

**(REGOLAMENTO EDILIZIO 29.04.2016)**

**COMUNE DI Castelnuovo di Garfagnana**

Sindaco Andrea Tagliasacchi

**Redazione Regolamento Edilizio a cura del**

**Servizio Urbanistica-Edilizia Privata:**

Funzionario Responsabile Geom. Marcello Bernardini

Approvato con deliberazione C.C. n° 22 del 18.07.2016

# **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

## **I N D I C E**

### **Capo I - DISPOSIZIONI GENERALI**

**Art. 1** OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

**Art. 2** TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE SOGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE

**Art. 3** OPERE OD INTERVENTI SOGGETTI A SCIA

**Art. 4** ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

**Art. 5** OPERE, INTERVENTI E MANUFATTI PRIVI DI RILEVANZA EDILIZIA

**Art. 6** INTERVENTI ANNISSIBILI CON PROCEDURE DI URGENZA

**Art. 7** RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

**Art. 8** RILASCIO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

**Art. 9** SOGGETTI LEGITTIMATI ALLE ISTANZE E COMUNICAZIONI

**Art. 10** PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE DI PERMESSO DI COSTRUIRE, SCIA, ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

**Art. 11** ASSEVERAZIONE DEI REQUISITI IGIENICO SANITARI E DI SICUREZZA

**Art. 12** VARIANTI AI PERMESSI DI COSTRUIRE/SCIA ED ULTIMAZIONE LAVORI

**Art. 13** VALIDITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

**Art. 14** SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' (SCIA)

**Art. 15** INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO

**Art. 16** PIANI ATTUATIVI

**Art. 17** COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO

**Art. 18** COMMISSIONE PER LA VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE

**Art. 19** COMPETENZE E RESPONSABILITA' DEL COMMITTENTE, PROGETTISTA, DIRETTORE DI LAVORI E DEL COSTRUTTORE

**Art. 20** ADEMPIMENTI PER L'INIZIO, LA CONDUZIONE E L'INTERRUZIONE DEI LAVORI

**Art. 21** RICHIESTA DI PUNTI FISSI DI ALLINEAMENTO, QUOTE E ALLACCIAMENTI

**Art. 22** ADEMPIMENTI A FINE LAVORI, COLLAUDI

**Art. 23** CERTIFICATO DI CONFORMITA' , CERTIFICATO DI AGIBILITA', ABITABILITA'

**Art. 24** VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI E PRESCRIZIONI PER IL CANTIERE

**Art. 25** DIRITTI COMUNALI E RIBORSI SPESE

## **Capo II - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE**

**Art. 26** VINCOLI PUBBLICI

**Art. 27** OCCUPAZIONE DEL SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO

**Art. 28** MANOMISSIONE DEL SUOLO STRADALE

**Art. 29** EDIFICI PERICOLANTI

## **Capo III - REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI**

**Art. 30** SALUBRITA' DEL TERRENO

**Art. 31** REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITA' E SECCHENZA

**Art. 32** CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

**Art. 33** CARATTERISTICHE DEI LOCALI DI ABITAZIONE CATEGORIA "A"

**Art. 34** CARATTERISTICHE DEI LOCALI ACCESSORI O DI SERVIZIO CATEGORIA "S1"

**Art. 35** CARATTERISTICHE DEI LOCALI ACCESSORI O DI SERVIZIO CATEGORIA "S2", MAGAZZINI, AUTORIMESSE , ECC.

**Art. 36** CARATTERISTICHE DEI LOCALI ACCESSORI O DI SERVIZIO CATEGORIA "S3" DISIMPEGNI, RIPOSTIGLI, CORRIDOI, ECC.

**Art. 37** DEPOSITI , MAGAZZINI e PISCINE PRIVATE AD USO COLETTIVO

**Art. 38** UFFICI, NEGOZI E ATTIVITA' ARTIGIANALI MINORI

**Art. 39** PIANI INTERRATI O SEMINTERRATI

**Art. 40** SOPPALCHI

- Art. 41** LOCALI PER L'ALLEVAMENTO ED IL RICOVERO DEGLI ANIMALI
- Art. 42** PILOTIS, PORTICI, GALLERIE, VERANDE, PORTICATI
- Art. 43** FORNI E LEGNAIE
- Art. 44** GARAGES
- Art. 45** MIGLIORIE IGIENICO FUNZIONALI AI FABBRICATI ESISTENTI
- Art. 46** REQUISITI DI CARATTERE TERMICO E DEI CONDOTTI DI SCARICO DEI FUMI
- Art. 47** REQUISITI DI CARATTERE ACUSTICO
- Art. 48** REQUISITI RELATIVI ALLA AEREAZIONE DEI LOCALI
- Art. 49** REQUISITI RELATIVO ALLA SICUREZZA, RISERVATEZZA ED ALLA PROTEZIONE DELLA NORMALE UTENZA
- Art. 50** RIFORNIMENTO IDRICO
- Art. 51** IMPIANTI IGIENICI E DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE
- Art. 52** SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE
- Art. 53** SMALTIMENTO LIQUAMI
- Art. 54** SISTEMI DI DEPURAZIONE
- Art. 55** POZZI A TENUTA
- Art. 56** CANALIZZAZIONI DI SCARICO
- Art. 57** OPERE IN ZONE SERVITE DA PUBBLICA FOGNATURA
- Art. 58** IMPIANTI DI AEREAZIONE
- Art. 59** CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI AI FINI DELLA PREVENZIONE INCENDI
- Art. 60** CENTRALI TERMICHE
- Art. 61** ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

#### **Capo IV- NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE**

**Art. 62** OSSERVANZA DELLE NORME E DEFINIZIONI URBANISTICO EDILIZIE

**Art. 63** INDICE INSEDIATIVO RESIDENZIALE (Ir)

**Art. 64** SUPERFICIE TERRITORIALE (St)

**Art. 65** SUPERFICIE FONDIARIA (Sf) E SUPERFICIE PER ATTREZZATURE E SPAZI PUBBLICI (Sap)

**Art. 66** INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (It)

**Art. 67** INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)

**Art. 68** INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (If)

**Art. 69** INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)

**Art. 70** SUPERFICIE UTILE LORDA (Sul)

**Art. 71** SUPERFICIE UTILE (Su)

**Art. 72** SUPERFICIE UTILE ABITABILE O AGIBILE (Sua)

**Art. 73** SUPERFICIE NON RESIDENZIALE O ACCESSORIA (Snr)

**Art. 74** SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA (Scc)

**Art. 75** SUPERFICIE COPERTA (Sc)

**Art. 76** RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)

**Art. 77** ALTEZZA MASSIMA (Hmax)

**Art. 78** ALTEZZA INTERNA (Hin)

**Art. 79** ALTEZZA VIRTUALE (Hv)

**Art. 80** NUMERO DEI PIANI (Np)

**Art. 81** VOLUME LORDO (VI)

**Art. 82** VOLUME (V)

**Art. 83** Volume virtuale dell'edificio (Vve) - Volume virtuale u.i. (Vvui)

**Art. 84** SUPERFICIE VENDITA (Sv)

**Art. 85** SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE (Ss)

**Art. 86** SUPERFICIE PERMEABILE DI PERTINENZA (Spp)

**Art. 87** RAPPORTO DI PERMEABILITA' (Rp)

**Art. 88** DENSITA' ARBOREA (Da)

**Art. 89** SUPERFICIE AGRARIA UTILIZZABILE (Sau)

**Art. 90** DEFINIZIONI TENICHE DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI URBANISTICO EDILIZI

**Art. 91** DEFINIZIONI DI ELEMENTI COSTITUTIVI O DI CORREDO DELLE COSTRUZIONI;

**Art. 92** DISTANZA DALLE STRADE

**Art. 93** DISTANZA TRA I FABBRICATI

**Art. 94** DISTANZA MINIMA DAI CONFINI

**Art. 95** AREE A CORREDO DEGLI EDIIFICI

## **Capo V- STRUMENTI URBANISTICI D'INIZIATIVA PRIVATA E PUBBLICA**

**Art. 96** INTERVENTI SOGGETTI A LOTTIZZAZIONE

**Art. 97** DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE

**Art. 98** PROCEDURA DI APPROVAZIONE

**Art. 99** CONVENZIONE URBANISTICA

**Art. 100** PIANO DI RECUPERO

**Art. 101** ELEMENTI COSTITUVI DEL PIANO DI RECUPERO

**Art. 102** DOMANDA DI APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

**Art. 103** ISTRUTTORIA, PUBBLICAZIONE ED APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

## **Capo VI – TUTELA, QUALIFICAZIONE E DECORO DELLA SCENA URBANA**

**Art. 104** OBBLIGO DI MANUTENZIONE

**Art. 105** FACOLTA' DEL SINDACO E DEL FUNZIONARIO COMUNALE

**Art. 106** CORTILI E SPAZI INTERNI ALL'ABITATO

**Art. 107** FACOLTA' DEL SINDACO E DEL FUNZIONARIO COMUNALE

**Art. 108** PROTEZIONE AMBIENTALE ED ARCHITETTONICA

**Art. 109** ZOCCOLATURE, AGGETTI, INTERCAPEDINI E RECZNIONI

**Art. 110** TABELLE STRADALI, NUMERI CIVICI, INDICATORI STRADALI E SERVIZI PUBBLICI

**Art. 111** AUTORIMESSE

**Art. 112** MONETIZZAZIONE AREE A PARCHEGGIO

**Art. 113** ANTENNE TELEVISIVE E PARABOLE

**Art. 114** SANZIONI

**Art. 115** NORME TRANSITORIE

**Art. 116** NORME FINALI

### **Art. 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio**

Il presente regolamento disciplina:

- ogni attività comportante la trasformazione edilizia ed urbanistica di tutto il territorio comunale urbano ed extraurbano;
- l'esecuzione di opere che modifichino in qualsiasi modo l'ambiente sia urbano che naturale;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione.

Oltre che dal presente regolamento, i citati interventi sono disciplinati, per quanto non specificato, da:

- a) tutte le leggi statali e regionali e norme e regolamenti applicabili in materia;
- b) disposizioni obbligatorie desunte da strumenti urbanistici generali e

particolari vigenti sul territorio comunale e altre disposizioni di carattere locale o legale sulla problematica urbanistica ed edilizia comunale.

## **NORME PROCEDURALI E AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI**

### **Individuazione interventi edilizi.**

#### **Art. 2**

#### **Trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a permesso di costruire (art. 134 della L.R. n. 65/14)**

1. Sono considerate trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a Permesso di Costruire, in quanto incidono sulle risorse naturali o essenziali del territorio, quelle indicate nell'art. 134 della L.R. n. 65/14.
2. Gli interventi da realizzarsi su un manufatto non possono essere suddivisi in più pratiche edilizie.

#### **Art. 3**

#### **Opere ed interventi sottoposti a SCIA (art. 135 della L.R. n. 65/14)**

1. Sono sottoposti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività gli interventi di cui all'art. 135 della L.R. n. 65/14.
2. Sono soggette a S.C.I.A. le strutture temporanee con permanenza superiore ad un anno.
3. Gli interventi da realizzarsi su un manufatto non possono essere suddivisi in più pratiche edilizie.

#### **Art. 4**

#### **Attività edilizia libera (art. 136 della L.R. n. 65/14)**

1. Sono sottoposti a comunicazione gli interventi di cui all'art. 136 della L.R. n. 65/14 ed ove specificato gli interventi di cui al successivo Articolo 5.

#### **Art. 5**

#### **Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia**

Art. 5.1 - Oggetto

Art. 5.2 - Interventi di manutenzione ordinaria in edifici residenziali

Art. 5.3 – Installazione e messa in opera di arredi per il godimento e l' uso degli spazi aperti delle corti pertinenziali di edifici residenziali, pubblici esercizi, turistico-ricettivi e di agriturismo non soggetta a titolo abilitativo

Art. 5.4 - Interventi di manutenzione ordinaria in edifici destinati ad attività industriali e artigianali

Art. 5.5 - Interventi di manutenzione ordinaria in zone vincolate ai sensi del D.Lgs n° 42/2004

Art. 5.6 - Opere di riqualificazione energetica e sviluppo delle fonti di energia Rinnovabile

Art. 5.7 - Responsabilità per l'esecuzione degli interventi



Art. 5.8 – Rimando al Regolamento di Arredo Urbano per le attività commerciali

Art. 5.1

**(Oggetto)**

Tipologie, i caratteri e i contenuti degli interventi edilizi diretti non soggetti a titolo abilitativo (attività edilizia libera), nonché di quelli per i quali è necessaria la sola presentazione di una comunicazione preventiva al Comune. Le definizioni di manutenzione ordinaria contenute nel presente allegato sono valide se non in contrasto con quelle contenute all'interno dei piani di recupero di iniziativa pubblica vigenti ed adottati.

Salvo più restrittive limitazioni e nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza dell'attività edilizia ed in particolare delle disposizioni contenute nel Decreto Legislativo 42/2004, gli interventi potranno essere eseguiti purchè:

- non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e con il presente regolamento;
- non comportino modifiche alla sagoma dell'immobile ed ai prospetti, salvo quanto previsto dal presente regolamento, né aumento delle superfici utili o delle unità immobiliari;
- non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni o delle singole unità immobiliari;
- non rechino pregiudizio alla statica dell' immobile;
- nelle zone classificate "A" , centri storici, rispettino le caratteristiche originarie dell' immobile.

Art. 5.2

**(Interventi di manutenzione ordinaria in edifici residenziali)**

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, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme del Regolamento Edilizio.

Caratteristica della manutenzione ordinaria è il mantenimento degli elementi di finitura e degli impianti tecnologici, attraverso opere sostanzialmente di riparazione dell'esistente.

A titolo esemplificativo, e fatte salve definizioni più restrittive contenute nei piani di recupero di iniziativa pubblica vigenti e/o adottati, le opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici vengono di seguito elencate:

a) FINITURE ESTERNE

Opere di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture esterne degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste:

La realizzazione della tinteggiatura, anche con colori diversi rispetto all'esistente, purché ammessi da regolamenti e piani vigenti;

□□il ripristino, degli intonaci e dei rivestimenti delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche;

□□la pulitura delle facciate;

□□la riparazione e la sostituzione degli infissi, dei serramenti, dei portoni e dei cancelli, senza alterarne le caratteristiche quali sagoma, colori, disegno e dimensioni;

□□Il ricorso e la sostituzione parziale del manto di copertura e dell'orditura secondaria del tetto, senza alcuna modifica della sagoma, della pendenza e delle caratteristiche della copertura;

A tal proposito è considerata manutenzione ordinaria anche l'introduzione della guaina o di isolanti termici aventi spessori contenuti, quale rinnovamento delle finiture degli edifici, come previsto dall'art.3 comma 1 lettera a) del DPR 380/01, sempre che l'introduzione degli stessi nel manto di copertura non modifichi la sagoma, la pendenza e le caratteristiche della copertura stessa.

□□la riparazione e sostituzione delle grondaie e dei pluviali, che nei centri storici dovranno essere in rame;

□□la riparazione dei balconi, delle terrazze e delle relative ringhiere o parapetti;

□□l'installazione di grate o serrande;

□□l'applicazione delle tende da sole e delle zanzariere. Le tende da sole, da installare a copertura terrazze esistenti, per una superficie massima di mq 10,00 , od a protezione degli ingressi devono insistere su proprietà privata, essere in tinta unita e comunque uniformate a quelle preesistenti negli edifici condominiali, tali installazioni non devono essere comunque di intralcio alla viabilità stradale e pedonale;

□□il rifacimento delle pavimentazioni esterne di giardini, cortili, patii e cavedi;

□□l'installazione di antenne e parabole di piccole dimensioni, che dovranno comunque essere sui tetti;

□□la realizzazione di recinzioni costituite da soli paletti infissi direttamente al suolo senza fondazione continua con rete metallica plastificata di altezza non superiore a ml. 1,80;

□□la formazione di cavità (piccoli vani, nicchie, ecc.) per l'alloggiamento dei contatori realizzati a filo parete;

□□la riparazione delle recinzioni in muratura.

Per i soli interventi di ripristino della tinteggiatura, di intonaci, di rivestimenti e di elementi architettonici e decorativi, nonché di installazione di antenne e parabole e tende e ricorso e sostituzione del manto di copertura anche con installazione di guaina e pannelli isolanti, deve essere data comunicazione scritta al Comune, prima della loro esecuzione, con la documentazione fotografica e la descrizione delle opere da eseguire, dei materiali da impiegare e dei colori. Per casi particolari ove si ritenga che l'intervento contrasti con il decoro urbano, è ammesso il diniego all'intervento stesso, previa comunicazione all'interessato nel termine di cui sopra, del relativo avvio del procedimento,

da concludersi nei successivi 60 giorni.

b) FINITURE INTERNE

Opere di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture interne degli edifici, tra queste:

- la riparazione ed il rifacimento delle pavimentazioni, senza modificare le altezze interne;
- la riparazione ed il rifacimento degli intonaci, dei rivestimenti e delle tinteggiature;
- la riparazione ed il rifacimento degli infissi e dei serramenti, anche con l'inserimento di doppio vetro.

c) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Opere di rinnovamento e di sostituzione delle partiture interne, tra queste:

- l'inserimento e lo spostamento di pareti mobili, nel rispetto dei rapporti di superficie e di aeroilluminazione prescritti;
- lo spostamento o la realizzazione di arredi fissi nel rispetto dei rapporti di cui sopra.

d) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Opere di riparazione e di sostituzione degli apparecchi igienico-sanitari e riparazioni dell'impianto.

e) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI

Opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti alle normali esigenze di esercizio.

Art. 5.3

**(Installazione e messa in opera di arredi per il godimento e l' uso degli spazi aperti delle corti pertinenziali di edifici residenziali, turistico-ricettivi e di agriturismo non soggetta a titolo abilitativo)**

Per la fruizione degli spazi aperti delle corti pertinenziali degli edifici, sono ammessi manufatti accessori leggeri, funzionali agli usi principali, quali gazebo, pergolati e arredi da giardino. Detti manufatti, se realizzati con le caratteristiche costruttive e di ingombro di seguito descritte, non sono conteggiabili in termini di superficie utile lorda, superficie coperta e di volume. La loro realizzazione è quindi da considerarsi attività edilizia libera a condizione che gli stessi non comportino la esecuzione di nessun basamento in calcestruzzo.

Si forniscono di seguito alcune definizioni dei manufatti in oggetto.

a) Gazebo.

Si definisce gazebo un manufatto costituito da struttura verticale astiforme in metallo (con l' esclusione dell' alluminio anodizzato), plastica verniciata o legno, con copertura inclinata a colmo centrale in tela, vetro, o canniccio, completamente aperta sui lati ed avente altezza al colmo non superiore a ml. 3,00 e superficie coperta non superiore a mq. 16,00.

La superficie occupata è considerata superficie permeabile, salvo la presenza di sottostanti pavimentazioni o strutture che limitino la permeabilità del suolo, per le quali qualora di nuova realizzazione è prevista la presentazione della C.I.L ai sensi art.136 comma 2 lettera D).

Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale nel caso di resede unico.

b) Pergolato o altra struttura ombreggiante.

Tali strutture, dovranno essere realizzate con elementi verticali e sovrastanti elementi orizzontali, in legno o metallo (con l' esclusione dell' alluminio anodizzato), atti a consentire il sostegno del verde rampicante o della copertura ombreggiante che potrà essere esclusivamente in canniccio . E' vietato l' uso di altri tipi di materiale. La superficie coperta non potrà essere superiore a mq. 30. La stessa non è valutata ai fini della prevenzione dal rischio idraulico, salvo la presenza di sottostanti pavimentazioni o strutture che limitino la permeabilità del suolo per le quali qualora di nuova realizzazione è prevista la presentazione C.I.L ai sensi art.136 comma 2 lettera D). Edilizia.. Per i pergolati è obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato stesso. L' assenza della previsione, fin dal progetto, di verde rampicante, o la presenza di qualsiasi tipo di copertura, diversa da quella precedentemente descritta, esclude la struttura dalla definizione data e non ne consente l' autorizzazione. Gli stessi possono essere installati a terra;

c) Arredi da giardino.

Sono definiti arredi da giardino, e come tali non computabili ai fini della superficie coperta e del volume, gli elementi accessori necessari per l' utilizzazione ed il godimento degli spazi aperti.

Sono compresi in tale definizione:

□□ Piccoli forni, anche in muratura, purché di superficie complessiva (compresi gli accessori quali piani di appoggio, contenitori per legna, etc...) non superiore a mq. 4,00 ed altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a ml. 2,50, nel numero massimo di uno per resede di pertinenza;

□□ Piccole serre, nel numero massimo di una per ogni resede di pertinenza purché quest'ultimo abbia una superficie non inferiore a 100 mq. Dette serre dovranno essere realizzate in struttura metallica (con l' esclusione dell' alluminio anodizzato) o in legno, chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione.

La superficie della serra non potrà superare i 10,00 mq. e la sua altezza massima non essere superiore a ml. 2,20. Tali strutture potranno essere destinate esclusivamente al ricovero di piante da giardino o a frutta e verdura per autoconsumo. È vietato qualsiasi altro uso, anche parziale.

□□ Piccoli manufatti in legno destinati al ricovero attrezzi fino ad una superficie massima di mq. 4,00 ed altezza massima al colmo di ml. 2,50.

