COMUNE DI GUARDISTALLO

Provincia di Pisa

REGOLAMENTO EDILIZIO

- APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. N. 18 DEL 6/04/2019 IN VIGORE DAL 17/05/2019
- MODIFICATO CON DELIBERAZIONE C.C. N. 04 DEL 25/03/2022

DISPOSIZIONI GENERALI
CAPO I - NATURA E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO
Art. 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio e ambito di applicazione
Art. 2 - Articolazione ed efficacia del Regolamento Edilizio
PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA EDILIZIA
CAPO I - DEFINIZIONI DI RIFERIMENTO PER LA DISCIPLINA URBANISTICO EDILIZIA
Art. 3 - Parametri urbanistici ed edilizi
Art. 4 - Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi
Art. 5 - Definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni
Art. 6 - Pareti finestrate
Art. 7 - Locale
Art. 8 - Alloggio
CAPO II - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI GENERALI IN MATERIA EDILIZIA
Art. 9 - Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia
CAPO III - DISTANZE DA FABBRICATI, CONFINI E STRADE
Art. 10 - Distanze minime tra i fabbricati
Art. 11 - Distanza minima dei fabbricati dai confini
Art. 12 - Distanza minima dalle strade
Art. 13 - Distanze minime delle recinzioni dai confini
Art. 14 - Deroghe alle distanze minime e alle altezze massime degli edifici
PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI
CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI
Art. 15 - Commissione per il paesaggio
15 bis – Istanze paesaggistiche, contenuti, modulistica, procedure
Art. 16 - Requisiti del progetto edilizio
Art. 17 - Modulistica, documentazione e modalità di presentazione per le istanze urbanistico edilizie
Art. 18 - Elaborati del progetto edilizio
Art. 19 - Modalità di redazione e presentazione dei piani attuativi
CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI
Art. 20 - Attestazione asseverata di conformità. Attestazione asseverata di agibilità
Art. 21 - Contenuti dell'attestazione asseverata di agibilità
Art. 22 - Abitabilità ed uso di immobili oggetto di condono edilizio
Art.22 bis - Rettifica errori materiali di rappresentazione
Art.22 ter - Opere non soggette a sanatoria edilizia
Art. 23 - Contributo di costruzione: criteri per la determinazione degli importi tabellari comunali
Art. 24 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi
Art. 25 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: rateizzazioni
Art. 26 - Opere a scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione

Art. 27 - Restituzione del contributo
Art. 28 - Monetizzazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione non reperibili
Art. 29 - Interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica
Art. 30 - Interventi urgenti
Art. 31 - Attività edilizia in aree soggette a piani attuativi o a convenzionamento
Art. 32 - Demolizioni
TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI
CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI
Art. 33 - Comunicazioni di inizio dei lavori
Art. 34 - Comunicazioni di fine lavori
Art. 35 - Occupazione di suolo pubblico
CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI
Art. 36 - Principi generali
Art. 37 - Cartelli di cantiere
TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITA URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI
CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO
Art. 38 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici - Requisiti prestazionali
Art. 39 - Idoneità dei suoli
Art. 40 - Caratteristiche dei lotti edificabili
Art. 41 - Ubicazione, orientamento, quote altimetriche
Art. 42 - Salubrità delle costruzioni
Art. 43 - Efficienza energetica dell'involucro
Art. 44 - Requisiti termici ed acustici
Art. 45 - Impermeabilità e secchezza
Art. 46 - Requisiti statici e antisismici
Art. 47 - Requisiti di sicurezza
Art. 48 - Prevenzione incendi
Art. 49 - Requisiti specifici dei locali ad uso residenziale - Campo di applicazione
Art. 50 - Categorie dei locali di abitazione
Art. 51 - Dimensionamento e caratteristiche degli alloggi e dei locali di abitazione
Art. 52 - Altezza dei locali di abitazione
Art. 53 - Aerazione e illuminazione dei locali di abitazione
Art. 54 - Igiene edilizia per i locali destinati ad ambienti di lavoro ed alle diverse attività non residenziali
Art. 55 - Requisiti specifici dei locali destinati ad attività turistico ricettive
Art. 56 - Requisiti specifici dei locali destinati a costruzioni rurali e per agriturismo
Art. 57 - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti
CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO
Art. 58 - Passi carrabili
Art. 59 - Accessi ai parcheggi
CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

Art. 60 - Realizzazione e salvaguardia delle aree verdi
CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE
Art. 61 - Sicurezza degli impianti
Art. 62 - Approvvigionamento idrico
Art. 63 - Tipologia delle acque di scarico
Art. 64 - Tipologia dei ricettori delle acque reflue
Art. 65 - Impianti di smaltimento delle acque meteoriche
Art. 66 - Impianti di smaltimento delle acque reflue
Art. 67 - Impianti di evacuazione fumi, vapori ed esalatori
Art. 68 - Distribuzione dell'energia elettrica
Art. 69 - Requisiti infrastrutturali degli edifici
Art. 70 - Centrali termiche
Art. 71 - Contatori
CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITA ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO
Art. 72 - Campo di applicazione
Art. 73 - Elementi decorativi a rilievo e zoccolature
Art. 74 - Terrazze e balconi
Art. 75 - Tettoie e pensiline a sbalzo
Art. 76 - Verande
Art. 77 - Antenne televisive e parabole satellitari
Art. 78 - Impianti tecnologici
Art. 79 - Serramenti esterni degli edifici
Art. 80 - Insegne
Art. 81 - Tende frangisole
Art. 82 - Numeri civici e cartelli indicatori
Art. 83 - Recinzioni e cancelli
Art. 84 - Beni culturali e edifici storici
Art. 85 - Criteri generali di tutela
Art. 86 - Criteri di tutela specifici
Art. 87 - Conformazione delle coperture
Art. 88 - Manti di copertura
Art. 89 - Abbaini e lucernari
Art. 90 - Canne fumarie e comignoli
Art. 91 - Aggetti di gronda
Art. 92 - Canali di gronda e pluviali
Art. 93 - Impianti ad energie rinnovabili
Art. 94 - Composizione architettonica delle facciate
Art. 95 - Intonaci
Art. 96 - Tinteggiature
Art. 97 - Serramenti esterni

Art. 98 - Impianti tecnologici di facciata
CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI
Art. 99 - Disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche
Art. 100 - Accessi esterni alle costruzioni
Art. 101 - Porte, finestre e parapetti
Art. 102 - Pavimenti
Art. 103 - Spazi di distribuzione e corridoi
Art. 104 - Scale
Art. 105 - Ascensori
Art. 106 - Locali per servizi igienici
Art. 107 - Soppalchi e sottotetti
Art. 108 - Strade e passaggi privati e cortili
Art. 109 - Cortili
Art. 110 - Cavedi, pozzi luce e chiostrine
Art. 111 - Autorimesse
Art. 112 - Materiali da costruzione
Art. 113 - Pareti di tamponamento e tramezzi
Art. 114 - Sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli edifici
TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO
Art. 115 - Controlli a campione
Art. 116 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari
TITOLO V - NORME TRANSITORIE
Art. 117 - Deroghe
Art. 118 – Tolleranze di cantiere
Art. 119 - Disposizioni transitorie

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - NATURA E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il Regolamento Edilizio, redatto ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 106 della L.R. 65/2014 nell'ambito dell'autonomia statutaria e normativa di cui all'art. 3 del D.Lgs. 267/2000, unitamente alle norme regolamentari, disciplina l'attività edilizia in ordine:

a) alle modalità costruttive, al decoro pubblico, ai requisiti igienico-sanitari, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, anche con riferimento al superamento delle barriere architettoniche;

b) alla tutela, valorizzazione e/o riqualificazione del patrimonio edilizio presente nelle aree urbane ed extraurbane e alla conservazione dei valori paesaggistici e delle risorse ambientali del territorio;

c) agli adempimenti procedimentali correlati alla gestione delle attività edilizie;

d) all'attività sanzionatoria e di vigilanza.

2. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento e nelle norme regolamentari di cui all'art. 2, per le relative finalità, si applicano a tutti gli interventi edilizi indipendentemente dalla tipologia e classificazione e non incidono sui diritti di terzi. Tali diritti sono pertanto da intendersi sempre fatti salvi e impregiudicati.

3. Il presente Regolamento integra le norme del Codice Civile e le norme tecniche attuative degli atti di governo del territorio vigenti. Nel caso di discordanza fra il Regolamento Edilizio e le norme suddette, prevale in ogni caso la norma più restrittiva ai fini della maggiore tutela delle risorse essenziali del territorio.

4. Le norme del presente Regolamento non possono in alcun caso costituire variante agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica.

ART. 2 - ARTICOLAZIONE ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Il presente Regolamento e redatto in conformità al D.P.G.R. 39/R/2018 "Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio.".

2. Ai sensi di quanto disposto dallo "schema di regolamento edilizio tipo" approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 524 del 21.05.2018 "Recepimento dell'Intesa del 20 ottobre 2016 tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio-Tipo di cui all'art. 4, comma 1-sexies del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e attuazione dell'articolo 106, comma 3, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio)", il presente Regolamento si articola in due parti:

a) nella Prima Parte, denominata "Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia" è richiamata e non riprodotta la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale;

b) nella Seconda Parte, denominata "Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia" è raccolta la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale.

3. La normativa sopravvenuta, di carattere generale, di settore o degli atti di governo del territorio, giuridicamente prevalente sulle norme locali, si applica in aggiornamento alle disposizioni del presente Regolamento.

4. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente Regolamento, al fine di garantire i livelli di semplificazione e trasparenza dell'attività amministrativa richiesti dalla normativa vigente, potrà essere approvata dal responsabile del competente Settore una modulistica-tipo da utilizzare sia per la presentazione che per la gestione del procedimento.

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA EDILIZIA

CAPO I - DEFINIZIONI DI RIFERIMENTO PER LA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

ART. 3 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

1. Il Capo II del D.P.G.R. 39/R/2018 "Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio." costituisce riferimento unico per i parametri urbanistici ed edilizi che non siano espressamente riportati nel presente Regolamento.

2. Resta ferma la disciplina sostanziale degli interventi edilizi dettata dagli atti di governo del territorio comunali vigenti, compresa l'eventuale determinazione di limiti dimensionali alla realizzazione di superfici e volumi.

ART. 4 - DEFINIZIONI TECNICHE DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI

1. Salvo diverse disposizioni dettate da norme statali e/o regionali, il Capo III del D.P.G.R. 39/R/2018 "Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio." costituisce riferimento unico per le definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi.

ART. 5 - DEFINIZIONI DI ELEMENTI COSTITUTIVI O DI CORREDO DELLE COSTRUZIONI

1. Salvo diverse disposizioni dettate da norme statali e/o regionali, il Capo IV del D.P.G.R. 39/R/2018 "Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio." costituisce riferimento unico per gli elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni.

2. E' fatta salva la definizione di "copertura" contenuta nell'art. 3 comma 1, lett. a) del D.P.G.R. 75/R/2013.

ART. 6 - PARETI FINESTRATE

1. Si considerano "pareti finestrate" tutte quelle che presentino finestre e/o porte finestre.

ART. 7 - LOCALE

1. Si definisce "locale" la porzione di unità immobiliare destinata a uno specifico utilizzo e dotata di

autonomia funzionale.

2. Si definisce "locale plurifunzione" il locale destinato a ospitare piu funzioni distinte, diverse dalla residenza, svolte sia contemporaneamente sia in particolari e distinte occasioni e orari.

3. Il dimensionamento, il confinamento e la conformazione dei locali devono rispondere a criteri di coerenza tipologica con la funzione prevista e di compatibilità tra funzioni contigue, evitando la formazione di spazi angusti e difficilmente arredabili.

4. Non costituiscono “locale” i volumi tecnici e gli spazi, ancorchè accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell’edificio (scannafossi e simili) o al passaggio e alla manutenzione degli impianti (cavedi e simili).

ART. 8 - ALLOGGIO

1. Si definisce "alloggio" l’insieme dei vani abitabili e degli accessori diretti collegati funzionalmente e fisicamente tra di loro, senza interruzioni derivanti da spazi comuni ad altre unita immobiliari, destinati a soddisfare le esigenze della residenza e tali da soddisfare i requisiti minimi previsti dalla vigente normativa igienico-sanitaria (D.M. 5 luglio 1975). Sono fatte salve le unità immobiliari a destinazione residenziale esistenti o legittimate all’entrata in vigore del presente Regolamento.

CAPO II - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI GENERALI IN MATERIA EDILIZIA

ART. 9 - RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL’ATTIVITÀ EDILIZIA

1. Per la ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull’attività edilizia si fa riferimento all’Allegato C approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 524 del 21.05.2018

2. Per l'aggiornamento si rimanda ai siti istituzionali dello Stato e della Regione Toscana.

CAPO III - DISTANZE DA FABBRICATI, CONFINI E STRADE

ART. 10 - DISTANZE MINIME TRA I FABBRICATI

1. Per le distanze minime tra i fabbricati si applicano integralmente le disposizioni dell’art. 9 del D.M. n. 1444/1968.

2. Sono ammesse distanze minime inferiori tra edifici o gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo.

3. Non sono considerate “pareti finestrate” le pareti con sole “luci”, come definite dal Codice Civile.

4. E’ sempre consentita l’edificazione in unione o in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti.

5. Sono comunque fatte salve, in tutto il territorio comunale, le distanze tra edifici legittimi esistenti.

ART. 11 - DISTANZA MINIMA DEI FABBRICATI DAI CONFINI

1. Per le addizioni volumetriche di cui al comma 1, punto g) dell’art. 78, le addizioni funzionali e gli interventi pertinenziali con volume aggiuntivo di cui al comma 2, punto d) 3) e punto e) dell’art. 79

della L.R. n. 1 del 03/01/2005, per gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ad esclusione degli interventi di ampliamenti in altezza (soprelevazioni), e prescritto, a tutela di un equilibrato assetto degli insediamenti, il rispetto di una distanza ≥ 5 m. dai confini del lotto urbanistico di riferimento, fatto salvo quanto previsto all'art. 10.

2. Sono comunque consentiti:

- la costruzione sul confine del lotto urbanistico di riferimento in unione o in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti;
- l'edificazione sul confine del lotto urbanistico di riferimento a condizione che venga stipulata una convenzione per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, in base alla quale vengano assicurate l'unione o l'aderenza ovvero il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici nel caso il confinante realizzi successivamente un intervento edilizio.

3. La costruzione di un edificio a distanza dal confine del lotto inferiore a quella minima prescritta può essere ammessa in caso di esplicito accordo convenzionale tra i proprietari confinanti, da registrata presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, con cui sia costituita una servitù che li obblighi ad assicurare il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici.

ART. 12 - DISTANZA MINIMA DALLE STRADE

1. Le distanze minime dalla strada, ai sensi dell'art. 9 del D.M. n. 1444/1968, che le costruzioni dovranno rispettare - con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti - sono le seguenti:

- su strade di larghezza inferiore a 7,00 ml., distanza pari a 5,00 ml.;
- su strade di larghezza compresa tra 7,00 e 15,00 ml., distanza pari a 7,50 ml.;
- su strade di larghezza superiore a 15,00 ml., distanza pari a 10,00 ml. 2.

Le costruzioni dovranno inoltre rispettare una distanza minima di 5,00 ml. dai parcheggi di urbanizzazione primaria.

2. Sono ammesse distanze minime inferiori tra edifici o gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo.

3. Devono essere comunque rispettate le fasce di rispetto stradale dettate dalle vigenti norme statali.

4. Fatto salvo quanto disposto dal D.Lgs. 285/1992 (Nuovo Codice della strada), gli interventi di ricostruzione o sopraelevazione di edifici esistenti, posti a una distanza dalla strada inferiore a quella prescritta, possono essere eseguiti nel rispetto di detta distanza inferiore.

ART. 13 - DISTANZE MINIME DELLE RECINZIONI DAI CONFINI

1. All'interno dei centri abitati delimitati ai sensi delle vigenti norme statali è ammessa la realizzazione di recinzioni sul confine del lotto urbanistico di riferimento.

2. Devono essere comunque rispettate le fasce di rispetto stradale dettate dalle vigenti norme statali.

ART. 14 - DEROGHE ALLE DISTANZE MINIME E ALLE ALTEZZE MASSIME DEGLI EDIFICI

1. E' permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui

al Titolo II del D.P.R. 380/2001, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal presente Regolamento, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini del lotto urbanistico di riferimento, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonchè alle altezze massime degli edifici, per i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici.

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

ART. 15 - COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

1. La Commissione per il Paesaggio svolge i compiti di organismo consultivo del Comune, anche in forma associata, nell'esercizio delle funzioni ad esso sub-delegate in materia di paesaggio e opera nel rispetto delle disposizioni dettate dal "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e dalle vigenti norme regionali in materia.

2. La Commissione per il Paesaggio è istituita presso il Comune di Guardistallo.

ART. 15 bis – ISTANZE PAESAGGISTICHE CONTENUTI, MODULISTICA, PROCEDURE

1. Le istanze relative alle richieste di autorizzazione paesaggistica e accertamento di compatibilità paesaggistica devono essere compilati ed inviati tramite sportello telematico digitale del comune SUE.

2. È possibile presentare istanza di autorizzazione paesaggistica postuma per vincolo sopravvenuto. L'autorizzazione paesaggistica "postuma", riguarda interventi edilizi realizzati, senza titolo, in area sottoposta a vincolo paesaggistico in epoca successiva alla loro realizzazione. Si tratta dei casi in cui venga richiesto accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 209 della L.R. 65/2014 per opere realizzate, in assenza di titoli autorizzativi, prima dell'apposizione del vincolo paesaggistico. Tale fattispecie non configura un illecito paesaggistico. In tali casi l'istanza di verifica della compatibilità paesaggistica deve essere effettuata secondo le modalità e con la disciplina del D.Lgs n. 42/2004 (procedura ordinaria) oppure del D.P.R. n. 31/2017 (procedura semplificata) in base all'entità degli interventi realizzati.

3. L'istanza deve essere corredata con la documentazione prevista dalle disposizioni di legge e regolamenti vigenti.

4, se l'accertamento di compatibilità paesaggistica è richiesto per fattispecie diverse da quelle elencate all'art. 167 co. 4 lettere a), b) e c) del D.lgs 42/2004 la domanda è dichiarata inammissibile con provvedimento che viene comunicato al richiedente e contestualmente alla competente Autorità Giudiziaria. Se la documentazione risulta incompleta, vengono richieste integrazioni le quali devono pervenire entro il termine di 90 giorni, trascorso il quale la domanda è dichiarata improcedibile ed archiviata con provvedimento che viene comunicato al richiedente e contestualmente alla competente Autorità Giudiziaria.

ART. 16 - REQUISITI DEL PROGETTO EDILIZIO

1. Il progetto da depositare ai fini dell'acquisizione del titolo edilizio (permesso di costruire e SCIA) deve verificare:

a) il rispetto dei vincoli insistenti sull'immobile per le relative finalità e pertanto l'ottenimento delle autorizzazioni e nulla osta prescritti dalle relative norme di legge, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo:

1) vincoli di bene culturale e/o paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004;

2) aree naturali protette;

3) vincolo di rispetto di varia natura (cimiteriale, viario e altri);

4) vincoli idrogeologico, di ambito fluviale e idraulico;

b) la conformità alla disciplina urbanistico-edilizia di livello nazionale e regionale, nei diversi settori afferenti alla tutela idraulica, geologica e sismica, alla sicurezza statica e antincendio delle costruzioni, alle distanze minime dai confini, dalle strade e tra le costruzioni, alle dotazioni di parcheggi prescritte, all'accessibilità anche da parte dei soggetti diversamente abili, all'igiene e salubrità delle costruzioni, alla protezione contro il rumore e al contenimento dei consumi energetici;

c) la conformità agli atti di governo del territorio comunali e al Regolamento Edilizio, verificando in particolare:

1) la disciplina di tutela idraulica, geologica e sismica definita dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica;

2) la disciplina generale e particolare definita dallo strumento della pianificazione urbanistica e i relativi requisiti in termini di dotazioni riferite ai diversi usi;

3) la disciplina igienico-sanitaria delle costruzioni e dei locali definita dal presente Regolamento e i relativi requisiti generali e particolari (distanze minime dai confini e tra le costruzioni, dotazioni generali di impianti e servizi, dimensionamento, posizione, aerazione e illuminazione dei locali);

4) la disciplina di decoro e tutela dell'immagine urbana definita dal presente Regolamento.

ART. 17 - MODULISTICA, DOCUMENTAZIONE E MODALITA DI PRESENTAZIONE PER LE ISTANZE URBANISTICO-EDILIZIE

1. La documentazione da produrre a corredo del progetto è stabilita ai successivi artt. 18 e 19.

2. Le istanze relative ai titoli edilizi e alle comunicazioni di attività edilizia libera devono essere compilate sugli appositi Moduli Unici Regionali ed inviati tramite sportello telematico digitale (SUE) del Comune.

3. In corso di istruttoria, ove il responsabile del procedimento ravvisi l'esigenza di integrazioni necessarie per il compiuto esame della conformità urbanistico-edilizia dell'istanza, invita il richiedente a integrare la pratica entro un termine stabilito; tali integrazioni dovranno essere depositate mediante sportello telematico digitale (SUE).

4. Per la disciplina dei procedimenti e ricevibilità delle istanze si fa riferimento alle disposizioni legislative regionali in materia; gli aspetti organizzativi sono disciplinati con apposita determinazione dirigenziale.

ART. 18 - ELABORATI DEL PROGETTO EDILIZIO

1. La documentazione da depositare ai fini dell'acquisizione dei diversi titoli edilizi, deve contenere tutte le indicazioni necessarie per verificare la conformità del progetto alla vigente normativa in

materia edilizia e urbanistica, tramite idonei elaborati, rappresentativi dello stato precedente all'intervento, dello stato di progetto e dello stato di sovrapposizione. A tale scopo e definita, nelle tabelle che seguono, a carattere esemplificativo, la documentazione di progetto, da appropriare alla tipologia di intervento, da depositare a corredo della modulistica.

2. (abrogato)

3. Gli elaborati costituenti il progetto depositato in forma telematica devono essere redatti con formato, scala e composizione tali da consentirne un'efficace consultazione.

DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO - ELABORATI TESTUALI	
RA	Relazione di analisi storico-critica atta a documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili classificati dallo strumento della pianificazione urbanistica, nei termini e modi da questo precisati.
RT	Relazione tecnico illustrativa contenente: - l'identificazione dell'immobile, in termini catastali, di destinazione urbanistica e di legittimità dello stato attuale; - l'illustrazione del progetto; - la dimostrazione di conformità del medesimo ai vincoli insistenti sull'immobile, alle diverse norme incidenti sull'attività edilizia, alla disciplina dello strumento della pianificazione urbanistica e del Regolamento Edilizio; - gli elementi idonei a illustrare il progetto anche per quanto attiene i suoi valori formali e di inserimento nel contesto e le caratteristiche dei materiali; - ricognizione delle urbanizzazioni esistenti, comprensiva dello schema degli smaltimenti e degli approvvigionamenti con relativi particolari tecnici (approvvigionamento idrico, smaltimento e depurazione, disponibilità di energia etc.).
RB	Relazione abbattimento barriere architettoniche, nei casi e nei termini prescritti dalla vigente normativa in materia, comprensiva di dichiarazione di conformità e specifica delle eventuali soluzioni tecniche alternative.
RI	Relazione/dichiarazione di conformità sul rispetto delle norme igienico-sanitarie.
RG	Relazione di carattere geologico e/o geotecnico e/o idraulico, nei casi e nei termini prescritti dalle specifiche normative di settore.
RS	Relazioni tecnico specialistiche in materia di protezione acustica, impianti, contenimento dei consumi energetici, sicurezza in copertura (elaborato tecnico di copertura) e quanto altro previsto dalla vigente normativa di settore, comprensivi degli eventuali progetti.
DF	Documentazione fotografica di rilievo, generale e di dettaglio, dell'immobile, proporzionata alla natura e complessità del medesimo, estesa al fronte dell'edificio e al contesto urbano circostante, con planimetria dei punti di scatto
AO	Documentazione fotografica di rilievo, generale e di dettaglio, dell'immobile, proporzionata alla natura e complessità del medesimo, estesa al fronte dell'edificio e al contesto urbano circostante, con planimetria dei punti di scatto

DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO - ELABORATI GRAFICI				
		Stato attuale	Stato di progetto	Stato sovrapposto
MC	Estratto di mappa catastale e urbanistica vigente con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento	X		
QQ	Planimetria in scala 1/200 con indicazione delle quote plano-altimetriche del lotto interessato e degli spazi pubblici prospicienti, riferite a punti fissi facilmente identificabili.	X	X	X
QC	Planimetria in scala 1/200 con indicazione dell'area di proprietà, degli	X	X	X

	spazi pubblici e di tutti gli elementi che possono condizionare la progettazione quali collocazione e altezza degli edifici adiacenti, pareti finestrate, cigli stradali, corsi d'acqua, servitù pubbliche, alberature e opere a verde etc.			
QV	Planimetria in scala 1/200 delle aree a verde, sia pubbliche sia private, con indicazione delle superfici permeabili, delle alberature di medio e alto fusto e dei parametri che possano determinare la destinazione d'uso di bosco, ai sensi di legge.	X	X	X
SL	Profili dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade e agli edifici circostanti.	X	X	X
VU	Tavola esplicativa analitica dei calcoli per la determinazione dei valori e parametri urbanistici previsti dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia, scomposti in figure geometriche elementari quotate.		X	
PI	Piante nella scala minima 1:100 complete di quotatura delle dimensioni del fabbricato e di ciascun vano nonchè delle aperture di facciata, indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori, indicazione della superficie di ciascun vano abitabile con verifica del relativo rapporto areoilluminante.	X	X	X
S	Sezioni adeguatamente rappresentative nella scala minima 1:100, debitamente quotate, sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio e dell'unità immobiliare, i rapporti altimetrici con le aree e gli edifici contigui.			
PR	Prospetti nella scala minima 1:100, con indicazione dei materiali, nei casi in cui siano previste modifiche in esterno.			

I competenti uffici comunali si riservano la possibilità di richiedere il deposito di ulteriore e specifica documentazione, quale a titolo esemplificativo e non esaustivo: viste d'insieme dell'intervento (assonometrie, prospettive etc.) con inserimento ambientale nel contesto (foto inserimento, rendering etc.), verifica delle ombre portate etc.

ART. 19 – MODALITÀ DI REDAZIONE E PRESENTAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

1. Sulla base delle disposizioni del Titolo V, Capo II della L.R. 65/20014 e dei regolamenti attuativi della medesima, nonché di quanto stabilito dagli strumenti della pianificazione urbanistica, il presente articolo stabilisce in dettaglio i contenuti, i caratteri e le modalità di redazione e presentazione dei piani attuativi, nonché gli elaborati necessari a garantire le relative attività di monitoraggio.

2. I piani attuativi, comunque denominati, costituiscono strumenti della pianificazione urbanistica di attuazione del Piano Operativo e possono essere di iniziativa pubblica e privata; in quest'ultimo caso i proprietari possono avvalersi di quanto disposto all'art. 108 della L.R. 65/2014 (Consorzi per la realizzazione di piani attuativi).

3. L'atto di approvazione del piano attuativo individua le disposizioni legislative di riferimento e i beni soggetti ad espropriazione secondo le procedure e le modalità di cui al D.P.R. 327/2001 e alla L.R. 30/2005.

4. I piani attuativi hanno i contenuti e validità di cui agli artt. 109 e 110 della L.R. 65/20014 e sono approvati dal Comune con le modalità di cui all'art. 111 della medesima Legge.

5. I piani attuativi devono contenere in generale:

a) la ricognizione del quadro conoscitivo di riferimento ed eventuale integrazione, ove necessaria;

b) la relazione illustrativa e di fattibilità che da compiutamente conto della coerenza esterna e interna del piano e che ne motiva i contenuti, con riferimento agli aspetti paesaggistici e socioeconomici rilevanti per l'uso del territorio;

c) il quadro progettuale comprendente la normativa tecnica di attuazione, l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area d'intervento, con specifiche indicazioni relative ai prospetti lungo le strade e le piazze, l'individuazione degli edifici, o parti di essi, oggetto di recupero e riuso, con l'indicazione delle specifiche categorie d'intervento ammesse, nonché l'indicazione delle tipologie edilizie per i nuovi fabbricati derivanti da interventi di nuova edificazione o da demolizione e ricostruzione, l'eventuale suddivisione del piano in più unità di intervento tra loro funzionalmente coordinate e ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti e il loro inserimento nel contesto di riferimento, con particolare riguardo alle connessioni ciclopedonali ed ecologiche, al tessuto urbano o al margine con il territorio rurale;

d) le disposizioni relative alla perequazione urbanistica o alle forme di compensazione urbanistica, ove previste dal piano;

e) il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprendente l'individuazione progettuale di massima delle medesime e la localizzazione degli spazi riservati a opere o impianti di interesse pubblico, ivi compresa la localizzazione delle aree necessarie per integrare la funzionalita delle opere;

f) il dettaglio delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, secondo le procedure e modalità previste dalle leggi statali e regionali (Piano particellare);

g) lo schema di convenzione atta a regolare gli interventi previsti dal piano e le correlate opere e interventi di interesse pubblico. Nel rispetto della validità del piano, l'attuazione di detti interventi può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti, purchè l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento; in tal caso, per ogni stralcio funzionale, nella convenzione sono quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare, nonché le relative garanzie;

h) le indagini geologico-tecniche a supporto del piano, redatte ai sensi del D.P.G.R. 53/R/2011;

i) i pareri preventivi di tutti gli enti gestori dei sottoservizi necessari alle destinazioni d'uso previste.

6. I piani attuativi devono contenere in particolare:

a) la ricognizione del quadro conoscitivo di riferimento dovrà comprendere:

1) lo stralcio delle tavole del Piano Strutturale relative ai Sistemi e Sottosistemi Territoriali, alle Unità Territoriali Organiche Elementari e alle Invarianti strutturali di riferimento, in scala 1:10.000, con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento comprendente un intorno di almeno ml. 500;

2) lo stralcio delle tavole del Piano Operativo relative al Quadro generale della disciplina, in scala 1:5.000, con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento comprendente un intorno almeno di ml. 500;

3) lo stralcio delle tavole del Piano Operativo relative alla Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni, in scala 1:2.000, con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento comprendente un intorno almeno di ml. 100;

4) la cartografia, in scala 1:500 (o altra scala adeguata), dello stato di fatto, che evidenzi, con un intorno di almeno di ml. 100, gli spazi, le attrezzature e le infrastrutture a rete pubbliche (acquedotti, gasdotti, elettrodotti, fognature, illuminazione pubblica etc.), la situazione vincolistica, le specie arboree, le colture e le costruzioni eventualmente presenti e ogni altro elemento di conoscenza dell'area;

5) il rilievo strumentale plano-altimetrico del terreno (colore rosso), in scala 1:500 (o altra scala adeguata), sulla base della mappa catastale (colore nero), che riporti le quote altimetriche ai capisaldi I.G.M. o catastali e triangolazioni riferite a capisaldi esistenti che non saranno modificati, completo della numerazione progressiva dei punti battuti di cui al libretto delle misure, nonché di alcune sezioni esplicative;

6) il calcolo analitico e totale della superficie territoriale (St) d'intervento, in scala 1:1.000 (o altra scala adeguata), con perimetro di piano suddiviso in figure geometriche semplici debitamente quotate e complete di elenco delle singole figure, da eseguire con la formula di Erone sulla base del rilievo strumentale di cui al punto 5);

7) la documentazione attestante la proprietà (dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà di cui al D.P.R. 445/2000) delle aree comprese nel piano, l'estratto originale di mappa catastale o tipo di frazionamento aggiornato sullo stato attuale delle proprietà, l'elenco delle particelle, la loro consistenza, partita e nome dei proprietari, esteso all'intero comparto d'intervento;

8) l'inquadramento planimetrico, in scala 1:2.000, con il perimetro di piano (colore magenta tratteggiato) sovrapposto all'estratto di mappa catastale aggiornata (colore nero) e alla cartografia tecnica regionale (colore ciano), completo di legenda ed elenco per particelle con superficie occupata e totale, in mq., nonché delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione suddivise in aree da cedere e aree d'uso pubblico;

9) il rilievo metrico delle unità edilizie esistenti (piante, prospetti e sezioni in scala 1:200 o altra scala adeguata), con particolare riferimento a quelle di valore storico o ambientale;

10) la documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze, con planimetria dei punti di scatto;

b) la relazione illustrativa e di fattibilità dovra comprendere:

1) l'esposizione storico-descrittiva dell'area e dei fabbricati esistenti;

2) le condizioni attuali dell'area di intervento, con riferimento ad aree edificate, uso del suolo, infrastrutture, servizi, attività presenti e documentazione fotografica;

3) i contenuti del progetto, con riferimento ad obiettivi, opere, distribuzione delle superfici, dimensionamento e attività previste;

4) la verifica di conformità del piano agli atti di governo del territorio comunali e al Regolamento Edilizio, alla programmazione e pianificazione comunale di settore, al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P) e al Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico, e il rispetto del quadro vincolistico di riferimento;

5) le analisi socio-economiche che illustrino le finalità, i criteri e le modalità attuative degli interventi previsti;

6) gli elaborati necessari a garantire le attività di monitoraggio;

7) i pareri preventivi di tutti gli enti gestori dei sottoservizi necessari alle destinazioni d'uso previste;

8) l'elenco degli elaborati facenti parte del progetto, compresi gli studi di supporto;

c) il **quadro progettuale** dovrà comprendere:

1) le Norme Tecniche di Attuazione;

2) la planimetria in scala 1:500 (o altra scala adeguata) quotata dell'intervento, sulla base della cartografia tecnica regionale (colore ciano), con l'individuazione del perimetro di piano e delle unità minime di intervento (colore magenta tratteggiato), la rappresentazione del progetto (colore nero) che evidenzi gli eventuali edifici recuperati, le aree destinate a nuova edificazione con l'ingombro massimo dei fabbricati sui lotti (colore rosso tratteggiato), quelle destinate a spazi scoperti privati e quelle destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

3) le tipologie edilizie con la rappresentazione, in scala 1:200 (o altra scala adeguata al tipo di intervento), delle piante, del prospetto principale e delle sezioni indicative con la quota del piano di calpestio riferita al marciapiede;

4) il progetto in scala 1:500 (o altra scala adeguata al tipo di intervento) della rete di smaltimento liquami degli edifici, raccordata con la fognatura principale e l'eventuale ubicazione delle cabine per l'energia elettrica, con indicazione della rete di distribuzione da stabilirsi in collaborazione con l'ente gestore secondo i pareri di competenza;

5) l'ubicazione delle eventuali isole ecologiche o dei luoghi chiusi di conferimento dei rifiuti per la raccolta porta a porta;

6) l'ubicazione e verifica del dimensionamento delle aree permeabili e degli eventuali bacini di accumulo;

7) la tabella dei dati urbanistici per il raffronto tra le previsioni di piano e di progetto;

8) la tabella dei lotti con l'elenco, per lotti, della superficie fondiaria (Sf), della superficie edificabile (SE), dell'altezza degli edifici (Hmax), del numero degli alloggi e delle distanze da confini e strade;

9) gli elaborati grafici dello stato di progetto, in scala 1:500, contenenti la situazione vincolistica dell'area e le indicazioni necessarie al fine di una precisa dimostrazione del rispetto delle distanze dai confini, dalle strade, tra costruzioni, dai corsi d'acqua, dagli elettrodotti etc.;

d) le **altre indagini e dichiarazioni**, se previste, necessarie ai fini della definizione dello strumento della pianificazione urbanistica quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la legittimità urbanistica dell'attuale stato dei luoghi, la valutazione previsionale del clima acustico, la dichiarazione del progettista in merito al rispetto della normativa antisismica, le indagini e rilievo strumentale delle distanze dagli elettrodotti se presenti in prossimità dell'area d'intervento e dichiarazione del progettista in merito a tali risultanze;

e) la **bozza di convenzione**.

7. Oltre a quanto sopra elencato, il Servizio Urbanistica puo richiedere elaborati diversi quali: tipi edilizi, profili e sezioni in scala 1:200, fotomodellazione realistica e/o plastici in scala adeguata e quant'altro ritenuto necessario ai fini della comprensione del progetto presentato e/o dell'inserimento dello stesso nel contesto di riferimento.

8. Tutti gli elaborati dovranno essere forniti in formato digitale PDF firmati digitalmente. Quale supporto all'Ufficio, dovrà essere fornita anche copia dwg o dxf della versione definitiva della planimetria di progetto.

9. Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto prima della stipula della

convenzione e comprendere, tra l'altro, il nominativo del collaudatore. Il collaudo dovrà seguire le disposizioni della normativa vigente in materia di lavori pubblici.

10. Prima dell'espressione del parere del responsabile del procedimento, il piano dovra acquisire una valutazione preliminare da parte della Polizia Municipale relativamente al rispetto del D.Lgs. 285/1992 (Nuovo Codice della strada).

CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

ART. 20 - ATTESTAZIONE ASSEVERATA DI AGIBILITÀ

1. Per il disposto dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e della L.R. 65/2014, l'attestazione asseverata di agibilità attestante la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e, ove previsto dalla legge, di accessibilità, è attestata da un professionista abilitato ed è necessaria:

a) per edifici derivanti da interventi di nuova edificazione;

b) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di sostituzione edilizia o di sopraelevazione, totali o parziali;

c) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, o di ampliamento, che riguardino parti strutturali degli edifici;

d) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia, oppure di ampliamento, contestuali a mutamento della destinazione d'uso;

e) per ogni altro intervento edilizio che introduca modifiche incidenti sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, accessibilità delle unità immobiliari.

2. Dalla data del deposito dell'attestazione, correttamente compilata sull'apposito modello regionale disponibile sul portale SUE del Comune e completa dei contenuti e della documentazione necessari come indicati nel successivo articolo, decorre l'agibilità, nonché i termini per l'effettuazione dei controlli di cui all'art. 149 della L.R. 65/2014.

3. L'incompletezza dell'attestazione e della documentazione allegata o la loro non conformità alle norme e alle disposizioni del presente Regolamento (quando persista a seguito di segnalazione, oltre i termini assegnati per l'integrazione), può comportare l'annullamento degli effetti della attestazione.

ART. 21 - CONTENUTI DELL'ATTESTAZIONE ASSERVERATA DI AGIBILITÀ

1. L'attestazione asseverata di agibilità deve contenere:

a) l'attestazione della sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrita, risparmio energetico degli edifici e dei relativi impianti, nonché delle condizioni essenziali di utilizzo degli immobili, come elencate al precedente art. 20;

b) gli estremi del titolo edilizio di riferimento, della certificazione di conformità di fine lavori, dei dovuti depositi e adempimenti in materia di sicurezza statica e sismica, di antincendio, di sicurezza e idoneità degli impianti, di certificazione energetica, di sicurezza per il transito in copertura, di conformità alla normativa in materia di barriere architettoniche, collaudo dei requisiti acustici passivi secondo il DPCM 5.12.1997, di allaccio alla rete idrica e alla pubblica fognatura (o fuori fognatura), di aggiornamento catastale, oltre che il fascicolo dell'opera ai sensi del D.Lgs. 81/2008, quando dovuto.

2. Per gli interventi oggetto di accertamento di conformità di cui all'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 209 della L.R. 10.11.2014, n. 65 (permesso di costruire in sanatoria ed attestazione di conformita in sanatoria) restano fermi i criteri di applicazione e le conseguenti disposizioni del Piano Operativo vigente.

3. Per gli edifici, o loro parti, costruiti anteriormente alla data di entrata in vigore del Testo Unico delle leggi sanitarie di cui al R.D. 27.07.1934, n. 1265 e privi del certificato di abitabilità/agibilità non sussiste l'obbligo di deposito dell'attestazione, salvo che successivamente non siano stati oggetto di interventi edilizi influenti sulle condizioni di salubrità.

ART. 22 - ABITABILITÀ ED USO DI IMMOBILI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO

1. Nel caso di immobili oggetto di condono edilizio, il certificato di abitabilità o agibilità può essere oggetto di deposito ai sensi dell'art. 149 della L.R. 65/2014 a seguito della concessione o dell'autorizzazione in sanatoria, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 35 della L. 47/1985 e dalla Circolare Ministeriale 30 luglio 1985, n. 3357, punto 9, dalla L. 724/1994 e dal D.L. 269/2003 poi convertito in L. 326/2003.

2. Il certificato può essere depositato, in tali casi, nel rispetto dell'art. 9 della Circolare Ministeriale 3357/1985, a condizione che le opere oggetto di condono non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e prevenzione degli incendi e degli infortuni e siano rispettati I principi generali di salubrità, igiene delle costruzioni e approvvigionamento idrico ed energetico richiamati al precedente art. 21, mentre la mancata osservanza di altri parametri e norme regolamentari di dettaglio, ivi comprese quelle di cui all'art. 43 della L. 457/1978 (Caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni), non costituisce ostacolo al deposito della relative attestazione.

3. La rispondenza alle norme in materia di sicurezza statica, in tali casi, e attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera "b" del terzo comma dell'art. 35 della L. 47/1985 e D.M. 15 maggio 1985.

Art.22 bis RETTIFICA ERRORI MATERIALI DI RAPPRESENTAZIONE

1. La procedura di rettifica di errori materiali di rappresentazione contenuti negli atti abilitativi di natura edilizia si applica solo nelle pratiche edilizie in sanatoria (condoni, attestazioni di conformità, etc.) laddove non sussistano misurazioni (o risultino evidenti incoerenze) riportate negli elaborati tecnici e grafici e si riscontrino nello stato effettivo dei luoghi dimensioni e/o forme diverse derivanti da errore materiale nei suddetti elaborati.
2. Con riferimento al comma 1, si individuano le seguenti casistiche:
   a) Rettifiche presentate su istanze di condono edilizio o pratiche rilasciate a sanatoria che NON comportano difformità incidenti sui carichi urbanistico-edilizi:
   Occorre il deposito dello stato finale dell'opera così come effettivamente esistente alla data della sanatoria con allegata relazione tecnica asseverata resa da professionista abilitato alla progettazione e idonea documentazione, che attestino in maniera inequivocabile e certa, l'esistenza di mero errore materiale di rappresentazione di uno stato di fatto diverso da quello risultante dagli elaborati tecnico/grafici a corredo della sanatoria medesima La documentazione prodotta elencata al precedente comma 2, verrà archiviata agli atti della pratica originaria
   b) Rettifiche presentate su istanze di condono edilizio o pratiche rilasciate a sanatoria che comportano difformità incidenti sui carichi urbanistico-edilizi (superficie, volume, altezza - con esclusione della variazione del numero delle unità immobiliari e della destinazione d'uso): Occorre un'istanza in bollo con allegata relazione tecnica asseverata da professionista abilitato alla progettazione e idonea documentazione, che attesti in maniera inequivocabile che trattasi di mero errore materiale di rappresentazione di uno stato di fatto diverso da quello risultante dagli elaborati tecnico/grafici a corredo delle sanatorie medesime e che dimostrino in modo certo l'esistenza e l'epoca dell'oggetto di

rettifica ai fini della relativa ammissibilità in ragione della specifica normativa di riferimento. Tale istanza è soggetta al rilascio dell'attestazione di rettifica errori grafici e di rilievo.

c) Rettifiche presentate su istanze di condono edilizio in corso di rilascio: 19 Occorre un'istanza in bollo con allegata relazione tecnica asseverata resa da professionista abilitato e idonea documentazione, che attesti l'esistenza di mero errore materiale di rappresentazione di uno stato di fatto diverso da quello risultante dagli elaborati tecnico/grafici a corredo delle sanatorie medesime e che dimostrino in modo certo l'esistenza e l'epoca dell'oggetto di rettifica ai fini della relativa ammissibilità in ragione della specifica normativa di riferimento. Tale istanza è soggetta al rilascio dell'attestazione di rettifica errori grafici e di rilievo che può essere contestuale al rilascio del condono.

1. La disciplina di cui al presente articolo costituisce applicazione dei principi desumibili dalla sola normativa edilizia: in caso di sussistenza di vincoli di settore (quali, a titolo esemplificativo, paesaggistici, sismici, idrogeologico) restano ferme le relative discipline.

Art.22 ter - OPERE NON SOGGETTE A SANATORIA EDILIZIA

1. Non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria edilizia:

a) le opere realizzate in corso di edificazione in variante dalla Licenza edilizia, ma non costituenti totale difformità o variazione essenziale ai sensi della vigente normativa, eseguite in data anteriore a quella di entrata in vigore della L. 10/1977 (30 gennaio 1977) e per le quali sia stato rilasciato dall'Amministrazione Comunale il Certificato di Abitabilità o agibilità e uso, ai sensi del R.D.L. 27 Luglio 1934 n. 1265, costituendo il certificato stesso attestazione di conformità di quanto realizzato, salvi gli eventuali interventi ad esso successivamente realizzati;

b) le modifiche interne agli edifici definite all'art. 26 della L. 47/1985, eseguite in data anteriore all'entrata in vigore della Legge medesima, in attuazione dei disposti di cui all'art. 48 della L. 47/1985, nonché con riferimento ai contenuti della circolare del Ministero dei Lavori Pubblici in data 18/07/1986, n. 3466/25.

c) le modifiche interne agli edifici di cui all'art. 26 della L. 47/1985, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio e che non abbiano comportato incremento delle unità immobiliari, per le quali sia accertata la realizzazione entro i termini di vigenza del medesimo articolo (dal 17 marzo 1985 al 31 dicembre 2001), ma sia mancato il prescritto deposito della relazione;

d) le lievi modifiche contenute entro i limiti previsti dall'art. 198 della LR 65/2014;

2. Nei suddetti casi, i proprietari degli immobili possono presentare facoltativamente, ove ritenuto opportuno, una rappresentazione dello stato reale del fabbricato al tempo di realizzazione; a tale scopo dovrà essere allegata:

- una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante la sussistenza delle suddette condizioni di realizzazione delle opere, con particolare riferimento alla data di realizzazione delle stesse;
- idonea documentazione fotografica;
- elaborato grafico completo rappresentante lo stato attuale;
- relazione tecnica asseverata da un tecnico abilitato, nella quale sia dimostrato che le opere sono state realizzate in corso d'opera e in conformità agli strumenti urbanistico edilizi vigenti al momento della loro esecuzione.

Nel caso di cui alla lettera b) e c) il professionista dovrà asseverare la sussistenza delle condizioni di cui all'art. 48 della Legge n. 47/85.

3. La documentazione prodotta elencata al precedente comma 2, verrà archiviata agli atti della pratica originaria.

ART. 23 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE: CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI IMPORTI

TABELLARI COMUNALI

1. Alla luce dei costi effettivi degli interventi previsti dalla programmazione delle opere pubbliche comunali in raffronto ai valori medi definiti in base alle tabelle regionali, il Consiglio Comunale stabilisce i criteri per la determinazione degli importi tabellari comunali del contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

2. Per i piani attuativi di iniziativa pubblica o privata e facoltà del Consiglio Comunale, in considerazione della molteplicita di situazioni urbane e territoriali caratterizzanti le singole aree di intervento e in relazione alla natura ed entità delle trasformazioni di volta in volta previste, di fissare il contributo dovuto per oneri di urbanizzazione in sede di approvazione di ogni singolo strumento attuativo. Il contributo fissato dal Consiglio Comunale può discostarsi, in riduzione o incremento, dagli importi tabellari comunali in vigore, restando comunque nei limiti di variazione percentuale fissati dalle norme regionali.

