

Comune di Monteverdi Marittimo
Provincia di Pisa

REGOLAMENTO EDILIZIO



APPROVATO CON D.C.C. N. 5 DEL 25/01/2012
MODIFICATO CON D.C.C. N. 13 DEL 22/03/2012

MARZO 2012

INDICE

CAPITOLO I

NATURA, OGGETTO E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 1- *Natura e oggetto del Regolamento Edilizio.*

Art. 2- *Contenuto del Regolamento Edilizio.*

CAPITOLO II

ATTI ABILITANTI ALLA ESECUZIONE DI OPERE EDILIZIE

Art. 3 - *Attività edilizia libera.*

Art. 4 - *Permesso di costruire e Denuncia di Inizio Attività (DIA) comunicazione.*

Art. 5 - *Opere soggette a permesso di costruire e procedure per il rilascio.*

Art. 6 - *Opere sottoposte a Denuncia di Inizio Attività (DIA) e procedure per la presentazione della stessa.*

Art. 7 - *Contributo relativo al Permesso di costruire ed alla Denuncia di Inizio Attività.*

Art. 8 - *Decadenza del permesso di costruire o della DIA per mancato inizio dei lavori
Decadenza del permesso di costruire o della DIA per mancata ultimazione dei lavori
entro il termine assegnato
Proroga dei termini di ultimazione del Permesso di costruire e della DIA*

Art. 9 - *Varianti in corso d'opera.*

Art. 10 - *Progetti di opere edilizie - modalità di presentazione e documentazione necessaria.*

Art. 11 - *Opere pubbliche comunali.*

Art. 12 - *Opere che rivestono carattere di urgenza.*

CAPITOLO III

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ E SANZIONAMENTI AI SENSI DEL TITOLO VIII DELLA L.R. 1/05

Art. 13 – *Permesso di costruire e attestazione di conformità in sanatoria.*

CAPITOLO IV

ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 14- *Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi*

Art. 15 - *Richiesta di punti fissi di allineamento e quote*

Art. 16 - *Prescrizioni per il cantiere*

Art. 17 - *Documenti da conservare presso il cantiere*

Art. 18 - *Occupazione e manomissione del suolo pubblico*

Art. 19 - *Comunicazione di ultimazione lavori*

CAPITOLO V

ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI

Art. 20 - *Certificazione di abitabilità o agibilità*

Art. 21 - *Redazione e deposito del certificato di abitabilità o agibilità*

Art. 22 - Documentazione obbligatoria

Art. 23 - Salubrità delle costruzioni

Art. 24 - Procedura per l'istruttoria dell'attestazione di abitabilità o agibilità

CAPITOLO VI

COMMISSIONI E COLLEGI CONSULTIVI

LA COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 25 - Natura della Commissione Edilizia

Art. 26 - Composizione della Commissione Edilizia

Art. 27 - Convocazione della Commissione Edilizia

Art. 28 - Funzionamento della Commissione Edilizia

LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Art. 29 - Collegio di consulenza per il Paesaggio L.R. 1/05.

Art. 30 - Progetti da sottoporre al parere del Collegio di Consulenza per il Paesaggio.

Art. 31 - Progetti non soggetti alla autorizzazione di cui agli artt. 146 , 147 e 159 del D.Lgs 42/04.

CAPITOLO VII

STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Art. 32 - Piani Urbanistici Attuativi.

Art. 33 - Elaborati dei Piani Urbanistici Attuativi.

Art. 34 - Elaborati dei Piani di Recupero.

Art. 35 - Convenzioni.

CAPITOLO VIII

DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Art. 36 - Definizioni urbanistiche:

- 1) superficie territoriale (St);
- 2) superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1);
- 3) superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2);
- 4) superficie fondiaria (Sf);
- 5) indice di fabbricabilità territoriale (It);
- 6) indice di fabbricabilità fondiario (If);
- 7) superficie coperta (Sc);
- 8) rapporto di copertura (Rc);
- 9) superficie permeabile;
- 10) superficie utile;
- 11) superficie lorda di pavimento (SLP);
- 12) piano di campagna;
- 13) altezza dei fabbricati (H);
- 14) altezza libera di un locale;
- 15) superficie aeroilluminante;
- 16) volume (V);
- 17) destinazione d'uso (Du).