L' installazione di detti accessori non deve provocare in alcun modo molestia o danno a terzi.

Per I detti interventi deve essere data comunicazione scritta al Comune, prima della loro esecuzione, con la documentazione fotografica e la descrizione delle opere da eseguire, dei materiali da impiegare e dei colori. Per casi particolari ove si ritenga che l' intervento contrasti con il

decoro urbano è ammesso il diniego all' intervento stesso, previa comunicazione all'interessato nel termine di cui sopra, del relativo avvio del procedimento, da concludersi nei successivi 60 giorni.

Ai manufatti realizzati in difformità alle disposizioni del presente articolo saranno applicate le sanzioni per opere abusive.

Art. 5.4

**(Interventi di manutenzione ordinaria in edifici destinati ad attività industriali e artigianali)**

Ai sensi della Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n° 1918 del 16 novembre 1977, con riferimento agli impianti industriali possono considerarsi opere di ordinaria manutenzione gli interventi intesi ad assicurare la funzionalità dell'impianto ed il suo adeguamento tecnologico; sempre che tali interventi, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento, non ne modificano le caratteristiche complessive, siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture e sul suo aspetto.

Tali opere, inoltre, non debbono:

- compromettere aspetti ambientali e paesaggistici;
- comportare aumenti di densità (espressa in termini di addetti);
- determinare implicazioni sul territorio in termini di traffico;
- richiedere nuove opere di urbanizzazione e, più in generale, di infrastrutturazione;
- determinare alcun pregiudizio di natura igienica ovvero effetti inquinanti;
- essere, comunque, in contrasto con specifiche norme di regolamento edilizio o di attuazione dei piani regolatori in materia di altezze, distacchi, rapporti tra superficie scoperta e coperta, ecc.

Secondo quanto disposto della Circolare sopra indicata e a mero titolo di esemplificazione, si indicano, di seguito, alcune opere che possono rientrare nella categoria di quelle di ordinaria manutenzione degli impianti industriali:

1) costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali:

- cabine per trasformatori o per interruttori elettrici;
- cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna;
- cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purché al servizio dell'impianto;

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

3) serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere;

4) opere a carattere precario o facilmente amovibili:

- baracche ad elementi componibili, in legno o metallo;
- ricoveri protetti realizzati con palloni di plastica pressurizzata;
- garitte;

chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;

5) opere relative a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi;

6) separazione di aree interne allo stabilimento ;

7) attrezzature semifisse per carico e scarico merci;

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

Per detti interventi deve essere data comunicazione scritta al Comune, prima della loro esecuzione, ovvero tramite Comunicazione Inizio Lavori asseverata, qualora ne ricorrano le condizioni, con documentazione fotografica e la descrizione delle opere da eseguire, dei materiali da impiegare e dei colori. Per casi particolari ove si ritenga che l'intervento contrasti con il decoro urbano è ammesso il diniego all'intervento stesso, previa comunicazione all'interessato nel termine di cui sopra, del relativo avvio del procedimento, da concludersi nei successivi 60 giorni.

Art. 5.5

**(Interventi di manutenzione ordinaria in zone vincolate ai sensi del D.Lgs n° 42/2004)**

L'intervento di manutenzione ordinaria è attuato liberamente, previa comunicazione ove prevista e non è soggetto a titolo abilitativo anche all'interno delle zone vincolate ai sensi del D.Lgs 42 del 22 gennaio 2004. In tali zone, comunque, in caso gli interventi alterino lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore degli edifici è necessaria la preventiva acquisizione dell'autorizzazione prescritta dall'articolo 146, dall'articolo 147 e dall'articolo 159 del D.Lgs 42 del 22 gennaio 2004. In tal senso restano ferme le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs 42 del 22 gennaio 2004.

Art. 5.6

**(Opere di riqualificazione energetica e sviluppo delle fonti di energia rinnovabile)**

Ai sensi dell'articolo 11, comma 3, del D.Lgs n° 115/2008, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 26, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n° 10 e successive modificazioni, sono considerati interventi di manutenzione ordinaria e dunque non soggetti alla disciplina della SCIA ma alla sola presentazione di una comunicazione preventiva al Comune, le opere volte all'incremento dell'efficienza energetica mediante l'installazione di:

impianti solari termici e fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa

inclinazione della falda e che non modificano la sagoma degli edifici stessi;

Non necessita, inoltre, di titolo abilitativo, l'installazione degli impianti definiti all'articolo 17 della L.R. n° 39/2005 se realizzati secondo le condizioni fissate dal P.I.E.R. (Piano di indirizzo energetico regionale) e dai provvedimenti attuativi dello stesso.

Le disposizioni sopra descritte sono valide con eccezione degli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici.

Art. 5.7

**(Responsabilità per l'esecuzione degli interventi)**

L'esecuzione di interventi edilizi diretti non soggetti a titolo abilitativo avviene sotto la personale responsabilità del proprietario o di chi ha titolo alla loro esecuzione, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere stesse come di manutenzione ordinaria, sia per quanto riguarda il rispetto delle disposizioni del presente regolamento, nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici quali quelli igienico-sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza, nonché i rapporti tra terzi nei confronti dei quali devono essere rispettate le norme del Codice Civile.

Qualora opere di manutenzione ordinaria siano previste nell'ambito di altro tipo di intervento, esse seguono le procedure autorizzative dell'intervento principale cui si accompagnano.

Art 5.8

**(Rimando al Regolamento di Arredo Urbano per le attività commerciali)**

Gli interventi relativi all'arredo urbano e delle attività commerciale del centro storico, relativamente a:

- inserimento di insegne, targhe, bacheche, cartelli ed altri impianti ed elementi di arredo;
- attrezzature commerciali su suolo pubblico;
- installazione di tende;
- uso del colore;
- serramenti ed infissi

rimangono disciplinati dall'apposito regolamento comunale e sono soggetti ad autorizzazione amministrativa da parte del Responsabile del Settore Urbanistica.

**Art. 6 - Interventi ammissibili con procedure di urgenza**

Oltre alle opere da eseguire su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, potranno essere iniziate senza domanda preventiva esclusivamente le opere necessarie ad evitare il pericolo per la pubblica e privata incolumità. e l'igiene pubblica. Dell'intervento deve essere data immediata comunicazione al Comando Polizia Locale e/o al servizio reperibilità del Comune.

Entro 24 ore dall' inizio dell' intervento deve esserne data altresì

comunicazione al Sindaco mediante lettera raccomandata.

La domanda e la documentazione essenziale relativa alle opere da eseguire deve essere comunque presentata al Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune entro 30 giorni dall'inizio degli interventi di cui al 1° comma del presente articolo.

#### **Art. 7 - Richiesta del certificato di destinazione urbanistica.**

Chi ha titolo a richiedere una lottizzazione o permesso di costruire o atti per i quali è necessaria tale certificazione, può presentare domanda al Responsabile Ufficio Urbanistica per ottenere il preventivo rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo all'area o agli immobili interessati.

La richiesta deve essere effettuata su carta bollata e deve essere specificato il motivo della richiesta.

Il certificato di destinazione urbanistica contiene le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'immobile o l'area oggetto della richiesta.

#### **Art. 8 - Rilascio del certificato di destinazione urbanistica**

Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato ai richiedenti entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale e conserva validità per un anno dalla data del rilascio, a meno che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

La richiesta del certificato di destinazione urbanistica deve essere corredata da:

- estratto cartografico, su carta lucida, corrispondente alla mappa catastale che può essere prodotto in copia autentica, con riportati gli estremi del foglio catastale ed evidenziate le particelle per le quali si richiede il certificato di destinazione urbanistica.

Tale certificato potrà essere allegato in copia all'atto della presentazione del progetto e servirà da riferimento nella successiva istruttoria svolta dagli uffici tecnici comunali.

#### **Art. 9**

##### **Soggetti legittimati alle istanze e comunicazioni**

1. Sono legittimati alla sottoscrizione delle istanze e comunicazioni, nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi, i seguenti soggetti:

- il proprietario dell'immobile;
- il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;



- l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, nei limiti dei relativi contratti;
- il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente agli interventi rientranti nel titolo;
- il locatario limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria urgenti ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
- l'usufruttuario agrario;
- il beneficiario del decreto di occupazione d'urgenza ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di espropriazione per pubblica utilità;
- il concessionario di beni demaniali o comunque di proprietà pubblica, purché dimostri che l'atto di concessione del bene immobile consente gli interventi oggetto dell'istanza di permesso di costruire;
- gli altri soggetti individuati da specifiche disposizioni legislative.

In luogo del titolare possono presentare domanda:

- il delegato, procuratore o mandatario;
- il curatore fallimentare;
- il commissario giudiziale;
- l'aggiudicatario di vendita fallimentare;
- il promittente acquirente firmatario di compromesso, purché lo stesso produca copia dell'atto registrato e trascritto (nei casi in cui la trascrizione sia necessaria) di proprietà prima del rilascio degli atti di permesso di costruire.
- il promittente acquirente firmatario di compromesso, registrato e trascritto, in cui venga precisato che a titolo a presentare gli atti autorizzatori.

2. Sono legittimati alla sottoscrizione della richiesta di attestazione di conformità nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi i responsabili dell'abuso nei termini dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/01.

3. La domanda e tutti gli elaborati progettuali devono essere sottoscritti dal proprietario o dall'avente titolo, come sopra individuato. Non sarà considerata ammissibile la domanda presentata unicamente dal progettista dei lavori, salvo che lo stesso sia stato delegato dall'avente titolo con procura speciale da allegare all'istanza, facendo esplicito riferimento nella sottoscrizione della domanda.

4. Il titolo deve essere autocertificato (con allegata copia di documento di riconoscimento) al momento di presentazione dell'istanza, in tutti i casi di richieste, ed attestato con copia dell'atto registrato e trascritto (nei casi in cui la trascrizione sia necessaria) da prodursi prima del rilascio degli atti di permesso di costruire.

5. In caso di comunione di proprietà l'istanza di permesso di costruire deve essere presentata congiuntamente da tutti gli aventi titolo.

6. In caso di trasferimento del diritto sul bene oggetto di permesso di costruire, è fatto obbligo all'avente causa comunicare all'Amministrazione Comunale detta circostanza, al fine del trasferimento a proprio nome

dell'intervento, allegando nella comunicazione il relativo atto registrato e trascritto.

#### **Art. 10**

**Procedure per la presentazione delle istanze di permesso di costruire, S.C.I.A., accertamento di conformità,** per l'esame dei progetti e per il rilascio degli atti autorizzatori

1. L'istanza relativa al permesso di costruire e l'accertamento di conformità, nonché ogni altra tipologia di atto autorizzatorio, sono corredate dagli elaborati e dai documenti di rito, compilando in tutte le sue parti gli stampati predisposti, nel rispetto delle norme in materia di bollo. Le domande devono essere firmate dal soggetto legittimato di cui all'art. 6 e tutti gli eventuali cointestatari, dal tecnico progettista abilitato in materia ed eventuali coprogettisti specificando per ciascuno l'ambito delle rispettive competenze.

2. Le istanze di cui al precedente articolo devono essere presentate esclusivamente al protocollo del Comune.

La U.O. Urbanistica-Edilizia Privata del Comune comunicherà il nominativo del Responsabile del Procedimento nei casi previsti dalla legge.

3. La completezza effettiva ai fini istruttori della domanda di permesso di costruire o di accertamento di conformità è verificata dall'ufficio entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione; qualora gli elaborati della domanda o della comunicazione risultino carenti, non chiari o non conformi alla documentazione prescritta come essenziale, entro lo stesso termine ne viene data motivata comunicazione all'interessato, invitandolo a presentare, entro il termine perentorio di quaranta giorni, le integrazioni necessarie ai fini istruttori o della conformità. Qualora l'interessato non provveda alle integrazioni richieste l'istanza si chiude sulla base della documentazione esistente, senza ulteriori comunicazioni.

4. L'esame d'ufficio si svolge nei termini di legge dalla presentazione della pratica o della documentazione integrativa, a prescindere dai pareri eventualmente richiesti (e non pervenuti entro i termini). L'esito dell'istruttoria d'ufficio è comunicato al richiedente; gli interventi che risultino non conformi alla normativa nazionale, regionale o locale che regola l'attività urbanistica ed edilizia sono motivatamente diniegati.

5. L'esame delle domande risultate formalmente complete si svolge secondo l'ordine di presentazione, fatte salve quelle relative alle varianti in corso d'opera e quelle relative alle opere di pubblico interesse. Le domande rientranti nel procedimento di Sportello Unico per le Attività Produttive, ai sensi del D.P.R. n. 160/10, seguiranno le tempistiche dettate dal relativo Regolamento e dovranno presentate all' Ufficio Suap presso l' Unione Comuni della Garfagnana.

6. Non sono ammesse richieste di sostituzioni degli elaborati presentati che prevedano soluzioni progettuali sostanzialmente diverse nel corso dell'istruttoria. Non sono parimenti ammesse, da parte dell'interessato, richieste di riesame dei progetti diniegati.

7. In caso di trasferimento di proprietà, intervenuto prima del rilascio dell'atto autorizzativo, il nuovo proprietario può richiedere il cambiamento di intestazione della pratica edilizia presentando nuova documentazione completa corrispondente a quella esaminata, a sua firma; in tal caso l'atto autorizzativo sarà rilasciato al nuovo nominativo.

8. Il provvedimento di rilascio dell'atto autorizzativo è comunicato al richiedente, con invito a ritirare il permesso di costruire o accertamento di conformità dopo aver ottemperato agli obblighi di legge, del presente regolamento e del regolamento di cui all'art. 183 della L.R. n. 65/14.

9. L'atto autorizzativo è ritirato presso l'U.O. Urbanistica-Edilizia Privata del Comune dal titolare dell'atto o suo delegato, da uno dei titolari nel caso di più intestatari procedendo alla firma e notifica dell'atto stesso.

#### **Art. 11**

**Asseverazioni dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza e/o richiesta di pareri preventivi agli enti competenti**

1. Le funzioni attinenti la certificazione dei requisiti igienico-sanitari sono attribuite nei termini dell'art. 141 comma 5 della L.R. n. 65/14.

2. Il parere preventivo in materia sanitaria previsto dall'art. 141 comma 6 della L.R. n. 65/14 può essere richiesto dall'interessato o dal comune nei casi di cui al corrispondente comma.

3. La verifica della veridicità dell'asseverazione o della conformità formale della autocertificazione è compiuta dall'organo tecnico comunale per i casi, nelle forme e con le conseguenze previste dalle normative vigenti.

#### **Art. 12**

**Varianti a permesso di costruire/SCIA ed ultimazioni lavori**

1. Sono individuate e definite due tipologie di varianti: quelle realizzabili in corso d'opera (varianti art. 143 della L.R. n. 65/14), che non necessitano di nuovi atti autorizzativi o SCIA e tutte quelle che non rientrando nel caso sopra citato (che siano variazioni essenziali di cui all'art. 197 della L.R. n. 65/14) prevedono la sospensione dei lavori in attesa del rilascio di un nuovo atto autorizzativo o di una variante alla SCIA.

2. Per le varianti in corso d'opera sussiste esclusivamente l'obbligo di presentazione del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata utilizzando i moduli predisposti debitamente compilati, contestualmente agli adempimenti prescritti al momento della ultimazione dei lavori, entro i termini di validità del permesso di costruire o della SCIA.

3. Per tutte le varianti ai permessi di costruire, che non siano realizzabili in corso d'opera, si applicano le medesime disposizioni previste per il rilascio dei permessi, presentando relativa richiesta.

4. L'istruttoria delle varianti non segue il generale ordine di presentazione delle pratiche, poiché le stesse hanno la precedenza sulle altre.

5. Nel caso di varianti a S.C.I.A. che non siano realizzabili in corso d'opera con la procedura di cui al comma 3 si applicano le medesime disposizioni previste per la S.C.I.A. presentando nuova pratica.

6. In caso di lavori non ultimati nei termini di validità del permesso di costruire, potrà essere richiesto il completamento delle opere attraverso l'atto corrispondente agli interventi da realizzarsi.

### **Art. 13**

#### **Validità del permesso di costruire**

1. Il Permesso di Costruire è dato al proprietario o a chi ne abbia titolo, ed è rilasciato senza pregiudizio dei diritti e degli interessi di terzi.

2. L'intestatario sotto la propria responsabilità dovrà attenersi alle Leggi e ai Regolamenti in vigore, costituendo il rilascio del P.C. una rispondenza delle opere approvate alle norme del Regolamento Edilizio ed a quelle del R.U.; dovrà inoltre non apportare variazioni al progetto approvato, escluso quelle realizzabili in corso d'opera ai sensi dell'art. 143 della L.R. n. 65/14 essendo il titolare del permesso, assieme al progettista, al direttore e all'assuntore dei lavori, responsabile di ogni eventuale inosservanza delle modalità esecutive fissate, nonché dell'obbligo di ottemperare ad eventuali prescrizioni speciali impartite, dall'atto autorizzatorio.

3. Nell'atto di permesso di costruire sono fissati i termini di validità e decadenza: i lavori devono essere iniziati entro un anno dalla data di rilascio del permesso ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori. 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, in sede di richiesta del permesso di costruire.

4. L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza del permesso di costruire, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche con le quali il permesso stesso sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

5. Il termine per l'ultimazione dei lavori può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, opportunamente documentati, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

6. Il permesso, nei termini di validità, è trasferibile ai successori o aventi causa; in tali casi il nuovo proprietario o avente titolo, dovrà comunicare la voltura allegando la copia dell'atto di trasferimento registrato e trascritto.

7. Prima dell'inizio dei lavori il proprietario o chi ne ha titolo deve ottemperare a quanto previsto all'art. 141 della L.R. n. 65/14.

### **Art. 14**

#### **Segnalazione Certificata Inizio Attività - SCIA**

1. La Segnalazione dovrà essere presentata compilando gli stampati predisposti.

2. L'inizio lavori è contestuale alla presentazione della SCIA e il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere agibile, non può essere superiore a 3 anni dalla data di presentazione.

3. Ai fini della dichiarazione asseverata e delle integrazioni di cui al comma 2 dell'art. 145 della L.R. n. 65/14, il progettista assume la qualità

di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale. Il Comune, qualora entro il termine indicato al comma 2 lettera a) si riscontri l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non attuare le trasformazioni previste, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza.

4. L'esecuzione delle opere subordinate a S.C.I.A. è sottoposta alla disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti.

#### **Art. 15**

##### **Intervento diretto convenzionato**

1. Nelle zone del R.U. in cui l'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato, avente le stesse procedure e modalità di cui al permesso di costruire. 2. Tale permesso deve contenere il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, da eseguirsi contemporaneamente all'intervento edilizio.

3. Antecedentemente al rilascio dovrà essere sottoscritta dal richiedente apposita convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, e prestata idonea polizza fideiussoria dell'importo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi.

#### **Art. 16**

##### **Piani attuativi**

1. Il rilascio del permesso di costruire o la presentazione di SCIA, nei casi dettati dalla L.R. n. 65/14, sono subordinati, nelle zone individuate dagli strumenti urbanistici vigenti, alla preventiva approvazione di un piano attuativo.

2. E' facoltà dell'Amministrazione valutare ed accogliere eventuali proposte di piani attuativi di iniziativa privata che interessino zone del R.U. a destinazione diversa da quella sottoposta ad piano attuativo o proposte di variante al R.U. attuabili con le procedure previste dalla L.R. n. 65/14.

#### **Art. 17**

##### **Commissione comunale per il paesaggio**

1. Per l'esercizio delle funzioni di rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di cui all'art. 152 della Legge Regionale Toscana n. 10-11-2014 n 65 è istituita la Commissione per il paesaggio.

2. La Commissione è composta da 3 membri scelti tra gli esperti in materia paesaggistica ed ambientale, nominati attraverso bandi e valutazione comparativa delle candidature ammissibili, aventi i requisiti di cui al comma 6 dell'art 153 della L.R. 65/2014 e segnatamente:

- a) professori e ricercatori universitari di ruolo nelle materie storiche, artistiche, architettoniche, paesaggistiche, urbanistiche e agronomiche;
- b) professionisti con particolare, pluriennale e qualificata esperienza in materia di tutela del paesaggio, di pianificazione territoriale e progettazione del territorio, in materia agronomo-forestale o in materia

geologica, muniti di diploma di laurea specialistica o equivalente attinente alle medesime materie;

c) dipendenti dello Stato e di enti pubblici, anche in quiescenza, che siano stati responsabili, per un periodo non inferiore a cinque anni, di una struttura organizzativa della pubblica amministrazione con competenze su temi attinenti al paesaggio.

3. Ai membri della commissione è corrisposto un gettone, a titolo di rimborso forfettario per la partecipazione alle sedute. L'importo del gettone è pari al gettone di presenza stabilito annualmente per i consiglieri comunali. La partecipazione alle sedute della commissione dei membri dipendenti di enti pubblici non in quiescenza è assicurata nell'ambito dei compiti istituzionali delle amministrazioni presso le quali gli stessi prestano servizio e non dà luogo alla corresponsione di alcun gettone.

4. I membri della Commissione restano in carica per 5 (cinque) anni e non possono essere rieletti. Essi non possono svolgere attività professionale nel territorio di competenza della commissione per il periodo in cui svolgono le relative funzioni. Ove, per qualsiasi motivo, il mandato ad alcuno dei membri della Commissione dovesse cessare prima della sua naturale scadenza, il nuovo commissario resterà in carica per l'intera durata del mandato come stabilita al precedente comma.