3. Gli aggiornamenti degli importi tabellari del contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione sono di competenza del Consiglio Comunale, ove conseguenti alla ridefinizione da parte della Regione dei valori medi di riferimento o in ordine a variazioni derivanti dal raffronto con i costi effettivi degli interventi previsti dalla programmazione delle opere pubbliche. I periodici aggiornamenti correlati agli indici ISTAT nazionali relativi alle variazioni dei prezzi al consumo per l'intera collettivita (NIC), di competenza dirigenziale, sono applicati senza ulteriori atti alle istanze, segnalazioni e comunicazioni presentate successivamente al 1° gennaio dell'anno seguente (sulla base dei piu recenti dati ISTAT disponibili dell'indice).

ART. 24 - CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI

1. In applicazione delle vigenti disposizioni regionali, il contributo per oneri di urbanizzazione è sempre dovuto in relazione agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano, indipendentemente dalla categoria di intervento urbanistico-edilizio, un incremento dei carichi urbanistici in funzione di:

a) aumento delle superfici utili abitabili o agibili degli edifici;

b) mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili;

c) aumento del numero di unità immobiliari, anche in assenza di opere edilizie, fermo restando quanto previsto all'articolo 183, comma 3 della L.R. 65/2014.

2. Ai fini dell'applicazione del contributo per oneri di urbanizzazione si fa riferimento ai parametric urbanistici ed edilizi definiti dal D.P.G.R. 39/R/2018.

3. Fermi restando i casi di esenzione disposti dalle vigenti norme statali e regionali, cui si rinvia, non sono soggetti alla corresponsione di alcun tipo di contributo:

a) le installazioni di infrastrutture e impianti tecnologici per pubblici servizi;

b) le attrezzature di interesse pubblico realizzate da privati o privato sociale, laddove l'avente titolo si impegni, mediante sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, al mantenimento della destinazione di interesse pubblico.

4. Alle istanze edilizie in itinere al momento dell'adozione dei provvedimenti comunali di determinazione o di aggiornamento degli importi tabellari relativi al contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, si applica il regime contributivo vigente al momento della presentazione.

ART. 25 - CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: RATEIZZAZIONI

1. Il contributo puo essere rateizzato in non piu di **sei** rate semestrali oltre un minimo di Euro 5.000,00 (cinquemila/00); in tale ipotesi gli obbligati sono tenuti a prestare al Comune idonee garanzie fideiussorie.

2. Il versamento del contributo, ovvero della prima rata in caso di rateizzazione, deve avvenire:

a) prima del ritiro del titolo abilitativo rilasciato, in caso di permesso di costruire;

b) al momento della presentazione, in caso di SCIA o di comunicazione di attività edilizia libera onerosa;

c) a far data dall'intervenuto mutamento di destinazione d'uso nei casi previsti dall'art. 191, comma 6, lettera c), della L.R. n. 65/2014.

3. All'atto della corresponsione del contributo, ovvero delle singole rate, devono essere ripartiti ovvero indicati, rispettivamente, l'importo riferito agli oneri di urbanizzazione primaria, agli oneri di urbanizzazione secondaria e al costo di costruzione.

4. La rateizzazione del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, di cui al comma 1, non presuppone alcun atto di assenso da parte del Comune. All'atto dell'inoltro della pratica edilizia, o comunque entro il termine previsto per il versamento del contributo, l'interessato, nel comunicare la sua intenzione di avvalersi della rateizzazione, può richiedere al competente ufficio comunale il calcolo degli importi delle singole rate e delle relative scadenze.

5. In caso di rateizzazione, l'interessato procede direttamente al versamento della prima rata, nei termini specificati al comma 2, producendo al competente ufficio comunale le ricevute di pagamento nonché la polizza fideiussoria per l'importo residuo dovuto, con i requisiti specificati al comma 6. La scadenza delle rate successive alla prima decorre dalla data di ritiro del permesso di costruire/presentazione della SCIA o della CILA/data dall'intervenuto mutamento di destinazione d'uso nei casi previsti dall'art. 191, comma 6, lettera c), della L.R. n. 65/2014.

6. La polizza fideiussoria di cui al comma 5, emessa da istituto bancario o assicurativo all'uopo abilitati, deve avere i seguenti requisiti:

a) validità pari alla durata della rateizzazione;

b) possibilità di svincolo solo previo specifico atto di assenso da parte del Comune;

c) importo garantito pari alla somma totale delle rate ancora da corrispondere, maggiorata dagli interessi legali.

7. In caso di rateizzazione, l'interessato e tenuto a fornire, entro 30 giorni dall'avvenuto versamento, al competente ufficio comunale, copia della ricevuta del versamento, al fine di consentire l'opportuna registrazione. Il saldo del contributo dovrà essere corrisposto prima della presentazione della attestazione asseverata di agibilità.

8. In caso di ritardato o omesso versamento del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, si applicano le sanzioni previste dalle vigenti norme regionali. Qualora siano state prestate garanzie fideiussorie che consentano l'escussione immediata e diretta per ciascuna rata, il Comune riscuote gli importi dovuti dopo la scadenza del termine per il pagamento e non si applica la sanzione prevista dalle norme regionali.

9. L'eventuale conguaglio del contributo derivante dalla certificazione di spesa del costo di costruzione per attività turistiche, commerciali e direzionali, dovrà essere corrisposto al Comune entro 60 giorni dalla data di ultimazione dei lavori ma prima che pervenga al Comune l'attestazione di agibilità e comunque entro la scadenza dei termini di validita dell'atto abilitativo.

ART. 26 - OPERE A SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di contributi dovuti in relazione agli interventi urbanistico-edilizi l'interessato, a scomputo totale o parziale della quota di oneri di urbanizzazione dovuta, ha la facoltà di obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

2. L'interessato può richiedere lo scomputo totale o parziale degli oneri contestualmente all'inoltro dell'istanza di permesso di costruire o alla presentazione della SCIA, oppure prima del rilascio in caso di permesso. Lo scomputo deve in ogni caso essere autorizzato dal competente organo di governo comunale e presuppone la stipula di un'apposita convenzione, da trascriversi nei registri immobiliari a spese dell'interessato, contenente le modalita e le garanzie previste e l'impegno alla cessione gratuita delle opere al patrimonio del Comune.

3. Lo scomputo può riguardare opere di urbanizzazione indicate dal Comune o, in alternativa, proposte dall'interessato e dettagliatamente individuate dal progettista nel loro ammontare e tipologia. In ogni caso, il progetto deve essere corredato da un computo metrico estimativo, da assoggettarsi a verifica di congruità da parte dei competenti uffici comunali.

4. A garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo, l'interessato deve produrre, in sede di stipula della convenzione, un'idonea polizza fideiussoria per un importo corrispondente a quello delle opere previste maggiorato del 30%, emessa da Istituto bancario o assicurativo all'uopo abilitati, con scadenza finale coincidente con l'avvenuta approvazione del certificato di collaudo concernente le opere di urbanizzazione oggetto di scomputo e comunque valida fino al termine stabilito dalla convenzione, se diverso e ulteriore.

5. La fideiussione è svincolata, con provvedimento dirigenziale, a seguito di collaudo con esito positivo, effettuato secondo le modalità dettagliate nella convenzione. Qualora alla scadenza del titolo abilitativo riferito alle opere di urbanizzazione si accerti in sede di collaudo che le opere non sono state completamente eseguite, ovvero siano in tutto o in parte non collaudabili, sarà introitato a titolo definitivo il controvalore corrispondente alle opere di urbanizzazione non eseguite o non collaudabili.

ART. 27 - RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO

1. Il contributo per oneri concessori è strettamente connesso al concreto esercizio della facoltà di edificare e pertanto non è dovuto in caso di rinuncia o di mancato utilizzo dell'atto autorizzativo.

2. Qualora il titolare di atti autorizzativi di interventi di natura edilizia e/o urbanistica provveda al versamento del contributo dovuto senza dare effettiva esecuzione ai suddetti interventi o comunque realizzi opere di minore consistenza (es. varianti in corso d'opera), potrà richiedere la restituzione delle somme versate, senza interessi.

3. L'ufficio competente, effettuate le verifiche e gli accertamenti necessari disporrà la restituzione delle suddette somme con specifico provvedimento dirigenziale.

ART. 28 - MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI DI PARCHEGGIO PER LA SOSTA STANZIALE E DI RELAZIONE NON REPERIBILI

1. Fermo restando il rispetto delle vigenti norme statali, regionali e comunali in ordine al reperimento delle dotazioni urbanistiche, saranno determinati e disciplinati con apposite regolamento comunale, i casi in cui sara consentita la monetizzazione totale o parziale del relative dimensionamento, come forma di compensazione delle dotazioni non reperite.

2. La monetizzazione di cui al comma 1 sarà comunque consentita solo laddove sia dimostrata

l'impossibilità di collocare le dotazioni urbanistiche, nella misura fissata dallo strumento della pianificazione urbanistica.

ART. 29 - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

1. Le tipologie di interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, sono definite e disciplinate dalle disposizioni statali e regionali in materia e dagli strumenti della pianificazione urbanistica, ai quali si rimanda integralmente.

2. Nei successivi articoli si dettagliano alcune particolari fattispecie di interventi riconducibili a tali tipologie, ovvero meritevoli di diversa e specifica trattazione, precisandone, ove non già definiti, i termini di applicabilità.

ART. 30 - INTERVENTI URGENTI

1. In casi eccezionali di comprovata necessità di eseguire, senza obiettiva possibilità di dilazione temporale, interventi con carattere di urgenza sotto il profilo della sicurezza, è facoltà dell'avente titolo di iniziare immediatamente i relativi lavori, limitatamente ai soli interventi edilizi necessari all'eliminazione della causa di pericolo, dandone comunicazione al Comune nelle successive ventiquattro ore.

2. La comunicazione deve attestare i motivi dell'urgenza mediante idonea descrizione e documentazione fotografica.

3. Entro il termine perentorio di quindici giorni successivi alla comunicazione di cui al comma 1, l'avente titolo deve inoltrare al Comune la pratica edilizia relativa all'intervento iniziato in via d'urgenza; in difetto, le opere eseguite saranno ritenute attuate in assenza di titolo e troveranno applicazione le ordinarie misure sanzionatorie.

4. Prima dell'acquisizione dei relativi nulla-osta e/o atti di assenso comunque denominati, in forza dei quali si sia prodotta l'efficacia del relativo atto abilitativo, gli interventi eseguibili in via d'urgenza:

a) non possono comportare modifiche esterne su immobili soggetti a tutela paesaggistica;

b) devono limitarsi a semplici opere provvisionali, o comunque facilmente reversibili senza danno al bene tutelato, ove riguardanti gli edifici sottoposti alla normativa di tutela dei beni culturali ai sensi del Titolo I della Parte Seconda del "Codice dei beni culturali e del paesaggio", o comunque gli edifici e/o complessi edilizi indicati dagli atti di governo del territorio di rilevante valore storico-architettonico.

ART. 31 - ATTIVITA EDILIZIA IN AREE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI O A CONVENZIONAMENTO

1. Nelle aree in cui lo strumento della pianificazione urbanistica assoggetta gli interventi edilizi alla predisposizione di piani attuativi, le richieste o i depositi dei titoli abilitativi sono subordinate all'approvazione di tali strumenti della pianificazione urbanistica e alla stipulazione dell'eventuale relativa convenzione, con i termini, modalità e contenuti definiti dalla vigente normativa urbanistica.

2. I soggetti attuatori devono realizzare le opere di urbanizzazione, ove previste, contestualmente alla costruzione degli edifici, anche per stralci funzionali e in maniera correlata all'edificazione; la validità dell'attestazione asseverata di agibilità degli stessi è subordinato all'ultimazione delle opere. La possibilità di collegare l'edificio o gli spazi edificati alla rete dei servizi (allacciamento) e/o depositare istanze atte ad attivare nuove attività produttive/commerciali è condizionata al collaudo

delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione.

ART. 32 - DEMOLIZIONI

1. Gli interventi di demolizione (non contestuali alla ricostruzione) parziale o totale sono consentiti, nel rispetto dei vigenti atti di governo del territorio e dei vincoli di tutela presenti, previo deposito di SCIA edilizia, quando interessino edifici, superfetazioni e manufatti privi di valore storicoarchitettonico e documentale, laddove legittimati, comunque non assoggettati dagli atti di governo del territorio a interventi di restauro e risanamento conservativo e a ristrutturazione edilizia conservativa, come meglio definiti dagli strumenti della pianificazione urbanistica.

TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 33 - COMUNICAZIONI DI INIZIO DEI LAVORI

1. Il titolare di permesso costruire deve dare comunicazione scritta dell'inizio dei lavori, fornendo I riferimenti dell'impresa esecutrice, del direttore dei lavori, del responsabile per la sicurezza e di tutti gli altri soggetti previsti, attraverso il portale telematico comunale (SUE). Qualunque successiva variazione di tali riferimenti deve essere tempestivamente comunicata.

ART. 34 - COMUNICAZIONI DI FINE LAVORI

1. Ai sensi della L.R. 65/2014, l'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal titolare del permesso di costruire o della SCIA contestualmente alla presentazione della dichiarazione con la quale si asseveri la conformità dell'opera al progetto contenuto nel titolo abilitativo o nelle varianti a esso. A seguito di tale comunicazione si estingue l'efficacia del titolo edilizio e lo stesso non può piu costituire presupposto per qualsiasi ulteriore opera o variante.

2. Fermo restando il termine per l'ultimazione dei lavori, la comunicazione di fine lavori, con o senza variante finale, può essere presentata entro i successivi quindici giorni.

3. La mancata comunicazione nei termini suddetti è soggetta all'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria prevista dall'art. 116 del presente Regolamento.

ART. 35 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICOd

1. Fatto salvo il rispetto della disciplina comunale o di altri enti proprietari in materia di occupazione di spazi e aree pubbliche, il presente articolo stabilisce specifiche disposizioni inerenti alla realizzazione di opere edilizie.

2. Qualora durante i lavori, o comunque per l'esecuzione dei medesimi, si renda necessario occupare o manomettere il suolo pubblico, deve essere preventivamente richiesta e ottenuta la relativa autorizzazione amministrativa dell'ente proprietario, previo pagamento del canone dovuto e del deposito di una cauzione (o polizza fideiussoria) la cui entità è da fissarsi con specifica determinazione del Responsabile del Settore competente.

3. Nel caso che l'esercizio del cantiere abbia causato manomissioni o danneggiamenti del suolo e degli spazi pubblici, è fatto obbligo, per il committente e per l'impresa, di provvedere alle opera necessarie per il pieno ripristino delle ordinarie condizioni di utilizzo e funzionalità.

4. In caso d'inerzia da parte dei soggetti responsabili l'Amministrazione provvederà all'esecuzione

delle opere necessarie per il pieno ripristino utilizzando la cauzione versata o mediante l'escussione della polizza fideiussoria fornita.

CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 36 - PRINCIPI GENERALI

1. Nei cantieri dove si eseguono opere edilizie di qualsiasi natura ed entità, devono essere rispettate le vigenti norme di prevenzione infortuni e sicurezza sui cantieri e di prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti e scoperte di beni culturali, nonché ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere.

2. Ai sensi della normativa vigente in materia per tutta la durata dei lavori deve essere adottata ogni cautela atta a evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private, compreso le esalazioni e/o emissioni moleste e la creazione di polvere.

ART. 37 - CARTELLI DI CANTIERE

1. Al momento dell'inizio dei lavori, siano essi soggetti a permesso di costruire, a SCIA, o ad altra comunicazione prevista per legge, deve essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello ben visibile dall'esterno del cantiere/proprietà indicante:

a) le opere oggetto di realizzazione;

b) la natura del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;

c) il nominativo e i relativi recapiti, per eventuali contatti in caso di necessità/urgenza:

1) dell'intestatario del titolo abilitativo;

2) del progettista;

3) del direttore dei lavori;

4) dell'esecutore dei lavori;

5) del calcolatore delle strutture (ove prescritto);

6) del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);

7) del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);

8) del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);

d) gli estremi della Notifica preliminare di cui al D.Lgs. 81\2008, quando dovuta;

e) ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.

TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITA URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

ART. 38 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI – REQUISITI PRESTAZIONALI

1. Le prescrizioni di cui al presente Titolo, riferite ai requisiti dei diversi spazi e locali, dettagliate per le diverse forme di utilizzo, costituiscono disciplina igienico-sanitaria, di sicurezza e vivibilità degli immobili ai sensi dell'art. 4, comma 1, del D.P.R. 380/2001. I diversi spazi e locali, nonché i relativi impianti, anche ove non specificato, devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle

buone prassi e tecniche costruttive, nonché delle norme tecniche di settore che regolano le diverse materie.

2. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e in ogni caso vietato peggiorare le condizioni igienico-sanitarie, di vivibilità e di sicurezza presenti; nel caso in cui non si modifichi la destinazione d'uso, sono sempre ammessi interventi di miglioramento igienico-sanitario, anche quando gli stessi non verifichino pienamente i requisiti di seguito dettagliati.

ART. 39 - IDONEITA DEI SUOLI

1. Le attività comportanti interazioni significative in termini meccanici, fisici e chimici con il terreno sono precedute da valutazioni preventive degli effetti indotti dall'opera in progetto, con indicazione delle eventuali misure di mitigazione degli effetti indesiderati, fermi restando gli accertamenti geologici, idraulici e sismici prescritti dalle norme regionali vigenti in materia e dagli atti di governo del territorio comunali.

2. Prima di realizzare opere di qualsiasi natura su terreni che siano stati interessati da attività artigianali o industriali, dal deposito di materiali, prodotti, residui di lavorazioni, rifiuti o materiali insalubri, il sito interessato, nei casi prescritti dalla legge, deve essere bonificato secondo le norme vigenti in materia; per i siti non classificati come soggetti a bonifica e nei casi di cambio d'uso di immobili comunque destinati in precedenza ad attività potenzialmente inquinanti, e di norma richiesta un'indagine preliminare sui parametri oggetto del potenziale inquinamento, previa verifica con i soggetti competenti.

ART. 40 - CARATTERISTICHE DEI LOTTI EDIFICABILI

1. Fatti salvi i lotti liberi e gli interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a permesso di costruire di cui al Piano Operativo, i lotti edificabili ricadenti nelle aree soggette a piano attuativo, oppure nelle aree che siano oggetto di un intervento unitario, comunque denominato, subordinato alla previa stipulazione di convenzione, saranno di norma di forma regolare e provvisti di accesso carrabile diretto da strada pubblica o privata di conformazione e dimensioni adeguate.

2. Il disegno dei lotti dovrà essere comunque congruente alla trama urbana del contesto, adeguandosi alle reti infrastrutturali e tecnologiche esistenti che dovranno essere implementate e valorizzate minimizzando nuovi impegni di suolo e perseguendo obiettivi di reintegro della naturalità dei luoghi, di elevazione della qualità urbana e più in generale delle prestazioni complessive degli insediamenti, in conformità alla disciplina urbanistico-edilizia di livello nazionale e regionale nei diversi settori afferenti alla tutela e valorizzazione degli insediamenti.

3. Gli accessi carrabili ai singoli lotti edificabili, nel rispetto del D.Lgs. 285/1992 (Nuovo Codice della strada), dovranno essere concepiti in funzione della dimensione e tipologia dell'insediamento assicurando soddisfacenti condizioni di visibilità e sicurezza. Gli innesti con la viabilità pubblica e le intersezioni con le percorrenze pedonali e ciclabili, da eseguirsi di norma in piano, dovranno assicurare lo scambio agevole dei veicoli in ingresso e in uscita e le condizioni di sicurezza dei pedoni e dei ciclisti, differenziandone, ove possibile, i relativi percorsi, soprattutto rispetto a quelli veicolari.

4. I lotti sui quali insistono complessi edilizi interessati da interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva o sostituzione edilizia, cui consegua un incremento di carico urbanistico, dovranno comunque essere migliorati in termini funzionali e prestazionali secondo le indicazioni di cui ai precedenti commi.

ART. 41 - UBICAZIONE, ORIENTAMENTO, QUOTE ALTIMETRICHE

1. Negli interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia ricostruttiva, dovrà essere garantito un rapporto equilibrato tra le opere di progetto e i caratteri naturali e insediativi dell'ambiente circostante, in particolare per quanto attiene agli allineamenti e alle altimetrie preesistenti e perseguita la riduzione dell'effetto "isola di calore"/controllo del microclima esterno e un orientamento/conformazione dei fabbricati e degli ambienti interni tale da massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare, in conformità alla disciplina urbanistico edilizia di livello nazionale e regionale nei diversi settori afferenti alla tutela e valorizzazione degli insediamenti.

2. Modifiche altimetriche del terreno dovranno evitare lo stillicidio di acque meteoriche sulla viabilità o su aree confinanti di altra proprietà.

ART. 42 - SALUBRITÀ DELLE COSTRUZIONI

1. Per garantire idonee condizioni igienico-sanitarie, le costruzioni e le loro modifiche dovranno essere progettate e realizzate in modo da conseguire un opportuno isolamento da:

a) umidità, di qualsiasi origine e natura, assicurando che le murature siano intrinsecamente asciutte, anche da condensa interstiziale e il piano di calpestio sia isolato dal terreno mediante solaio, vespaio o idonea intercapedine areati, fatte salve, previa opportune verifiche termoigrometriche, soluzioni tecnologiche alternative;

b) escursione termica, garantendo altresì il rispetto della vigente normativa in materia di efficienza energetica e utilizzo di fonti rinnovabili;

c) fonti di rumore, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali;

d) intromissione di animali, curando che, a tale scopo tutte le aperture di aerazione siano opportunamente protette con griglie o altri dispositivi idonei e che il sistema delle condutture e canalizzazioni sia realizzato e mantenuto a perfetta tenuta.

ART. 43 - EFFICIENZA ENERGETICA DELL'INVOLUCRO

1. Tutti gli interventi dovranno tendere a ridurre il fabbisogno energetico e minimizzare i consumi energetici per il riscaldamento invernale e per il raffrescamento estivo, avvalendosi delle prestazioni dell'involucro dell'edificio e degli infissi e contenendo il surriscaldamento estivo degli edifici riducendo l'irraggiamento solare diretto all'interno dei locali, senza contrastare l'apporto energetico gratuito della radiazione solare nel periodo invernale, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

ART. 44 - REQUISITI TERMICI ED ACUSTICI

1. Gli edifici devono essere progettati, realizzati e certificati nel rispetto dei requisiti termici e acustici previsti dalle norme vigenti in materia. Più in generale qualsiasi intervento edilizio dovrà perseguire criteri di miglioramento delle prestazioni acustiche e termiche dell'edificio, ai sensi della normativa vigente in materia.

2. In materia di risparmio energetico, il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso i competenti uffici comunali, in formato pdf firmato digitalmente, insieme all'istanza relativa alle opere della L. 10/1991, il progetto delle opere stesse corredate da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della suddetta Legge.

3. I soggetti titolari dei progetti o delle opere individuate dalla normativa vigente in materia

dovranno produrre la documentazione di clima e/o impatto acustico relativa.