Art. 37 - Definizioni edilizie:

- 1) tipo edilizio (Te);
- 2) edificio e/o complesso immobiliare;
- 3) unità immobiliare;
- 4) sagoma dell'edificio;
- 5) prospetti;

- 6) alloggio/abitazione;
- 7) locale di abitazione;
- 8) soppalco;
- 9) locali fuori terra, interrati, seminterrati;
- 10) volumi tecnici;
- 11) addizioni funzionali;
- 12) logge, porticati e pilotis;
- 13) costruzioni temporanee.

CAPITOLO IX

NORME DI CARATTERE GENERALE

- Art. 38 - *Analisi storico-critico-stilistica.*
- Art. 39 - *Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale.*
- Art. 40 - *Sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli edifici.*
- Art. 41 *Costruzioni temporanee ad uso cantiere e di servizio .*
- Art. 42 *Costruzioni precarie a servizio di pubblici esercizi.*
- Art. 43 *Elementi illuminanti*
- Art. 44 *Elementi in ferro pertinenti allo spazio pubblico*
- Art. 45 *Costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni*
- Art. 46 *parcheggi privati;*
- Art. 47 *piscine;*
- Art. 48 *depositi gpl.*
- Art. 49 *verande e serre solari;*
- Art. 50 *Sottotetti non abitabili e soffitte*
- Art. 51 *Tutela del verde e delle alberature*
- Art. 52 *Tolleranze di costruzione*

CAPITOLO X

DISTANZE DAI CONFINI E DAI FABBRICATI

- Art. 53 - *Distanze minime tra edifici*
- Art. 54 - *Distanze minime dai confini*
- Art. 55 - *Distanze minime dalle strade*
- Art. 56 - *Rispetto cimiteriale*

CAPITOLO XI

CARATTERISTICHE EDILIZIE IGIENICO-SANITARIE

- Art. 57 - *Classificazione dei locali*
- Art. 58 - *Caratteristiche dei locali di abitazione:*
- *locali di categoria A*
 - *locali di categoria S1*
 - *locali di categoria S2*
 - *locali di categoria S3*
 - *disposizioni comuni ai vani scala*
- Art. 59 - *Requisiti dei locali:*
- *alloggio residenziale*
 - *depositi, magazzini ed annessi agricoli*
 - *uffici, negozi e pubblici esercizi*
 - *piani interrati e seminterrati*

– piani terra di edifici di nuova costruzione

Art. 60 - *Eccezioni per gli interventi sugli edifici esistenti*

CAPITOLO XII

REQUISITI DEI LUOGHI ADIBITI A FUNZIONI DIVERSE

Art. 61 - *Funzioni regolate da norme specifiche*

CAPITOLO XIII

ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Art. 62 – *Opere soggette alle prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche*

Art. 63 – *Norme di riferimento e prescrizioni tecniche*

Art. 64 – *Interventi soggetti*

Art. 65 – *Documentazione ed elaborati tecnici*

Art. 66 – *Soluzioni tecniche alternative*

Art. 67 – *Dichiarazione di conformità*

Art. 68 – *Prescrizioni e deroghe*

CAPITOLO XIV

RISPARMIO IDRICO ED APPROVVIGIONAMENTO

Art. 69 - *Risparmio idrico*

Art. 70 - *Approvvigionamento e modalità costruttive*

CAPITOLO XV

SMALTIMENTO DEI LIQUAMI E DEI RIFIUTI

Art. 71 - *Acque pluviali ed acque reflue*

Art. 72 - *Corpi ricettori finali*

Art. 73 - *Fognature pubbliche*

Art. 74 - *Abitanti equivalenti (AE)*

Art. 75 - *Raccolta e smaltimento delle acque pluviali*

Art. 76 - *Raccolta e smaltimento delle acque reflue*

Art. 77 – *Pozzetto degrassatore*

Art. 78 - *Fosse biologiche*

Art. 79 - *Fosse settiche tipo Imhoff*

Art. 80 - *Depuratori ad ossidazione totale*

Art. 81 - *Raccolta differenziata rifiuti urbani*

CAPITOLO XVI

OPERE CHE INTERESSANO L'ASPETTO ESTERIORE DEI FABBRICATI

Art. 82 - *Opere esteriori ai fabbricati*

Art. 83 - *Terrazze a sbalzo sulla pubblica via*

Art. 84 - *Infissi*

Art. 85 – *Vetrine*

Art. 86 – *Tende parasole*

- Art. 87 - *Mostre ed insegne*
Art. 88 - *Targhe, Manifesti murali, Cartellonistica*
Art. 89 - *Bacheche ed espositori*
Art. 90 - *Numeri civici*
Art. 91 - *Campanelli, citofoni, videocitofoni*
Art. 92 - *Cassette postali*
Art. 93 - *Cartelli indicatori*
Art. 94 - *Terrazze a tasca sulle coperture*