5. La Commissione è nominata con deliberazione della Giunta Comunale. La deliberazione di nomina è corredata dei curricula e degli esiti motivati della valutazione comparativa attestanti il possesso dei requisiti di idoneità di cui al comma 2, nonché dell'eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità nella materia. I criteri per la valutazione comparativa sono preventivamente individuati ed indicati nel bando approvato dal responsabile del servizio tecnico. La valutazione comparativa è effettuata da una apposita commissione nominata e presieduta dal responsabile del servizio tecnico.

6. La partecipazione della nomina a membro della Commissione è effettuata dal Responsabile del Procedimento. Contestualmente alla partecipazione della nomina, il Responsabile del Procedimento provvede alla convocazione della prima riunione di insediamento della Commissione nel corso della quale essa provvede a nominare un Presidente ed un VicePresidente i quali entrano immediatamente in carica. Le successive riunioni della Commissione sono convocate dal suo Presidente. La Commissione delibera con la presenza di almeno due membri. Ogni decisione della Commissione deve essere verbalizzata e ciascun membro ha diritto di far verbalizzare le motivazioni del proprio voto. Tutte le deliberazioni si intendono approvate ove ottengano almeno 2 voti favorevoli.

7. Ai sensi dell'art 12 della L.R.T. 12/2/2010, n. 10, la Commissione, integrata con un membro esperto in materia di Valutazione ambientale, è individuata quale Autorità Competente in materia di VAS. In tale veste la commissione assume la denominazione di Nucleo Unificato Comunale di Valutazione e Verifica (NUCV).

8. Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento si applicano le disposizioni di cui all'art. 153 della L.R. 10-11-2014 n 65.

#### **Art. 18**

##### **Commissione per la Valutazione di Impatto Ambientale**

1. E' istituita la Commissione Valutazione Impatto Ambientale, quale supporto tecnico consultivo della struttura operativa competente per le procedure di pertinenza comunale individuata ai sensi dell'art. 47 comma 1 della L.R. n. 10/10.

2. La "Commissione per la Valutazione Impatto Ambientale" è costituita dagli stessi componenti dell'Autorità Competente in materia di VAS di cui al comma 7 del precedente articolo 14

3. Al Responsabile del Settore Urbanistica è attribuita la carica di presidente della Commissione;

4. Alla Commissione V.I.A. sono attribuiti i seguenti compiti e funzioni:

-accertamento della completezza degli elaborati presentati dal proponente per le procedure di Verifica e di Istruttoria Interdisciplinare V.I.A. ed eventuale richiesta di integrazioni e chiarimenti; - - valutazione dei progetti e dei pareri acquisiti e redazione di un rapporto contenente la proposta di sottoposizione o meno del progetto alla procedura di V.I.A. (nel caso di Verifica), o redazione di un rapporto interdisciplinare sull'impatto ambientale del progetto da utilizzare per la successiva pronuncia di compatibilità ambientale che sarà assunta dall'Autorità Competente. e. elaborazione e proposta degli strumenti organizzativi ed attuativi della L.R. n. 10/10, in collaborazione con le Agenzie regionali interessate e le altre strutture pubbliche competenti;

- previsione di misure utili per prevenire, ridurre e ove possibile compensare gli effetti ambientali dannosi relativi a progetti presentati all'A.C. anche se non sotto-posti alle fasi di Verifica o V.I.A. (in quanto non rientranti nelle casistiche della L.R. n.10/10) o a situazioni rilevate o preesistenti sul territorio comunale.

5. Nei lavori della Commissione ogni membro esperto dovrà esprimere un giudizio per le proprie specifiche competenze, concordando poi un rapporto finale che dovrà essere approvato all'unanimità dalla Commissione stessa.

6. L'accettazione della nomina a membri esperti della "Commissione V.I.A" comporta la rinuncia ad eventuali incarichi di progetti che siano da sottoporsi alle procedure di Verifica o di V.I.A. nel territorio comunale, per evidente incompatibilità.

7. La nomina potrà essere revocata e proposto nuovo nominativo in caso di comunicazione di mancata disponibilità da parte del componente, di mancata partecipazione consecutiva o di motivata interruzione del rapporto di fiducia.

#### **Art. 19**

##### **Competenze e responsabilità del committente, del progettista, del costruttore e del direttore dei lavori (art. 29 D.P.R. n. 380/2001)**

1. La progettazione e la direzione dei lavori ed eventuale collaudo delle opere soggette a permesso di costruire o a SCIA deve essere firmata da tecnici abilitati in materia: architetti, ingegneri, dottori agronomi, geometri, periti industriali ed agrari iscritti ai rispettivi albi professionali e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione.
2. Gli interventi di modestissima entità possono essere realizzati direttamente dal committente.
3. Il costruttore deve essere abilitato a tale esercizio nei modi previsti dalla vigente legislazione.
4. Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.
5. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al Responsabile del Settore Urbanistica contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Responsabile. In caso contrario il Comune segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori
6. Per le opere realizzate dietro presentazione di segnalazione certificata di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'articolo 23, comma 1, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

#### **Art. 20**

#### **Adempimenti per l'inizio, la conduzione e l'interruzione dei lavori**

(L.R. n. 65/14, D.Lgs. n. 81/08, L. n. 10/91)

1. L'inizio dei lavori deve essere preventivamente o contestualmente comunicato dal titolare del permesso di costruire al Comune mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, Posta Certificata o consegnata a mano all'ufficio Protocollo. In caso di ritardata comunicazione di inizio dei lavori, il titolare del permesso di costruire deve comprovare mediante idonea documentazione (documentazione di cantiere, di manodopera, di materiali impiegati, ecc.) la data dell'effettivo



inizio dei lavori; l'Amministrazione Comunale provvede all'erogazione delle sanzioni amministrative di cui alla tabella allegata.

2. La comunicazione a firma del titolare del permesso di costruire, deve essere eseguita su modelli predisposti dall'Ufficio e deve contenere la data in cui si darà inizio ai lavori, nonché:

- i nominativi del direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori, completi di qualifiche professionali, recapiti, codici fiscali;
- l'accettazione dell'incarico da parte del direttore dei lavori e del costruttore che validano la comunicazione con timbro e firma;
- ogni altra informazione richiesta dalle vigenti normative in materia.

3. Per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del Titolo IV del D.Lgs. n. 81/08 contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori (relativa a permesso di costruire) dovrà essere presentata copia, della "notifica preliminare" dello stesso decreto legislativo, dimostrante l'avvenuta trasmissione alla AUSL competente. La mancata presentazione contestuale sospende l'efficacia del permesso di costruire.

4. I lavori dovranno essere condotti con celerità e con continuità ed essere eseguiti secondo le buone regole dell'arte ed in conformità delle norme legislative vigenti in materia.

5. Qualora il direttore dei lavori od il costruttore vengano per qualsiasi ragione sostituiti, i lavori dovranno essere sospesi fino a quando non sia stata depositata presso la U.O. Urbanistica-Edilizia del comune la dichiarazione di accettazione del subentrante.

6. In caso di interruzione dei lavori, il titolare del permesso di costruire o della S.C.I.A., deve dare immediata comunicazione, indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione stessa, e disporre le cautele necessarie a garantire durante detta interruzione la pubblica incolumità ed il pubblico decoro. Della ripresa dei lavori deve essere data comunicazione al comune con lettera raccomandata.

7. La sola comunicazione di inizio dei lavori, in assenza di interventi, non costituisce valida prova dell'inizio effettivo dei lavori.

8. L'inizio dei lavori idoneo ad impedire la decadenza del permesso di costruire e l'inefficacia della S.C.I.A. sussiste quando le opere intraprese siano tali da manifestare un'effettiva e non fittizia volontà da parte del titolare di realizzare l'opera assentita, e siano tali da comportare una modificazione del preesistente assetto edilizio-urbanistico secondo il progetto approvato.

9. In caso di mancata o incompleta comunicazione di inizio dei lavori nei termini di cui ai commi 1 e 2, il Responsabile del Settore provvede ad ordinare l'immediata sospensione dei lavori fino alla regolarizzazione della comunicazione e all'erogazione delle sanzioni amministrative di cui alla tabella allegata.

#### **Art. 21**

##### **Richiesta di punti fissi di allineamento e quote e allacciamenti**

1. Nel caso di interventi di nuovo impianto, il titolare del permesso di costruire relativa alle opere di urbanizzazione delle opere pubbliche

convenzionate, può chiedere ai competenti Uffici Comunali l'assegnazione sul terreno di punti fissi da assumere a riferimento, sia planimetrico che altimetrico, per le opere da realizzare.

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

3. Altresì, nel caso di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, il Responsabile del Settore può assegnare dei punti fissi di allineamento e quota.

4. Decorso il termine temporale di cui al secondo comma del presente articolo senza che i punti fissi siano stati assegnati, il committente può procedere nei lavori ma non è esonerato da eventuali responsabilità circa l'ubicazione dell'opera se non eseguita in conformità al progetto approvato.

5. Il titolare del permesso di costruire o della S.C.I.A. deve presentare domande di allacciamento all'acquedotto ed alla pubblica fognatura, qualora tali servizi siano esistenti secondo le modalità stabilite dai rispettivi regolamenti comunali o delle aziende di servizio. Per gli insediamenti non serviti da pubblica fognatura dovrà essere presentata domanda di autorizzazione allo scarico in sub irrigazione od in acque superficiali all'Autorità Competente.

#### **Art. 22 Adempimenti a fine lavori, collaudi**

1. L'avvenuta fine dei lavori deve essere comunicata, entro il termine di trenta giorni dalla data di ultimazione dei lavori, dal titolare del P.C. o della S.C.I.A. al Comune con le stesse modalità previste per la comunicazione di inizio lavori di cui all'art. 20 comma 1.

2. Dopo l'avvenuta comunicazione di ultimazione dei lavori, l'atto in forza del quale sono stati eseguiti i lavori si intende esaurito e qualsiasi ulteriore opera o variante deve essere preceduta da nuova istanza.

3. Quando, per inerzia del titolare del permesso di costruire o della S.C.I.A., o degli altri soggetti responsabili dell'esecuzione delle opere, non sia data regolare comunicazione della fine dei lavori, le opere si considerano comunque in corso e ciascuno dei soggetti interessati alla loro esecuzione continua a mantenere le responsabilità previste dalla legge, con particolare riferimento a quanto disposto dall'art. 29 del D.P.R. n. 380/2001.

#### **Art. 23**

##### **Certificato di conformità, certificato di agibilità**

1. Ad ultimazione dei lavori, un professionista abilitato certifica la conformità dell'opera al titolo abilitativo.

2. La certificazione di agibilità delle unità immobiliari è necessaria nei termini dell'art. 149 della L.R. n. 65/14.

3. La mancanza di agibilità protrattasi oltre 6 mesi dall'applicazione della sanzione, porta ad una nuova applicazione della stessa.

4. In caso di sopralluoghi in cui si riscontri la non idoneità dell'edificato per carenze igienico-sanitarie, strutturali, impiantistiche, ecc. si procede con ordinanza di inagibilità finalizzata al non utilizzo dei manufatti.

## **Art. 24 Vigilanza sulle costruzioni e prescrizioni per il cantiere**

1. Il Comune esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.

2. Qualora sia constatata, dagli agenti di polizia municipale, dai competenti uffici comunali o da altre forme di controllo adottate, l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità di cui al primo comma, l'autorità comunale ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi pre-visti dalle normative vigenti (Titolo VII capo II della L.R. n. 65/14) da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

3. Le opere ed i cantieri sono soggetti al controllo degli organi comunali. Il costruttore deve sempre lasciare libero accesso in cantiere ai Vigili Urbani, agli incaricati degli Uffici Comunali muniti di cartellini identificativi e agli organi preposti alla vigilanza ai per i controlli di loro competenza.

4. Al momento dell'inizio dei lavori, per tutti i tipi di opere disciplinate dal presente Regolamento, ivi comprese quelle che non richiedono il preventivo rilascio di permesso di costruire e sono soggette al deposito di S.C.I.A., dovrà essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello ben visibile dall'esterno dei lavori e indicante:

- il tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
- la natura dell'atto abilitante all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
- data di inizio lavori e termine di validità del permesso di costruire o della S.C.I.A.;
- il nominativo del titolare dell'atto abilitante;
- il nominativo del progettista;
- il nominativo del direttore dei lavori;
- il nominativo dell'esecutore dei lavori;
- il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
- il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
- il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
- il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
- ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.

5. Presso il cantiere deve essere conservata, a disposizione delle autorità competenti, copia dei documenti previsti dalla legge.

6. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento. Dovrà inoltre essere adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.

7. Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche o rosse) e notturne (luci rosse) nonché di dispositivi rifrangenti ad in-tegrazione dell'illuminazione stradale.

8. L'accesso al cantiere non dovrà costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità.

9. Qualora il cantiere permanga sia nel caso in cui non siano ultimati i lavori nei termini dell'atto autorizzatorio o siano ultimati, lo stesso dovrà essere rimosso. Potrà essere mantenuto solo la recinzione e tutte le opere che garantiscano la sicurezza. In caso di inadempienza si applicano le sanzioni di cui alla tabella allegata.

#### **Art. 25 Diritti comunali, rimborso spese e modelli amministrativi**

1. La Giunta stabilisce la forma e l'entità dei diritti comunali (diritti tecnici e diritti di segreteria) e del rimborso spese per i seguenti servizi:

- rimborso stampati e modulistica predisposta;
- istruttorie di pratiche edilizie;
- rilascio certificati e copie conformi;
- riproduzioni cartografiche e di strumenti urbanistici vigenti;
- sopralluoghi d'ufficio;
- visura pratiche e ricerche d'archivio;

2. E' fatto obbligo di adozione dei modelli amministrativi predisposti.

#### **Art. 26**

##### **Vincoli pubblici**

1. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare e mantenere, alle fronti degli edifici di qualunque natura essi siano, a sua cura e spese, previo avviso degli interessati:

- a) tabelle indicanti il nome di vie od altri spazi pubblici;
- b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità ed alla sicurezza pubblica;
- c) numeri civici;
- d) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
- e) mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici stradali e loro accessori;
- f) lapidi e fregi decorativi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri od avvenimenti storici della vita nazionale e/o cittadina;
- g) quant'altro di pubblica utilità.

2. I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono state collocate le cose che furono oggetto della servitù di cui sopra, non potranno né rimuoverle, né sottrarle alla pubblica vista; qualora vengano distrutte o danneggiate per fatti imputabili ai proprietari stessi, essi sono tenuti a ripristinarle immediatamente.

3. Se fosse necessario ricoprire le targhe con insegne, esse potranno essere spostate a spese del richiedente e dietro indicazione dell'Ufficio Tecnico del Comune.

4. Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile e secondo precise norme che verranno impartite dall'Autorità Comunale sulle tabelle o mostre applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parte destinata alla targhetta del numero civico.

5. Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali siano stati appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza all'Amministrazione, la quale prescriverà i provvedimenti del caso.

6. Il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora durante l'esecuzione dei lavori ne fosse necessaria la rimozione.

#### **Art. 27**

##### **Occupazione del suolo e sottosuolo pubblico**

1. E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo ed il sottosuolo pubblico senza preventiva autorizzazione nei termini del relativo regolamento.

2. Venute a mancare le ragioni che hanno motivato l'autorizzazione dell'occupazione temporanea o scaduto il termine stabilito negli atti autorizzatori senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il titolare deve sgombrare senza indugio il suolo e lo spazio occupato, ripristinando l'area oggetto della concessione allo stato immediatamente precedente l'autorizzazione.

#### **Art. 28**

##### **Manomissione del suolo stradale**

1. E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di vie o spazi pubblici, senza autorizzazione per qualunque ragione ed in particolare per:

- a) piantare pali;
- b) immettere o restaurare condutture nel sottosuolo;
- c) costruire fogne.

2. Nell'esecuzione dei lavori dovranno essere osservate le particolari norme che saranno impartite nell'atto di autorizzazione.

3. Il restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi e di altri manufatti alterati dal titolare dell'autorizzazione è eseguito dal Comune a spese del titolare stesso; tuttavia il Comune potrà domandare l'esecuzione dei suddetti lavori al titolare dell'autorizzazione.

#### **Art. 29**

##### **Edifici pericolanti**

1. Quando un edificio, o una parte di esso, minacci pericolo su immobili od aree pubbliche, il proprietario e gli inquilini hanno l'obbligo di darne immediata comunicazione al Comune e nei casi di urgenza, eseguire un immediato puntellamento e prendere tutti gli altri provvedimenti necessari.

2. Se dalle relative constatazioni accerterà il fatto, potrà ingiungere al proprietario di provvedere alle opere di consolidamento ed eventualmente allo sgombero ed alla demolizione dell'edificio, o della parte di esso, che minaccia rovina, assegnando un congruo termine. In caso di inadempienza si provvederà d'ufficio con spese a carico del proprietario.

##### **NORME TECNOLOGICHE REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI**

#### **Art. 30- Salubrità del terreno.**

E' vietato realizzare nuove costruzioni in terreni che siano stati utilizzati

come deposito di materiali insalubri (immondizie, letame, residui organici ecc.) se non dopo aver risanato completamente il sottosuolo corrispondente.

Tale attestato di salubrità deve essere rilasciato da tecnico abilitato, o Autorità preposta, a seguito di opportuni saggi ed analisi.

Se il terreno nel quale si intendono realizzare opere edilizie è soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguate opere di risanamento; tali opere dovranno scongiurare il ripetersi di fenomeni di esondazione di acque superficiali, attraverso adeguati interventi di regimazione.

### **Art. 31 - Requisiti relativi all'impermeabilità.**

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali portanti devono risultare intrinsecamente asciutti: tutte le murature devono risultare isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna. Al di sotto del piano di calpestio interno, anche tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e rimanere asciutti.

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

Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici, nelle parti che non comportano edificazione di nuovi volumi. Qualora i pavimenti dei locali destinati alla permanenza di persone risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine areata che circondi i locali in oggetto per tutta la parte interessata e che abbia il piano di posa inferiore alla quota del piano di calpestio dei locali o altro comprovato sistema di isolamento che garantisca la impermeabilità dei locali stessi. Il posizionamento delle aperture dovrà essere scelto in modo da garantire la possibilità di una adeguata ventilazione naturale favorita dalle dimensioni e tipologia delle aperture stesse, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione ausiliaria.

Le griglie di aerazione delle eventuali intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte.

Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è

ammessa la costruzione di vespaio semplice non aerato e comunque posto sopra la massima escursione della falda freatica.

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

### **Art.32 - Classificazione dei locali.**

Ai fini dell'applicazione del presente regolamento tutti i locali si dividono nelle seguenti categorie:

Categoria A: locali di abitazione.

Categoria S: locali accessori e di servizio.

“A”: Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività della persona.

I locali di abitazione, ai fini del presente regolamento, sono divisi in due categorie:

A1 e A2

A1 - Soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto, posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva.

Uffici, studi, sale di lettura, ambulatori medici.

A2 - Negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco; laboratori scientifico-tecnici; officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di produzione di beni, cucine collettive; parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite; magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico, pulizia.

“S”: Sono locali accessori o di servizio, quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

I locali accessori o di servizio, sono divisi nelle seguenti categorie:

S1 - Cucine di superficie inferiore a 8 mq., posti di cottura, servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva.

S2 - Scale che collegano più di due piani; magazzini e depositi dove la permanenza non è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizie; autorimesse, garages e simili; locali per macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza; stenditoi; stalle, porcilaie ecc.; annessi agricoli, serre, cantine, locali per ripostiglio non di abitazione.

S3 - Corridoi e disimpegni; ripostigli in locali di abitazione; *lavanderie*, locali macchine con funzionamento automatico, salvo le particolari norme degli enti preposti alla sorveglianza degli impianti suddetti, vani scala colleganti solo due piani.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia.

### **Art. 33- Caratteristiche dei locali di abitazione - Categoria A**

Tutti i locali di cat. A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni.

Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente.

Il rapporto tra le superfici della finestra e del pavimento non deve essere inferiore a 1/8 per i locali di categoria A1.

Le dimensioni minime dei locali di categoria A1 non devono essere inferiori a:

- soggiorno e camere da letto per due persone mq. 14 (ogni alloggio deve essere dotato di un locale di soggiorno di almeno 14 mq.);
- camera da letto singola mq. 9;
- ogni altro vano utile di cat. A1 non potrà essere inferiore a mq. 8;
- l'altezza netta media dei locali di categoria A1 non deve essere inferiore a mt. 2,70 con un minimo di ml 2,20, in caso di solaio inclinato, fermo restando che in caso di ristrutturazione anche con cambio di destinazione d'uso, possono essere concesse deroghe, ai sensi della L.R.T. n° 59/80, sulla base di appositi progetti di recupero. Le dimensioni minime dei locali di categoria A2 non possono essere inferiori a mq. 9, l'altezza media dei medesimi non può essere inferiore a mt. 2,70 con un minimo di ml 2,20, in caso di solaio inclinato.

Rimangono salve le norme relative ai minimi di superficie indicate nei piani commerciali di cui alle leggi vigenti, nonché i minimi dimensionali indicati dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in rapporto alle diverse destinazioni d'uso dei fabbricati.