ART. 45 - IMPERMEABILITA E SECCHEZZA

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

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

2. Non sono ammessi locali primari e servizi igienici interrati. Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante all'edificio, possono essere destinati a locali primari se dotati di un'intercapedine areata di larghezza non inferiore a cm. 30 che circondi i locali stessi per tutta la parte interessata mentre quella sottostante al piano di calpestio non potrà avere un'altezza inferiore a 60 cm. Le griglie di aerazione di queste intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni o essere insicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso. I locali primari e accessori diretti posti al piano terreno, qualora non sovrastino un locale interrato o seminterrato, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aerato, con bocchette di aerazione non inferiori a 1/100 della superficie del vespaio; il pavimento, anche quando vi siano sottostanti locali interrati o seminterrati, dovrà essere sopraelevato di almeno cm. 10 rispetto al piano di campagna circostante o rispetto alla quota stradale mentre per il recupero del patrimonio edilizio esistente, quando e consentito dagli strumenti della pianificazione urbanistica, e sufficiente che solo la quota di imposta delle aperture (porte e portefinestre) del piano terreno sia sopraelevata di almeno cm. 10 rispetto al piano di campagna circostante. Nei suddetti locali, la parete finestrata deve avere un prospiciente spazio aperto del terreno circostante di profondità pari ad almeno ml. 3, misurati perpendicolarmente alla parete stessa, privo di muri, scarpate, ciglioni e simili di altezza superiore a ml. 1,50, con esclusione di recinzioni e opere di arredo esterno.

3. Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di perseguire le succitate soluzioni tecniche in rapporto alla conservazione e alla valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, funzionali e tecnologiche preesistenti; il progetto dovrà allora indicare le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.

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

5. Nelle aree soggette alle norme per la difesa dai fenomeni alluvionali, sono osservate le prescrizioni degli atti di governo del territorio comunali e le disposizioni regionali in materia di rischio idraulico.

ART. 46 - REQUISITI STATICI E ANTISISMICI

1. Gli interventi edilizi devono essere realizzati nel rispetto delle norme tecniche per le costruzioni approvate con decreto del M.I.T. del 17 gennaio 2018, pubblicate sulla Serie Generale n. 42 del 20/02/2018 e s.m.i. 2. Ai fini statici e antisismici si applicano:

a) le norme della parte II, Capi I, II, IV, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

b) le norme del Titolo VI, Capo V, della L.R. 65/2014;

c) le norme del D.P.G.R. 36/R del 2009.

ART. 47 - REQUISITI DI SICUREZZA

1. Ferme restando le disposizioni vigenti in materia di prevenzione degli infortuni, igiene, sicurezza antincendio, le prestazioni attese dagli Obiettivi prestazionali per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito in materia di riduzione del rischio incidenti in ambiente domestico, nonché le norme tecnico-costruttive generali delle costruzioni di cui al Titolo III Capo VI, la costruzione di nuovi edifici e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno possedere le seguenti caratteristiche.

2. Gli accessi pedonali e carrabili dovranno di norma essere collocati in condizioni di massimo sicurezza e visibilità dalla pubblica viabilità fino all'interno dei fabbricati seguiranno un profilo altimetrico ordinato e uniforme, con percorsi il più possibile complanari, privi di ostacoli e adeguatamente illuminati.

3. I percorsi esterni e i marciapiedi devono essere pavimentati con materiali antiscivolo e antigelivi e i dislivelli raccordati con scale o rampe nel rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche. Eventuali gradini singoli inseriti entro percorsi lineari dovranno essere resi visibili attraverso l'impiego di materiali o cromatismi differenti.

4. Eventuali piccoli dislivelli interni sono superabili in punti identificabili, mediante gradini o con rampe, nel rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

5. L'apertura delle porte e degli sportelli delle eventuali attrezzature fisse di contenimento non dovrà ostruire gli spazi di circolazione. L'installazione di cancelli e infissi posti al piano terreno degli edifici con apertura verso spazi pubblici, aperti al pubblico o comunque non esclusivi, è consentita a condizione che gli stessi siano dotati di apertura a scorrere e aggetto massimo di cm. 15.

6. Tutti gli edifici devono essere tenuti in piena efficienza, ivi comprese le parti impiantistiche, in modo da garantire la pubblica e privata incolumità; in relazione alla destinazione, all'altezza e alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio o di altre calamità, dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.

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

ART. 48 - PREVENZIONE INCENDI

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

2. E richiesto il parere preventivo di conformità del progetto da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per gli edifici nei quali sono esercitate le attività di cui all'elenco allegato al D.P.R. 151/2011.

3. Ai sensi del comma 1 dell'art. 4 del D.P.R. 151/2011, prima dell'inizio dell'attività, il titolare presenta una SCIA che produce gli stessi effetti giuridici dell'istanza per il rilascio del certificato di prevenzione antincendi (CPI); la stessa è corredata dall'asseverazione e dalla documentazione tecnica costituita dalle certificazioni/dichiarazioni probanti ai fini antincendio.

ART. 49 - REQUISITI SPECIFICI DEI LOCALI AD USO RESIDENZIALE - CAMPO DI APPLICAZIONE

1. In relazione alla destinazione funzionale e in conformità con il D.M. 5 luglio 1975, sono definiti, nei successivi articoli, i parametri e i requisiti igienico-sanitari minimi dei locali di abitazione, da

applicare esclusivamente agli interventi:

a) di nuova edificazione e addizione volumetrica;

b) di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e sostituzione edilizia;

c) sul patrimonio edilizio esistente che comportino cambio d'uso e variazione della destinazione funzionale dei singoli locali in una destinazione di maggior pregio rispetto a quella presente, con riferimento alle categorie di cui all'art. 50.

2. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi da quelli di cui sopra, salvo il rispetto di norme di settore sovraordinate, e consentito il mantenimento di condizioni in essere che non verifichino il pieno rispetto dei requisiti prescritti a condizione che:

a) non si determini un peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienicosanitario, ovvero che l'intervento nel suo complesso consegua un miglioramento della stessa;

b) nei cambi d'uso, non sia trasformata la funzione dei singoli locali inserendo utilizzi di maggior pregio rispetto a quelli presenti, con riferimento alle categorie di cui all'art. 50;

c) siano integralmente rispettati, per i soli interventi di recupero dei sottotetti, i requisiti previsti dalla L.R. 5/2010.

3. Negli interventi di recupero di un'originaria e documentata destinazione residenziale di unità immobiliari incluse in edifici a prevalente destinazione residenziale, e ammesso il mantenimento di condizioni che non verifichino il rispetto dei requisiti igienico-sanitari prescritti per le abitazioni, a condizione che:

a) sia recuperata l'originaria consistenza dell'unità immobiliare;

b) siano adottate tutte le possibili misure di miglioramento;

c) sia verificato il parametro di alloggio minimo, la dotazione minima in termini di superfici utili abitabili e un'altezza minima pari a ml. 2,70.

4. Solo quando il rispetto delle precedenti disposizioni risulti incompatibile con le esigenze di tutela, sono consentite deroghe per interventi di manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo su edifici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 o comunque classificati di valore storico, culturale, architettonico, ambientale dagli atti di governo del territorio. Per l'esercizio della deroga è necessario il parere favorevole dell'Azienda USL.

ART. 50 - CATEGORIE DEI LOCALI DI ABITAZIONE

1. I locali di abitazione, nel rispetto di quanto disposto dal D.M. 5 luglio 1975 e in relazione alla funzione e alle caratteristiche d'uso, si distinguono in:

a) locali primari, quelli dotati di un diretto e regolare rapporto aeroilluminante e destinati a usi specifici quali camere da letto, soggiorni (compresa la zona cottura) e sale da pranzo, cucine, salotti, studi privati e altri locali assimilabili;

b) locali accessori diretti quali servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala, ripostigli, guardaroba, stanze-armadi e altri locali assimilabili;

c) locali accessori indiretti quelli che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino presenza solo saltuaria di persone, quali garage, cantine, lavanderie, locali di sgombero e altri locali assimilabili.

ART. 51 - DIMENSIONAMENTO E CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI E DEI LOCALI DI ABITAZIONE

1. La superficie utile lorda (Sul) dell'alloggio, sia nel caso di nuova costruzione che nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, non dovrà essere inferiore a mq. 45 di superficie utile lorda (Sul) con obbligatorietà di camera doppia minimo di 14,00 mq., fatto salvo il rispetto di diversi e specifici parametri fissati dal Piano Operativo.

2. I monolocali (cioe gli alloggi costituiti da un vano utile piu servizi) debbono avere una superficie utile minima di mq. 28 se dotati di un solo posto letto e di mq. 38 se dotati di due posti letto; nel caso in cui la configurazione del vano presenti elementi di discontinuità e/o di separazione dovrà essere garantita un'apertura priva di infisso di almeno mq. 4 e di larghezza non inferiore a ml. 2.

3. Fermo restando il rispetto del parametro di alloggio minimo di cui al comma 1, per ciascun alloggio dovrà essere garantita una superficie utile non inferiore a mq. 14 per ognuno dei primi 4 abitanti e a mq. 10 per ciascuno dei successivi.

4. I locali di abitazione devono garantire i requisiti minimi di superficie utile riportati nella tabella che segue.

Superfici minime e requisiti dei locali destinati ad abitazione		
Tipo di locali	**Superficie utile (mq.)**	**Parametri da applicare**
Camere da letto per una persona	9	Parametri dei locali primari
Camere da letto per due persone e soggiorni	14	
Cucine	9	
Soggiorno comprendente posto di cottura	14+4	

5. Negli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia ricostruttiva o con aumento del carico urbanistico, deve essere previsto un ripostiglio all'interno dell'abitazione, non inferiore a mq. 1,50 di superficie utile e zone, distanziate dalle abitazioni, che abbiano la funzione potenziale di raccolta dei rifiuti, o altre soluzioni che siano in accordo con i sistemi di raccolta adottati dal gestore del servizio pubblico.

6. È ammessa la realizzazione di un posto cottura in adiacenza al soggiorno, purché il collegamento con lo stesso abbia larghezza non inferiore a ml. 2,00 e superficie complessiva non inferiore a mq. 4; in tal caso la verifica dei parametri fissati per i locali primari deve essere fatta rispetto alla superficie utile totale dei due vani.

7. Per i locali primari, limitatamente alla superficie di riferimento, la misura planimetrica minima per il lato minore non dovrà mai essere inferiore: a ml. 2,50 negli interventi di nuova costruzione, addizione volumetrica, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia ricostruttiva; a ml. 2 negli altri tipi di intervento.

8. I locali adibiti a servizio igienico deve avere una superficie minima di 4 mq e devono possedere i requisiti minimi riportati nella tabella che segue

Requisiti dei servizi igienici dei locali di abitazione	
Accesso	Divieto di accesso diretto da soggiorno, cucina o posto cottura, ammesso tramite antibagno
Dotazione sanitari per alloggio	Vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia, suddivisa anche in più locali purché riservati esclusivamente ai servizi igienici

9. Nel caso di piu servizi igienici nella stessa unità immobiliare, i valori minimi sono prescritti per il solo servizio igienico principale e la dotazione richiesta può essere garantita considerando la

totalità dei servizi igienici presenti.

ART. 52 - ALTEZZA DEI LOCALI DI ABITAZIONE

1. L'altezza libera dei locali deve garantire i valori minimi riportati nella tabella che segue.

Altezze minime dei locali di abitazione				
Tipo di locali	Locali con altezza Omogenea	Locali con altezza non omogenea		
	Altezza minima (ml.)	Altezza media (ml.)	Altezza minima (ml.)	Deroghe
Locali primari	2,70	2,70	2,20	Sono fatte salve le diverse disposizioni per i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della L.R. 5/2010
Locali accessori diretti	2,40	2,40	1,80	
Locali accessori indiretti	2	**2**	1,80	

ART. 53 - AERAZIONE E ILLUMINAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE

1. Ferme restando le disposizioni normative vigenti in materia di illuminazione e ventilazione naturale e meccanica controllata degli ambienti, la costruzione di nuovi edifici e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno possedere le seguenti caratteristiche.

2. Per ogni unità immobiliare del tipo plurivano di nuova costruzione o, ove esistente, soggetta ad addizione volumetrica, sostituzione edilizia o ristrutturazione edilizia ricostruttiva, deve essere garantita la ventilazione trasversale o obliqua, mediante aperture prospettanti su spazi liberi o su cortili. Non sono ammessi alloggi mono-affaccio, anche a seguito di frazionamento o cambio d'uso.

In caso di dimostrata impossibilità, in luogo della ventilazione trasversale o obliqua naturale, possono essere previsti sistemi ventilazione meccanizzata, tali da garantire idonee condizioni di comfort climatico (rispetto dei valori di ricambio d'aria imposti dalla normativa specifica di settore).

3. Ciascun locale primario deve essere dotato di superfici finestrate apribili misurate convenzionalmente sulle dimensioni architettoniche (spallette) delle finestre o porte finestre, in misura non inferiore a 1/8 della superficie utile (Su).

4. Per gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, da realizzarsi in applicazione della L.R. 5/2010, la superficie finestrata apribile minima potrà essere ridotta a 1/16 della superficie utile (Su).

5. Per ciascun locale primario, l'ampiezza della finestra dovrà essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio (FLDm) non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

6. Non è computabile nella superficie finestrata delle porte finestre l'eventuale parte non trasparente. Salvo che non siano dotati di vetri come una normale porta finestra, i portoni di ingresso, anche se prospettanti direttamente con l'esterno, non contribuiscono all'illuminazione dei vani.

7. Il primo bagno deve essere aerato naturalmente o, in alternativa, può essere dotato di dispositive di ventilazione forzata volti a garantire il ricambio dell'aria. I servizi igienici secondari, senza aperture, dovranno essere dotati obbligatoriamente di sistemi di aerazione forzata.

8. Gli spazi cottura, ricavati o meno in locale autonomo, devono essere adeguatamente muniti di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

9. Gli interventi sui locali esistenti devono tendere al miglioramento del rapporto aeroilluminante, ovvero non comportare peggioramento delle condizioni preesistenti.

ART. 54 - IGIENE EDILIZIA PER I LOCALI DESTINATI AD AMBIENTI DI LAVORO ED ALLE DIVERSE ATTIVITÀ NON RESIDENZIALI

1. I requisiti igienico-sanitari di un ambiente di lavoro sono disposti dal Titolo II e allegato IV del Decreto Legislativo n. 81 del 9 aprile 2008. Le altezze utili (HU), se non diversamente disciplinato da normative e regolamenti specifici di settore, sono stabilite come segue:

a) industriale e artigianale di produzione, che non occupano piu di cinque lavoratori e in quelle che non eseguono lavorazioni che comportano la sorveglianza sanitaria: m. 2,70;

b) artigianale di servizio: m. 2,70;

c) commerciale (esercizi di vicinato): m. 2,70;

d) commerciale (medie e grandi strutture di vendita): m. 3,00;

e) turistico ricettivo: m. 2,70;

f) direzionale: m. 2,70;

g) pubblici o di interesse pubblico: m. 2,70.

Per i soffitti inclinati le misure di cui sopra devono intendersi come la media ponderata del locale con un minimo di m. 2,40.

2. Inoltre tali locali debbono avere:

a) sotterranei e vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;

b) vano di porta, vetrina e finestra all'aria aperta, di superficie complessiva pari a quella prevista dalla vigente normativa in materia, con apertura a riscontro d'aria, adeguati sistemi di ventilazione nei locali aventi profondità superiore a ml. 7,00;

c) disponibilità di almeno un servizio igienico per esercizio;

d) scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possono dar luogo a rigurgiti.

3. Per il recupero del patrimonio edilizio esistente, per rispettare i valori storici, architettonici, tipologici e culturali (espressamente prescritti dagli strumenti urbanistici vigenti), i locali da destinare alle attività consentite dai vigenti strumenti urbanistici, nel rispetto della normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, debbono avere:

a) altezza utile (HU) dei locali non inferiore a m. 2,70;

b) altezza utile (HU) dei locali accessori non inferiore a m. 2,40;

c) la superficie finestrata apribile può essere inferiore ad 1/8 ma non potrà essere peggiorativa rispetto alla situazione esistente;

d) per i locali ad uso commerciale e ad artigianato di servizio l'altezza utile (HU) degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di m. 2,20; almeno la medesima altezza utile deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto dei locali, ove I soppalchi siano destinati alla permanenza di persone. La superficie utile dei soppalchi non deve essere superiore di 1/3 di quella del locale soppalcato.

4. E' facolta del Comune avvalersi del parere dell'Azienda USL ai sensi dell'art. 141, comma 6 della L.R. n. 65/2014.

5. A parte tali requisiti, i locali ad uso commerciale debbono comunque rispondere alle prescrizioni stabilite dalle vigenti norme di settore.

ART. 55 - REQUISITI SPECIFICI DEI LOCALI DESTINATI AD ATTIVITA TURISTICO RICETTIVE

1. In materia di turismo si rimanda alle disposizioni previste dalla L.R. n. 86/2016, dal relative regolamento di attuazione D.P.G.R. 18/R/2001, dall'allegato IV al D.Lgs. n. 81/2008 e quelle del presente Regolamento in materia di accessibilità e fruibilità degli edifici e degli spazi.

ART. 56 - REQUISITI SPECIFICI DEI LOCALI DESTINATI A COSTRUZIONI RURALI E PER AGRITURISMO

1. In materia di attività agrituristiche e fattorie didattiche si rimanda alle disposizioni previste dalla L.R. n. 30/2003 e s.m.i., dal relativo regolamento di attuazione D.P.G.R. 46/R/2004, dall'allegato IV al D.Lgs. n. 81/2008 e quelle del presente Regolamento in materia di accessibilità e fruibilità degli edifici e degli spazi.

ART. 57 - DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI

1. Sugli interventi riguardanti gli elementi strutturali delle coperture sia di edifici di nuova costruzione che di edifici esistenti, pubblici e privati, di qualsiasi tipologia e destinazione d'uso, si applicano le disposizioni del D.P.G.R. 75/R/2013, volte a garantire l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in condizioni di sicurezza, alle quali si rimanda integralmente.

2. Sono esclusi da tale ambito di applicazione:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) i pergolati e le coperture di manufatti aventi carattere temporaneo riconducibili alle fattispecie di cui all'art. 136, comma 2, lettera c) della L.R. n. 65/2014;

c) le coperture che non espongono a un rischio di caduta dall'alto da un'altezza maggiore di ml. 2, misurata dal punto più elevato rispetto al piano sottostante;

d) gli interventi impiantistici diversi da quelli definiti all'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.G.R. 75/R/2013.

3. Le coperture prive di impianti tecnologici di qualsiasi tipologia, in cui il dislivello tra il punto piu elevato della copertura e il piano di campagna naturale o artificiale sottostante non sia superiore a ml. 4, non richiedono misure preventive e protettive fisse o permanenti. In tali casi dovra comunque essere redatto l'elaborato tecnico della copertura di cui all'art. 5 del D.P.G.R.

75/R/2013, indicante le misure sostitutive a quelle fisse o permanenti, da adottarsi per le successive manutenzioni della copertura.

CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

ART. 58 - PASSI CARRABILI

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni e realizzato tramite passi carrabili, provvisti delle caratteristiche morfologiche, dimensionali e funzionali previste dal D.Lgs. n. 285/1992 (Nuovo Codice della strada) e dal suo Regolamento di attuazione, autorizzati dall'Amministrazione Comunale e individuati con idonea segnaletica.

2. Se la costruzione fronteggia piu spazi pubblici, l'accesso e generalmente consentito da quello di minor traffico. L'accesso a uno spazio privato tramite più passi carrabili è consentito quando dimostrato dalla funzionalità viaria, sia interna sia esterna e comunque per un numero limitato di accessi; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere garantito da idonei spazi interni, preferibilmente comuni, salva comprovata impossibilità strutturale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

3. Qualora la realizzazione di passi carrabili determini la perdita di parcheggi pubblici, gli stessi dovranno essere monetizzati secondo i criteri definiti dall'Amministrazione Comunale.

4. Qualora l'accesso dei veicoli agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni avvenga direttamente dalla strada, il passo carrabile deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà. L'eventuale cancello a protezione della proprietà dovrà essere arretrato di almeno ml. 5 dal filo esterno del marciapiede o, qualora non presente, dalla striscia di delimitazione della carreggiata, allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso. Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi.

5. È consentito derogare all'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi, nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.

6. La larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a ml. 3,50 e non superiore a ml. 6,50 (larghezze maggiori saranno concesse, per comprovate necessità, nel caso di attività produttive).

La distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non deve essere inferiore a ml. 12, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità attestata dal progettista e assentita dalla Polizia Municipale. La distanza del passo carrabile e del relativo varco veicolare dal confine di proprietà non puo essere inferiore a ml. 1; la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a ml. 2.

7. L'accesso agli spazi pubblici dovrà avvenire in modo da favorire le condizioni di massimo visibilità ed evitare situazioni di pericolo. I proprietari che intendano attraversare i marciapiedi con veicoli per accedere ai propri immobili, oltre a chiedere la relativa autorizzazione, devono provvedere all'adeguata pavimentazione del tratto di marciapiede attraversato, secondo le prescrizioni fornite dal Settore Lavori Pubblici. In ogni caso, il marciapiede non dovrà presentare alcuna discontinuita, quindi dovrà essere realizzata una rampa di raccordo tra la carreggiata stradale e il piano del marciapiede, costituita da una rampa di cordolatura della larghezza minore di cm. 50, completata agli estremi con elementi di raccordo; nella realizzazione si dovrà evitare che l'acqua piovana dei cortili fuoriesca sulla strada, mediante un'adeguata sistemazione delle soglie degli accessi carrabili.

8. Potranno essere prese in considerazione, in casi eccezionali e di comprovata impossibilità a realizzare l'accesso, soluzioni diverse da quelle sopra prospettate, previo parere della Polizia Municipale.

ART. 59 - ACCESSI AI PARCHEGGI

1. Nelle nuove costruzioni, quando l'accesso agli spazi destinati al ricovero dei veicoli e assicurato tramite rampe, fatte salve norme vigenti e/o successive di carattere più restrittivo, le stesse devono:

a) essere costituite da materiali antisdrucciolevoli di pendenza non superiore al 20%, con

dimensioni minime della carreggiata pari a ml. 5,50 nei tratti rettilinei a doppio senso di marcia, ml. 3 nei tratti a senso unico e ml. 6 in curva e nei raccordi fra tratti rettilinei a doppio senso di marcia;

b) essere dotate di adiacenti percorsi pedonali larghi almeno cm. 60, scalinati o dentati per il transito dei pedoni, fatto salvo il caso in cui esista un percorso di scale o di ascensori alternative posti nelle adiacenze, o in caso di comprovata impossibilità nel recupero di organismi edilizi esistenti;

c) avere tratti in piano lunghi almeno ml. 5, da ricavare nello spazio privato, per il collegamento con lo spazio pubblico aperto, o con altro spazio riservato ai pedoni;

d) avere corselli di distribuzione interna di dimensione minima pari a ml. 6;

e) evitare che l'acqua piovana degli spazi pubblici fuoriesca nelle rampe, mediante un'adeguata sistemazione delle soglie degli accessi carrabili.

CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

ART. 60 - REALIZZAZIONE E SALVAGUARDIA DELLE AREE VERDI

1. Le disposizioni riguardanti le regole tecniche e i requisiti qualitativi per la realizzazione e la salvaguardia delle aree verdi, dei parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale, degli orti urbani, dei parchi e percorsi in territorio rurale, sono rimandate ad apposito regolamento comunale.

CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

ART. 61 - SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

1. Ai sensi del D.M. 37/2008, gli impianti posti a servizio degli edifici, indipendentemente dalla destinazione d'uso, devono essere realizzati a regola d'arte da imprese abilitate e sono classificati come segue:

a) impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere;

b) impianti radiotelevisivi, antenne e impianti elettronici in genere;

c) impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustion e delle condense e di ventilazione e aerazione dei locali;

d) impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie;

e) impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione e aerazione dei locali;

f) impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;

g) impianti di protezione antincendio.

2. Ai sensi dell'art. 7 del D.M. 37/2008, al termine dei lavori l'impresa installatrice rilascia al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati.

