pulente, per più attività nella stessa area pubblica. Tali locali devono avere la porta con chiusura automatica e fissabile con serratura di sicurezza ed il lavabo e lo sciacquone con erogatore di acqua corrente azionabile automaticamente o a pedale; nel loro interno vi devono essere il distributore di sapone liquido e in polvere e gli asciugamani non riutilizzabili dopo l'uso.
c. Tutte i servizi igienici dovranno essere collegati a rete fognaria pubblica o altri sistemi di smaltimento previsti dalla normativa vigente.

1.13 Chioschi (strutture inamovibili istallate in posto fisso) destinale alla sola vendita di prodotti alimentari

I chioschi destinati alla sola vendita dei prodotti alimentari, come disciplinati dalla normativa specifica vigente, dovranno sottostare a quanto previsto alle lettere a e c del punto 1.12

2. Circoli
Gli spazi dei circoli privati e degli enti collettivi assistenziali, così come definiti dall'ari 86 del T.U.L.P.S. 773/1931, qualora effettuino la preparazione e/o somministrazione di alimenti e bevande ai propri soci sono soggetti alle disposizioni previste nel presente regolamento, relativamente al tipo di autorizzazione sanitaria corrispondente.

3. Depositi all'ingrosso

3.1 Requisiti dei locali

I locali destinati a deposito all'ingrosso, oltre a rispondere a quanto specificatamente previsto dalle normative vigenti devono possedere i seguenti requisiti, oltre quelli comuni previsti dal presente regolamento:
- essere asciutti e ben ventilati; l'aerazione deve essere garantita per mezzo di aperture finestrate o con impianti di aerazione forzata;
- nel caso di magazzini per alimenti deperibili, deve essere disponibile un lavabo con comando a pedale o elettrico con acqua calda e fredda.

Per l'attività in oggetto non possono essere utilizzati locali adibiti ad abitazione civile, ne strutture con destinazione urbanistica in contrasto con l'attività di deposito sostanze alimentari.
L'autorità sanitaria, previo parere dei servizi USL, in relazione alle caratteristiche dei prodotti in deposito, può prescrivere pozzetti sifonati per consentire le operazioni di lavaggio.

3.2 Depositi all'ingrosso di carni, prodotti ittici, prodotti a base di carne.

Relativamente a depositi all'ingrosso di carni, prodotti ittici, prodotti a base di carne si applicano inoltre le disposizioni della normativa comunitaria.

4. DEROGHE

4.1. Al fine di consentire il pieno recupero del patrimonio edilizio esistente, possono essere autorizzati, previo parere della competente A.S.L., requisiti minimi di illuminazione o aerazione inferiori a quelli previsti dagli articoli precedenti, laddove si tratti di interventi di ristrutturazione o restauro e risanamento conservativo.
Per quanto sopra non potranno essere accolti parametri inferiori al 50% della superficie illuminante e aerante prevista nell'allegato A, purché vengano integrati con l'installazione di idonei sistemi di areazione e illuminazione artificiali.
Tali interventi non devono comportare la demolizione e ricostruzione del fabbricato; inoltre deve essere dimostrata, tramite specifica relazione tecnica, l'impossibilità, per caratteristiche storiche, architettoniche o strutturali degli edifici, di raggiungere i requisiti minimi previsti.
Non potranno essere realizzati interventi che comportino un peggioramento dei requisiti di illuminazione o aerazione già esistenti.
Previo parere della competente A.S.L., potranno essere altresì autorizzati requisiti minimi di illuminazione o aerazione inferiori a quelli previsti dagli articoli precedenti, nelle nuove edificazioni, per particolari documentate esigenze connesse alle tecniche di lavorazione e commerciali.
4.2. Al fine di consentire il pieno recupero del patrimonio edilizio esistente, qualora venga dimostrata, tramite specifica relazione tecnica, l'impossibilità di realizzare i sevizi igienici per gli avventori con accesso dall'interno, per caratteristiche

storiche, architettoniche o strutturali degli edifici, previo parere della competente A.S.L., potranno essere autorizzati, con accesso dall'esterno.
4.3 Il locale spogliatoio all'interno delle attività di bar potrà avere superficie inferiore a 4 mq, e 1,20 mq. per addetto, in deroga a quanto previsto nell'allegato A.