L'alloggio monostanza deve avere una superficie minima, al netto delle costruzioni murarie, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28 per una persona e mq. 38 x due persone.

Ogni cucina dovrà essere dotata di allacciamento per acqua potabile e scarico delle acque di rifiuto. Per quanto riguarda la connessione alla rete gas ed ai dispositivi di aerazione ed evacuazione dei prodotti della combustione si farà riferimento alle norme UNI-CIG 7129 in caso di gas naturale con densità inferiore a 0,8 ed alle norme UNI-CIG 7131 in caso di gas da petrolio liquido liquefatto GPL.

Le pareti delle cucine dovranno essere rivestite con materiali impermeabili fino all'altezza minima di mt. 1,50 in corrispondenza del punto cottura; i pavimenti dovranno essere impermeabili.

### **Art. 34 - Caratteristiche dei locali accessori o di servizio di categoria S1**

Sono ammesse cucine aventi superficie inferiore a mq. 8, in questo caso definite vano cottura, purché costituenti vano accessorio di altro locale ad uso soggiorno o pranzo ed aprire direttamente su questo, provviste di illuminazione ed aerazione autonoma realizzata mediante finestra minima di mq. 1, con superficie non inferiore a mq. 4 e dimensione minima lineare



di mt. 1,50 di larghezza.

Sono ammessi posti di cottura anche se non provvisti di illuminazione diretta, purché siano dotati di apertura priva di infisso con il locale soggiorno o pranzo della superficie minima di mq.3,00.

I suddetti locali dovranno essere dotati di aspirazione meccanica.

I servizi igienici e bagni devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di aspirazione meccanica, o di altro idoneo sistema di aereazione. Le pareti dei servizi igienici e dei bagni dovranno essere rivestite con materiale lavabile fino all'altezza minima di mt. 1,50, i pavimenti dovranno essere impermeabili. Nei suddetti servizi sprovvisti di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Per ogni alloggio almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, vasca da bagno o doccia, lavabo, *bidet*.

Nel caso di alloggi con due o tre camere da letto, il bagno, se unico, deve avere una superficie utile minima di mq. 3,50 con lato minore non inferiore a mt. 1,20.

L'altezza media minima dei locali di categoria S I non deve essere inferiore a mt. 2,40

Per le strutture ricettive valgono le norme di cui alla L.R. n° 102 del 21/12/1994.

#### **Art. 35- Caratteristiche dei locali accessori o di servizio di categoria S2 magazzini, autorimesse, ecc.**

I locali di cat. S2 di cui al presente articolo, ad eccezione delle centrali termiche, possono ricevere luce ed aria dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi e devono avere un'altezza minima di mt. 2,20.

Per i locali adibiti al ricovero di animali sono ammesse anche diverse prescrizioni, previo parere dell'Ufficio *USL*, in relazione alle diverse tecniche di allevamento e alle consuetudini agricole sempreché conformi alle disposizioni di cui all'art. 4 della Legge Regione Toscana del 25/1997 ed eventuali successive modificazioni e integrazioni.

Le costruzioni relative alle attività agricole devono osservare le disposizioni della citata Legge Regionale 25/1997 e le eventuali successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 36 Caratteristiche del locali accessori o di servizio di categoria S3: (disimpegni, ripostigli, corridoi ecc.)**

I corridoi e i disimpegni devono avere altezza media non inferiore a ml. 2,40.

I vani scala di cui al presente articolo possono essere senza aria e luce diretta.

I ripostigli non superiori a 5 mq. ed i locali macchine con funzionamento automatico possono essere senza luce e aria diretta.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi nonché quelle sancite dall'art.

49 non si applicano alle scale in aggiunta a quelle principali o alle scale occasionali realizzate per accedere a soffitte, scantinati, soppalchi e simili.

### **Art.37 - Depositi e Magazzini e Piscine private ad uso collettivo**

I locali di cui al presente articolo, siano essi di categoria A2 o S2, dovranno avere i muri intonacati ed imbiancati. I depositi di derrate alimentari avranno i muri verniciati o rivestiti con materiale tale da consentire agevole lavaggio fino all'altezza di metri 2,00 dal pavimento.

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

Particolari norme potranno essere dettate dal Responsabile del Settore Urbanistica nel caso di magazzini, laboratori speciali, adibiti a lavorazioni o a deposito di materie putrescenti o dannose e moleste.

Le piscine ad uso collettivo dovranno rispettare i requisiti di cui alla Legge Regionale 08/2006, salvo eventuali deroghe concesse su parere della AUSL, in particolare per ogni struttura, sull'intero territorio comunale, è consentita la realizzazione del presidio di primo soccorso realizzando apposito locale a destinazione vincolata, agevolmente accessibile, in cui poter effettuare manovre di primo soccorso in condizioni di igiene e della privacy e dove sia presente la cassetta di pronto soccorso, conforme al DM 388/2003.

Per le specifiche caratteristiche che devono essere rispettate ai fini igienico-sanitari, si rimanda all'apposito Regolamento d'Igiene per la somministrazione di Cibi e Bevande, o, in caso di sua inapplicabilità, alle eventuali prescrizioni dettate dalla USL competente.

### **Art.38 - Uffici e Negozi ed Attività artigianali minori**

La superficie di vendita minima dei negozi è fissata dalla vigente normativa, al quale si rimanda. I negozi ed uffici di nuova costruzione, anche se ricavati nell'ambito di volumi preesistenti adibiti ad altri usi, avranno un'altezza interna media minima dal piano del pavimento al soffitto, pari a metri 2,70, fermo restando che in caso di ristrutturazione anche con cambio di destinazione d'uso, possono essere concesse deroghe, previo parere della competente ASL, sulla base di appositi progetti di recupero.

Qualora i servizi igienici non possano essere illuminati ed aerati direttamente, i locali potranno essere illuminati anche artificialmente e ventilati automaticamente in modo idoneo.

Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo si rimanda alle eventuali prescrizioni e/o linee guida pubblicate sul sito del Dipartimento Prevenzione della USL competente.

Le unità abitative per il personale di servizio delle grandi aziende potranno essere commisurate alle esigenze produttive e di presenza del personale, in relazione all'attività produttiva dell'azienda stessa è comunque

consentita la una sola unità abitativa di servizio della superficie utile massima di mq 110 per ogni unità produttiva e/o commerciale esistente nell'immobile ed alla quale deve essere collegata con vincolo pertinenziale da atto unilaterale d'obbligo, trascritto nei registri immobiliari.

All'interno di edifici ad uso artigianale, ubicati in zona appositamente individuata dal vigente P.R.G.C., è consentita la vendita al minuto, esclusivamente per i prodotti connessi all'attività artigianale stessa. La destinazione produttiva dell'immobile dovrà comunque rimanere prevalente rispetto a quella commerciale coesistente nello stesso edificio; a tal fine si considera prevalente l'attività che viene svolta in una porzione di superficie utile non inferiore al 60% della superficie utile dell'intero complesso produttivo. In caso di coesistenza di porzione produttiva e di porzione commerciale nello stesso immobile, le due attività dovranno essere svolte in locali fisicamente e stabilmente separati tra di loro; a tal fine i locali adibiti alla vendita al minuto avranno ingresso diretto dall'esterno e saranno divisi dagli altri locali mediante pareti stabili, anche se dotate di porte di comunicazione interna non accessibili al pubblico.

L'attività di commercio all'ingrosso è considerata assimilata, per analogia di carico urbanistico alle attività industriali - artigianali; è consentito esercitare nello stesso punto di vendita adibito al commercio all'ingrosso l'attività di commercio al minuto delle medesime categorie merceologiche, purchè la superficie di vendita del commercio al minuto non ecceda il 20% della superficie complessiva del punto di vendita e con un massimo di mq. 30. In tal caso i locali destinati al commercio all'ingrosso dovranno essere fisicamente e stabilmente separati da quelli destinati al commercio al minuto, valendo per essi le stesse condizioni riportate ai precedenti commi del presente articolo. Ai sensi dell'art. 1 Legge 11.06.1971 n° 426 tale obbligo di separazione non si applica per:

- macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato
- materiale elettrico
- colori e vernici, carte da parati
- ferramenta e utensileria
- articoli per impianti idraulici, a gas e igienici
- articoli per riscaldamento
- strumenti scientifici e di misura
- macchine per ufficio
- auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio
- combustibili
- materiali per l'edilizia
- legnami

## **INDIVIDUAZIONE DEI REQUISITI MINIMI PER L'UTILIZZO DI LOCALI DA DESTINARSI AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN EDIFICI ESISTENTI.**

### **38.1 PREMESSA**

### **38.2 CAMPO DI APPLICAZIONE**

### **38.3 DEFINIZIONI ED ABBREVIAZIONI**

### **38.4 OBIETTIVI**

### **38.5 RIFERIMENTI NORMATIVI**

### **38.6 REQUISITI STRUTTURALI**

### **38.7 ATTIVITA' PRODUTTIVE A BASSO IMPATTO**

### **38.8 SPOGLIATOI E SERVIZI IGIENICI**

### **38.9 USCITE DAI LOCALI**

### **38.10 REQUISITI IMPIANTISTICI PAG. 7**

### **38.11 CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA PAG. 8**

### **38.12 AGGIORNAMENTI PAG. 8**

## **38.1. PREMESSA**

Si riportano di seguito alcuni articoli di riferimento, contenuti nel Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n° 81: "Attuazione dell'articolo 1 delle legge 3 agosto 2007, n° 123" di seguito denominato D.Lgs., riguardanti i luoghi di lavoro:

#### **a) Art. 63. Requisiti di salute e di sicurezza**

**comma 1)** *i luoghi di lavoro siano conformi ai requisiti di cui all'allegato IV;*  
**comma 5)** *ove vincoli urbanistici o architettonici ostino agli adempimenti di cui al comma 1, il datore di lavoro, previa consultazione del rappresentante dei lavoratori per la sicurezza e previa autorizzazione dell'organo di vigilanza competente, adotta le misure alternative che garantiscono un livello di sicurezza equivalente.*

#### **b) Art. 65. Locali sotterranei o semisotterranei**

1. E' vietato destinare al lavoro locali chiusi sotterranei o semisotterranei.
2. In deroga alle disposizioni di cui al comma 1, possono essere destinati al lavoro locali chiusi sotterranei o semisotterranei, quando ricorrano particolari esigenze tecniche. In tali casi il datore di lavoro provvede ad assicurare idonee condizioni di aerazione, di illuminazione e di microclima.
3. L'organo di vigilanza può consentire l'uso dei locali chiusi sotterranei o semisotterranei anche per altre lavorazioni per le quali non ricorrono le esigenze tecniche, quando dette lavorazioni non diano luogo ad emissioni di agenti nocivi, sempre che siano rispettate le norme del presente decreto legislativo e si sia provveduto ad assicurare le condizioni di cui al comma 2. L'allegato IV del citato D.Lgs. riporta le seguenti prescrizioni:

#### **1.2. Altezza, cubatura e superficie**

1.2.1. I limiti minimi per altezza, cubatura e superficie dei locali chiusi destinati o da destinarsi al lavoro nelle aziende industriali che occupano più di cinque lavoratori, ed in ogni caso in quelle che eseguono le lavorazioni che comportano la sorveglianza sanitaria, sono i seguenti:

##### **1.2.1.1. altezza netta non inferiore a m 3;**

1.2.1.2. cubatura non inferiore a mc 10 per lavoratore;

1.2.1.3. ogni lavoratore occupato in ciascun ambiente deve disporre di una superficie di almeno mq 2.

1.2.2. I valori relativi alla cubatura e alla superficie si intendono lordi cioè senza deduzione dei mobili, macchine ed impianti fissi.

1.2.3. L'altezza netta dei locali è misurata dal pavimento all'altezza media della copertura dei soffitti o delle volte.

1.2.4. Quando necessità tecniche aziendali lo richiedono, l'organo di vigilanza competente per territorio può consentire altezze minime inferiori a quelle sopra indicate e prescrivere che siano adottati adeguati mezzi di ventilazione dell'ambiente. L'osservanza dei limiti stabiliti dal presente articolo circa l'altezza, la cubatura e la superficie dei locali chiusi di lavoro è estesa anche alle aziende industriali che occupano meno di cinque lavoratori quando le lavorazioni che in esse si svolgono siano ritenute, a giudizio dell'organo di vigilanza, pregiudizievoli alla salute dei lavoratori occupati.

1.2.5. Per i locali destinati o da destinarsi a uffici, indipendentemente dal tipo di azienda, e per quelli delle aziende commerciali, i limiti di altezza sono quelli individuati dalla normativa urbanistica vigente.

1.2.6. Lo spazio destinato al lavoratore nel posto di lavoro deve essere tale da consentire il normale movimento della persona in relazione al lavoro da compiere.

1.3.1.1. I locali devono essere ben difesi contro gli agenti atmosferici e provvisti di isolamento termico e acustico sufficiente, tenuto conto del tipo di impresa e dell'attività fisica dei lavoratori.

1.3.1.2. I locali devono avere aperture sufficienti per un rapido ricambio d'aria;

## **38.2. CAMPO DI APPLICAZIONE**

Il presente Regolamento fornisce alcune indicazioni per l'utilizzo di locali di lavoro ubicati in contesti edilizi particolari, quali i centri storici, i nuclei storici o ad essi assimilati, ed i fabbricati realizzati antecedentemente al 01/09/1967, in cui sussistono i vincoli di cui all'art. 63, comma 5, D.Lgs. n.81/2008 e nei quali siano occupati fino a cinque lavoratori.

In questa fattispecie è ammessa deroga relativamente ai limiti minimi di cui al punto 1.2. dell'allegato IV al D.Lgs. n.81/2008.

Per le attività soggette al regolamento CE 852/04, si applicano anche le disposizioni contenute nei relativi allegati.

## **38.3. DEFINIZIONI ED ABBREVIAZIONI**

- Luogo di lavoro: il luogo destinato all'esercizio della attività produttiva, nonché ogni altro luogo di pertinenza della azienda o della unità produttiva accessibile al lavoratore nell'ambito del proprio lavoro.

- Attività produttive: le attività commerciali, artigianali, turistiche ed alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari ed i servizi di telecomunicazioni, escluso le attività agricole; sono invece compresi i fabbricati in cui si svolgano lavorazioni di prodotti agricoli o agroalimentari (vinificazione, produzione formaggi ed altri prodotti latteo-caseari, salumi e simili).

- Locale fuori terra: un locale il cui pavimento finito risulti a quota non più bassa di cm.30 rispetto al piano stradale o, in mancanza, rispetto ad altro riferimento altimetrico certo cui riferire la quota del pavimento.

## **38.4. OBIETTIVI**

Le finalità del presente regolamento sono:

- disciplinare in maniera organica l'utilizzo, il recupero, la trasformazione di locali esistenti per i quali viene presentata domanda di ristrutturazione, manutenzione ordinaria/straordinaria, recupero edilizio/urbanistico al fine di

ampliare e/o modificare un attività già esistente o al fine del cambio di destinazione d'uso;

- fornire indicazioni sulle caratteristiche strutturali e impiantistiche minime dei suddetti luoghi di lavoro;
- individuare e definire deroghe alle normative vigenti in materia;
- conseguire livelli di uniformità di comportamento da parte degli operatori, nel rispetto della normativa vigente e delle prescrizioni del presente regolamento.

### **38.5. RIFERIMENTI NORMATIVI**

I principali riferimenti normativi sono da considerarsi:

D.L.gs 81/08;

L.R. 65/2014

D.M. 37/2008

D.M. 10 marzo 1998

Regolamenti urbanistici

Regolamenti edilizi e di igiene

Norme UNI

Norme CEI

Norme CIG

DPR 160/2010;

Regolamento CE 852/04e relativi allegati

Linee guida ISPESL 2006 sui requisiti microclimatici dei luoghi di lavoro

D.P.G.R. 11/11/2013 n.64/R

Codice Civile

### **38.6. REQUISITI STRUTTURALI**

6.1. Locali di lavoro propriamente detti.

Sono da intendersi quei locali in cui si svolgono le lavorazioni e si forniscono i servizi connessi alle attività produttive.

6.2. Locali di pertinenza.

Sono i locali di supporto delle attività produttive, nei quali i lavoratori possono accedere saltuariamente senza presenza permanente, quali:

- Depositi
- Dispense
- Servizi igienici, docce, spogliatoi, disimpegni.

I locali di pertinenza possono non essere parte integrante della unità immobiliare in cui è situata l'attività produttiva principale, ma possono essere ubicati anche nelle immediate vicinanze della stessa, salvo il caso in cui si svolgano attività di somministrazione di alimenti e bevande; nel qual caso la valutazione è rimessa al responsabile dell'autocontrollo o al parere dell'organo di controllo.

6.3. Altezze minime

Per altezza minima si intende quella media nel caso di solai piani inclinati e di volte.

In presenza di controsoffitti che interessino più del 50% della superficie utile del locale, l'altezza si intende misurata tra il pavimento finito ed il controsoffitto.

Nel caso di solai con struttura portante in legno, la misura è presa tra il pavimento e l'intradosso della struttura secondaria, se presente.

a) Locali di lavoro: è consentita un'altezza minima di mt. 2,52

b) Pertinenze: è consentita un'altezza minima di 2,20 mt;

c) Spogliatoi, servizi igienici, docce e disimpegni: è consentita un'altezza minima di 2,00 mt.

I suddetti limiti devono essere rispettati anche in conseguenza di interventi di adeguamento edilizio/strutturale, ivi compreso l'adeguamento o il miglioramento sismico, o al fine del contenimento del consumo energetico.

Ai suddetti limiti si applica una tolleranza massima di 2 cm

6.4 Superfici aero-illuminanti. Ventilazione.

In relazione al punto 1.3.1.2 dell'Allegato IV, per i locali di lavoro è richiesta una superficie aero-illuminante, intesa come luce netta delle aperture murarie, non inferiore ad 1/12 della superficie del locale. Ai fini del calcolo del rapporto aero-illuminante è compresa anche la porta di ingresso.

I locali, qualora non sia rispettato il rapporto aero-illuminante soprarichiamato, dovranno essere adeguatamente illuminati e aerati con idonei impianti.

I locali di pertinenza senza presenza permanente di personale ad uso magazzini, depositi, dispense, spogliatoi, disimpegni, docce e servizi igienici, possono essere ubicati in vani privi di aperture verso l'esterno, purché dotati di impianto di estrazione dell'aria.

L'apporto di aria esterna, quale elemento necessario all'utilizzo di apparecchiature particolari (ad es: forni a gas) deve essere oggetto di separata valutazione.

Locali interrati, da destinarsi a lavorazioni particolari (ad es. cantine in cui avviene il processo di fermentazione alcolica dei mosti, stagionatura di prodotti alimentari, ecc) dovranno essere adeguatamente ventilati naturalmente o meccanicamente, come previsto dall'art. 65 comma 2 del D.Lgs. 81/08

### **38.7. ATTIVITA' PRODUTTIVE A BASSO IMPATTO**

Nei locali di cui al precedente punto 6 possono essere previste attività di tipo produttivo, con presenza fino a 5 addetti, escluso il titolare, purché le attività che si eseguono:

- non facciano uso di impianti o macchinari che producano emissioni in atmosfera ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i, né producano emissioni che possano risultare nocive o dannose per i terzi ai sensi dell'art.844 del Codice Civile
- gli scarichi idrici dovranno essere assimilati a quelli civili; in caso contrario, per l'immissione in fognatura dovrà essere richiesta l'autorizzazione allo scarico al gestore della rete;
- non si producano rifiuti pericolosi ai sensi della vigente normativa;
- non si producano livelli di emissione sonora verso l'ambiente tali da superare i limiti della classificazione acustica vigente;
- nel caso di utilizzo di macchinari e/o impianti, anche singolarmente rumorosi, dovrà essere verificato il rispetto dei limiti della classificazione acustica vigente da parte di professionista abilitato;
- nel caso in cui non sia garantito il rapporto aero-illuminante di cui al precedente punto 6.4, a compensazione delle ridotte caratteristiche aero-illuminanti dei locali dovrà essere installato un adeguato ricambio d'aria

mediante realizzazione di impianto meccanizzato, dimensionato secondo la norma UNI EN 10399, in grado di garantire idonee condizioni microclimatiche;

□ non siano comprese tra le industrie insalubri;

□ non siano attività soggette a sorveglianza sanitaria ai sensi del D.Lgs.

81/08, ad eccezione di attività in cui si fa uso di VDT, ad es. uffici o agenzie di viaggio

### **38.8. SPOGLIATOI E SERVIZI IGIENICI**

8.1. Ai lavoratori, compreso il titolare dell'attività se egli stesso collaboratore nell'azienda, nei casi previsti dalla normativa vigente dovrà essere garantito uno spazio atto ad essere utilizzato come spogliatoio. Lo spogliatoio potrà essere ricavato anche nell'antibagno, purché lo spazio sia sufficiente a contenere gli armadietti personali e sia adeguato alle operazioni di cambio del vestiario.

Valgono le prescrizioni di cui al punto 1.12 dell'allegato IV;

8.2. Per ogni attività produttiva deve essere previsto, o messo a disposizione, almeno un servizio igienico attrezzato con lavabo e wc e dotato di acqua corrente calda e fredda, specchio con vetro di sicurezza, portasapone e porta salviette.

Valgono le prescrizioni di cui al punto 1.13 dell'allegato IV per quanto riguarda l'eventuale necessità di docce e il relativo utilizzo.