ART. 62 - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

1. Tutti gli interventi dovranno tutelare e preservare la qualitò delle acque superficiali e sotterranee presenti nell'area, in particolare di quelle potabili, limitando i prelievi di acqua dal suolo e dal sottosuolo ed evitando gli sprechi, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

2. Ogni fabbricato di nuova costruzione o esistente deve essere provvisto di acqua potabile attinta, preferibilmente, dall'acquedotto pubblico e distribuita in modo proporzionale al numero dei locali primari e accessori diretti, cosi da garantire un regolare rifornimento per ogni unità immobiliare.

3. Oltre che dall'acquedotto pubblico, l'acqua può essere prelevata da falde freatiche o profonde; in tal caso l'utilizzo delle falde deve essere autorizzato dai competenti organi previo opportuni accertamenti e dopo avere acquisito i necessari pareri. Nel caso in cui l'approvvigionamento avvenga da pozzo privato, dovrà essere richiesta dichiarazione di potabilità da parte dell'Azienda USL.

4. L'impianto di approvvigionamento deve essere realizzato a regola d'arte secondo le disposizioni impartite dagli uffici comunali o dalla società incaricata di gestire il servizio idrico e comunque in modo da non determinare impurità e alterare i caratteri organolettici dell'acqua. Nel caso in cui il fabbricato sia dotato di un doppio sistema di approvvigionamento (acquedotto pubblico più pozzo privato) o di impianti antincendio, tra le due tubazioni deve essere inserito obbligatoriamente un disconnettore in modo che l'acqua proveniente dall'impianto privato non rifluisca nel pubblico acquedotto.

5. Qualora non possa essere garantita una regolare erogazione, gli edifici devono essere dotati di idonee apparecchiature per l'accumulo e il sollevamento dell'acqua, compresi gli impianti a caduta, dimensionate in base all'utenza servita e senza possibilità di esclusione, in modo da garantire continuità di servizio. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici dovranno essere dotati di dispositivi per limitare i consumi.

6. L'Amministrazione Comunale, o la società gestrice del servizio idrico, può imporre agli insediamenti industriali gli accorgimenti tecnologici atti a limitare ogni superfluo prelievo dell'acqua.

Qualora l'approvvigionamento avvenga contemporaneamente da fonti diverse (acquedotto, acqua di falda o di sorgente, acque superficiali) dovranno essere attuate scelte razionali in relazione ai diversi impieghi, per garantire a ciascun uso la risorsa più idonea, limitando l'impiego di acqua dell'acquedotto.

ART. 63 - TIPOLOGIA DELLE ACQUE DI SCARICO

1. Per le definizioni e modalità di smaltimento delle acque di scarico provenienti da insediamenti civili e produttivi si fa riferimento alle disposizioni vigenti in materia ambientale e alle disposizioni specifiche per l'allacciamento alla pubblica fognatura e a eventuali prescrizioni che singolarmente possono essere imposte dall'Azienda USL, dall'Arpat, dal Comune, dall'Autorita Idrica Toscana o dall'ente gestore.

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

ART. 64 - TIPOLOGIA DEI RICETTORI DELLE ACQUE REFLUE

1. I corpi ricettori finali cui possono essere condotte le acque reflue si distinguono in:

a) pubblica fognatura, costituita da fognatura mista in cui e ammessa l'immissione sia delle acque meteoriche sia delle acque reflue (nere e saponose) o fognatura separata adibita esclusivamente alla raccolta di acque nere o di acque meteoriche;

b) ogni componente naturale ed artificiale nel sistema idrografico che contiene e convoglia acque meteoriche o di sorgente rappresentato nella cartografia della Regione Toscana è definito nel regolamento di cui all'art. 13 della L.R. n. 20/2006 (D.P.G.R. 46/R/2008);

c) suolo, costituito dall'insieme degli strati superficiali del terreno, utilizzati non solo come semplice scarico di acque reflue ma come mezzo di trattamento che sfrutti la naturale capacità depurante del terreno.

ART. 65 - IMPIANTI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE

1. Ciascun edificio deve essere dotato di distinti impianti atti a garantire la raccolta delle acque meteoriche e reflue. Per le acque meteoriche si dovrà tenere presente dei seguenti accorgimenti.

2. Le acque meteoriche potranno essere convogliate alla fognatura pubblica mista solo per mezzo di autonome canalizzazioni verticali (pluviali e/o colonne discendenti) e orizzontali (canalizzazioni di impianto). Tutte le canalizzazioni dovranno essere finite a perfetta tenuta e costituite da materiale idoneo, posto in opera secondo tecniche adeguate; gli allacciamenti alla fognatura pubblica dovranno essere eseguiti secondo le modalita definite dall'ente gestore.

3. Le condutture costituenti l'impianto atto a garantire la raccolta delle acque pluviali devono essere di materiale resistente e impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero e ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque fino al recapito finale. Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili e altri spazi scoperti.

4. Le condutture verticali di scarico devono essere collocate di preferenza esteriormente all'edificio; nel caso di facciate direttamente fronteggianti spazi pubblici, il tratto terminale (da terra fino a un'altezza di ml. 4) delle condutture, deve essere posto in opera entro cassette di isolamento interne in muratura o, altrimenti, realizzato in ghisa ed il più aderente possibile alla parete.

All'estremità inferiore di ogni calata, e/o lungo le condutture interrate nei punti in cui si verifichi un repentino cambiamento di direzione o la confluenza di più condutture, devono essere installati pozzetti d'ispezione a interruzione idraulica. Tutte le tubazioni costituenti l'impianto devono condurre a un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, da cui si diparta la tubazione che conduce al recapito finale. Lo smaltimento può avvenire in pubblica fognatura, in acque superficiali, in dispersione nel suolo o con accumulo in cisterna per uso irriguo, antincendio e simili. È vietato lo sversamento diretto degli scarichi sulla pubblica via.

5. E' vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane, acque reflue di qualsiasi altra provenienza. La confluenza di acque piovane con altre acque reflue potrà essere consentita solo al livello del pozzetto finale d'ispezione nel caso di recapito in pubblica fognatura di tipo misto.

6. Nella realizzazione di nuovi edifici, anche con demolizione e ricostruzione, deve essere privilegiato il reimpiego delle acque meteoriche per usi non pregiati e comunque compatibili con la loro qualità (irrigazione aree verdi, cisterne di accumulo, cassette per scarico wc e similari), oppure la dispersione delle medesime, mediante processi lenti, negli spazi verdi, salvo i casi in cui si presentino condizioni di dimostrata impossibilità.

7. Negli insediamenti produttivi che presentano oggettivo rischio di trascinamento, nelle acque meteoriche, di sostanze pericolose o di sostanze in grado di determinare effettivi pregiudizi ambientali (Tab. 5 All. 5 del D.P.G.R. 46/R/2008), la gestione delle acque meteoriche dilavanti e informata alla prevenzione del trasporto di sostanze solide sospese e della contaminazione di inquinanti; devono pertanto essere adottate tutte le misure atte a minimizzare il dilavamento da parte delle acque meteoriche delle superfici potenzialmente inquinanti.

ART. 66 - IMPIANTI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE

1. Ciascun edificio deve essere dotato di un idoneo sistema di smaltimento delle acque reflue ove presenti.

2. Gli scarichi delle acque reflue provenienti dai fabbricati ricadenti negli ambiti serviti dalla fognatura pubblica devono obbligatoriamente confluire nella stessa con le modalità stabilite dall'Autorità Idrica Toscana e dall'ente gestore. In caso di dimostrata impossibilità di allaccio alla fognatura pubblica, dovranno essere utilizzati i sistemi di chiarificazione, depurazione e smaltimento previsti dalle vigenti disposizioni statali, regionali e dal Regolamento comunale in materia di scarichi fuori fognatura, cui si rimanda integralmente.

3. Nelle zone con presenza di pubblica fognatura mista, le acque nere devono essere convogliate in una fossa biologica dimensionata in funzione del numero degli abitanti equivalenti (AE) corrispondenti all'edificio che vi recapita, le acque saponose devono essere convogliate in un pozzetto sgrassatore e poi nella fossa biologica; tutte le tubazioni costituenti l'impianto devono condurre a un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprieta, da cui si diparta la tubazione che conduce al recapito finale. In tale pozzetto può essere consentita la confluenza delle acque reflue nere e saponose. Le canalizzazioni di scarico orizzontali e verticali dovranno avere caratteristiche tecniche (impermeabilità, diametro, resistenza, pendenza etc.) 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 sia l'abrasione della superficie interna. Le tubazioni verticali devono di norma essere poste in opera incassate nelle murature o in apposite cassette che le isolino dagli ambienti interni (la collocazione esterna e ammessa solo in cavedi o altri spazi riservati). Prima di essere condotte al recapito finale le acque devono essere depurate attraverso uno dei dispositivi previsti dalle vigenti disposizioni statali, regionali e dal Regolamento comunale in materia di scarichi fuori fognatura.

4. Nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, previa acquisizione dell'autorizzazione allo scarico fuori fognatura, le acque reflue (nere e saponose) dovranno essere depurate attraverso un Sistema di trattamento primario come quello descritto per la zona servita da pubblica fognatura o con una fossa settica tipo Imhoff; successivamente al pretrattamento, dovrà essere realizzato un sistema di smaltimento dei liquami appropriato secondo quanto disposto dal D.P.G.R. 46/R/2008. Fra tutti I sistemi impiantistici elencati nel Regolamento regionale, sono sempre preferibili quelli che favoriscono il recupero delle acque e che non necessitano dello sfruttamento di fonti energetiche.

5. La potenzialità dello scarico idrico per le abitazioni è pari a un abitante equivalente ogni mq. 35 di superficie utile lorda (Sul) (o frazione) negli edifici di civile abitazione; per gli edifici di grandi dimensioni, in cui abiti un numero ridotto di persone, lo scarico dovrà essere dimensionato sul numero effettivo degli utenti e adeguato nel caso in cui gli stessi aumentino, prevedendo impianti con sezioni in parallelo o altri accorgimenti. Per le attività di servizio, assimilate alle domestiche, si applicano i seguenti rapporti:

Abitanti equivalenti in relazione ai diversi usi	
Attività	**Calcolo Abitante Equivalente**
Albergo o complesso ricettivo senza	AE = potenzialità ricettiva/4

ristorazione ad eccezione della 1° colazione	
Albergo o complesso ricettivo con ristorazione	AE = potenzialità ricettiva/2
Ristoranti, trattorie etc.	AE = (coperti + addetti)/4
Bar, circoli, club, pub etc.	AE = frequentatori giornalieri / 15 + addetti/6
Discoteche, sale da ballo, sale giochi etc.	AE = potenzialità ricettiva/20 + addetti/6
Cinema, teatro, stadi sportivi (spettatori), musei	AE = potenzialità ricettiva/30 + addetti/6
Case di riposo (senza cure mediche)	AE = degenti + addetti/5
Uffici, esercizi commerciali	AE = addetti /6 + frequentatori giornalieri/30
Industrie e artigiani per i soli reflui derivanti da Servizi	AE = addetti/3
Scuole	AE = (alunni + addetti)/5
Palestre e spogliatoi sportivi	AE = potenzialità ricettiva/4

6. Gli scarichi di acque reflue domestiche fuori fognatura devono essere autorizzati dal Comune ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006, parte terza, della n. L.R. 20/2006, del D.P.G.R. 46/R/2008 e del Regolamento comunale specifico.

7. Potranno essere ammessi impianti di trattamento e depurazione delle acque reflue, diversi da quelli contemplati nel presente articolo, solo quando sia dimostrato che i medesimi conseguono livelli di depurazione non inferiori a quelli prescritti dalla normativa vigente in materia.

8. In tutti i casi in cui sia realizzato, modificato o parzialmente interessato l'impianto di smaltimento liquami, relativamente al corpo ricettore utilizzato, la progettazione dovrà comportare la presentazione:

a) della descrizione dell'impianto di smaltimento, da inserire nella relazione tecnica a corredo del progetto edilizio;

b) dello schema smaltimento liquami, corredato di apposita legenda, in cui sia riportato il percorso delle acque meteoriche e reflue (nere e saponose distinte), i dispositivi di depurazione e il ricettore finale;

c) della dimostrazione dei dimensionamenti e accorgimenti derivanti dal presente articolo;

d) di grafici esecutivi degli elementi che compongono l'impianto di smaltimento liquami (nel caso in cui non sia specificato in relazione ogni particolare dell'impianto stesso);

e) della relazione geologica dalla quale si evinca il massimo livello di falda e il tipo di terreno in cui si opera, nei casi di sub-irrigazione e sub-irrigazione con drenaggio.

9. 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.

10. Nel caso di adozione di fosse settiche o Imhoff, il progetto dovrà essere corredato da una planimetria in scala 1:200 dell'area, con l'indicazione schematica dell'ubicazione del fabbricato, delle fosse settiche, del recapito finale dell'effluente delle stesse secondo la soluzione di smaltimento proposta e della presenza di pozzi, sorgenti e punti di presa, destinati al consumo umano, ai fini dell'individuazione delle relative zone di rispetto.

ART. 67 - IMPIANTI DI EVACUAZIONE FUMI, VAPORI ED ESALATORI

1. Per gli edifici di nuova costruzione, oppure oggetto di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia ricostruttiva, nonché per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente allo specifico intervento, i condotti di evacuazione di vapori o esalazioni (condotti per la ventilazione forzata di servizi igienici, fosse biologiche, condotti per l'evacuazione dei fumi di cucina o caminetti etc.) dovranno di norma avere sbocco al di sopra della copertura dell'edificio, in maniera che il deflusso dei gas, fumi, vapori o esalazioni non interessi le pareti degli edifici limitrofi.

2. Le prescrizioni di cui al comma 1 non si applicano nei soli casi di dimostrata impossibilità nell'esecuzione degli adeguamenti, salvo che ciò non contrasti con specifiche disposizioni di legge.

3. Gli impianti termici installati successivamente al 31/08/2013 devono essere collegati ad apposite camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente; e possibile derogare, ossia scaricare a parete, nel caso:

a) di sostituzione di generatori di calore individuali che sono stati installati prima del 31/08/2013 e che scaricavano a parete o in canna collettiva ramificata;

b) in cui l'adeguamento dell'obbligo di cui al presente comma è incompatibile con norme di tutela degli edifici oggetto dell'intervento, adottate a livello nazionale o comunale;

c) in cui il progettista attesta e assevera l'impossibilità tecnica a realizzare lo sbocco sopra il colmo del tetto.

4. Nei casi di deroga cui al comma 3 è obbligatorio installare generatori di calore a gas che, per valore di prestazione energetica e di emissioni, appartengono alle classi 4 e 5 previste dalle norme UNI EN 297, UNI EN 483, UNI EN 15502 e posizionare i terminali di tiraggio (distanze da finestre, balconi etc.) in conformità alla vigente norma tecnica UNI 7129-3 e successive integrazioni.

ART. 68 - DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

1. Gli impianti elettrici devono essere progettati ed eseguiti in conformità alle norme specifiche in materia, secondo le vigenti disposizioni di sicurezza.

2. I progetti di costruzione devono prevedere il sistema di allacciamento concordato con il gestore della rete elettrica, con la sola esclusione degli edifici di civile abitazione con meno di 4 unità immobiliari in zone già elettrificate.

3. Per gli allacciamenti in media tensione, il progetto dovrà comprendere il manufatto della cabina elettrica. Per gli allacciamenti in bassa tensione, dovrà essere individuato un locale per la centralizzazione dei contatori.

ART. 69 - REQUISITI INFRASTRUTTURALI DEGLI EDIFICI

1. Cosi come previsto all'art. 135-bis del D.P.R. n. 380/2001, nei casi di nuova costruzione di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, gli edifici dovranno essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multi servizio passiva interna all'edificio costituita da adeguati spazi installati e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete.

2. Ai sensi dell'art. 4, comma 1-ter del D.P.R. n. 380/2001, nei casi di nuova costruzione a uso diverso da quello residenziale con superficie utile (Su) superiore a mq. 500 e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, si dovrà prevedere l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, sia essi pertinenziali o no, in conformità

alle disposizioni del presente Regolamento.

ART. 70 - CENTRALI TERMICHE

1. Per quanto attiene alle centrali termiche, dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nelle apposite leggi e regolamenti di esecuzione vigenti in materia, con riferimento alle potenzialità delle centrali stesse e al tipo di combustibile che s'intende utilizzare.

2. Gli impianti per la produzione del calore, alimentati a combustibile solido, liquido e gassoso, con potenzialità superiore a 116 kW, sono soggetti a esame preventivo del progetto da parte dei Vigili del Fuoco.

3. Le centrali termiche per impianti con potenzialità da compresa fra i 35 e i 116 kW devono avere:

a) almeno una parete finestrata, attestata verso spazi a cielo libero, con apertura, senza serramento, di almeno mq. 0,50;

b) accesso diretto dall'esterno o attraverso un locale di protezione, direttamente aerato dall'esterno, con le due porte (quella della centrale termica e quella del locale di protezione) resistenti al fuoco, a tenuta di fumo, dotate di congegno per l'autochiusura e con aperture verso l'esterno;

c) strutture verticali e orizzontali resistenti al fuoco per almeno 120 minuti;

d) altezza minima di ml. 2,50.

4. Nel caso di impianti a combustibile liquido, l'accesso al locale di deposito dell'olio combustibile deve essere munito di soglia in muratura a contenimento del liquido. Una saracinesca di intercettazione del liquido combustibile, deve essere posta sulla condotta di alimentazione all'esterno del locale caldaia e in posizione di facile manovra.

ART. 71 - CONTATORI

1. Per gli edifici di nuova costruzione, oppure oggetto di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia ricostruttiva, nonché per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente allo specifico intervento, i contatori dei servizi pubblici sono installati al piano terra degli edifici, in un luogo facilmente accessibile, garantendo il rispetto delle specifiche normative in materia di sicurezza.

2. In alternativa a quanto sopra, i contatori saranno installati in nicchie compartimentate, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo, adiacenti fra loro, dotate di propria e idonea sportellatura a filo facciata apribile dall'esterno, ricavate nella recinzione delle aree di pertinenza e poste nei pressi dell'accesso al lotto edificabile.

3. Nel centro storico gli sportelli dei contatori dovranno inserirsi nel contesto dove andranno a collocarsi mediante un rivestimento del supporto dove viene inserito lo sportello.

CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITA ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

ART. 72 - CAMPO DI APPLICAZIONE

1. Sono soggette alle prescrizioni del presente Capo le opere esteriori agli edifici, con particolare riferimento a quelle prospettanti sulla pubblica via o su spazi pubblici o di uso pubblico, ovunque ubicati nell'ambito del territorio comunale, ivi comprese le zone non urbanizzate.

2. Le prescrizioni definite al presente Capo non si applicano:

a) nel caso di interventi di manutenzione ordinaria su infissi, facciate e coperture che non introducano nuovi materiali o finiture;

b) nel recupero di assetti preesistenti, opportunamente rilevabili o documentati;

c) nel caso di interventi su edifici, o porzioni dei medesimi, notificati quali Beni culturali ai sensi del D.Lgs. 42/2004, a condizione che l'intervento sia stato esplicitamente autorizzato dall'Ente preposto alla tutela del vincolo;

d) per particolari fattispecie ed esigenze, esaurientemente documentate e puntualmente motivate, a condizione che si collochino al di fuori delle Zone territoriali omogenee A come definite all'art. 2 del D.M. n. 1444/1968 e fermo restando l'obbligo di adozione di tutti gli accorgimenti utili a garantire la mitigazione degli impatti generati e la necessità di preventiva verifica con acquisizione del parere dell'Ufficio Tecnico comunale.

ART. 73 - ELEMENTI DECORATIVI A RILIEVO E ZOCCOLATURE

1. Gli elementi decorativi a rilievo e gli altri elementi sporgenti dal piano verticale della facciata, frontistanti vie e altri spazi pubblici, fino a un'altezza di ml. 2,50 dal marciapiede, non devono presentare sporgenza superiore a cm. 15 rispetto al piano verticale della facciata. Gli elementi posti ad altezza superiore potranno avere aggetti di dimensioni maggiori, con un massimo di ml. 1,20 e comunque con un arretramento minimo di cm. 50 dal filo interno del marciapiede.

2. Nel caso di mancanza del marciapiede, l'altezza minima dal piano di campagna naturale o modificato di dette parti aggettanti deve essere di ml. 4,50, con aggetto massimo di ml. 1,20 e comunque con un arretramento minimo di ml. 1 dalla carreggiata.

3. Gli zoccoli e in genere tutte le parti basamentali degli edifici, non potranno presentare sporgenza superiore a cm. 6 rispetto al piano verticale della facciata e altezza minore di cm. 60; dovranno essere realizzati in pietra o altro materiale resistente e impermeabile, tali da migliorare la salubrità delle costruzioni e l'inserimento in un edificio privo di valore storico e architettonico.

ART. 74 - TERRAZZE E BALCONI

1. La realizzazione di terrazze a sbalzo e balconi su facciate frontistanti vie e altri spazi pubblici e ammessa, previo parere favorevole del Settore Lavori Pubblici, al di sopra dell'altezza effettiva di ml. 4,50 dal marciapiede, purché le parti aggettanti non sporgano sul suolo pubblico oltre ml. 1,50 e non superino la larghezza del marciapiede.

2. Nel caso di mancanza del marciapiede, l'altezza minima dal piano di campagna naturale o modificato di dette parti aggettanti deve essere di ml. 4,50, con aggetto massimo di ml. 1,50 e comunque con un arretramento minimo di cm. 50 dalla carreggiata.

3. Nelle Zone territoriali omogenee A come definite all'art. 2 del D.M. n. 1444/1968, nell'edilizia storica isolata e sul patrimonio edilizio esistente individuato come bene d'interesse storico negli atti di governo del territorio, ove non vietato, non è consentita la realizzazione di terrazze a tasca sulle coperture.

4. In tutti gli altri casi, ove non vietato, è ammessa la realizzazione di terrazze a tasca sulle coperture alle seguenti condizioni:

a) non potrà interessare piu di una falda;

b) dovrà essere completamente incassata e distanziata di almeno ml. 1,50 sia dal filo esterno della facciata che dal colmo ed essere distante dai confini laterali di almeno ml. 1,50;

c) dovrà avere una superficie di pavimento massima pari al 10% della porzione di superficie

edificabile (o edificata) (SE) dell'unità immobiliare di cui e a servizio, posta sullo stesso piano della terrazza e comunque entro un massimo di mq. 20;

d) i parapetti non dovranno fuoriuscire dalla copertura per piu di cm. 10;

e) non dovranno avere alcun tipo di copertura, ivi compresi pergolati o pergotende, ad eccezione delle tende retrattili a sbalzo.

5. Le terrazze e i balconi saranno realizzati in modo tale da consentire lo scolo delle acque piovane; al fine di proteggerne la struttura, il bordo sarà dotato di gocciolatoio.

6. La realizzazione di terrazze non deve comportare una pregiudizievole alterazione della conformazione e della geometria della copertura. Sarà ammessa la realizzazione di una sola terrazza per unità immobiliare.

ART. 75 - TETTOIE E PENSILINE A SBALZO

1. Le tettoie a sbalzo da realizzare su facciate prospicienti spazi pubblici sono ammesse solo per la protezione dell'accesso principale dell'edificio e/o degli ingressi a luoghi aperti al pubblico.

2. Dette tettoie devono in ogni caso mantenere un'altezza libera non inferiore a ml. 2,50 misurata dal marciapiede al punto più basso della tettoia, con un aggetto massimo dal piano verticale della facciata di ml. 1,20 e comunque con un arretramento minimo di cm. 50 dal filo interno del marciapiede. Nel caso di mancanza di marciapiede, dette parti aggettanti devono avere un arretramento minimo di ml. 1 dalla carreggiata.