### **38.9. USCITE DAI LOCALI**

Nelle attività non sottoposte a controllo del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco, si applica quanto disposto dal DM 10/03/1998.

Qualora la porta di uscita abbia la funzione di uscita di sicurezza, la stessa deve aprirsi nel senso dell'esodo, salvo che questo non costituisca pericolo per il passaggio di mezzi, non comporti la modifica di infissi aventi particolari caratteristiche storiche od architettoniche, o per altre cause ostative.

In tale circostanza si dovranno comunque garantire idonee condizioni di sicurezza, mediante opportune misure organizzative.

### **38.10. REQUISITI IMPIANTISTICI**

10.1. Nei locali di cui ai precedenti punti 6, 7 e 8 gli impianti tecnologici devono essere conformi alla normativa di sicurezza.

Tale requisito, in assenza di modifiche, può essere provato per gli impianti realizzati dopo il 13/03/90, con la dichiarazione di conformità ex art. 9 della legge 46/90.

Per gli impianti realizzati dopo il 27/03/2008 il requisito è soddisfatto con la dichiarazione di conformità redatta ai sensi dell'art. 7 del DM 37/08.

Ai sensi dell'art. 7, comma 6, del DM 37/08 per gli impianti realizzati prima del 27/03/2008, può essere altresì presentata la dichiarazione di rispondenza.

10.2. Per il convogliamento di fumi e vapori di cottura, si dovranno prevedere idonee cappe aspiranti, munite di filtri in grado di trattenere le sostanze che possano produrre odori molesti, e tubazioni a tenuta in grado di recapitare le sostanze aeriformi al di sopra del piano di copertura.

### **38.11. CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA**

11.1 Il presente regolamento **non si applica** alle attività esistenti, ovvero a quelle già precedentemente autorizzate, nel caso di semplice subentro, senza modifica dei locali e degli impianti, previa verifica da parte del Comune della destinazione d'uso urbanistica dei locali.



Il presente regolamento **si applica** alle attività esistenti, nel caso di interventi di parziale ristrutturazione o straordinaria manutenzione, ai soli locali e impianti oggetto dell'intervento.

Per le sole attività commerciali può essere consentito il riutilizzo dei locali, nello stesso o in altro ambito merceologico.

Il presente regolamento si applica in caso di modifica del ciclo produttivo, della destinazione d'uso e/o di modifica/ampliamento di locali in attività esistenti, ad es nel caso di inizio attività con somministrazione alimenti, anche in locali già precedentemente autorizzati.

11.2. Qualora i requisiti di cui ai precedenti punti 6, 7, 8, 9 e 10 non risultino interamente soddisfatti potrà essere richiesto apposito parere ai sensi dell'art. 141 della L.R. 65/2014

#### **38.12. AGGIORNAMENTI**

Il presente regolamento sarà sottoposto a revisione, qualora ne ricorrano i presupposti, a seguito di sopravvenuta normativa nazionale e/o regionale o di aggiornamento degli strumenti urbanistici locali.

#### **Art.39 - Piani interrati o seminterrati**

Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio devono essere destinati a locali compresi nella categoria S.

Le intercapedini necessarie a garantire la salubrità dei piani interrati o seminterrati devono rimanere completamente libere e non potranno avere una larghezza superiore a mt. 1,50.

I locali seminterrati o interrati, per quanto possibile, dovranno avere facili accessi dall'esterno. La ventilazione potrà essere meccanica e l'illuminazione artificiale, con esclusione dei locali di abitazione e delle cucine o posti cottura secondo le prescrizioni impartite negli articoli precedenti.

Si richiama quanto previsto dall' art. 65 del D. Lgs. 81/2008 per quanto riguarda i locali di lavoro sotterranei e semisotterranei

I progetti relativi ai sotterranei a più piani debbono contenere lo schema dei sistemi di illuminazione (naturale o artificiale) e di ventilazione, il tipo e la descrizione dei sistemi di intercapedine e di isolamento per l'umidità, il tipo di fognatura ed il relativo schema di impianto di sollevamento delle acque di smaltimento, nel caso in cui la fognatura non ne permetta un deflusso naturale.

Le parti interrate o seminterrate degli edifici non potranno invadere aree non di pertinenza dell'edificio e tanto meno aree pubbliche.

#### **Art. 40- Soppalchi**

La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi deve essere pari a mt. 2,40; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il

pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone. In tal caso la superficie dei soppalchi concorre alla determinazione della superficie utile dell'unità immobiliare.

La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.

Detto limite è elevato ad un 1/2 per edifici destinati ad attività non residenziali. Il locale rimanente deve avere caratteristiche del D.M. 5/7/75, la verifica dei requisiti di illuminazione ed areazione può essere operata considerando complessivamente le sup. finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale su cui il medesimo si affaccia. L'utilizzo dei soppalchi come locali di abitazione è ammessa nel solo caso in cui le superfici degli stessi risultino compatibili con le disposizioni contenute nel presente regolamento relative alle destinazioni d'uso del locale.

La presenza di più altezze, compatibili con i vari minimi della norma, in un unico locale, è ammissibile qualora le corrispondenti parti del locale abbiano superfici utili conformi alle disposizioni del D.M. 5.7.1975 in rapporto alle destinazioni d'uso specifiche previste per tali parti.

#### **Art. 41 - Locali per l' allevamento e il ricovero degli animali ed altre strutture al servizio di aziende agricole**

I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere localizzati e costruiti in conformità alle disposizioni contenute nei Regolamenti comunali d'Igiene e alle leggi particolari vigenti in materia.

#### **Art. 42- Pilotis, portici, gallerie e verande, pergolati**

L'altezza di verande e "pilotis" dal piano di calpestio all'intradosso delle travature non potrà essere inferiore a metri 2,40.

Le caratteristiche estetiche e strutturali delle verande dovranno essere in armonia con quelle dell'edificio.

I pergolati devono essere realizzati esclusivamente con struttura in legno e possono essere coperti esclusivamente con essenze vegetali , con cannicciato o con teli ombreggianti, non è consentita nessuna tipologia di copertura stabile.

#### **Art. 43 - Forni e legnaie**

Forni e legnaie, se di Superficie Coperta inferiore a metri quadrati 12,00 e di altezza in gronda inferiore a metri 2,40, non sono compresi nel computo dei volumi e sono ammessi in deroga al Regolamento Urbanistico. Tali costruzioni dovranno comunque rispettare le norme sulla distanza minima dai confini e dai fabbricati, non di proprietà, previsti dal Codice Civile.

La costruzione di tali manufatti dovrà armonizzarsi con il contesto edificato circostante.

L'installazione di detti manufatti è consentita una tantum sull'area di pertinenza del fabbricato principale, e le legnaie possono essere

realizzate anche con struttura prefabbricata in legno.

#### **Art. 44 - Garages**

E' consentita la costruzione di garages quale pertinenza del fabbricato di civile abitazione, in tutto il territorio comunale. Il garage potrà essere realizzato anche sfruttando la pendenza naturale del terreno, od interrati. La superficie di tali volumi non potrà eccedere i 25 metri quadrati utili e avere un'altezza in gronda non superiore a metri 2,40.

La copertura sarà a capanna o padiglione con pendenza massima del 33%.

Sono esclusi materiali di tipo "prefabbricato", il legno o muratura sia per la copertura che per le strutture perimetrali e le finiture esterne.

La nuova costruzione dovrà rispettare le distanze dai confini previste dalle leggi e regolamenti vigenti. Dove possibile sarà in aderenza al fabbricato principale e comunque ad esso collegata funzionalmente. E' ammesso, anche fuori dai centri abitati, la costruzione di garage nell' area di rispetto stradale, come identificata ai sensi del nuovo codice della strada, previo parere dell' ente proprietario della strada stessa; Rimane comunque inderogabile il rispetto di una distanza minima di ml. 5.00 dalla sede stradale.

#### **Art.45- Migliorie igienico-funzionali ai fabbricati esistenti**

Nel caso di ristrutturazione di fabbricati esistenti al fine di dotarli di migliori condizioni igieniche – funzionali e strutturali, le misure minime previste dagli articoli del presente capo possono essere derogate qualora non presenti nella situazione originaria e purchè non ci sia aumento del numero dei piani.

La conservazione di superfici trasparenti di misura inferiore ai minimi, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali e strutturali del manufatto. Per ristrutturazioni con modifiche interne e/o esterne o riammodernamenti di edifici già adibiti a civile abitazione che presentino parametri dimensionali non conformi al D.M. 05/07/1975, ferma restando la necessità di perseguire il raggiungimento dei parametri fissati dallo stesso D.M. e solo laddove non sia possibile a seguito di evidenti e dimostrati fattori ostativi, potranno essere consentite deroghe condizionate al fatto che l'intervento realizzi comunque un miglioramento delle condizioni igienico sanitarie e strutturali dell'immobile.

#### **Art.46 - Requisiti di carattere termico e dei condotti di scarico fumi.**

I locali abitabili per residenza e ufficio devono essere dotati di impianto di riscaldamento.

Le nuove costruzioni, qualunque sia la destinazione d'uso, devono essere conformi alle prescrizioni di cui alla legge 9 gennaio 1991 n. 10 e smi.

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o di inserimento di impianto di riscaldamento in un edificio che ne era sprovvisto, il Responsabile Settore Tecnico può richiedere che siano adottati provvedimenti atti a garantire un adeguato isolamento nelle coperture, nei solai soprastanti vani aperti, nei serramenti, nonché nello stesso impianto termico qualora già esistente e da ristrutturare.

Tutti i condotti di scarico dei fumi, qualora nello stesso edificio esistono più unità abitative e nella parete esistano porte o finestre al di sopra dello scarico, devono essere portati sopra il tetto dell'edificio lo scarico a parete è consentito esclusivamente nei casi previsti dal D.P.R. 26/08/1993, n° 412, di cui si riporta:

“Gli edifici multipiano costituiti da più unità immobiliari devono essere dotati di appositi condotti di evacuazione dei prodotti di combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalle norme tecniche UNI 7129, nei seguenti casi:

- nuove installazione di impianti termici individuali, appartenenti ad uno stesso edificio;
- ristrutturazioni di impianti termici centralizzati;
- ristrutturazione della totalità degli impianti termici individuali appartenenti allo stesso edificio;
- trasformazione da impianto termico centralizzato a impianti individuali;
- impianti termici individuali realizzati dai singoli, previo distacco dall'impianto centralizzato”.

Le disposizioni di cui sopra non si applicano nei seguenti casi:

“- mera sostituzione generatori di calore individuali;

- singole ristrutturazioni di impianti termici individuali già esistenti, siti in stabili plurifamiliari, qualora nella versione iniziale non dispongano già di sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione con sbocco sopra il tetto dell'edificio.”

*Tale prescrizione decorre dall'entrata in vigore del presente regolamento per le nuove abitazioni e per i nuovi impianti e deve essere ottemperata entro anni 2 per gli impianti già in essere, realizzati successivamente al 26/08/1993.*

L'evacuazione di cui al comma precedente deve essere eseguita conformemente a quanto stabilito dalle norme vigenti in materia.

Di norma le canne fumarie devono essere interne. Ove non sia possibile passare internamente, possono essere installate sulla facciata esterna purchè intonacate e tinteggiate come la facciata stessa o mimetizzate con materiale approvato dal Responsabile Edilizia Privata del Comune, previa valutazione dell'Ufficio stesso possono essere ammesse canne fumarie in acciaio verniciato color rame, rame martellato o anticato liscio.

L'obbligo di portare lo scarico dei fumi oltre il tetto dell'edificio può essere ingiunto dal Sindaco per ragioni di igiene e salute dei cittadini, su specifico controllo da parte della A.U.S.L. competente per territorio.

#### **Art.47 - Requisiti di carattere acustico**

Negli edifici di nuova costruzione ed in tutti gli interventi su manufatti esistenti sottoposti a ristrutturazione devono essere adottati sistemi di isolamento acustico.

I materiali usati devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

- i rumori di calpestio, di traffico, di gestione e di uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
- i rumori e suoni provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni;
- i rumori provenienti da attività lavorative e servizi preesistenti.
- i rumori provenienti dall'esterno del fabbricato.

Le strutture degli edifici dovranno comunque rispettare i requisiti di isolamento acustico stabiliti dalle vigenti ed essere conformi a quanto stabilito dal regolamento comunale di classificazione acustica approvato dal Comune.

Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato.

Sono fatte salve le diverse o ulteriori prescrizioni deducibili dalla normativa vigente in materia.

#### **Art.48- Requisiti relativi alla areazione dei locali**

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

L'areazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.

La ventilazione artificiale deve essere assicurata mediante un condotto di areazione indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura.

Per gli edifici esistenti è ammessa la possibilità di realizzare l'areazione anche attraverso condotti orizzontali o inclinati sfocianti nei muri perimetrali.

I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di areazione naturale, devono avere almeno un serramento comunicante con l'esterno opportunamente dimensionato e posizionato e dotato di una o più parti apribili.

#### **Art 49 - Requisiti relativi alla sicurezza, riservatezza e alla protezione della normale utenza.**

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

- in corrispondenza delle finestre dei vani abitabili il cui davanzale sia posto ad una quota inferiore a mt. 1,80 rispetto al piano dei percorsi pedonali, meccanizzati e/o parcheggi prospicienti spazi pubblici e condominiali, è garantita una fascia di rispetto della larghezza di metri 2,00, inaccessibile, dai suddetti percorsi pedonali esterni all'organismo edilizio, e della larghezza di metri 3,00 inaccessibile da percorsi meccanizzati e/o parcheggi.

- l'altezza del parapetto delle finestre prospicienti spazi di percorso o di sosta pubblici e condominiali non risulta inferiore a mt.1,80 rispetto alla quota di calpestio degli spazi esterni all'alloggio prospicienti le finestre medesime;

- Tutti gli edifici pluripiano debbono essere dotati di una scala, se la superficie coperta da servire è inferiore o uguale a mq. 400 e di scale aggiuntive ogni mq. 400 o frazione di essi per superficie coperta maggiore.

Solo nel caso di edifici per uso di abitazione, qualora la superficie coperta sia superiore a mq. 400 e fino a mq. 500 è ammessa comunque una sola scala avente le caratteristiche suddette ma con larghezza delle rampe non inferiore a ml. 1,40 e profondità minima dei pianerottoli intermedi e di arrivo, rispettivamente di mt. 1,40 e di mt. 1,50.

Sono escluse dalla suddetta normativa le scale per l'accesso ai locali di servizio (soffitte, cantine, soppalchi, ecc.)

La realizzazione, nei fabbricati ad uso residenziale, di scale in ambienti non direttamente aerati, è consentita alle condizioni previste negli artt. 18 e 19 della legge 27.5.75, n. 166.

Dalle scale, salvo che non siano a giorno, non potranno ricevere aria e luce ambienti di abitazione, bagni, corridoi, ecc.

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

L'installazione di apparecchi a fiamma libera non è consentita nei locali non adeguatamente aerati e non corrispondenti alle norme di legge.

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

#### **Art. 50 - Rifornimento idrico**

Ogni fabbricato, di nuova costruzione o già esistente, deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia.

Oltre che dall'acquedotto pubblico, l'acqua può essere prelevata da sorgenti private; in tal caso l'uso di tali acque è subordinato all'adempimento di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di acque destinate al consumo umano. In particolare si fa riferimento alle disposizioni della competente AUSL, contenute nella procedura di igiene

e sanità pubblica "Procedura 01 Giudizio di qualità e di idoneità d'uso dell'acqua destinata al consumo umano, attingenti di origine sotterranea"

Nel caso che il fabbricato sia dotato di un doppio sistema di approvvigionamento (acquedotto pubblico e sorgente privata) o di impianti antincendio, lo stesso fabbricato dovrà essere dotato di doppio impianto di distribuzione idrica, senza connessioni tra i due sistemi.

Gli edifici provvisti di locali abitabili il cui pavimento sia situato a quota tale da non poter consentire una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiatura per l'accumulo e il sollevamento dell'acqua, autoclave. Della stessa apparecchiatura devono essere dotati gli edifici situati in località non adeguatamente servite dall'acquedotto pubblico. Il richiedente la Concessione è tenuto ad informarsi presso il competente Ufficio Comunale di tale necessità prima dell'inoltro della domanda qualora tali apparecchi siano necessari, e a prevederne l'installazione nel progetto.

L'impianto di accumulo e di sollevamento dell'acqua può comunque essere richiesto per edifici e complessi di edifici di notevoli dimensioni, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico del Comune.

#### **Art.51 - Impianti igienici e di smaltimento delle acque reflue**

Le modalità di trattamento e smaltimento delle acque piovane e delle acque nere provenienti da insediamenti civili e produttivi e per gli allacciamenti alle pubbliche fognature, si fa riferimento al Regolamento del servizio idrico integrato, alle disposizioni Comunali specifiche per l'allacciamento alla pubblica fognatura e ad eventuali prescrizioni che singolarmente possono essere imposte dalla *ARPAT*.

Gli scarichi degli insediamenti produttivi o classificati tali sono soggetti altresì alle norme e procedure del D. Lgs. 11 maggio 1999 n. 152 e successive modifiche ed integrazioni ed alle leggi regionali in materia.

Ai fini della dichiarazione di abitabilità o agibilità ogni sistema di smaltimento di acque reflue dovrà ottenere l'autorizzazione allo scarico secondo le modalità di cui all'apposito Regolamento Comunale.

#### **Art.52 - Smaltimento delle acque bianche**

Costituiscono "le acque bianche" tutte le acque di natura meteorica provenienti dalle coperture dei fabbricati, dai cortili, dalle chiostre, da drenaggi e da altre superfici a cielo scoperto o coperto attigue ai fabbricati, nonché da superfici stradali e di uso pubblico.

La rigida denominazione di "acque bianche" non ammette per esse alcuna deroga alla loro intrinseca costituzione, è pertanto tassativamente vietato denaturare in qualsiasi misura la loro specifica destinazione, mediante il miscelamento con acque di altra provenienza. "Le acque bianche" dovranno essere convogliate alla fognatura comunale indicata dall'Ufficio

Tecnico per mezzo di autonome canalizzazioni verticali (pluviali o colonne discendenti) ed orizzontali (canalizzazioni di impianto), queste ultime provviste di pozzetto d'ispezione delle dimensioni minime di cm. 40x40, in ogni curva o derivazione e per i tratti che superino i 20 mt., seguendo i percorsi che consentano il più razionale utilizzo della pendenza disponibile.

Tutte le canalizzazioni, sia verticali che di impianto, dovranno essere finite a perfetta tenuta e costituite da materiale idoneo e posto in opera secondo tecniche che l'ufficio comunale riterrà adeguate.

Il dimensionamento delle canalizzazioni dovrà essere effettuato secondo il criterio della massima piovosità riscontrata negli ultimi venti anni nella provincia di Lucca, il diametro interno della canalizzazione verticale (se circolare) o la dimensione minima di un lato (negli altri casi), non dovrà in nessun caso essere inferiore a mm. 100, mentre quella delle canalizzazioni di impianto non inferiore a mm. 150.

Il tratto finale della canalizzazione di impianto (al confine con la proprietà pubblica) dovrà essere intercettato da un pozzetto ispezionabile del tipo "Sifone Firenze". Deve essere rispettato il requisito della permeabilità di cui alla D.C.R. 230/94.

#### **Art.53- Smaltimento liquami**

Per ogni nuova costruzione e/o immobile esistente, oggetto di interventi di ampliamento o ristrutturazione edilizia, dovrà essere previsto un idoneo sistema di smaltimento dei liquami.

Sono considerati liquami civili le acque di rifiuto di provenienza domestica (servizi igienici, cucina, lavanderia ecc.) o di attività civile, oltre a quelle ad esse assimilate dalla normativa specifica o per analogia, con l'esclusione delle acque meteoriche. Per i sistemi di smaltimento a servizio di attività produttive o assimilabili ai civili, potrà essere richiesta l'adozione di particolari impianti di pre-trattamento, rispondenti alle specifiche esigenze (disoleatori, filtri, sistemi di omogeneizzazione o per la disinfezione ecc.).

Non potranno comunque essere ritenuti idonei gli impianti che, pur rientrando nelle tipologie di smaltimento consentite, non garantiscono, per il carico inquinante dei reflui, il costante rispetto dei parametri qualitativi previsti dalla normativa vigente e/o non sono adeguati alle caratteristiche specifiche del terreno e della falda idrica.

Gli immobili ubicati in zona servita da rete fognaria devono obbligatoriamente essere allacciati alla stessa, secondo le modalità e le prescrizioni impartite dall' Ente Gestore competente; qualora la rete fognaria sia sprovvista di sistema di depurazione terminale, dovrà essere posta in opera idonea fossa settica "Imhoff" con i relativi pozzetti di ispezione.

In questo caso il progetto dovrà essere corredato da planimetria di zona, con evidenziato in rosso il percorso della tubazione di apporto fino al



punto di immissione nel collettore fognario; se necessario un sistema di trattamento, come specificato al comma precedente, lo stesso sarà indicato su tale planimetria di zona.

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

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

Il tecnico incaricato dell'intervento, oltre allo schema grafico dell'impianto, dovrà presentare una relazione tecnica, nella quale dovranno essere dettagliatamente illustrate le motivazioni all'origine della soluzione di smaltimento e della tipologia di impianto adottate, (con particolare riferimento all'uso ed alle specifiche caratteristiche del terreno e della falda idrica) ed i dati tecnici che hanno determinato il dimensionamento e le caratteristiche costruttive degli impianti primario e secondario (qualora presente) o dell'impianto di depurazione biologico, nonché della tipologia e caratteristiche dei liquami.