3. Le tettoie devono essere munite di appositi sistemi per la raccolta e il convogliamento alla fognatura delle acque piovane e non devono interferire con la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori dei nomi delle vie o altri elementi di interesse pubblico.

ART. 76 - VERANDE

1. La realizzazione delle verande mediante chiusura di logge, balconi e terrazze costituisce modifica dell'involucro edilizio ai sensi del D.P.G.R. 39/R/2018 e, qualora ammessa dagli atti di governo del territorio, è consentita alle seguenti condizioni:

a) la tamponatura dovrà essere realizzata con struttura vetrata dotata di infissi apribili posti in corrispondenza delle aperture dei locali abitativi che si affacciano sulla veranda stessa, cosi da garantire il rispetto dei requisiti aeroilluminanti con riferimento alla superficie totale (costituita dalla somma della superficie netta di pavimento della veranda e di quella/e del/I locale/i abitativo/i) comunque non inferiore a 1/8;

b) in nessun caso comporti l'alterazione dell'equilibrio architettonico e dei valori formali dell'edificio.

2. Nel caso di edifici condominiali, sono ammessi progetti riguardanti singole unità immobiliari, previo parere favorevole dell'assemblea di condominio, a condizione che la progettazione sia estesa all'intero edificio e sia dimostrato come l'intervento progettato, pur nella sua parzialità, ben s'inserisca nel contesto architettonico dell'immobile. Tale tipologia sarà vincolante per gli interventi successivi.

ART. 77- ANTENNE TELEVISIVE E PARABOLE SATELLITARI

1. Tutti i nuovi edifici composti di più unità immobiliari e gli immobili esistenti in caso di manutenzione straordinaria del tetto o di rifacimento del medesimo, si dovranno preferibilmente avvalere di impianti centralizzati per quanto concerne sia la ricezione televisiva tradizionale sia

quella satellitare.

2. Le antenne e le parabole riceventi della radio e della televisione devono essere collocate sulla copertura degli edifici; sono ammesse collocazioni alternative quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura, a condizione che l'antenna o parabola sia del tutto invisibile dalla pubblica via.

3. Le antenne e le parabole devono essere poste preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via e/o spazi pubblici, privilegiando soluzioni autoportanti senza controventature; e ammessa la loro installazione su cartelle o murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalle strade e/o da luoghi pubblici.

ART. 78 - IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Non è consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pompe di calore, unità moto condensanti, accessori e simili) sulle falde delle coperture inclinate e sulle facciate principali degli edifici.

2. I medesimi impianti e accessori, ovunque collocati in esterno, dovranno essere posizionati a terra, in posizione poco visibile e idoneamente schermati, evitando la collocazione sui fronti degli edifici ad eccezione dell'utilizzo di elementi strutturali gia presenti (terrazzi, logge) in modo da ridurne l'impatto visivo.

3. L'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici deve essere opportunamente studiata in modo da:

a) non alterare le caratteristiche tipologiche e il disegno della copertura;

b) limitarne la visibilità dagli spazi pubblici.

ART. 79 - SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI

1. Tutte le porte che prospettino su strade pubbliche o su altri spazi destinati alla viabilità devono aprirsi in modo da non invadere lo spazio pubblico.

2. Le persiane, gli avvolgibili con apparato a sporgere e altri simili affissi potranno aprirsi verso l'esterno solo quando la loro parte inferiore si trovi ad altezza di almeno ml. 2,50 dal marciapiede o, in mancanza di questo, dal piano di campagna naturale o modificato. In alternativa è consentita l'installazione di infissi (persiane) scorrevoli lungo la facciata con una sporgenza massima di cm. 15.

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

ART. 80 - INSEGNE

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

2. Le mostre e insegne dovranno essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate. Esse non dovranno inoltre occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico-architettonico-tipologico che caratterizzano la facciata quali, gli stipiti o le cornice

delle aperture, gli eventuali sopraluce etc. e il loro aggetto non potrà superare i cm. 15 rispetto al piano verticale della facciata.

3. L'aspetto esteriore delle insegne (sia per quanto attiene i colori che la grafica delle medesime) dovrà in ogni caso essere quanto più possibile congruente con il carattere della facciata sulla quale devono installarsi, perseguendo il miglior equilibrio cromatico e architettonico con la medesima. E' escluso il ricorso a luci intermittenti o a variazioni di colore, al fine di migliorare il comfort visivo e limitare al massimo l'inquinamento luminoso.

ART. 81 - TENDE FRANGISOLE

1. Le tende da realizzare su facciate prospicienti spazi pubblici dovranno essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate. Esse non dovranno inoltre occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico-architettonico-tipologico che caratterizzano la facciata quali, gli stipiti o le cornici delle aperture, gli eventuali sopraluce etc. Le tende dovranno essere del tipo estensibile, del tutto prive di appoggi.

2. Le tende devono in ogni caso mantenere un'altezza libera non inferiore a ml. 2,50 misurata dal marciapiede al punto più basso della tenda, con un aggetto massimo dal piano verticale della facciata di ml. 1,20 e comunque con un arretramento minimo di cm. 50 dal filo interno del marciapiede. Nel caso di mancanza di marciapiede, dette parti aggettanti devono avere un arretramento minimo di ml. 1 dalla carreggiata. Nello stesso edificio, se sono presenti più attivita, le tende dovranno essere uniformate il piu possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale.

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

ART. 82 - NUMERI CIVICI E CARTELLI INDICATORI

1. In caso di costruzione di nuovi fabbricati o di apertura di nuove porte di accesso ai fabbricati esistenti, il proprietario deve richiedere ai competenti uffici comunali il numero civico da applicarsi alle porte e/o accessi di qualsiasi genere che dall'area di circolazione immettono direttamente o indirettamente all'interno del fabbricato.

2. Tale numerazione sarà eseguita, di regola, con targhette di ceramica lucida, di forma, dimensioni e colori uguali a quelle stabilite dal Comune.

3. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere i numeri civici, di non sottrarli alla pubblica vista e di rinnovarli quando siano stati distrutti o danneggiati. In caso di demolizione di fabbricati che non debbano piu essere ricostruiti, o in caso di soppressione di porte esterne di accesso, si dovranno notificare al Comune i numeri soppressi.

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

5. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere detti cartelli, di non sottrarli alla pubblica vista e di rinnovarli quando siano stati distrutti o danneggiati.

ART. 83 - RECINZIONI E CANCELLI

1. Nel sistema insediativo le recinzioni possono essere di separazione con vie o altri spazi pubblici oppure divisione fra privati.

2. Le recinzioni potranno essere realizzate con:

a) recinzione metallica posta su basamento in muratura di altezza massima pari a ml. 1. L'altezza complessiva della recinzione, misurata dal livello del marciapiede o, in mancanza di questo, dal piano di campagna naturale o modificato, non può superare ml. 2;

b) rete metallica o altri materiali similari, purchè sia assicurato un armonico e decoroso inserimento nell'ambiente circostante, comunque con altezza non superiore a ml. 2.

3. E' consentito mantenere, in caso di opere di manutenzione e previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico comunale, le recinzioni esistenti purchè si tratti di opere legittimamente autorizzate e che le caratteristiche edilizie e costruttive assicurino un corretto inserimento nel contesto d'inserimento.

4. In tutti i casi in cui le recinzioni saranno in muratura piena, potranno:

a) essere in materiale faccia vista o intonacato al civile e tinteggiato con colori idonei, al fine di non produrre disarmonia con l'ambiente circostante;

b) in corrispondenza degli incroci viari, al fine di garantire maggiore sicurezza, essere richieste soluzioni che garantiscano una migliore visibilità, nel rispetto del D.Lgs. 285/1992.

5. I manufatti di fondazione della recinzione devono insistere esclusivamente in area privata, restando le aree pubbliche e di uso pubblico totalmente libere in modo da non danneggiare gli esistenti servizi pubblici interrati e non precludere la possibilità futura di installazione o di adeguamento.

6. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni, previo cancelli di ingresso/passi carrabili.

ART. 84 - BENI CULTURALI E EDIFICI STORICI

1. Nelle Zone territoriali omogenee A come definite all'art. 2 del D.M. n. 1444/1968, nell'edilizia storica isolata, negli edifici vincolati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004, nonchè sul patrimonio edilizio esistente individuato come bene d'interesse storico negli atti di governo del territorio, e prescritta la tutela, la conservazione e il mantenimento dei valori storici, architettonici, tipologici e documentari dell'esistente patrimonio edilizio-urbanistico e del relativo tessuto viario e da applicarsi esclusivamente alle suddette zone ed edifici salvo specifiche estensioni espressamente indicate.

ART. 85 - CRITERI GENERALI DI TUTELA

1. Nel caso di demolizioni e ricostruzioni di coperture, ovvero di ristrutturazioni parziali, la pendenza delle falde non potrà superare il 30%, salvo il caso di maggiori pendenze preesistenti.

2. Nel caso di realizzazione di volumi tecnici e impianti tecnologici in copertura, qualsiasi sia la categoria di intervento prevista per l'edificio, i progetti dovranno prevedere posizioni e tecniche esecutive tali da minimizzare l'alterazione delle coperture, fermo restando che gli interventi medesimi non sono ammessi quando l'alterazione introdotta risulti particolarmente pregiudizievole o comunque incompatibile con il valore architettonico, ambientale o tipologico del contesto in cui dovrebbero inserirsi.

3. L'utilizzazione dei sottotetti è ammessa con le limitazioni previste dagli strumenti della pianificazione urbanistica per le singole classi di intervento. Gli eventuali locali sottotetto cosi ricavati potranno essere adibiti ad abitazione solo quando rispettino le prescrizioni di carattere

igienico-sanitario contenute nel presente Regolamento, negli atti di governo del territorio e nelle norme regionali vigenti per il recupero abitativo dei sottotetti.

4. Fatte salve le maggiori restrizioni per edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario, qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente suscettibile di modificare l'aspetto esteriore degli edifici dovrà prevedere l'impiego di materiali, colori e tecniche esecutive compatibili con l'immagine complessiva del contesto e con quelle della tradizione locale in genere.

ART. 86 - CRITERI DI TUTELA SPECIFICI

1. Al fine di tutelare e conservare i caratteri architettonici tipici del territorio, sia per quanto riguarda il tessuto urbano storicizzato che per quanto attiene il territorio aperto, qualsiasi intervento su edifici di rilevanza storico-architettonico-tipologica e soggetto all'applicazione degli ulteriori criteri di tutela di cui agli articoli che seguono.

2. Per conseguire i fini di cui al comma 1, il presente Regolamento prescrive criteri progettuali, materiali e tecniche di intervento, distinguendo tra le varie parti omogenee dell'edificio e tra i singoli elementi che le costituiscono, secondo la seguente articolazione:

a) Coperture:

1) conformazione delle coperture;

2) manti di copertura;

3) abbaini e lucernari;

4) canne fumarie, comignoli;

5) aggetti di gronda;

6) canali di gronda e pluviali;

7) antenne e parabole della radio, della televisione e della telefonia mobile;

8) pannelli solari, pannelli fotovoltaici e altri impianti tecnologici simili;

b) Superfici di facciata:

1) composizione architettonica delle facciate;

2) intonaci;

3) tinteggiature;

4) serramenti esterni;

5) impianti tecnologici di facciata;

c) Aree scoperte.

3. Sugli edifici notificati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 prevale, comunque, il parere dell'ente preposto alla tutela del vincolo.

ART. 87 - CONFORMAZIONE DELLE COPERTURE

1. E' di norma vietato sostituire le coperture esistenti con altre di diversa conformazione o geometria. Qualora occorra procedere al rifacimento della copertura, questa dovrà essere ricostruita nella stessa conformazione e geometria, mantenendone il carattere tradizionale.

2. Le limitazioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di coperture che già siano state oggetto di sopraelevazioni o di trasformazioni incompatibili con il carattere dell'edificio o del contesto. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione

originaria o comunque a conseguire una nuova conformazione della copertura più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.

3. Modeste modifiche alle coperture che non incidano in maniera significativa sulla loro conformazione e geometria (quali la formazione di lucernari o simili) saranno ammesse solo quando (per dimensione, ubicazione e conformazione) non ne pregiudichino il carattere tradizionale e la progettazione sia tale da garantire la compatibilità dell'intervento con il contesto.

ART. 88 - MANTI DI COPERTURA

1. I manti di copertura tipici della tradizione toscana sono quelli costituiti da:

a) embrici e coppi, esclusivamente in cotto, disposti in file parallele e a elementi separati;

b) tegole marsigliesi, limitatamente alle tipologie paleoindustriali e all'architettura del primo novecento.

2. I manti di copertura originari e tipici della tradizione dovranno essere mantenuti e conservati.

3. Nel caso di rimaneggiamento di tali manti di copertura e obbligatoria la riutilizzazione degli elementi smontati. Nel caso in cui parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo dovrà avvenire:

a) con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello non reimpiegabile;

b) mediante inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi embrici e coppi dello stesso tipo e pezzatura di quelli non recuperabili.

4. Nel caso di manti già parzialmente reintegrati con materiale incongruo (tratti di tegole marsigliesi su manti in embrici e coppi o simili) è prescritta la reintegrazione del manto originario con le modalità di cui al comma precedente.

5. Per la realizzazione di sfiati e in genere da evitare l'impiego di tubi che fuoriescono dal manto di copertura. In tali casi deve privilegiarsi l'impiego di tegole speciali della tradizione, opportunamente sagomate (fraticini). Ove ciò non risulti possibile la tubazione deve essere occultata da un comignolo in muratura con finitura adeguata al contesto.

6. Gli strati di impermeabilizzazione e/o coibentazione dovranno essere nascosti alla vista, con particolare riguardo alle linee di gronda e ai profili delle falde.

7. Può essere fatta eccezione alle prescrizioni di cui ai commi precedenti solo in casi del tutto particolari e sempre che la previsione di progetto sia adeguatamente motivata.

8. Nel caso di edifici di recente costruzione e privi di interesse storico-architettonico o documentario, i manti di copertura che, per quanto originari, siano realizzati con materiali e tecniche estranee alla tradizione locale potranno essere modificati e sostituiti con il tradizionale manto in embrici e coppi o altro tipo manto che, per materiale e colore, ben si inserisca nel contesto.

9. I manti degli edifici con copertura piana, quando siano mantenuti, devono intonarsi cromaticamente con il manto tradizionale in cotto delle coperture inclinate.

ART. 89 - ABBAINI E LUCERNARI

1. Gli abbaini e lucernari esistenti devono essere conservati e restaurati. Quando ciò non fosse possibile, essi devono essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme e impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.

2. La costruzione di nuovi abbaini e lucernari, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle

loro dimensioni è ammessa solo previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e sempre a condizione che:

a) non contrastino con altre norme del presente Regolamento e che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali;

b) siano correttamente inseriti architettonicamente in relazione alla tipologia del fabbricato e alla copertura.

3. Per i fini del comma precedente si considerano, di norma, abbaini con carattere tradizionale, quelli del tipo a due falde o a una falda compluviata, realizzati in muratura, aventi la finitura della facciata e con lo stesso manto di copertura della falda su cui si inseriscono.

4. Nella costruzione di nuovi abbaini e lucernari devono essere rispettate le seguenti tipologie e requisiti:

Tipologia	N° massimo
Abbaini/lucernari necessari per requisiti aeroilluminanti di locali sottotetto adibiti ad abitazione	Proporzionato alla superficie di pavimento del locale sottotetto con riferimento ai rapporti aeroilluminanti minimi
Abbaini/lucernari necessari per consentire l'agevole accesso alla copertura o ventilazione del piano sottotetto nel quale non siano	Uno per ogni unità immobiliare, con superficie libera minima di mq. 0,70 presenti locali di abitazione

Le loro dimensioni saranno in funzione dei rapporti minimi di illuminazione ammessi per i locali sottostanti; in ogni caso per gli abbaini la dimensione esterna in larghezza non dovrà essere superiore a un massimo di ml. 1,60, misurata all'esterno della muratura.

Gli abbaini non devono interferire con le strutture principali di copertura, devono essere posizionati ad una distanza non inferiore a ml. 1,50 dalla linea di gronda e non devono essere più di uno sulla stessa linea di massima pendenza. L'aspetto architettonico dell'abbaino deve essere comunque rapportato al tipo edilizio, all'architettura della facciata dell'edificio sottostante e seguirne le forme e gli stilemi.

La realizzazione di nuovi lucernari a filo della falda è ammessa con le stesse modalità e limitazioni gia previste per gli abbaini.

I lucernari non devono interferire con le strutture principali di copertura e devono essere posizionati ad una distanza non inferiore a ml. 1,50 dalla linea di gronda, le dimensioni degli stessi dovranno essere previste in funzione delle strutture del coperto (interasse travetti) e non dovranno essere superiori a due ordini dell'orditura secondaria originale. Per detti lucernari sono categoricamente escluse superfici vetrate di tipo riflettente.

5. Per quanto attiene ai lucernari giacenti sul piano della falda, è prescritto il mantenimento di quelli di carattere tradizionale (tipicamente di grandi dimensioni, fissi e finalizzati all'illuminazione di pozzi scala), mentre potranno essere oggetto di modifiche i lucernari che non presentino caratteri riconducibili a tecniche tradizionali.

ART. 90 - CANNE FUMARIE E COMIGNOLI

1. La costruzione di nuovi comignoli è ammessa quando questi siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali. A tal fine si considerano realizzati con carattere tradizionale I comignoli in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata o in laterizio o, comunque, trattati in modo adeguato al contesto e con copertura in elementi di cotto posti

secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili negli edifici che rivestono equiparabile carattere.

2. Nel caso di piu comignoli deve preferirsi, ove possibile, il raggruppamento dei medesimi.

3. Ove, per i caratteri dell'edificio e del contesto, sia opportuno ridurre al minimo le dimensioni del manufatto, può essere ammessa la realizzazione dei nuovi comignoli utilizzando condotte in metallo capaci di invecchiare con i tempi e i ritmi propri dei materiali storici (rame).

4. Per i torrini esalatori valgono, in generale, le stesse norme già prescritte per i comignoli, dei quali devono riproporre le forme e i materiali. E' in ogni caso vietato l'impiego di torrini prefabbricati in cemento, fibrocemento o altro materiale estraneo alla tradizione, nonchè di torrini con forma a H di qualsiasi materiale essi siano.

5. Le canne fumarie devono, in genere, essere realizzate internamente all'edificio. La parte delle medesime che fuoriesce dalla copertura deve rispondere alle prescrizioni gia impartite per i comignoli e i torrini esalatori.

6. Quando non sia possibile realizzare la canna fumaria internamente all'edificio e si renda indispensabile procedere alla costruzione di canne fumarie esterne, addossate alle pareti perimetrali esterne, queste saranno ammesse quando poste sulla parete tergale o su pareti laterali non visibili dalla pubblica via.

7. Nei casi di cui al comma precedente, le dimensioni dovranno essere le più contenute possibili in rapporto alla funzionalità del condotto e l'ubicazione dovrà tener conto dei caratteri architettonici del prospetto, inserendosi nel medesimo arrecando la minor turbativa possibile. A tal fine si intende generalmente accettabile l'ubicazione della canna in corrispondenza di un angolo della facciata tergale dell'edificio. Le eventuali soluzioni alternative dovranno essere tali da garantire analogo o minore impatto visivo.

8. In linea generale la canna fumaria esterna dovrà avere un andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura e dovrà essere realizzata o rivestita di muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inserisce; in alternativa, nei soli casi di condotti di evacuazione o ventilazione che presentino diametro ridotto, potrà essere ammessa l'apposizione esterna in facciata all'interno di una tubazione di rame con le stesse caratteristiche dimensionali e formali dei discendenti pluviali.

9. Canne fumarie costituite dal solo condotto di acciaio o altro materiale nonchè con caratteri costruttivi difformi da quelli prescritti ai commi precedenti, saranno ammesse nei soli cavedi completamente interni all'edificio e sempre che siano del tutto non visibili da spazi pubblici; in tali casi le canne fumarie dovranno comunque essere tinteggiate del medesimo colore della facciata.

10. E' in ogni caso vietato costruire canne fumarie esterne alle pareti prospettanti la pubblica via o comunque spazi di uso pubblico.

11. Le prescrizioni definite ai commi precedenti si applicano anche agli edifici non indicati all'art. 86.

ART. 91 - AGGETTI DI GRONDA

1. Gli aggetti di gronda dovranno essere mantenuti e conservati nei caratteri architettonici, costruttivi e dimensionali originari. Quando cio non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, impiegando gli stessi materiali e riproponendo i caratteri preesistenti.

2. La modifica di aggetti di gronda è consentita solo in corrispondenza di sopraelevazioni o superfetazioni, oppure nel caso di elementi alterati da precedenti interventi che ne abbiano compromesso il carattere tradizionale. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a

ripristinare la conformazione originaria o, ove ciò non fosse possibile, a conseguire una nuova conformazione piu consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.

3. E' in ogni caso vietata la sostituzione di elementi tradizionali con altri che presentino tecniche costruttive, materiali o colori estranei alla tradizione, quali, ad esempio, travetti in cemento in luogo dei tipici correnti lignei sagomati, scempiati di laterizio forato in luogo dei tradizionali elementi in laterizio pieno (campigiane) trattenuti da seggiola lignea, perlinati in luogo di tavolati e altre simili incongrue sostituzioni.

ART. 92 - CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

1. I canali di gronda e i discendenti pluviali dovranno generalmente essere realizzati in rame. Potrà essere ammesso l'impiego della lamiera solo quando questa sia verniciata in armonia con il contesto cromatico dell'intero edificio. E' categoricamente escluso l'uso di materiali plastici, dell'acciaio inox e della lamiera zincata non verniciata.

ART. 93 - IMPIANTI AD ENERGIE RINNOVABILI

1. Sono ammessi interventi volti all'installazione di impianti solari termici o fotovoltaici con moduli ubicati al suolo o con integrazione architettonica parziale, quali moduli ubicati su elementi di arredo urbano, barriere acustiche, pensiline, pergole e tettoie, in modo complanare alla superficie di appoggio, o integrati con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modifichino la sagoma degli edifici.

ART. 94 - COMPOSIZIONE ARCHITETTONICA DELLE FACCIATE

1. In generale ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non dovrà comportare innovazioni e alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario ed i rapporti metrici degli elementi architettonici.

2. Quando la facciata sia stata interessata da modifiche e alterazioni incongrue, sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata.

3. La formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o modifica di aperture esistenti, la realizzazione di terrazzi e balconi e ogni altra variazione che interessi la facciata potrà essere ammessa solo quando pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica della medesima.

4. Negli interventi sulle facciate vanno eliminati tutti gli elementi incongrui quali: fili di impianti fuori norma ed i relativi supporti, insegne al neon o scatolate luminose a bandiera o di altro tipo se non coeve all'edificio e strettamente connesse alla sua architettura.

ART. 95 – INTONACI

1. Ogni intervento sulle facciate dovrà, di norma, privilegiare la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce.

2. Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare.

3. In ogni caso di totale rifacimento degli intonaci, questi dovranno essere ricostituiti impiegando gli stessi materiali e tecniche originarie.

4. Gli interventi di manutenzione e ripristino degli intonaci di facciata dovranno essere estesi a tutte le parti visibili dalla pubblica via, comprese le canne fumarie, i comignoli, le porzioni emergenti dalla copertura e in genere tutte le parti visibili che siano state concepite per essere intonacate. Detti interventi dovranno essere sempre completati dalla tinteggiatura degli intonaci in conformità alle prescrizioni di cui al successivo articolo, non essendo mai consentito il mantenimento a vista della superficie parietale intonacata.