Nel caso di adozione di fosse settiche o Imhoff, il progetto dovrà essere corredato da una planimetria in scala 1:200 dell'area fabbricabile, con l'indicazione schematica dell'ubicazione del fabbricato, delle fosse settiche, del recapito finale dell'effluente delle stesse a seconda della soluzione di smaltimento proposta e, qualora la zona non sia servita dall'acquedotto comunale, dell'ubicazione della sorgente privata.

#### **Art.54 - Sistemi di depurazione**

E' consentita l'adozione di sistemi di smaltimento liquami biologici di tipo "anaerobio" o di tipo "aerobio". La scelta del tipo di impianto, oltre che adeguata all'uso, dovrà rispettare le caratteristiche geologiche del terreno e della falda. Per lo smaltimento dei liquami provenienti da edifici condominiali e/o lottizzazioni edilizie è sempre richiesta l'adozione di impianti di depurazione consorziali, ad ossidazione totale.

I sistemi di smaltimento adottati dovranno essere conformi alla disciplina legislativa vigente al momento della realizzazione dell'impianto ed.

#### **Art.55 - Pozzi a tenuta**

E' consentita l'installazione di pozzi a tenuta solo nei casi in cui è prevista la fertirrigazione con le limitazioni previste dalla vigente normativa. Il

pozzo dovrà raccogliere esclusivamente reflui di tipo organico (liquame animale ed acque di vegetazione) privi di ogni altra contaminazione chimica ed avere caratteristiche di perfetta tenuta e capacità adeguate allo scopo, oltre che essere muniti di colonna di ventilazione sul tetto.

#### **Art.56- Canalizzazioni di scarico**

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

Per le canalizzazioni orizzontali è prescritto un pozzetto di ispezione a tenuta ermetica, di dimensione non inferiore a cm. 30x30, almeno ogni 30 metri.

Per la ventilazione degli scarichi sono ammesse tutte le tipologie attualmente esistenti (primaria, secondaria, parallela, ecc.).

Nel caso di sola ventilazione primaria la colonna di scarico, del diametro minimo interno di 100 mm., deve essere portata fin sopra la copertura.

#### **Art. 57 - Opere in zone servite da fognatura comunale**

Per le canalizzazioni e le altre opere interne alla proprietà privata, necessarie per l'allaccio di scarichi alla fognatura pubblica sono confermate le prescrizioni dei precedenti punti, salvo altre eventualmente impartite dal gestore della rete fognaria.

Nel caso in cui per l'allaccio al collettore pubblico si renda necessaria l'installazione di centralina di sollevamento, questa dovrà essere funzionale e rispondente ai criteri della moderna tecnologia.

#### **Art. 58 - Impianti di areazione**

Nei casi d'adozione d'impianti di areazione artificiale, anche ad integrazione di quella naturale, qualora insufficiente a garantire un adeguato ricambio d'aria, oppure di aria condizionata, l'impianto deve tenere conto della destinazione d'uso dei locali, come previsto dalla norma UNI EN 10399 con particolare riferimento ai suoi livelli di rumorosità e di igienicità.

In ogni caso, alla domanda di Permesso di Costruire, deve essere presentato uno schema dell'impianto e il progetto esecutivo del medesimo deve rispondere alla normativa vigente.

Il rilascio della certificazione d'Abitabilità o Agibilità è subordinato alla esistenza di dichiarazioni di conformità dell'impianto alle norme vigenti rilasciate dalle ditte esecutrici o da professionisti abilitati e nei casi previsti

dalla legge da certificati di collaudo.

### **Art. 59 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione incendi**

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate le disposizioni vigenti in materia, a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso.

Prima del rilascio del Permesso di Costruire, nei casi previsti dalla legge, il progetto deve essere presentato al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ai fini della verifica della sua rispondenza alle norme di prevenzione incendi con conseguente rilascio di attestazione di presentazione.

### **Art. 60 - Centrali termiche**

Per quanto attiene alle centrali termiche, dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nelle apposite leggi e regolamenti di esecuzione vigenti in materia, con riferimento alle potenzialità delle centrali stesse ed al tipo di combustibile che si intende utilizzare; Tutti i condotti di scarico dei fumi, qualora nello stesso edificio esistono più unità abitative e nella parete esistano porte o finestre al di sopra dello scarico, devono essere portati sopra il tetto dell'edificio lo scarico a parete è consentito esclusivamente nei casi previsti dal D.P.R. 26/08/1993, n° 412, di cui si riporta:

“Gli edifici muntipiano costituiti da più unità immobiliari devono essere dotati di appositi condotti di evacuazione dei prodotti di combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalle norme tecniche UNI 7129, nei seguenti casi:

- nuove installazione di impianti termici individuali, appartenenti ad uno stesso edificio;
- ristrutturazioni di impianti termici centralizzati;
- ristrutturazione della totalità degli impianti termici individuali appartenenti allo stesso edificio;
- trasformazione da impianto termico centralizzato a impianti individuali;
- impianti termici individuali realizzati dai singoli, previo distacco dall'impianto centralizzato”.

Le disposizioni di cui sopra possono non si applicano nei seguenti casi:

- mera sostituzione generatori di calore individuali;
- singole ristrutturazioni di impianti termici individuali già esistenti, siti in stabili plurifamiliari, qualora nella versione iniziale non dispongano già di sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione con sbocco sopra il tetto dell'edificio.”

Tale prescrizione decorre dall'entrata in vigore del presente regolamento per le nuove abitazioni e per i nuovi impianti e deve essere ottemperata entro anni 2 per gli impianti già in essere, realizzati successivamente al

26/08/1993.

### **Art. 61 - Abbattimento delle barriere architettoniche**

Nella progettazione di strutture private o aperte al pubblico o comunque collettive, con particolare riguardo a quelle di tipo collettivo-sociale, sia per nuove costruzioni come per quelle da ristrutturare, dovranno essere rispettate le prescrizioni della Legge 9.1.89, n. 13 (Norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche) e del D.M. 236/89.

Per le strutture di proprietà di Enti Pubblici dovranno essere rispettate le norme di cui al D. P.R. 24.07.1996 n° 503.

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, e in deroga agli indici di fabbricabilità (indice di fabbricabilità fondiaria (If) e rapporto di copertura (Rc) ed alle distanze previste dal presente regolamento qualora essi consistano in rampe o ascensori esterni ovvero manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.

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*).

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 e la dichiarazione sostitutiva di cui all'art.8 della legge 13/89.

Le opere di cui al presente articolo si devono riferire esclusivamente all'adeguamento dell'organismo edilizio e delle unità immobiliari esistenti: essi non possono pertanto comportare la creazione di nuovi o diversi organismi o unità immobiliari, nonché la modifica delle attuali destinazioni d'uso, anche se finalizzate al soddisfacimento delle necessità di portatori di handicap.

## **DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE**

### **Art. 62**

#### **Osservanza delle Norme e definizioni Urbanistiche ed Edilizie**

1. Qualunque opera si intenda eseguire nell'ambito del territorio comunale, dovrà essere prevista nell'osservanza delle Norme di Attuazione del R.U., del presente regolamento, nonché nel rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

2. Le verifiche di ciascun intervento devono essere effettuate nell'ambito del relativo lotto di pertinenza ricadente nella zona urbanistica interessata.

#### **Art. 63**

##### **Indice insediativo residenziale (Ir)**

1. Si definisce indice insediativo residenziale (Ir) il parametro che esprime il quantitativo di superficie utile lorda (Sul), convenzionalmente attribuito dagli strumenti ed atti comunali a ciascun abitante insediato o insediabile. L'indice insediativo residenziale è fissato dal comune nel rispetto dei quantitativi medi per abitante stabiliti dalle norme statali.

#### **Art. 64**

##### **Superficie territoriale (St)**

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

2. La superficie territoriale (St) è comprensiva di tutte le superfici fondiariae (Sf) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), ancorché già esistenti.

3. La superficie territoriale (St) comprende le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui al D.Lgs. n. 285/92 (Nuovo Codice della Strada).

#### **Art. 65**

##### **Superficie fondiaria (Sf)**

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

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

Superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap)

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

#### **Art. 66**

##### **Indice di fabbricabilità territoriale (It)**

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

#### **Art. 67**

##### **Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**

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

#### **Art. 68**

##### **Indice di fabbricabilità fondiaria (If)**

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

#### **Art. 69**

##### **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**

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

#### **Art. 70**

##### **Superficie utile lorda (Sul)**

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

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

a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio di cui all'art. 56, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;

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

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

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

e) i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della L.R. n. 5/10 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);

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

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

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

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

b) i balconi, indipendentemente dall'entità dell'oggetto rispetto al filo delle

pareti perimetrali esterne dell'edificio. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;

c) le terrazze prive di copertura;

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

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

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

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

h) le cantine, nonché in generale i locali non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a 2,40 ml misurata nel punto più alto;

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

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

a) le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove prive di tamponamenti perimetrali;

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

c) i porticati pubblici o asserviti ad uso pubblico;

- d) le gallerie pedonali pubbliche o asservite ad uso pubblico;
- e) gli spazi aperti sottostanti ad elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali purché con oggetto non superiore a 2,00 ml;
- f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e) del comma 2, per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) non superiore a 1,80 ml, ancorché non delimitate da muri;
- g) gli eventuali spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio, quali cortili, chiostrine e simili;
- h) le autorimesse pubbliche o asservite ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;
- i) i volumi tecnici;
- j) le intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate;
- k) i palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;
- l) gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;
- m) tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- n) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

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

- a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i 30 cm;
- b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnicocostruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- c) le serre solari, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile, nei limiti del 10% della Sul dell'U.I. a cui è a corredo.

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



limiti prescritti dagli strumenti ed atti comunali:

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

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

#### **Art. 71**

##### **Superficie utile (Su)**

1. Si definisce superficie utile (Su) la superficie effettivamente calpestabile di un'unità immobiliare, oppure di un edificio o complesso edilizio, corrispondente alla somma della superficie utile abitabile o agibile (Sua) e della superficie non residenziale o accessoria (Snr).

#### **Art. 72**

##### **Superficie utile abitabile o agibile (Sua)**

1. Si definisce superficie utile abitabile o agibile (Sua) la superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione, ivi compresi i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della L.R. n. 5/10, oppure dei locali o ambienti di lavoro, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all'unità immobiliare, e con esclusione di:

a) murature, pilastri, tramezzi;

b) sguinci, vani di porte e finestre;

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

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

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

g) intercapedini e volumi tecnici;

h) tettoie pertinenziali.

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

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

a) autorimesse collettive;

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

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

tecnici consimili;

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

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

### **Art. 73**

#### **Superficie non residenziale o accessoria (Snr)**

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

a) murature, pilastri, tramezzi;

b) sguinci, vani di porte e finestre;

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

d) intercapedini e volumi tecnici.

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

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

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

c) autorimesse singole;

d) tettoie pertinenziali.

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

a) autorimesse collettive;

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

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

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

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

### **Art. 74**

#### **Superficie convenzionale complessiva (Scc)**

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

### **Art. 75**

#### **Superficie coperta (Sc)**

1. Si definisce superficie coperta (Sc) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo

dell'edificio fuori terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell'edificio medesimo, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti.

2. Sono compresi nel computo della superficie coperta (Sc), le logge, i portici, i porticati, le tettoie ed i ballatoi, compresi quelli posti in aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali dell'edificio.

3. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc):

a) i balconi aventi aggetto dalle pareti esterne del fabbricato non superiore a 2,00 ml. Non determina incremento di superficie coperta (Sc) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;

b) gli sporti di gronda con aggetto non superiore a 2,00 ml;

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

d) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;

e) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;

f) i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio;

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

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

h) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i 30 cm; i) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

j) le serre solari come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

5. Gli ingombri planimetrici sul terreno dei manufatti esclusi dal calcolo della superficie coperta (Sc) ai sensi del presente regolamento rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle norme regionali.

## **Art. 76**

### **Rapporto di copertura (Rc)**

1. Si definisce rapporto di copertura ( $R_c$ ) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie coperta ( $S_c$ ) massima ammissibile e la superficie fondiaria ( $S_f$ ).

#### **Art. 77**

##### **Altezza massima ( $H_{max}$ )**

1. Si definisce altezza massima ( $H_{max}$ ) dell'edificio la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:

a) in alto, la linea di intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e l'intradosso del solaio di copertura (al di sotto della base delle travi nel caso di prefabbricati, oppure l'imposta dell'orditura secondaria nel caso di solai in legno); in caso di copertura a terrazza praticabile l'altezza sarà riferita all'estradosso del solaio di copertura. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura. In caso di copertura inclinata ad unica falda, l'altezza verrà determinata dalla media delle altezze all'intradosso di copertura;

b) in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

2. E' ammessa la facoltà di variare il piano di campagna di 50 cm in più o meno quando nel progetto sia prevista la modifica dei profili altimetrici per motivi di sicurezza idraulica, di inserimento ambientale ed architettonico.

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

a) i parapetti continui posti a delimitare coperture piane praticabili;

b) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

c) le porzioni di prospetto al di sotto del piano di campagna limitatamente a quanto necessario per consentire l'accesso carrabile e pedonale ai piani seminterrati o interrato

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

5. E' consentito anche in deroga all'altezza massima, stabilita per specifici immobili o aree, adeguamenti dell'altezza interna netta ( $H_{in}$ ) di vani legittimati ai fini urbanistico edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento nell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie.

#### **Art. 78**

##### **Altezza interna netta ( $H_{in}$ )**

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

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

3. In presenza di coperture voltate, inclinate o comunque irregolari, l'altezza interna netta ( $H_{in}$ ) è determinata come media ponderale delle altezze rilevate, o previste dal progetto, prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione.

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

a) il maggior spessore di eventuali elementi appartenenti all'orditura principale del solaio o della copertura;

b) il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnicocostruttivi definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

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

6. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, le altezze possono essere inferiori a quelle definite per le relative destinazioni a condizione che non vi sia variazione d'uso con incremento di carico urbanistico e non vi sia aggravio igienico sanitario rispetto alla situazione attuale.

7. Nel caso di edifici esistenti sarà possibile sanare altezze inferiori ai minimi sopra indicati qualora le stesse non siano al di sotto del 2%, Tolleranza costruttiva.

9. Nei casi di soffitti inclinati o curvi, l'altezza netta è convenzionalmente intesa come altezza media.

#### **Art. 79**

##### **Altezza virtuale ( $H_v$ )**

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

a) 3,50 ml per le seguenti destinazioni d'uso: commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, industriale e artigianale, nonché per le destinazioni d'uso ad esse assimilate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune;

b) 3,00 ml per le altre destinazioni d'uso.

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

#### **Art. 80**

##### **Numero dei piani ( $N_p$ )**

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

a) gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di

sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata. Non sono compresi nel computo del numero dei piani (Np) i livelli calpestabili costituiti in via esclusiva o prevalente da terrazze o lastrici solari e nei quali non siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua);

b) i piani sottotetto, i piani ammezzati, i piani seminterrati, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua) o superficie non residenziale o accessoria (Snr).

#### **Art. 81**

##### **Volume lordo (VI)**

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

a) nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata;

b) nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati;

c) nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

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

#### **Art. 82**

##### **Volume (V)**

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

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

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

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

distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

#### **Art. 83**

#### **Volume virtuale dell'edificio (Vve) - Volume virtuale unità imm.re (Vvui)**

1. Si definisce volume virtuale dell'edificio (Vve) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie coperta (Sc) dell'edificio per l'altezza virtuale del medesimo (Hve), oppure per l'altezza massima (Hmax), se inferiore.

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

3. Il volume virtuale dell'edificio (Vve) di cui al comma 1 è utilizzato come parametro di riferimento per il dimensionamento di interventi di sostituzione edilizia, parziale o totale, oppure di ristrutturazione urbanistica.

#### **Art. 84**

#### **Superficie di vendita (Sv)**

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

#### **Art. 85**

#### **Superficie di somministrazione (Ss)**

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

#### **Art. 86**

#### **Superficie permeabile di pertinenza (Spp)**

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

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

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

#### **Art. 87**

##### **Rapporto di permeabilità (Rp)**

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

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

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

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

4. I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al comma 3 possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni:

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

#### **Art. 88**

##### **Densità arborea (Da)**

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

#### **Art. 89**

##### **Superficie agraria utilizzabile (Sau)**

1. Si definisce superficie agraria utilizzabile (Sau) la porzione del fondo agricolo effettivamente destinata a produzioni aziendali o a coltivazioni da



parte di soggetti non professionali, con esclusione delle superfici forestali, delle tare agricole, degli incolti e dei fabbricati.

#### **Art. 90**

##### **Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi**

1. Complesso Edilizio: insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile;
2. Edificio (o Fabbricato): costruzione stabile dotata di autonomia morfotipologica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune;
3. Unità Immobiliare: insieme di locali e spazi tra loro collegati, avente autonomo accesso e indipendenza funzionale, capace di soddisfare autonomamente specifiche esigenze di utilizzo, siano esse di tipo residenziale o di tipo diverso dalla residenza. Costituiscono parte integrante dell'unità immobiliare le sue eventuali pertinenze o spazi accessori di uso esclusivo. Il dimensionamento di ciascuna unità immobiliare presuppone il rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari riferite ai diversi tipi di utilizzo o di attività da insediare;
4. Organismo edilizio: unità immobiliare, o edificio, oppure complesso edilizio, interessato dall'intervento urbanistico edilizio e/o dal mutamento della destinazione d'uso;
5. Involucro edilizio: figura solida di involucro che delimita tutte le parti chiuse dell'edificio, comprese eventuali porzioni interrato, di qualsiasi destinazione e consistenza. L'involucro edilizio è delimitato nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di eventuali bow-window e verande, nella parte inferiore dall'intradosso del piano di calpestio più basso, ancorché parzialmente o totalmente interrato. Non concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio:
  - a) le logge, i portici, i porticati, gli spazi praticabili aperti in genere;
  - b) i ballatoi aperti, i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;
  - c) le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio o a parti di esso;
  - d) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;
  - e) gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;
  - f) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale;
  - g) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

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

6. Sagoma: figura solida di inviluppo che delimita l'ingombro volumetrico nello spazio occupato da un edificio, escluse eventuali porzioni interrata. La sagoma è delimitata nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bowwindow e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati; nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio. Non concorrono alla determinazione della sagoma:

a) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza. Relativamente alla determinazione della quota del piano di campagna in aderenza all'edificio e alla conseguente individuazione delle sue porzioni interrata, non rileva la presenza puntuale di manufatti di accesso a locali interrati quali scale esterne o rampe;

b) i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;

c) le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio, ove obiettivamente autonome rispetto al medesimo dal punto di vista morfotipologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta;

d) gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;

e) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;

f) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale;

g) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

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

Non costituiscono modifiche della sagoma:

- le eventuali modeste rotazioni o traslazioni dell'edificio o manufatto rispetto all'area di sedime assentita;

- l'installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande, ove ricavate delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone (sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda), una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa.

7. Lotto urbanistico di riferimento: porzione di terreno la cui relazione qualificata con un edificio o complesso edilizio, esistente o da realizzare, assume rilevanza ai fini dell'applicazione delle previsioni contenute negli strumenti ed atti comunali. Il lotto urbanistico di riferimento comprende l'area di sedime dell'edificio o complesso edilizio e i relativi spazi di pertinenza. Ai fini dell'individuazione del lotto urbanistico di riferimento assumono rilevanza elementi quali:

- la destinazione dei suoli definita dagli strumenti e atti comunali;

- per gli edifici di recente origine, la porzione di superficie fondiaria (Sf) originariamente presa a riferimento per l'edificazione e per il calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, quale risulta da atti abilitativi di natura urbanistico-edilizia;

- per gli edifici di origine non recente, la posizione catastale del fabbricato alla data di adozione dello strumento urbanistico, oppure, in mancanza, quella desumibile dal catasto d'impianto o dalla documentazione maggiormente risalente nel tempo tra quella disponibile.

8. Area di sedime: impronta a terra della sagoma dell'edificio o manufatto edilizio. Il perimetro dell'area di sedime è pertanto delimitato dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio (o manufatto edilizio), al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati, nonché di eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio medesimo, ove obiettivamente autonome dal punto di vista morfotipologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta.

Sono esclusi dal perimetro dell'area di sedime:

lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

b) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati; c) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio, salvo quelli totalmente integrati con il medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale.

9. Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale: quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione a specifiche categorie di intervento edilizio o mutamento della destinazione d'uso degli organismi edilizi in conformità con le norme statali o regionali. La misura minima di tali dotazioni è definita dall'art. 41 sexies, L. n. 1150/42 e dal R.U..

10. Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione: quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di

manovra, da reperirsi in relazione alla creazione o ampliamento, anche mediante mutamento della destinazione d'uso, di esercizi commerciali, di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, o di altre attività ad essi assimilate dalla 'disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni'. La misura minima di tali dotazioni è definita ai sensi della L.R. n. 28/05 e relativo regolamento di attuazione, con riferimento alle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali, oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.