5. Nel corso di qualsiasi intervento di ripristino o rifacimento degli intonaci si dovrà avere cura di conservare ed evidenziare vecchie targhe stradali, lapidi commemorative e indicative, ferri battuti e qualsiasi altro simile elemento che, concepito per essere visibile sopra l'intonaco, costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio. In occasione dei medesimi interventi si dovrà inoltre procedere obbligatoriamente alla rimozione delle balze e zoccolature (in pietra, marmo o altro materiale) che fossero state aggiunte in tempi recenti all'edificio e che siano non pertinenti con l'impianto originale della facciata.

ART. 96 - TINTEGGIATURE

1. Le parti esterne degli edifici che siano intonacate (facciate, prospetti interni, parti emergenti dalla copertura, canne fumarie etc.) devono essere tinteggiate.

2. La tinteggiatura dovrà essere eseguita con tecniche, materiali e colori riconducibili a quelli della tradizione toscana locale.

3. Sono escluse le tinteggiature al quarzo, le pitture lavabili (ancorchè traspiranti) e gli acrilici in genere nonchè i materiali di consistenza plastica da stendere sopra l'intonaco (intonaci plastici, graffiati e simili).

4. In generale il materiale e la tecnica da impiegare, ovviamente tra quelle ammesse, dovranno essere analoghi a quelli originari o storicizzati. Altrettanto dicasi per i colori e i toni della tinteggiatura.

5. Il colore da impiegarsi, di norma, sarà scelto a seguito di idonei saggi e accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata. La scelta finale del colore terrà conto sia delle tracce di coloritura reperite che di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale. In generale il colore della tinteggiatura sarà quello, non necessariamente originario, pertinente la situazione storicizzata della facciata e del contesto.

6. Tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate (escluse le parti a faccia vista) dovranno, di norma, prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo intonaco bugnato etc.).

7. All'atto del tinteggio di un edificio vanno individuati tutti gli elementi anomali (insegne, fili, ferri, zoccolature) non in accordo all'architettura prevedendone l'eliminazione, ove possibile il tutto concordato con l'U.T.C..

ART. 97 - SERRAMENTI ESTERNI

1. Ogni intervento sulle facciate dovrà preferire la conservazione dei serramenti d'oscuramento caratteristici.

2. Si considerano tipici della tradizione i seguenti tipi di serramento di oscuramento:

a) persiane, nelle varianti con e senza gelosie, con apertura ad ante;

b) scuretti apposti direttamente sulla parte interna dell'infisso vetrato (con particolare

riferimento agli edifici di più antico impianto e a quelli di origine colonica).

3. Il materiale ammesso è preferibilmente il legno, con verniciatura a corpo nei colori tradizionali.

4. Nel caso necessiti procedere alla sostituzione di serramenti di oscuramento di cui ai commi precedenti, i nuovi serramenti dovranno mantenere invariate le forme, la lavorazione e i materiali preferibilmente del tipo tradizionale, uniformandole se di foggia diversa.

5. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà inoltre procedere alla rimozione dei serramenti di oscuramento incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.

6. Per tutti i tipi di serramenti di oscuramento la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.

7. Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali.

8. In generale tutti i serramenti di oscuramento della stessa unità edilizia devono avere la medesima tinta e tonalità.

9. E' vietato, di norma, installare serramenti esterni di oscuramento su edifici di particolare interesse storico-architettonico o documentario, che siano stati originariamente concepiti come privi dei medesimi. In tali casi è ammessa la sola installazione di scuretti sul lato interno.

10. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti trovano applicazione anche per quanto attengono alla ferramenta degli infissi quali cardini, chiavistelli e ferma-imposta etc. che, quando non riutilizzabili, dovranno riprendere la forma e la lavorazione di quelli tradizionali.

11. In generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle finestre (o porte finestre) che presentino i caratteri tipici locali.

12. Si considerano tipiche locali le finestre di legno, a telaio unico o suddiviso in due telai di uguale dimensione, a luce intera o interrotta da una o piu bacchette trasversali anch'esse in legno.

13. Quando la conservazione o riproposizione delle finestre di cui al comma precedente non risulti possibile o opportuna (per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto) saranno ammissibili infissi che, seppur non propriamente rispondenti ai caratteri locali, siano compatibili con i medesimi.

14. Si considerano tali gli infissi di ferro, verniciati in color piombo o altro colore scuro che ben si armonizzi con la facciata su cui deve inserirsi.

15. Sono invece sempre esclusi gli infissi in alluminio anodizzato.

16. E' vietato l'uso di doppie finestre apposte sul filo esterno della facciata o comunque esternamente all'infisso originario.

17. Sono in ogni caso escluse innovazioni che comportino l'installazione di vetri a specchio o la suddivisione delle luci del tipo inglese.

18. In generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle porte e dei portoni coevi agli edifici sottoposti al regime di tutela, nonchè di quelli che, seppur posteriori, siano qualificabili come storicizzati o comunque facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela.

19. Nel caso in cui detti infissi si presentino particolarmente degradati o comunque non più rispondenti alla funzione loro affidata, potranno essere sostituiti con nuovi infissi che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, colore, finitura superficiale etc.), in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.

20. Quando la conservazione o riproposizione delle porte e portoni di cui ai commi precedenti non risulti possibile a causa delle diverse funzioni cui sono destinati i locali retrostanti, sarà ammissibile la loro sostituzione con infissi che, seppur di diversa fattura, siano comunque compatibili con l'impostazione architettonica della facciata.

21. L'eventuale sostituzione di porte o portoni con infissi vetrati, quando necessaria per consentire l'utilizzo dei locali retrostanti, sarà ammissibile a condizione che siano rispettati i criteri di compatibilità di cui al comma precedente. Sono in ogni caso esclusi vetri a specchio o suddivisioni del tipo inglese.

22. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione di porte e portoni incompatibili, per foggia e materiale, con la facciata medesima, sostituendoli con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.

23. Per tutti i tipi di porta o portone la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.

24. Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste dovrà impiegarsi il colore che, tra quelli tradizionali, meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata e concordati dall'U.T.C..

25. In generale porte e portoni potranno essere di foggia, materiale e colore diversi rispetto alle finestre e porte finestre della stessa unità edilizia.

26. In corrispondenza delle aperture di facciata (vetrine, ingressi e simili) non sono ammesse serrande di sicurezza avvolgibili del tipo a maglia.

27. E' tollerato il mantenimento di serrande difformi da quanto prescritto al comma precedente fino al momento in cui si proceda alla loro sostituzione o a interventi di manutenzione che interessino la facciata nella sua interezza. In tali casi è sempre obbligatorio sostituirle con altre del tipo ammesso.

28. Cancelli o cancelletti di tipo pieghevole potranno essere impiegati in sostituzione delle serrande quando presentino analogo o migliore livello di compatibilità con la facciata.

ART. 98 - IMPIANTI TECNOLOGICI DI FACCIATA

1. Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entita e natura essi siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata e introdurre nella medesima la minima alterazione possibile; a tal fine, per i singoli impianti tecnologici, valgono le prescrizioni di cui ai commi seguenti.

2. I cavi della rete elettrica e telefonica che debbano essere posti sulla facciata degli edifici, devono essere posati in modo ordinato e organico, al fine sia da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata che di occultare, quanto più possibile, i cavi medesimi alla vista.

3. In occasione di qualsiasi intervento che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, e prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri e per le finalità di cui al comma precedente.

4. In generale i cavi devono essere posti sotto traccia e quindi del tutto invisibili all'esterno.

Quando ciò non sia possibile, per le caratteristiche della facciata o per l'eccessiva onerosita dell'intervento, si considerano rispondenti alle prescrizioni dei commi precedenti i cavi che risultino:

a) disposti secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata o in immediata prossimità dei discendenti pluviali e quindi nascosti dai medesimi;

b) disposti secondo linee orizzontali sopra fasce marcapiano o altri elementi decorativi a rilievo, in modo da restare nascosti dai medesimi.

5. Quando, per le caratteristiche dell'edificio, non sia possibile conseguire una delle sistemazioni di cui sopra, è inoltre ammesso disporre i cavi secondo una linea orizzontale immediatamente sotto la quota di imposta dell'aggetto di gronda.

6. I cavi visibili dall'esterno dovranno essere dipinti nello stesso colore della facciata o dell'elemento decorativo che le nasconde. In ogni caso i cavi dovranno garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e di testimonianze di valore storicoartistico in genere.

7. Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia, le condutture di acqua, gas e simili devono essere posate sotto traccia, senza essere visibili dall'esterno.

8. Quando sia inevitabile l'installazione di condutture sulla facciata principale, o comunque su facciate visibili dalla strada pubblica, queste devono essere disposte in verticale a un'estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa. La tubazione deve, quando possibile, essere installata in un'apposita scanalatura.

9. In generale i contatori devono essere collocati internamente all'edificio, salvo esigenze e/o specifiche tecniche dell'ente gestore. Quando ciò è impossibile, può essere ammessa la sistemazione del contatore in un'apposita nicchia ricavata nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo e opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata. Lo sportello dovrà essere di materiale, colore rame e forma tali da riprendere colori, caratteri e le linee del tratto di facciata nel quale e posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile.

10. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineate, fatto salvo il rispetto della normativa vigente per le costruzioni in zona sismica.

11. Non è consentito apporre sulle facciate prospettanti sulla strada pubblica, o comunque da essa visibili, impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili.

CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI

ART. 99 - DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Gli interventi edilizi devono essere realizzati in ottemperanza alle disposizioni della L. 13/1989 e del relativo D.M. 236/1989, nonchè della Circolare esplicativa 22/06/1989 n. 1669/UL, della L. 104/1992, del D.P.R. 503/1996 e del D.P.R. 380/2001.

2. Al fine di agevolare l'accesso, gli spostamenti interni e l'utilizzo delle parti comuni, si rimanda inoltre alle indicazioni tecniche della L.R. 47/1991 e del D.P.G.R. 41/R/2009.

3. La specifica normativa nazionale e regionale relativa all'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche e da intendersi come requisito minimo prestazionale. Ove possibile, dovranno essere adottate soluzioni ulteriormente migliorative che favoriscano la fruizione, garantendo un maggior confort alle persone disabili.

4. Gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche, da eseguire in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici e parametri urbanistici previsti dagli atti di governo del territorio,

sono ammessi, anche se consistono in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio; gli stessi sono consentiti esclusivamente ove l'edificio interessato necessiti effettivamente di opere di adeguamento al fine di essere fruibile da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale e uno o piu soggetti disabili necessitino della fruibilità dell'edificio interessato. La sussistenza di tali presupposti deve essere dimostrata mediante elaborati tecnici che evidenzino chiaramente l'esistenza delle barriere architettoniche e gli interventi necessari per il loro superamento e l'impossibilità tecnica di praticare soluzioni alternative all'interno della sagoma dell'edificio; dovrà inoltre essere fornita la certificazione medica e la dichiarazione sostitutiva di cui all'art. 8 della L. 13/1989 e art. 81 del D.P.R. 380/2001.

5. Le opere di cui sopra non possono comportare la creazione di nuove unità immobiliari, anche se finalizzate al soddisfacimento delle necessità di soggetti disabili.

6. Fatte salve le indicazioni previste dalla normativa vigente in materia per gli spazi pubblici, si rimanda al rispetto del Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche di cui al Piano Operativo, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento.

ART. 100 - ACCESSI ESTERNI ALLE COSTRUZIONI

1. Nei casi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia ricostruttiva, nonchè nuova realizzazione di accessi pedonali all'area di proprietà da spazi pubblici o condominiali, gli spazi e i varchi di ingresso agli edifici dovranno:

a) essere realizzati allo stesso livello dei percorsi pedonali. Sono comunque ammessi dislivelli di altezza non superiore a cm. 2,5, purchè arrotondati o smussati;

b) presentare una larghezza utile di passaggio di almeno ml. 1,50, escluso gli edifice residenziali unifamiliari e plurifamiliari privi di parti comuni;

c) assicurare che il piano di arrivo dei collegamenti verticali sia realizzato allo stesso livello dell'accesso;

d) avere gli spazi antistanti e retrostanti l'accesso in piano ed estendersi, per ciascuna zona, per una misura non inferiore a ml. 1,50;

e) assicurare, nello spazio esterno in corrispondenza della porta d'ingresso, la protezione dagli agenti atmosferici.

ART. 101 - PORTE, FINESTRE E PARAPETTI

1. Al fine di rendere le porte di accesso, le finestre e le porte finestre di nuova realizzazione fruibili

anche da persone con ridotte o impedite capacità motorie o sensoriali, le stesse dovranno essere

di norma dotate di meccanismi di apertura e chiusura facilmente manovrabili e percepibili; le parti mobili saranno realizzate in modo tale da essere utilizzabili esercitando una lieve pressione.

2. Le dimensioni delle porte saranno tali da permettere il facile passaggio anche di persona su sedia a ruote; la luce netta della porta di accesso di ogni edificio e di ogni unità immobiliare sarà di almeno cm. 80, mentre quella delle altre porte interne sarà di almeno cm. 75.

3. Possono essere realizzate porte scorrevoli, o con anta a libro, per permettere un'agevole apertura delle ante da entrambi i lati di utilizzo. E' vietato l'utilizzo di porte girevoli a ritorno automatico non ritardato, nonchè quelle di tipo a vetrata, se non fornite di accorgimenti per la sicurezza. Le porte vetrate devono essere facilmente individuabili mediante l'apposizione di opportuni segnali. Sono preferibili soluzioni che prevedano una larghezza delle singole ante delle

porte non superiore a ml. 1,20, e la collocazione degli eventuali vetri a un'altezza di almeno cm. 40 dal piano del pavimento. L'anta mobile è realizzata in modo da consentire l'uso con una pressione non superiore a kg 8.

4. Per favorire una migliore manovrabilità, le maniglie delle porte saranno preferibilmente del tipo a leva opportunamente curvate o arrotondate, poste a un'altezza tra cm. 85 e 95. Per le finestre, l'altezza delle maniglie o il dispositivo di comando sarà compresa tra ml. 1 e 1,30.

5. I parapetti dovranno:

a) avere un'altezza, misurata tra la superficie di calpestio e la sommità del parapetto, di almeno ml. 1. Per i soli parapetti delle finestre, l'altezza potrà essere ridotta a cm. 90, semprechè la somma dell'altezza e della profondità del davanzale non sia inferiore a ml. 1,20. Nel caso di finestre a tutta altezza, la parte inferiore non apribile dovrà essere di almeno ml. 1;

b) assicurare la traguardabilità totale o parziale; a tale fine, in presenza di parti opache del parapetto, e opportuno che queste ultime non siano piu alte di cm. 60;

c) impedire la scalabilità ed essere inattraversabili da una sfera di cm. 10 di diametro.

6. Per consentire l'uso e la pulizia degli infissi in condizioni di sicurezza, i dispositivi di bloccaggio di serramenti o elementi schermanti che si aprono verso l'esterno, devono essere posti a distanza massima di cm. 30 dallo stipite della finestra.

7. Sono fatte salve le disposizioni previste per gli ambienti di lavoro dal D.Lgs. 81/2008.

ART. 102 - PAVIMENTI

1. Al fine di renderli fruibili anche da persone con ridotte o impedite capacità motorie o sensoriali, I pavimenti di nuova realizzazione dovranno essere di norma orizzontali e complanari tra loro e, nelle parti comuni e di uso pubblico, non sdrucciolevoli.

2. Per garantire un'adeguata resistenza allo scivolamento, nelle zone in cui è probabile si verifichi la presenza di acqua, è consigliata una lavorazione superficiale dei materiali di pavimentazione, per aumentarne l'attrito.

3. Per tutti i pavimenti di nuova realizzazione:

a) qualora presentino un dislivello, questo non dovrà superare cm. 2,5; lo spigolo dovrà essere arrotondato e dovrà essere prevista una segnalazione con variazioni cromatiche. Eventuali dislivelli maggiori saranno superati mediante rampe di pendenza adeguata e opportunamente segnalati anche con variazioni cromatiche;

b) gli elementi costituenti la pavimentazione dovranno presentare giunture inferiori a mm 5, stilate con materiali durevoli, essere piani con eventuali risalti di spessore non superiore a mm 2;

c) i grigliati inseriti nei pavimenti dovranno essere realizzati con maglie inattraversabili da una sfera di cm. 2 di diametro. I grigliati paralleli dovranno comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia;

d) gli zerbini saranno incassati, le guide solidamente ancorate e lo spigolo di eventuali soglie arrotondato.

4. Sono fatte salve le disposizioni previste per gli ambienti di lavoro dal D.Lgs. 81/2008.

ART. 103 - SPAZI DI DISTRIBUZIONE E CORRIDOI

1. I corridoi e i passaggi di nuova realizzazione devono avere larghezza minima di ml. 1.

2. Al fine di renderli fruibili anche da persone con ridotte o impedite capacità motorie o sensoriali, il lato minore degli spazi di distribuzione (disimpegni, pianerottoli di sbarco delle scale e degli ascensori), nonchè le parti terminali di corridoi e passaggi di nuova realizzazione, avranno di norma una larghezza minima di ml. 1,50. Ogni ml. 10 di sviluppo lineare del corridoio saranno realizzati allargamenti del percorso.

3. Pianerottoli, corridoi e passaggi dovranno essere facilmente identificabili e riconoscibili e presentare un andamento quanto più possibile continuo, con variazioni di direzione ben evidenziate. I corridoi non dovranno presentare variazioni di livello. Qualora tali variazioni non possano essere eliminate, saranno superate mediante rampe.

4. Sono fatte salve le disposizioni previste per gli ambienti di lavoro dal D.Lgs. 81/2008.

ART. 104 - SCALE

1. Fatte salve le norme in materia di prevenzione incendi, igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro, in tutti gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia, le scale che costituiscono parte comune o che siano di uso pubblico devono avere rampe rettilinee, prive di ventagli o altri artifizi suscettibili di renderne disagevole l'uso, gradini regolari, di norma di forma rettangolare, con pedata e alzata costanti per l'intero sviluppo della scala. Le caratteristiche dimensionali dovranno rispondere ai requisiti minimi definiti nella tabella che segue.

Requisiti delle scale del tipo a comune	
Larghezza rampa	cm. 120
Profondita pedata (p)	cm. 30
Alzata (a)	Tale che 2a+p sia compreso tra cm. 62 e 64
Altezza parapetti	cm. 100 - Conformazione tale da essere inattraversabili da una sfera del diametro di cm. 10
Pianerottoli intermedi	Profondità non inferiore alla larghezza della rampa
Pianerottoli di arrivo	Profondità ml. 1,50
Corrimano per rampe di ampiezza fino a cm. 180	Su almeno un lato della scala, per rampe di ampiezza fino a ml. 1,80 - Su due lati della scala, per rampe di ampiezza oltre ml. 1,80
Interruzioni rampa	La rampa dovrà essere interrotta al massimo ogni 15 alzate da un pianerottolo di profondità minima idonea a garantire le condizioni di sicurezza e di accesso ai disabili previste dalle disposizioni normative vigenti in materia

2. Le scale comuni di tipo chiuso di nuova realizzazione devono essere dotate di aerazione naturale diretta.

3. Le scale interne a singole unità immobiliari devono presentare alzata costante per l'intero sviluppo della scala, e pedata tale da garantire i requisiti di larghezza e profondità minimi in corrispondenza della mezzeria della pedata, anche nei casi di pedate di conformazione non costante (ventagli e simili). Le caratteristiche dimensionali dovranno rispondere ai requisiti minimi

definiti nella tabella che segue.

Requisiti delle scale interne a singole unità immobiliari	
Larghezza rampa	cm. 90
Profondità pedata (p)	cm. 25
Alzata (a)	Tale che 2a+p sia compreso tra cm. 62 e 64
Altezza parapetti	cm. 100
Pianerottoli intermedi e di arrivo	Profondità non inferiore alla larghezza della rampa

4. Le prescrizioni del presente articolo non si applicano alle scale per l'accesso a vani tecnici o a locali accessori e di servizio.

ART. 105 - ASCENSORI

1. Gli ascensori dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme di sicurezza, di prevenzione incendi, di protezione dal rumore e sul superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

2. L'ascensore dovrà essere installato in tutti i casi in cui l'accesso alla più alta unità immobiliare e posto oltre il 3° livello, ivi compresi eventuali livelli interrati o porticati; in nessun caso sarà considerato alternativo alla scala.

3. In caso di edifici esistenti con documentata presenza di persone disabili che utilizzano gli edifici stessi, l'eventuale ascensore da installare esternamente ai fini del superamento delle barriere architettoniche non costituisce superficie edificabile (SE), volume edificabile (VE) o superficie coperta (SC) ai fini urbanistici, fermo restando che:

a) il volume totale del vano ascensore deve essere inferiore al 20% della volumetria complessiva dell'edificio;

b) devono essere rispettate le distanze minime da confini di proprietà e pareti finestrate di costruzioni frontistanti, fatta salva la concessione di eventuali deroghe previste dalla normativa vigente;

c) l'intervento deve risultare compatibile sotto il profilo architettonico e paesaggistico;

d) l'ascensore deve essere conforme per dimensioni della cabina, porte, piattaforma di distribuzione e caratteristiche a quanto previsto dalla normativa sul superamento delle barriere architettoniche.

ART. 106 - LOCALI PER SERVIZI IGIENICI

1. In tutti gli edifici di nuova costruzione, nonchè negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino la creazione di nuove unità immobiliari, i locali destinati a servizi igienici dovranno:

a) essere delimitati con pareti;

b) avere le dimensioni minime prescritte dal presente Regolamento;

c) avere pavimento in materiale facilmente lavabile e disinfettabile e pareti rivestite con analogo materiale fino all'altezza di almeno cm. 90;

d) essere dotati di impianti igienici (vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo) di materiale resistente, impermeabile e facilmente lavabile, provvisti di sifone idraulico con camera

ventilata tramite conduttura di aerazione distinta da quella di scarico e comunicante con una conduttura verticale di aerazione sfociante sul tetto;

e) essere dotati di vasi wc provvisti di apparecchi per cacciata d'acqua di portata almeno pari a l 6 e di un sistema a doppia cacciata di portata di l 3.

2. Tali caratteristiche dovranno essere rispettate anche nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti la realizzazione di nuovi servizi igienici e/o la modifica di quelli esistenti.

3. Non e consentito accedere direttamente ai servizi igienici dai locali adibiti a soggiorno con angolo cottura, cucina o spazi di cottura, nonche dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande; in tali casi l'accesso deve avvenire attraverso un apposito spazio di disimpegno in cui possono essere collocati apparecchi sanitari diversi dal vaso wc e dal bidet. Sono fatti salvi i casi di realizzazione di servizi igienici accessibili da disabili a norma di legge su edifici esistenti per documentata carenza di idonei spazi.

ART. 107 - SOPPALCHI E SOTTOTETTI

1. Fatti salvi i limiti dimensionali di cui ai commi successivi, i nuovi soppalchi devono rispettare tutti i parametri fissati dal presente Regolamento per i corrispondenti tipi di locali delimitati da pareti, sia per il vano sovrastante sia per quello sottostante, rispetto alle relative destinazioni d'uso e funzioni.

2. Qualsiasi vano abitativo può essere soppalcato a condizione che l'altezza utile (HU) della porzione sottostante il soppalco non risulti inferiore a ml. 2,40 e quella soprastante, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone, non inferiore a ml. 2,20. Entrambe le parti dovranno essere aperte, con quella superiore protetta da balaustra. La superficie utile (SU) del soppalco non potrà eccedere 1/2 (50%) di quella dell'intero vano soppalcato.

3. I soppalchi destinati ad uso non abitativo dovranno avere:

a) superficie utile (SU) inferiore al 50% di quella preesistente del locale in cui ricade;

b) altezza utile (HU) di almeno ml. 2,70 per lo svolgimento dell'attività lavorativa;

c) altezza utile (HU) non inferiore a ml. 2,20 per l'uso di deposito senza permanenza di addetti.