11. Dotazioni di parcheggio pubblico: quantitativi minimi di aree per parcheggi pubblici o ad uso pubblico, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi e localizzarsi in sede di formazione del regolamento urbanistico, oppure, salva diversa disposizione del medesimo, in sede di formazione dei piani attuativi in esso previsti. La misura minima di tali dotazioni è definita dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, nonché dal R.U.

12. Incremento del carico urbanistico: aumento della sollecitazione prodotta dalle trasformazioni del sistema insediativo in termini di necessità di dotazioni territoriali, infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico. Si ha comunque incremento di carico urbanistico in caso di:

a) interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, oppure addizioni volumetriche agli edifici esistenti, come definiti dalle norme regionali, ove comportanti incremento del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili, ai sensi dell'art. 28 del presente regolamento, oppure reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;

b) interventi comunque denominati dai quali derivi incremento del numero di unità immobiliari, anche in assenza di contestuale mutamento della destinazione d'uso;

c) mutamenti della destinazione d'uso di organismi edilizi esistenti, ove comportanti il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;

d) incremento della superficie di vendita o della superficie di somministrazione di esercizi commerciali o di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico esistenti;

e) interventi comunque denominati dai quali derivi un aumento della superficie utile.

## **Art. 91**

### **Definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni.**

1. Abbaino: volume tecnico appositamente configurato e dimensionato per consentire l'accesso alla copertura, piana o inclinata, purché in contropendenza. Le aperture in esso collocate possono concorrere alla verifica dei requisiti igienico-sanitari di locali e spazi sottotetto.

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

accessibile dall'unità immobiliare o comunque ad uso privato esclusivo. Laddove non collocati al piano terreno, la loggia o il portico sono di norma delimitati da un parapetto o da una ringhiera. Le logge o portici, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio.

10. Parti condominiali o di uso comune: locali o spazi variamente configurati non afferenti in via esclusiva a singole unità immobiliari, quali ad esempio porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, autorimesse collettive, lavatoi comuni, cabine idriche, centrali termiche condominiali, chiostrine, cortili interni.

11. Pensilina: struttura accessoria di copertura, realizzata con materiali durevoli, posta in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

12. Piano o locale fuori terra: piano dell'edificio o singolo locale il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota superiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio medesimo.

13. Piano o locale interrato: piano dell'edificio o singolo locale il cui soffitto, misurato all'intradosso, risulti in ogni sua parte ad una quota pari o inferiore a quella del terreno, del marciapiede, della pavimentazione, nonché di eventuali rampe o scale esterne, posti in aderenza all'edificio medesimo. In caso di manufatti isolati, oppure di locali in tutto o in parte esterni all'area di sedime dell'edificio cui afferiscono, si considerano interrati solo i locali, o parti di essi, il cui estradosso di copertura non fuoriesca dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio medesimo.

14. Piano o locale seminterrato o parzialmente interrato: piano dell'edificio o singolo locale posto ad una quota intermedia rispetto ai piani o locali fuori terra ed a quelli interrati. Si considerano prevalentemente interrati i piani o i locali seminterrati la cui volumetria, misurata al lordo delle pareti perimetrali esterne, sia in prevalenza collocata al di sotto della quota del terreno, del marciapiede, della pavimentazione, nonché di eventuali rampe o scale esterne, posti in aderenza all'edificio.

15. Piano sottotetto: piano dell'edificio posto immediatamente sotto la copertura, comunque configurata, delimitato inferiormente da un solaio praticabile ed utilizzabile per spazi o locali destinati alla permanenza continuativa di persone, se provvisto di idonei requisiti igienico-sanitari, oppure per spazi o locali accessori, se sprovvisto dei suddetti requisiti. I sottotetti non praticabili delimitati inferiormente da controsoffitti o elementi consimili, aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria o tecnologica, sono da considerarsi intercapedini.

16. Porticato: spazio coperto situato al piano terreno o ad altro livello di accesso all'edificio, scandito da colonne o pilastri, aperto lungo il perimetro esterno dell'edificio, o verso spazi pertinenti interni, e costituente spazio condominiale o di uso comune, oppure pubblico o

asservito ad uso pubblico. Non fanno parte del porticato le eventuali porzioni delimitate da pareti, infissi o altri elementi suscettibili di determinare vani chiusi. Il porticato, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.

17. Serra solare: elemento di architettura bioclimatica dalle caratteristiche obiettivamente distinte da quelle delle comuni verande costituito da una serra vera e propria finalizzata ad introitare la radiazione solare coadiuvando nella stagione invernale il riscaldamento dell'edificio o dell'unità immobiliare. La serra solare deve essere posta in condizioni ottimali di irraggiamento e schermata all'irraggiamento durante la stagione estiva, per evitare il surriscaldamento dei locali contigui. La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nella documentazione tecnica di progetto, nella quale è quantificata, attraverso i necessari calcoli energetici, la riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale. La serra solare costituisce volume tecnico e non può essere destinata alla permanenza continuativa di persone, né dotata a tal fine di climatizzazione artificiale. Essa concorre alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio.

18. Soppalco: struttura orizzontale praticabile con la quale viene ricavata, all'interno di un locale principale di idonea altezza, un quantitativo aggiuntivo di superficie utile abitabile o agibile (Sua), oppure di superficie non residenziale o accessoria (Snr). Il soppalco ha almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato.

19. Terrazza: ripiano orizzontale esterno aperto e praticabile, delimitato da un parapetto o da una ringhiera, realizzato a copertura di parti dell'edificio, direttamente accessibile da un'unità immobiliare o da parti condominiali o di uso comune. Laddove assolva in tutto o in parte alla funzione di copertura principale dell'edificio o di parti di esso la terrazza assume, secondo le diverse configurazioni, la denominazione di lastrico solare o di terrazza a tasca.

20. Tettoia: costruzione o struttura sorretta da pilastri, o altri elementi strutturali puntiformi, prevalentemente o totalmente priva di tamponamenti esterni e provvista di una copertura capace di offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici. Adibita ad usi accessori ad un'attività principale di riferimento, oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali, la tettoia può essere:

- libera su tutti i lati;

- libera su due o tre lati e, per i restanti, posta in aderenza ad un fabbricato principale, dal quale può avere anche accesso diretto.

La tettoia di cui alla lettera b), ove configurata come struttura obiettivamente distinta dal fabbricato principale dal punto di vista morfotipologico e strutturale, costituisce fattispecie distinta dalla loggia o portico e dal porticato. La sagoma della tettoia così configurata è da considerarsi autonoma e distinta da quella del fabbricato principale al quale è posta in aderenza.

21. Veranda: locale o spazio praticabile coperto ricavato delimitando con

infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone (sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda), una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa. L'installazione di infissi vetrati per la realizzazione della veranda costituisce modifica dell'involucro edilizio, mentre non rileva ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio.

22. Volumi tecnici: manufatti in genere finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici a servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza. I volumi tecnici hanno caratteristiche morfotipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e possono essere sia esterni che interni all'involucro edilizio di riferimento, parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, oppure posti al di sopra della copertura dell'edificio. Sono esemplificativamente da considerarsi volumi tecnici manufatti quali: cabine elettriche; vani caldaia; locali in genere per impianti centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque idrosanitarie; extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine; cisterne e serbatoi idrici; abbaini ed altri elementi consimili di accesso alla copertura; serre solari; contenitori di macchinari e impianti per attività produttive. Concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio di riferimento solo i volumi tecnici posti in aderenza o sulla copertura del medesimo, e che risultino totalmente integrati con esso dal punto di vista morfotipologico o strutturale.

## **Distanze dai confini, dalle strade, dai fabbricati e dai corsi d'acqua**

### **ART. 92 Distanze delle strade**

Per distanza dalla strada si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso (esclusi gli aggetti di copertura, gli elementi decorativi, le scale a abalzo, di sporgenza minore a ml. 1,50 e le terrazze aperte su tre lati) ed il ciglio della strada, come definito all'art. 2 del D.M. 01/04/1968 (G.U. 13.4.1968 n. 69) e dal nuovo Codice della Strada.

Sono ammesse distanze dalla strada inferiori a quelle minime indicate nei successivi commi nel caso che ciò sia espressamente consentito negli elaborati degli strumenti urbanistici in vigore od a condizione che si tratti di opere da realizzarsi attraverso interventi urbanistici preventivi.

Entro il perimetro dei centri abitati la distanza del filo stradale non potrà essere inferiore a mt. 5.00, ovvero l'allineamento precostituito.

Nel caso di ampliamento edifici esistenti, l'ampliamento, che non potrà eccedere la metà della volumetria preesistente, non dovrà comportare avanzamento verso la sede stradale



Fuori dal perimetro dei centri abitati vale quanto previsto dal D.M. 01.04.1968 e dal nuovo Codice della Strada .

La sede stradale deve essere considerata nella sua attuale consistenza ed il ciglio della stessa al quale fare riferimento è quello esistente alla data dell'intervento. Nel caso lo strumento urbanistico approvato od adottato preveda un'ampliamento della sede stradale, la distanza minima di rispetto dal ciglio stradale esistente, come definita ai commi precedenti, sarà aumentata della quota corrispondente al previsto ampliamento della sede stradale stessa sul lato oggetto di intervento.

In deroga al rispetto della distanza dalla strada, e' consentita la sopraelevazione di edifici preesistenti. all'interno del loro perimetro, purchè con tale intervento siano rispettati la volumetria e l'altezza massima di zona.

In deroga al rispetto della distanza dalla strada, e' inoltre consentita la costruzione di nuovi edifici e/o ampliamenti e sopraelevazioni di edifici esistenti a distanza inferiore dalla sede stradale a quanto previsto dalle vigenti norme urbanistiche, sugli allineamenti precostituiti e salvo parere dell'ente proprietario della strada e dell' Ufficio Viabilità del Comune.

Per allineamento precostituito si intende esclusivamente il caso in cui l'edificio da realizzare e/o ampliare sia intercluso tra due altri edifici prossimi allo stesso, edificati ad una distanza tra loro non superiore a metri 60 e fronteggianti la strada a distanza inferiore a quella regolamentare. Tali edifici contigui devono essere urbanisticamente in regola, in quanto non soggetti a concessione in sanatoria in corso di definizione, e possedere ognuno una volumetria, misurata vuoto per pieno e con le modalità di cui all'art. 79, di almeno mc. 300. Nel caso in cui i due edifici contigui presentino differenti distanze dalla strada, l'allineamento consentito al nuovo fabbricato od all'ampliamento del fabbricato esistente, sarà quello con l'edificio contiguo posto a distanza maggiore dalla strada; la nuova edificazione o l'ampliamento non potrà essere superiore alla media della volumetria degli edifici preesistenti costituenti l'allineamento stesso, non sono computabili in tale media gli ampliamenti realizzati dopo l'approvazione del seguente regolamento.

Il rispetto dei limiti minimi di distanza dalla strada, come sopra specificati, e con le eccezioni sopra dette, si applica anche ai volumi interrati, che comunque potranno essere edificati ad una distanza minima di ml 3,00 dalla strada, previo parere dell'Ente proprietario della strada stessa. Nel caso di fabbricato esistente ad una distanza dalla strada inferiore a quella regolamentare, è ammessa la realizzazione di volume completamente interrato al di sotto dello stesso, purchè tale volume interrato sia contenuto nel perimetro del fabbricato fuori terra

#### **ART. 93 - Distanza fra i fabbricati**

Per distanza dai fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture, degli elementi decorativi e le terrazze, delle scale a sbalzo, il

tutto, di sporgenza minore di ml. 1.50) e l'edificio prospiciente.

Le distanze tra i fabbricati sono stabilite secondo quanto prescritto dal D.M. 2.4.1968 n. 1444.

In particolare si precisa:

1) per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di altri edifici antistanti anche non finestrate. Tale norma non è operante quindi tra le articolazioni dei corpi di fabbrica appartenenti allo stesso edificio.

2) Sono fatte salve disposizioni più restrittive se esplicitamente richiamate nelle norme degli strumenti urbanistici in vigore o da norme e regolamenti specifici relativi alle opere da realizzare. Nuove costruzioni sul confine sono consentite solo previo atto pubblico tra i confinanti e trascritto nei registri immobiliari.

3) è sempre ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti edificati sul confine;

4) per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al punto 1 del presente articolo od alle disposizioni del D.M. n. 1444/68, quando ricadono all'interno di strumenti urbanistici particolareggiati previsti dalla legislazione nazionale o regionale in materia, ai quali è demandata la regolamentazione delle distanze

5) sono ammesse distanze minori in caso di P.P. o P.L. convenzionati, ai sensi di quanto disposto dall'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. n. 1444/68.

6) la disposizione di cui al punto 1 non si applica nei seguenti casi:

a) per pareti antistanti, appartenenti alle articolazioni dello stesso edificio; a tal fine non è considerato unico edificio quello derivante da collegamenti od altri interventi edilizi operanti su edifici preesistenti, originariamente separati, salvo il caso di riprogettazione complessiva ed organica di diversi corpi di fabbrica anche originariamente divisi;

b) ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, ecc.);

c) ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, ecc, percorsi sopraelevati, ecc.);

d) alle strutture di arredo urbano (chiostri, gazebi, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, opere artistiche ecc.);

e) ai manufatti completamente interrati, i quali quindi possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini (un manufatto si intende interrato quando l'interramento sia su almeno tre lati, nella conformazione originaria del terreno).

f) alle pensiline in genere ed ai box prefabbricati a blocco, al servizio di strutture di arredo stradale;

g) ai volumi tecnici;

h) alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni ecc.;

i) quando il manufatto antistante sia una semplice tettoia aperta o

porticato aperto o comunque qualsiasi manufatto aperto di modeste dimensioni, ad un solo piano, destinato a garage o ripostiglio o quando l'oggetto di concessione e/o autorizzazione sia una pertinenza di fabbricato principale .

l) in presenza di finestre lucifere, come definite dal Codice Civile;

m) la distanza minima di ml. 10 fra le pareti antistanti, non è richiesta nel caso di adeguamento dei servizi igienici e tecnologici di edifici esistenti che dovranno, però, rispettare una distanza non inferiore a mt. 3 dal confine di proprietà, salvo accordo per atto pubblico tra i confinanti e qualora dimostrata tecnicamente la impossibilità di realizzarli all'interno dell'immobile.

n) nel caso di pareti già finestrate di edifici esistenti a distanza inferiore a ml. 10.00 da edifici fronteggianti è consentita l'apertura di ulteriori finestre su dette pareti.

#### **ART. 94 - Distanza minima dai confini**

Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza dal segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi i balconi, gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi e le scale a sbalzo, di sporgenza minore ml. 1.5) ed il confine prospiciente.

Non vengono computati nella distanza dai confini i volumi interrati.

Di norma la distanza minima degli edifici dai confini dovrà essere pari alla metà della distanza prevista tra gli edifici stessi, e comunque pari a quella dettata dalle prescrizioni di zona e potrà essere variata solamente nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico, in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici fronteggianti.

#### **Art. 95**

##### **Aree a corredo degli edifici**

1. Nella progettazione su aree di qualsiasi natura e tipo (siano esse libere o già parzialmente edificate) si dovrà prevedere un'adeguata sistemazione degli spazi di resede con particolare riferimento ai seguenti elementi.

2. Aree a verde: in tutte le zone, ad eccezione delle A e B sature, è necessario destinare a verde effettivamente utilizzabile in ogni intervento di ampliamento, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione, un'area pari al 25% della superficie fondiaria del lotto. Nei casi di sostituzione edilizia di edifici posti in zona industriale tale percentuale potrà essere ridotta al 15%, mentre nei casi di ampliamento tale percentuale potrà essere portata al 10% e il verde potrà essere utilizzato anche per parcheggio.

3. Aree destinate a parcheggi: si considerano "parcheggi" tutti gli spazi destinati alla sosta degli automezzi, quali che siano la loro tipologia e collocazione:

- autorimesse singole o collettive;
- posti auto coperti o schermati o scoperti;

- autosilo o ricoveri meccanizzati.

I posti auto devono essere accessibili singolarmente e devono essere altresì verificati adeguati e confortevoli spazi di manovra; saranno quindi non ritenuti validi i seguenti stalli di parcheggio:

- quelli individuati direttamente sul fronte prospiciente la viabilità pubblica o di uso pubblico, escluse le viabilità a fondo chiuso e dei piani attuativi, per cui immettendosi in strada i veicoli la occupino in fase di manovra;
- quelli che impediscono l'ingresso o l'uscita di altri mezzi, anche se di pertinenza alla medesima unità immobiliare;
- quelli individuati sulle rampe di accesso alle autorimesse qualora la rampa abbia una pendenza superiore al 10%;

Le dimensioni minime di un posto auto sono stabilite in:

- 2,50x5,00 ml qualora esso sia scoperto, coperto da tettoia o interno in autori-messa multipla, e non risulti delimitato da pareti;
- 3,00x5,00 ml interno ad autorimessa singola;
- per gli spazi di parcheggio riservati ai portatori di handicap valgono le prescrizioni di cui alle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;

Le rampe di accesso alle autorimesse e/o posti auto devono avere le seguenti caratteristiche:

- non devono avere una pendenza superiore al 20%;
- devono essere arretrate rispetto al filo stradale di almeno 5,00 ml.

Nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere considerati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio. Saranno invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.

Qualunque sia la natura dei parcheggi (interni ed esterni) gli stalli esterni non potranno comunque essere inferiori al 50% di quelli richiesti dalle vigenti normative in materia.

4. Il frazionamento di aree destinate a spazi di parcheggio comuni a più unità immobiliari deve garantire, per ciascuna area di pertinenza di ciascuna unità immobiliare, la dotazione minima di parcheggi prevista.

5. Nei casi di Ristrutturazione Urbanistica le superfici da destinare a parcheggio privato devono rispettare i minimi previsti dal presente articolo in base alle funzioni previste.

## **STRUMENTI URBANISTICI D' INIZIATIVA PRIVATA E PUBBLICA**

### **Art. 96 - Interventi soggetti a lottizzazione**

Il rilascio della Permesso di Costruire è subordinato, nelle zone di espansione individuate dagli strumenti urbanistici vigenti, alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato, anche di iniziativa privata

(lottizzazione).

E' facoltà dell'Amministrazione, di richiedere la lottizzazione per gli interventi di particolari dimensioni o per le caratteristiche ambientali anche al di fuori delle aree di espansione.

I piani di lottizzazione devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole dello strumento urbanistico generale, gli indici urbanistici ed edilizi relativi alla zona, le prescrizioni contenute nel presente regolamento.

#### **Art. 97 - Domanda di lottizzazione**

A corredo della domanda di lottizzazione dovranno essere presentati in numero di 5. copie, salvo ulteriori copie per i necessari atti amministrativi, i seguenti documenti firmati dal proprietario o dai proprietari e dal progettista:

- a) - stralcio dello strumento urbanistico in vigore relativo alla zona da lottizzare ed a quelle circostanti, con le norme di attuazione ed i vincoli relativi alla zona;
  - documentazione fotografica dell'area;
  - destinazione d'uso attuale del suolo e morfologia con indicazione delle alberature, strutture agricole, (fossi, strade poderali, mureture ecc.);
- b) - documenti attestanti la proprietà.
- e) - estratto di mappa catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione a lottizzare con certificato catastale;
- d) - progetto planivolumetrico consistente in una planimetria dell'area da lottizzare e delle zone circostanti fino ad un massimo di 100 metri, in scala non inferiore a 1:500 ed aggiornata delle strade e fabbricati esistenti e contenente:
  - l'orientamento;
  - la delimitazione dell'area da lottizzare;
  - i nomi dei proprietari confinanti con l'area da lottizzare;
  - i tracciati stradali di progetto e con l'indicazione dell'accesso ai vari lotti;
  - gli spazi destinati a parcheggi pubblici;
  - le eventuali aree, in dettaglio, gravate di uso pubblico destinate ad attrezzature pubbliche (scuole, asili, chiese, centri scolastici ecc.) a verde pubblico o centri sportivi;
  - forma e dimensione dei lotti con l'indicazione della distanza fra i vari edifici dello stesso lotto;
- e) - eventuali profili regolatori prospicienti le strade e schemi tipologici;
- i) - schemi planivolumetrici dei tipi edilizi;
- g) - tabella comprendente:
  - 1 ) la superficie totale dell'area da lottizzare;
  - 2) la superficie dell'area destinata alla viabilità ed ai parcheggi;
  - 3) la superficie dell'area destinata a spazi pubblici;
  - 4) la superficie di ciascun lotto, con i relativi indici urbanistici

- (volume, superficie coperta, altezza, distanza dai confini e dai fabbricati, ecc.) ed i relativi dati del complesso dei lotti;
- h) - norme tecniche di attuazione della lottizzazione;
  - i) - elaborati illustranti le opere di urbanizzazione primaria:
    - 1) planimetria e profilo longitudinale delle strade con l'indicazione degli impianti di fognatura, di illuminazione pubblica, di acquedotto, per il gas, telefono e quant'altro previsto quali opere di urbanizzazione primaria;
    - 2) eventuali particolari costruttivi, (muri di sostegno ed altre opere, marciapiedi, zanelle. ecc. nonché gli impianti di progetto);
    - 3) elaborato tecnico illustrante con grafici e valutazioni quantitative e di merito la compatibilità tra opere di urbanizzazione vecchie e nuove;
  - l) - computo metrico estimativo di massima relativo ai lavori per la esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria occorrenti;
  - m) - relazione illustrativa del progetto contenente in allegato i calcoli dimensionali degli impianti ed una elencazione dettagliata delle caratteristiche tecniche dei materiali da usare, con riferimento ai disciplinari tipo approvati dal Comune;
  - n) - schema della convenzione dei rapporti fra Amministrazione e lottizzatori;
  - o) - Relazione geologica illustrante la compatibilità tra gli interventi previsti e le caratteristiche geologiche, idrogeologiche e di stabilità dell' area. La relazione dovrà definire le correlazioni stratigrafiche dell'area e le caratteristiche geotecniche di dettaglio dei terreni ottenute con indagini geognostiche ed esaustive sull'area stessa, in modo da poter eseguire le verifiche geotecniche necessarie per i singoli lotti.
  - p) - Relazione relativa alle verifiche previste dalla Delibera Regione Toscana n. 230/94 (rischio idraulico) se prescritta.

#### **Art. 98 - Procedura di approvazione**

I piani di lottizzazione sono adottati, pubblicati ed approvati secondo le disposizioni della L.R. 65/2014.

#### **Art. 99 - Convenzione urbanistica**

L' efficacia della lottizzazione è subordinata alla stipulazione, fra il Comune ed il proprietario interessato, di una convenzione da trascrivere nei registri immobiliari a cura del richiedente con la quale sia prevista:

- a) la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;

- b) la realizzazione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria;
- e) la cessione di quota delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
- d) il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- e) l'impegno di effettuare, a titolo di cauzione, un deposito in denaro presso la Tesoreria comunale o mediante polizza fideiussoria vincolato a favore del Comune, per un valore pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione e non inferiore all' ammontare presunto degli oneri di urbanizzazione;
- f) l'eventuale rimborso delle spese di progettazione per la lottizzazione compilata d'ufficio.
- g) rimborso per le eventuali spese di collaudo in corso d'opera e per le operazioni di collaudo finali delle opere di urbanizzazione eseguite dal tecnico che verrà nominato dall'amministrazione comunale.

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, le stesse possano essere monetizzate secondo i parametri vigenti all'atto del rilascio del Permesso di Costruire per i singoli lotti. Le opere di urbanizzazione primaria non sono in nessun caso monetizzabili e rimangono a totale carico dei proprietari lottizzanti.

Il valore delle aree da cedere sarà calcolato ai sensi della vigente normativa di espropriazione.

#### **Art. 100 - Piano di Recupero di iniziativa privata: competenze a redigerlo. Effetti.**

Il Piano di Recupero viene redatto nel rispetto delle prescrizioni fissate dalla normativa vigente in materia.

La competenza di redigere progetti di piani di recupero è demandata a tecnici abilitati secondo le rispettive competenze stabilite dalla vigente legislazione.

I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero delimitate ai sensi dell'art. 27 della citata L. 457/1978 possono presentare proposte di piani di recupero relativi ad una porzione o alla totalità di dette zone, purché rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore complessivo degli immobili interessati.

Il limite minimo non può essere inferiore alla particella catastale o all'unità tipologica base.

## **Art. 101 - Elementi costitutivi del progetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente**

Gli elaborati tecnici che costituiscono il progetto di Piano di recupero debbono essere presentati in 5 copie riprodotte eliograficamente e piegate secondo il formato mm. 210x297 e debbono contenere, in ciascuna tavola od elaborato, l'oggetto dell'intervento, le generalità e la firma del richiedente, la firma del progettista ed il timbro con il numero di iscrizione all'Albo Professionale del medesimo.

Il progetto di Piano di Recupero deve essere costituito dagli elaborati di cui alla legge 65/2014 e successive modificazioni.

E' fatta salva una più precisa definizione dei vari allegati operata con deliberazione . di Consiglio Comunale e la richiesta di ulteriori copie del piano stesso o parti di esso per i necessari atti amministrativi.

In via generale tali elaborati sono così definiti:

1) analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico della zona interessata all'intervento (ricavata da idonea documentazione); analisi dei livelli di degrado definiti dalla normativa vigente;

2) relazione corredata da eventuali grafici e/o planimetrie contenente:

- i punti di linea e di quota delle strade e delle fognature: servitù derivanti dalla presenza di manufatti relativi ad opere di urbanizzazione (acquedotti, fognature elettrodotti, metanodotti ecc.);

- vincoli che eventualmente interessano anche ambiti più vasti dell'intera area di intervento (zona sismica, zona A o B, vincolo idrogeologico e forestale, ecc.),

- vincoli che riguardano più specificamente la zona soggetta al piano di recupero (vincolo archeologico, ambientale o monumentale, vincolo militare);

3) descrizione di ciascun fabbricato esistente con:

- rilievo di tutti i piani dell'edificio e dei principali prospetti ed almeno una sezione in scala 1:200;

- destinazione d'uso dei locali (specificando anche quali non risultano occupati);

- forma di godimento degli attuali occupanti (proprietà', affitto, ecc.);

- struttura e tipo di proprietà (privata, di enti o istituti, comunale ecc.);

- caratteristiche costruttive del fabbricato;

- presumibile epoca di costruzione (compresa l'epoca delle principali modificazioni subite dal medesimo fabbricato),

- eventuale individuazione e descrizione di particolari carenze di carattere strutturale, igienico, sanitario e tecnologico;

4) estratti del vigente strumento urbanistico generale e del relativo Programma Integrato di Intervento). Tutti gli estratti debbono recare gli estremi di adozione e quelli di approvazione e debbono evidenziare,



mediante perimetro in colore rosso, l'area oggetto dell'intervento;

5) estratto della mappa catastale relativa alle particelle edilizie coperte e scoperte direttamente interessate all'intervento nonché alle particelle circostanti, per una profondità di almeno mt. 50 di confini. Dati catastali relativi alle sole unità immobiliari direttamente interessate all'intervento;

6) planimetria dello stato di fatto alla scala almeno 1:500, nella quale risultino indicati:

- orientamento;
- viabilità esistente, con indicazione della denominazione e del tipo di pavimentazione,
- tracciato delle opere di urbanizzazione esistenti;
- vegetazione eventualmente esistente, con tutti gli elementi atti a caratterizzarla;
- elementi di arredo degli spazi scoperti;
- quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati;

7) rilievo fotografico dei fronti degli edifici prospettanti lungo i principali percorsi sia veicolari che pedonali;

8) eventuale documentazione fotografica integrativa della documentazione prodotta, incluse foto di carattere storico.

9) relazione tecnica illustrativa degli obiettivi del Piano di Recupero e particolarmente:

- schema della circolazione veicolare e pedonale, tipi di intervento individuati, destinazioni d'uso;
- inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto urbano;
- programma di attuazione (metodologie di intervento, tecniche da impiegarsi,

tempi di esecuzione, criteri di riassegnazione degli alloggi recuperati, soggetti attuatori).

Alla relazione illustrativa devono essere allegati:

- relazione di spesa per eventuali acquisizioni di aree o di immobili o porzioni di essi per finalità pubbliche;
- computo metrico estimativo delle opere eventuali di urbanizzazione secondaria da realizzarsi a totale carico dei privati o in modo coordinato con l'amministrazione Comunale secondo gli obblighi stabiliti nella convenzione;
- allineamenti planimetrici ed altimetrici da rispettarsi nell'edificazione;
- standards di parcheggio da recuperare in rapporto a ciascuna destinazione d'uso, con riferimento all'art. 18 della Legge 765/1968 e alla L. 122/89;
- sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con indicazione dei materiali da impiegarsi, del tipo di vegetazione eventualmente da collocare e del tipo di recinzioni eventuali da adottare;
- materiali da impiegarsi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, colori da rispettare ecc.-.

10) planimetria di progetto in scala non inferiore a 1:200 orientata e contenente:

- ubicazione e dimensione di strade, piazze, parcheggi (distinti in base ad apposita simbologia in parcheggi privati inerenti alle costruzioni e parcheggi pubblici);
- individuazione e numerazione delle "unità minime di intervento", della tipologia di intervento e della destinazione d'uso ammessa. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica deve essere indicata la posizione degli edifici in progetto (contraddistinti da apposita simbologia) e la relativa altezza,
- ubicazione e dimensione degli spazi destinati al verde, con indicazione delle essenze eventualmente messe a dimora.  
Questi spazi, in base ad apposita simbologia, saranno distinti in verde privato, verde condominiale, verde pubblico di urbanizzazione primaria, verde di urbanizzazione secondaria;
- ubicazione e dimensione degli edifici e degli spazi destinati a servizi pubblici di urbanizzazione secondaria o ad attrezzature generali, differenziati a seconda dell'uso in base ad apposita simbologia;
- sistemazione degli spazi scoperti di uso pubblico e di uso privato,
- 11) rappresentazione, nella scala di 1:200, delle fronti degli edifici così come risultano modificate in seguito all'intervento e con l'eventuale inserimento dei nuovi elementi (ristrutturazioni urbanistiche ed edilizie); le parti aggiunte debbono essere contraddistinte da apposita simbologia;
- 12) planimetria quotata in scala non inferiore a 1:500, con lo schema degli impianti tecnici, rete di distribuzione e relativi accessori quali acquedotto, fognature, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete dei cavi telefonici, condotte del gas metano, ecc., distinti in base ad apposita simbologia in impianti esistenti da mantenere ed impianti di nuova realizzazione-
- 13) tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto, e cioè':
  - superficie di intervento;
  - superficie di ciascuna particella edilizia coperta e scoperta catastalmente individuata,
  - abitanti insediati;
  - superficie di ciascuna "unità minima di intervento", riportata secondo la numerazione contenuta nella tavola di progetto;
  - superficie utile e/o volume totali esistenti nel comparto di intervento (somma delle Su e dei V di cui al punto precedente);
  - superficie utile e/o volume in progetto su ciascuna "unità minima di intervento" e relativo indice di fabbricabilità fondiaria;
  - superficie utile e/o volume totale realizzabili secondo il progetto all'interno della zona di intervento (somma dei volumi di cui al punto precedente);
  - superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde, superficie eventualmente necessaria per i servizi a rete. Per ciascuna di tali superfici dovrà anche essere indicata la quota già esistente e quella

da reperire in progetto;

- superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria ed alle attrezzature generali, distinta a seconda della destinazione d'uso e distinta anche in superficie già esistente e superficie in progetto;
- totale della superficie utile residenziale in progetto ed abitanti insediabili teoricamente;
- totale della superficie utile a destinazione non residenziale prevista in progetto e ripartizione della stessa nelle varie "unità minime di intervento";
- superficie destinata a verde privato;
- superficie destinata a verde condominiale;
- superficie destinata ai parcheggi privati ;

14) Schema di convenzione

15) oltre al programma di attuazione e di coordinamento degli atti e degli interventi necessari per realizzare il piano deve essere presentata una relazione di fattibilità geo-morfologica degli interventi;

In particolare, in caso di degrado geo-fisico per la presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico, la relazione sarà corredata da perizia tecnica a firma di geologo abilitato all'esercizio professionale e dal progetto di massima degli interventi di consolidamento.

16) Valutazione sul rischio idraulico e verifica permeabilità ai sensi D.C.R. 230/94

#### **Art. 102- Domanda di approvazione del Piano di Recupero di iniziativa privata : attestati e richieste da produrre a corredo**

La domanda di approvazione della proposta di Piano di recupero di iniziativa privata, redatta su carta bollata deve essere indirizzata al responsabile ufficio urbanistica e deve contenere le generalità, la firma ed il codice fiscale del richiedente (o dei richiedenti) e del progettista. Di quest'ultimo, la domanda deve recare anche il timbro con il numero di iscrizione all'Albo Professionale.

Alla domanda vanno allegati gli atti attestanti il titolo dei richiedenti e i seguenti documenti:

- 1) nel solo caso in cui il Piano di Recupero interessi immobili vincolati ai sensi del titolo primo del D.Lgs. 42/2004 , copia della richiesta di nulla osta inviata, insieme a tre copie del progetto, alla Soprintendenza ai Beni ambientali ed architettonici;
- 2) Nel caso in cui la proposta di piano di recupero interessi aree soggette al vincolo paesaggistico ai sensi del titolo secondo del D.Lgs. 42/2004, unitamente alla domanda di approvazione della proposta di piano di recupero, deve essere presentata la domanda di autorizzazione paesaggistica;

#### **Art. 103 - Istruttoria, pubblicazione ed approvazione del Piano di**

## **Recupero**

Il Piano di Recupero viene adottato, pubblicato ed approvato secondo le disposizioni di legge e secondo quanto specificato dalle norme della L.R.T. n. 65/2014.

## **DISPOSIZIONI INERENTI LA TUTELA, LA QUALIFICAZIONE E IL DECORO DELLA SCENA URBANA.**

### **Art. 104 - Obbligo di manutenzione**

I Proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici, sia nel loro insieme, che in ogni parte, in buone condizioni di efficienza, stabilità e decoro.

Essi dovranno tempestivamente provvedere al normale mantenimento ogni volta che se ne manifesti la necessità.

In particolare, sono obbligati a mantenere in buono stato i prospetti visibili da vie o spazi pubblici, muri di cinta o recinzioni in genere, con particolare riguardo agli intonaci, infissi, tinteggiature, verniciature, canali di gronda e discendenti.

Sono obbligati a togliere tempestivamente qualunque iscrizione o imbruttimento, arbitrariamente fatto, anche da terzi.

Il suddetto obbligo può essere imposto con Ordinanza del Responsabile del Servizio Edilizia Privata, in caso di inottemperanza all'ordinanza da parte del proprietario, l'intervento sarà attuato d'ufficio, a totale carico del proprietario inadempiente.

### **Art. 105- Facoltà' del Sindaco e del Funzionario Comunale**

Il Funzionario Comunale, qualora ne ravveda la necessità per tutelare il decoro urbano od il Sindaco, qualora ne ravveda la necessità per tutelare la pubblica incolumità, potranno emettere apposite Ordinanze contenenti prescrizioni obbligatorie di interventi edilizi. Tali ordinanze saranno rivolte al proprietario dell'immobile oggetto di intervento, e conterranno precisa indicazione del tipo di intervento da attuare, nonché il termine ultimo assegnato per lo stesso.

In caso di inottemperanza all'ordinanza da parte del proprietario, l'intervento sarà attuato d'ufficio, a totale carico del proprietario inadempiente.

### **Art. 106- Cortili e spazi interni all'abitato**

I cortili e gli spazi liberi da costruzioni visibili dalle strade e piazze pubbliche saranno mantenute dai proprietari in buone condizioni di conservazione e tali da confacere al pubblico decoro.

In particolare in tali spazi non dovranno trovare ricovero materiali accastati di alcun genere, o essere utilizzati per attività che possano

pregiudicarne l'aspetto igienico-sanitario.

#### **Art. 107- Facoltà del Sindaco e del Funzionario Comunale**

Il Funzionario Comunale, qualora ne ravveda la necessità per tutelare il decoro urbano od il Sindaco, qualora ne ravveda la necessità per tutelare la pubblica incolumità, potranno emettere apposite Ordinanze contenenti prescrizioni obbligatorie dirette alla buona conservazione degli spazi scoperti di cui all'art. precedente. Tali ordinanze saranno rivolte al proprietario dell'area oggetto di intervento, e conterranno precisa indicazione del tipo di intervento da attuare, nonché il termine ultimo assegnato per lo stesso.

In caso di inottemperanza all'ordinanza da parte del proprietario, l'intervento sarà attuato d'ufficio, a totale carico del proprietario inadempiente.

#### **Art. 108- Protezione ambientale ed architettonica**

Tutto ciò che costituisce o completa la decorazione di valore architettonico degli edifici, tanto all'esterno quanto all'interno come colonne, pilastri (anche se non necessari alla statica), mostre di porte o finestre, cancelli, edicole, camini, rivestimenti marmorei, pitture murali, graffiti, sculture di alto e basso rilievo, nonché statue, busti, vasi urne od altro, facenti parte dell'architettura dell'edificio, si intende far parte integrante dell'edificio stesso e non può essere asportato o modificato, in qualsiasi parte, senza il relativo titolo abilitativo.

A tale vincolo sono soggetti anche i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti ed altra qualsiasi opera di carattere monumentale o storico o che abbia altrimenti forma di bellezza esposta da tempo alla vista del pubblico.

Nel permettere le demolizioni o trasformazioni di immobili, che abbiano qualche pregio artistico o storico, il responsabile dell'ufficio urbanistica può imporre speciali condizioni, vigilare sulla esecuzione delle opere ed effettuare tutti i rilievi e calchi che riterrà opportuni nell'interesse della storia e dell'arte, fatti salvi nulla osta e prescrizioni di altre eventuali autorità competenti.

#### **Art. 109 - Zoccolature, aggetti, intercapedini, recinzioni**

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed all'umidità.

Infissi con apertura verso l'esterno: gli infissi che per ragioni di sicurezza devono obbligatoriamente aprirsi verso l'esterno dovranno essere arretrati dal filo del pubblico passaggio.

Pensiline e tettoie: qualora tali aggetti insistano su facciata direttamente prospettante uno spazio pubblico, dovranno ottenere apposito NullaOsta dall'Ufficio Viabilità Comunale

Intercapedini e scannafossi: il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini di larghezza utile interna non superiore a m.0,80 e a condizione che tali vani siano lasciati liberi da ogni utilizzazione e completamente sgombri.

Il Comune si riserva la facoltà di utilizzare dette intercapedini per il passaggio di tubi, cavi o simili.

Griglie di aereazione: tali aperture, aperte anche parzialmente sui marciapiedi di uso pubblico devono presentare resistenza al peso di un automezzo che con una ruota vi possa gravare sopra e comunque devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

Recinzioni: tali manufatti devono avere un aspetto intonato alle caratteristiche dell'ambiente in cui si collocano e devono formare un fronte unitario con quelli esistenti o riprendere le forme e i materiali delle recinzioni preesistenti nella zona. Le stesse non possono impedire o disturbare la visibilità della circolazione; a tal fine le recinzioni prospettanti su spazi pubblici dovranno ottenere apposito NullaOsta dall'Ufficio Viabilità del Comune.

#### **Art. 110- Tabelle stradali, numeri civici, indicatori stradali, servizi pubblici**

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione.

I numeri civici vengono apposti a spese del proprietario; le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che vengano distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, ha il diritto di collocare e fare collocare, previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici e pubblica illuminazione.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso che vengano distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

#### **Art. 111- Autorimesse**

Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali dei locali ad uso collettivo (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza minima di almeno ml. 10, misurata fra gli stipiti più vicini.

In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.

Se l'uscita dell'autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata e il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno m. 2,00 di lunghezza.

#### **Art. 112 – Monetizzazione aree a Parcheggio**

Per gli interventi relativi alla costruzione, ristrutturazione e ampliamento di fabbricati con destinazione commerciale, per interventi che ricadono in aree in cui tale disponibilità non può essere assicurata, è consentita la possibilità di monetizzare la mancata costruzione delle aree a parcheggio necessarie per le verifiche urbanistiche relative al rilascio delle concessioni edilizie, per una quota non superiore al 50% di quanto necessario per i parcheggi relativi alla sosta di relazione. La somma da versare al comune sarà determinata con determinazione del Responsabile Ufficio Urbanistica per e sarà pari all'intero per i parcheggi fino al 30% e ridotta a due terzi per il rimanente 20%.

#### **Art. 113 – Antenne televisive e Parabole satellitari**

Nei nuovi edifici composti da più unità immobiliari si installeranno parabole e antenne televisive condominiali con le modalità indicate nelle norme generali. Le parabole satellitari sono ammesse solo sopra le coperture degli edifici e nei giardini privati. Ne è vietata l'installazione su balconi o terrazze prospicienti vie e pubblici spazi.

#### **Art. 114**

##### **Sanzioni**

1. In tutti i casi di accertata violazione urbanistico-edilizia, si applicano le sanzioni amministrative previste dalle normative vigenti nazionali e/o regionali		
2. Le infrazioni al presente regolamento, ove non già esplicitamente sanzionate da normative nazionali e/o regionali, sono contravvenzionate con le sottostanti sanzioni pecuniarie: FATTISPECIE:	<b>ARTICOLO DEL REG. EDILIZIO.</b>	<b>SANZIONE PECUNIARIA</b>
Mancanza in cantiere dei documenti abilitativi	Art. 24	€ 100,00
Mancanza cartello di cantiere	Art. 24	€ 100,00
Cartello di cantiere illeggibile, inesatto o incompleto	Art. 24	€ 50,00
Mancata comunicazione	Art. 20 e 22	€ 150,00

inizio o fine lavori		
Comunicazione di inizio o fine lavori inesatta o incompleta	Art. 20 e 22	€ 50,00
Mancata presentazione agibilità/abitabilità per unità immobiliare	Art. 23	€ 250,00
Mancato smantellamento del cantiere e ripristino dell'area	Art. 24	€ 250,00



**Art. 115 - Norme transitorie**

Le norme del presente regolamento edilizio non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della sua entrata in vigore.

Detti progetti rimangono, quindi, sottoposti alla disciplina previgente.

**Art. 116- Norme finali**

Il presente regolamento entra in vigore a partire dal giorno successivo alla esecutività della deliberazione consiliare di approvazione.

Il presente regolamento sostituisce ed integra, ove in contrasto, i precedenti regolamenti edilizio e di igiene Comunali.