4. Non sono ammesse delimitazioni verticali, anche trasparenti, dei volumi che vengono a crearsi con la realizzazione del soppalco.

5. La verifica dei requisiti di aereazione e illuminazione naturale è operata considerando complessivamente le superfici finestrate apribili sia del soppalco sia del locale su cui il medesimo si affaccia.

6. Sono fatte salve le diverse disposizioni per i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della L.R. 5/2010.

ART. 108 - STRADE E PASSAGGI PRIVATI E CORTILI

1. La realizzazione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall'ordinamento vigente.

2. Le strade private di nuova realizzazione dovranno avere:

a) una larghezza della carreggiata non inferiore a ml. 6 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, adeguato al transito veicolare quando sono a servizio di più unità abitative e a doppio senso di marcia; se cieche, dovranno terminare in uno spazio di

manovra tale da consentire un' agevole inversione di marcia degli autoveicoli;

b) una larghezza minima di ml. 3,00 e raggio di curvatura adeguato, se a servizio di residenze con una sola unità abitativa o ad unico senso di marcia;

c) una larghezza minima di ml. 7 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a ml. 10 nel caso di strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali; se cieche, dovranno terminare in uno spazio di manovra tale da consentire un'agevole inversione di marcia degli autoveicoli;

d) prevedere, quando possibile, appositi spazi per l'eventuale predisposizione di marciapiedi della larghezza minima di ml. 1,50 su almeno un lato.

3. Nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino di strade private esistenti, possono essere richiesti adeguamenti alla norma compatibili con la reale fattibilità.

4. Nel caso in cui sia prevista la chiusura delle strade private con barriere o cancelli, la realizzazione delle medesime ricade nella tipologia del passo carrabile.

5. Nella realizzazione delle strade private al servizio di piu lotti edificabili deve essere individuata, in fase di progettazione, la posizione di tutti i servizi e i contatori, oltre allo spazio per la raccolta dei rifiuti.

6. Ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.

7. In caso di cessione al patrimonio del Comune, le strade private dovranno essere conformi al D.Lgs. 285/1992 (Nuovo Codice della strada).

ART. 109 - CORTILI

1. Si definisce "cortile" lo spazio scoperto comune, delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o piu edifici, che serve a dare aria e luce agli ambienti circostanti e a garantirne l'accessibilità e le cui caratteristiche dimensionali rispondano ai requisiti minimi definiti nella tabella che segue distinti per la nuova edificazione e per gli edifici esistenti.

Requisiti dei cortili		
	Cortili di nuova costruzione o risultanti da interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia ricostruttiva	Cortili di edifici esistenti
Superficie	mq. 60	mq. 40
Distanza tra una parete finestrata e quella opposta	Non inferiore a ml. 10, riducibili a ml. 8 quando sia la parete finestrata che quella opposta presentino altezza non superiore a ml. 10 e il cortile sia previsto da un progetto unitario che riguardi l'edificio nella sua interezza	Non inferiore a ml. 10, riducibili fino a un minimo assoluto di ml. 6 quando la parete piu alta presenti altezza inferiore ml. 10

2. Gli interventi su cortili esistenti che presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento dovranno, ove possibile, prevedere il miglioramento dei parametri dimensionali di cui ai commi precedenti.

3. Sui cortili possono essere aperte finestre di ogni tipo di locale, ivi compresi quelli primari. Nei cortili su cui si aprono finestre dei suddetti locali, è vietato aprire finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitare attività che possono essere causa di insalubrità.

4.

ART. 110 - CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE

1. Si definisce **"chiostrina**" lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali rispondano ai requisiti minimi definiti nella tabella che segue, ma non siano tali da poterlo qualificare come cortile.

Requisiti delle chiostrine		
	Chiostrine di nuova costruzione o risultanti da interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia ricostruttiva	Chiostrine di edifici esistenti
Superficie	mq. 12	mq. 10,50
Lato minore	Non inferiore a ml. 3	Non inferiore a ml. 3

2. Gli interventi su chiostrine esistenti che già presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento, dovranno, ove possibile, prevedere il miglioramento dei parametri dimensionali di cui ai commi precedenti.

3. Sulle chiostrine non è mai ammesso aprire finestre di locali primari, salvo che il locale sia dotato di altra finestratura (prospettante su spazio aperto o su cortile regolamentare) di dimensioni tali da assicurare il rispetto della superficie finestrata minima prescritta dal presente Regolamento.

4. Nelle chiostrine sulle quali si aprono finestre di locali primari è vietato aprire finestre o bocche d'aria di locali in cui sono esercitate attività che possono essere causa di insalubrita.

5. Si definisce "cavedio" lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali siano insufficienti a qualificarlo come chiostrina.

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

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

ART. 111 - AUTORIMESSE

1. Fermo restando il rispetto delle norme di prevenzione incendi e quelle in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, l'altezza utile (HU) delle autorimesse non può essere superiore a ml. 2,40 e i box devono avere dimensioni minime di ml. 2,50 di larghezza e ml. 5,00 di lunghezza.

ART. 112- MATERIALI DA COSTRUZIONE

1. In tutti gli interventi in qualsiasi misura disciplinati dal presente Regolamento, devono essere impiegati materiali compatibili con la tutela della salute delle persone e la conservazione dell'ambiente.

ART. 113 - PARETI DI TAMPONAMENTO E TRAMEZZI

1. Le pareti di tamponamento e i tramezzi, indipendentemente dalla tipologia costruttiva, devono, ove previsto, rispettare le norme in materia di isolamento termico, acustico e resistenza al fuoco.

2. Nel caso di pareti in muratura, negli edifici in cui è prevista la presenza di persone, lo spessore finito non potrà essere inferiore a cm. 30 per i tamponamenti esterni e a cm. 20 per i tramezzi di separazione tra unità immobiliari o spazi a comune. La suddetta disposizione, fatto salvo il rispetto delle norme in materia di isolamento termico, acustico e resistenza al fuoco, non si applica negli interventi di restauro o ristrutturazione edilizia con frazionamento, limitatamente ai tamponamenti di porte preesistenti, su pareti di separazione tra unità immobiliari.

ART. 114 - SISTEMAZIONE DELLE AREE SCOPERTE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI

1. Ai fini della presente disciplina s'intende per area scoperta di pertinenza o "area pertinenziale" di un edificio l'area interna al cerchio con raggio di 50 m misurato dal perimetro esterno a terra del fabbricato principale al netto di elementi aggettanti; qualora sia presente in loco un'area più ampia, configurata come un complesso di spazi che risultano, in modo legittimo, fisicamente e funzionalmente connessi ad uno o più fabbricati indipendentemente dalla loro suddivisione catastale, si dovrà far riferimento alla stessa per la definizione dell'area di pertinenza. Fanno parte della pertinenza gli spazi a comune (aie, piazzali, sterrati, forni, pozzi, fontanili, ecc.), aree adibite alla sosta di autovetture e mezzi agricoli, orti e giardini, porzioni di fondi su cui si esercitano attività agricole amatoriali per la produzione familiare di ortaggi, viabilità di accesso o porzioni di essa. I fabbricati che insistono sulle suddette aree, anche parzialmente, sono da considerarsi manufatti pertinenziali in quanto assolvono il requisito di connessione funzionale d'uso rispetto ad uno o più edifici principali rurali o non rurali.

2. La realizzazione delle opere di sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici, finalizzate a un miglior godimento dell'immobile, se ammesse e conformi agli strumenti della pianificazione urbanistica, devono essere realizzate alle condizioni sotto indicate.

3. Le piscine, i campi da tennis scoperti e le altre attrezzature sportive di modeste dimensioni a servizio di edifici o gruppo di edifici a destinazione abitativa (civile o rurale) e/o ricettiva e/o agrituristica dovranno essere realizzate nelle aree di pertinenza e alle condizioni stabilite dal Piano Operativo. In particolare, fatti salvi i requisiti strutturali, igienico-sanitari, di tutela della salute e sicurezza disciplinati dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia, le piscine devono essere realizzate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Le piscine a supporto delle attività turistico-ricettive e degli agriturismi e delle residenze sono ammesse in tutti gli ambiti del territorio. La realizzazione è condizionata alla verifica di coerenza rispetto ai seguenti criteri generali e limiti dimensionali:

- non è consentita la realizzazione di più di una piscina a servizio di ogni edificio, anche qualora composto da più funzioni turistico-ricettive o unità abitative;
- è ammessa la realizzazione di una piscina scoperta di superficie non superiore a 100 mq., in ragione di non più di un impianto per nucleo abitativo per la destinazione residenziale, mentre di 160 mq. per quelle turistico-ricettivo; sarà consentita nell'ambito dello stesso impianto la possibilità di realizzare una seconda vasca per le attività dei bambini; il nuovo impianto dovrà essere progettato in modo da non compromettere gli elementi strutturanti il paesaggio agrario, l'assetto storico e paesistico-ambientale esistente, evitando consistenti rimodellamenti del suolo, privilegiando forme regolari e squadrate e dovrà essere posizionata nell'ambito di pertinenza stretta degli edifici esistenti; dovrà essere inoltre dimostrata origine, quantità e qualità della risorsa idrica impiegata;
- i locali tecnici per gli impianti di filtrazione dovranno essere interrati su tre lati o reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno del patrimonio edilizio esistente; non è pertanto ammessa la realizzazione di nuove SUL sulle pertinenze degli edifici per tali finalità. Le superfici pavimentate intorno alle piscine dovranno essere realizzate in materiale

tradizionale e naturale quale laterizio, legno, pietra e dovranno essere limitate a 3 ml. dal bordo della piscina;

- la realizzazione del manufatto non dovrà comportare modifiche morfologiche del sito e degli eventuali terrazzamenti esistenti e nessun elemento potrà emergere dal naturale piano di campagna. Sono consenti lievi livellamenti del terreno nel limite massimo di cm 50.
- il colore del fondo della piscina dovrà ricordare i colori della terra; sono vietate le rifiniture di tutti I toni dal celeste al blu e al verdi accesi;
- le superfici pavimentate intorno alle piscine dovranno essere realizzate in materiale tradizionale e naturale quale laterizio, legno, pietra e non potranno essere superiori alla dimensione della piscina intorno alla quale sono realizzate;
- il sistema di illuminazione degli impianti dovrà essere concepito in virtù del massimo contenimento dell'inquinamento luminoso Il proprietario si dovrà impegnare, con le modalità previste nel titolo abilitativo:
  - ➔ all'approvvigionamento idrico in forma autonoma non attingendo, pertanto, all'acquedotto comunale salvo diverse disposizioni dell'Ente gestore.
  - ➔ a consentire il prelievo dell'acqua in caso di incendio.

4. Ai sensi dell'art. 134, comma 1, lett. m), della L.R. 65/2014, si considerano non "incidenti sulle risorse essenziali del territorio" le piscine con superficie inferiore a mq. 25 e semplicemente ancorate al suolo senza opere murarie, da ricondurre ad opere in regime di attività edilizia libera ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali.

5. Gli spazi da destinare a parcheggi privati pertinenziali devono essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) i posti auto devono essere facilmente accessibili;

b) non saranno ritenuti validi al fine del rispetto della dotazione di parcheggi:

1) gli stalli di parcheggio che impediscono l'ingresso e l'uscita di altri mezzi, anche di pertinenza alla medesima unità immobiliare;

2) quelli che interferiscono con i percorsi pedonali di accesso.

6. Fermo restando quanto previsto dalla disciplina del Piano Operativo vigente e nel rispetto delle seguenti limitazioni e prescrizioni, nelle aree di pertinenza degli edifici è ammessa la realizzazione dei seguenti elementi di arredo qualificabili privi di rilevanza edilizia ai sensi dell'art. 137 della L.R. n. 65/2014:

a) **pergolati;** intesi quali strutture leggere variamente configurate, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi (reti, stuoie etc.) aventi esclusiva funzione ombreggiante e ornamentale di giardini o terrazzi, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche. La struttura, facilmente amovibile e priva di fondamenta, consiste sostanzialmente in un'impalcatura aperta su almeno tre lati e nella parte superiore costituita da due o più file di montanti verticali riuniti superiormente da elementi orizzontali posti a un'altezza tale da consentire il passaggio delle persone. Gli elementi verticali e orizzontali potranno essere realizzati in legno o profilati di metallo, con:

- superficie di ingombro non superiore a mq. 30, per ciascuna unità abitativa;

Ai soli fini della posa in opera di pannelli fotovoltaici sulla copertura di pergolati afferenti a unità abitative, questi ultimi potranno raggiungere una superficie coperta (SC) pari a mq. 40, fatto salvo l'obbligo, per il proprietario, di provvedere al ripristino dei limiti dimensionali di

cui sopra (mq. 30) nel caso di dismissione dell'impianto;

b) **gazebo**; intesi quali strutture leggere in legno o metallo contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, prive di chiusure laterali, di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli, nonchè di pavimentazioni continue o altre opere murarie destinate a uso stagionale e atte a ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo all'aperto. I gazebo avranno superficie di ingombro non superiore a mq. 30 per ciascuna unità abitativa residenziale, turistico-ricettiva, direzionale e di servizio di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014.

La forma del gazebo, i modi costruttivi e gli arredi devono essere per materiale, colore e forma intonati al contesto in cui si collocano. Non sono ammessi tessuti di copertura in materiale plastico e/o colori appariscenti. Non è ammesso piu di un gazebo per ciascuna unità immobiliare avente propria sede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale;

c) **piccoli manufatti con funzioni accessorie** non destinati alla permanenza di persone, quali ricoveri per animali domestici o da cortile, ripostigli per attrezzi, coperture di pozzi e simili, purchè realizzati in materiali leggeri, senza parti in muratura, semplicemente appoggiati o ancorati al suolo. Tali manufatti avranno superficie coperta (SC) non superiore a mq. 9 per ciascuna unità abitativa residenziale, turistico-ricettiva, direzionale e di servizio di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014 e devono essere per materiale, colore e forma intonati al contesto in cui si collocano. Non è ammesso più di un manufatto per ciascuna unità immobiliare avente propria sede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale;

d) **tende da sole retrattili o scorrevoli** collocate sulle facciate degli edifici, utilizzando materiali i cui colori o fantasie, per un corretto inserimento nel contesto, risultino in sintonia con l'assetto cromatico degli edifici adiacenti e con la tonalità di fondo della zona. Non e consentito, a integrazione delle coperture, l'installazione di teli verticali, abbassabili, raccoglibili lateralmente;

e) **pergotende;** intese quali strutture leggere in legno o metallo finalizzate a rendere meglio vivibili e fruibili spazi esterni di unità abitative o non abitative (terrazzi o giardini), destinate ad ospitare tende retrattili in materiale plastico quali elementi di protezione dal sole o dagli agenti atmosferici e prive di elementi di chiusura laterali e di qualsiasi tipo di impianto fisso. Le pergotende avranno:

- superficie di ingombro non superiore a mq. 30, per ciascuna unità abitativa; Le pergotende dovranno essere realizzate, per un corretto inserimento nel contesto, utilizzando materiali i cui colori o fantasie risultino in sintonia con l'assetto cromatico degli edifici adiacenti e con la tonalità di fondo della zona.

7. Le opere, gli interventi e i manufatti previsti al comma 6 non sono realizzabili:

a) sugli edifici indicati all'art. 85;

b) sugli spazi aperti inclusi entro l'area perimetrata di un edificio individuato come bene d'interesse storico nel Piano Operativo vigente.

8. Per la realizzazione o l'installazione delle opere, interventi e manufatti suddetti è comunque prescritto:

a) il rispetto delle disposizioni del Codice per i beni culturali e del paesaggio qualora ricadenti in aree soggette a tutela paesaggistica;

b) il previo conseguimento degli eventuali nullaosta o atti di assenso comunque denominati, eventualmente prescritti da discipline di settore;

c) il rispetto, ad esclusione delle opere di cui al punto d), della distanza minima di ml. 5 dagli spazi pubblici o di uso pubblico (parcheggi, piazze, strade, verdi, ecc.) mentre per le distanze dai confini e dai fabbricati dovranno essere rispettate le disposizioni in merito previste dal

Codice Civile. Relativamente alla prescritta distanza dagli spazi pubblici o d'uso pubblico è comunque consentita, previo accordo convenzionale con l'Amministrazione o specifica Autorizzazione, la realizzazione o l'installazione a distanza inferiore;

9. La realizzazione degli elementi di arredo disciplinati al comma 6 difformemente dalle limitazioni e prescrizioni indicate equivale alla qualificazione dello stesso come intervento avente rilevanza edilizia, da assoggettare allo specifico titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente.

10. Con la realizzazione delle opere di sistemazione delle aree di pertinenza e, in ogni caso, garantito il mantenimento di un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria (Sf).

TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

ART. 115 - CONTROLLI A CAMPIONE

1. Con riferimento alle disposizioni impartite dalla normativa nazionale e regionale in materia di controllo e vigilanza sull'attività edilizia, per gli interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività e comunicazione di inizio lavori attività edilizia libera, sono effettuati controlli a campione secondo le percentuali e con le modalità fissate dai competenti organi comunali. Gli aspetti organizzativi sono disciplinati con apposita determinazione del responsabile del Settore competente.

ART. 116 - SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME REGOLAMENTARI

1. Le infrazioni al presente Regolamento, quando non già sanzionate da normative nazionali e/o regionali, comportano l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da € 25,00 (Euro venticinque/00) a € 500,00 (Euro cinquecento/00). E' fatta salva la possibilità di accedere al pagamento in misura ridotta ai sensi dell'art. 16 della L. 689/1981, determinato in € 50,00 (Euro cinquanta/00), entro sessanta giorni dalla data di accertamento.

2. La sanzione pecuniaria amministrativa nella forma del pagamento in misura ridotta e irrogata:

a) per le violazioni rilevabili d'ufficio e tramite riscontri a vista o fotografici, direttamente dai soggetti accertatori dell'infrazione individuati nel responsabile del procedimento o nel responsabile del Settore competente. Rientrano in questa categoria le violazioni al Regolamento Edilizio rilevabili d'ufficio senza la necessità di effettuare un sopralluogo.

b) per le violazioni rilevabili con sopralluogo specifico, direttamente dai soggetti accertatori dell'infrazione individuati negli ufficiali e agenti della Polizia Municipale e di Polizia Giudiziaria a norma dell'art. 13 della L. 689/1981. Rientrano in questa categoria le violazioni al Regolamento Edilizio non rilevabili d'ufficio e tramite riscontri a vista o fotografici, con la necessità di effettuare uno specifico sopralluogo.

Resta ferma la competenza d'accertamento di altri soggetti espressamente abilitati da legge. Il Sindaco può, con decreto motivato, abilitare altro personale dipendente dell'Amministrazione comunale all'esercizio delle funzioni di accertamento di cui al punto a) con riferimento a materie specificatamente individuate nell'atto di nomina. Decorso inutilmente il termine previsto per il pagamento in misura ridotta di cui al comma 1, l'Autorità competente provvede all'emanazione di un'apposita ordinanza, nella quale sono specificati l'importo della sanzione e i termini per il relativo pagamento. L'emissione dell'ordinanza di ingiunzione di pagamento compete, ai sensi dell'articolo 107 del D.Lgs. 267/2000, al responsabile del Settore competente ovvero, in via residuale, quando si verifichino situazioni di formale o sostanziale incompatibilità, al Segretario

comunale. Con apposito atto dell'Autorità competente ad emettere l'ordinanza-ingiunzione, può essere definito uno schema tabellare per la determinazione delle sanzioni con riferimento alle singole fattispecie.

3. Fatto salvo il versamento della sanzione amministrativa pecuniaria, lo stato dei luoghi deve comunque essere reso conforme alla disciplina regolamentare comunale entro il termine di novanta giorni decorrenti dalla data di accertamento. L'inutile decorso di tale termine comporta l'irrogazione di ulteriore sanzione pecuniaria nella misura stabilita al comma 1.

4. Ai sensi delle vigenti norme statali, il ritardato versamento di importi relativi a sanzioni amministrative, oblazioni o simili, comporta il recupero coattivo del credito, maggiorato degli ulteriori interessi legali decorrenti dalla data di scadenza del credito medesimo.

5. E' delegata alla Giunta Comunale, sulla base di elaborazioni tecniche dei competenti uffici comunali e alla luce dei criteri stabiliti dall'art. 11 della L. 689/1981, la formulazione di indirizzi per la predisposizione degli schemi tabellari finalizzati alla determinazione degli importi relativi alle sanzioni amministrative per le violazioni urbanistico-edilizie e per le violazioni delle disposizioni dettate dal presente Regolamento.

6. E' altresi' delegata alla Giunta Comunale la predisposizione di uno specifico atto in cui siano stabiliti criteri oggettivi ed univoci per la determinazione dell'entita delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal presente Regolamento e la determinazione dei relativi importi, nonche' le modalita di accertamento, applicazione e pagamento delle sanzioni amministrative pecuniarie irrogate ai sensi della L. 689/1981 e della L.R. Toscana 81/2000.

TITOLO V - NORME TRANSITORIE

ART. 117 - DEROGHE

1. I poteri di deroga saranno esercitati in conformità alla disciplina regionale e nazionale di settore.

2. Per le deroghe, eccezioni e soluzioni alternative espressamente previste dal presente Regolamento Edilizio in relazione a singoli aspetti dell'attività edilizia non e necessario alcun ulteriore atto od adempimento, salvo l'acquisizione del parere, ove richiesto, della Commissione per il paesaggio e di altri organi ed enti espressamente previsti dallo stesso Regolamento.

ART. 118 – TOLLERANZE DI CANTIERE

1. Se non diversamente imposto da leggi e normative specifiche e fatti salvi i diritti di terzi, non sono da considerare difformità al progetto approvato per singola unità immobiliare le differenze verificatesi in corso di costruzione ai sensi dell'Art. 34 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e della Legge regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 Art. 198.

2. Le tolleranze suddette non sono applicabili ai fini del rispetto delle distanze minime dai confini, dalle strade e dai fabbricati.

3. Nel caso di superamento delle tolleranze verrà fatto riferimento ai fini planivolumetrici ed urbanistici alle misure nominali di progetto.

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

ART. 119 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

1. Il presente Regolamento entra in vigore il 15 dicembre 2018. Al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento rimane abrogato il precedente Regolamento Edilizio, nonchè le norme e disposizioni comunali, anche se facenti parte di regolamenti in vigore, che siano contrastanti o incompatibili con le disposizioni del presente Regolamento.

2. Gli interventi edilizi che alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono stati regolarmente assentiti con il rilascio del Permesso di Costruire o siano oggetto di una SCIA divenuta efficace, o in corso di esecuzione in forza di comunicazione di attività edilizia libera non presentata in data successiva a quella di approvazione del presente Regolamento, anche se sono in contrasto con le norme del Regolamento stesso, sono realizzati sulla base del titolo abilitativo già conseguito.

3. Successivamente all'approvazione del presente Regolamento, le varianti ai progetti rilasciati o divenuti efficaci o eventuali opere in variante non soggette alla presentazione di titolo abilitativo, devono conformarsi alle disposizioni del presente Regolamento. Le parti degli interventi previsti nei titoli abilitativi di cui ai precedenti commi, non completate entro il termine temporale massimo prescritto per legge per l'ultimazione dei lavori, sono oggetto di nuovo titolo e si conformano alle previsioni del presente Regolamento.

4. Agli interventi edilizi che alla data di entrata in vigore del presente Regolamento non sono stati assentiti con il rilascio del Permesso di Costruire o siano oggetto di una SCIA non ancora divenuta efficace, si applicano le norme del presente Regolamento; gli interessati dovranno modificare I relativi progetti ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.

5. Sono fatti salvi i progetti di opere pubbliche che siano già approvati alla data di esecutività del presente Regolamento