CAPITOLO XVII

NORME CHE INTERESSANO L'ASPETTO ESTERIORE DEGLI EDIFICI APPARTENENTI AL PATRIMONIO STORICO

- Art. 95 - *Criteri di tutela specifici.*
Art. 96 - *Conformazione delle coperture*
Art. 97 - *Manti di copertura*
Art. 98 - *Abbaini e lucernari*
Art. 99 - *Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori*
Art. 100 - *Aggetti di gronda*
Art. 101 - *Canali di gronda e pluviali*
Art. 102 - *Composizione architettonica delle facciate*
Art. 103 - *Intonaci*
Art. 104 - *Murature a faccia vista*
Art. 105 - *Tinteggiature*
Art. 106 - *Serramenti esterni*
Art. 107 - *Impianti tecnologici di facciata*
Art. 108 - *Pompe di calore, unità motocondensanti e simili.*
Art. 109 - *Antenne paraboliche*
Art. 110 - *Aree scoperte*
Art. 111 - *Muri di cinta e recinzioni*

CAPITOLO XVIII

DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

CATEGORIE DI INTERVENTO

- Art. 112 - *Le categorie di intervento sul Patrimonio Edilizio Esistente*
Art. 113 - *La definizione degli interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente:*
Manutenzione Ordinaria
Manutenzione straordinaria
Restauro e risanamento conservativo
Ristrutturazione Edilizia
Demolizione e fedele ricostruzione
Art. 114 - *Sostituzione Edilizia*
Art. 115 - *Ristrutturazione Urbanistica*

CAPITOLO XIX

NORME FINALI

Art. 116 - Disciplina delle destinazione d'uso

Art. 117 - Edifici esistenti adibiti a funzioni non più ammissibili.

Art. 118 - Manutenzione degli edifici

Art. 119 – Deroghe

Art. 120 – Sanzioni

CAPITOLO XX**NORMA TRANSITORIA**

Art. 121 - Norma transitoria

ALLEGATO “A”

Documentazione minima costituente i progetti dei diversi tipi di intervento:

- 1 – modulistica;
- 2 – documentazione da allegare alla presentazione di pratiche edilizie;
- 3 – strade private ed accessi;
- 4 – documentazione da allegare al Vincolo Paesaggistico;
- 5 – documentazione da allegare al vincolo idrogeologico;
- 6 – documentazione da allegare all'accertamento di conformità;
- 7 – ulteriori prescrizioni in merito alla presentazione del progetto.

ALLEGATO “B”

Regolamento per la tutela della risorsa “verde”:

- art. 1 - principi generali;
- art. 2 – compiti dell'Amministrazione Comunale relativi alle alberature pubbliche e private;
- art. 3 – modalità di impianto e scelta delle specie da mettere a dimora;
- art. 4 – modalità per l'abbattimento di alberature di proprietà privata;
- art. 5 – attività di scavo in prossimità di alberi;
- art. 6 – sanzioni;
- art. 7 – specie vegetali indicate nel territorio comunale.

ALLEGATO “C”

Regolamento per la localizzazione di impianti per la telefonia cellulare:

- art. 1 – ambito di applicazione;
- art. 2 – aree sensibili;
- art. 3 – aree verdi attrezzate;
- art. 4 – localizzazioni;
- art. 5 – impatto visivo;
- art. 6 – procedimento per il rilascio del titolo abilitativo.

ALLEGATO “D”

Regolamento per gli scavi sul suolo pubblico e su aree soggette a pubblico transito:

- art. 1 – oggetto del regolamento;
- art. 2 – procedura per gli scavi;
- art. 3 – responsabile del procedimento;
- art. 4 – suolo pubblico;
- art. 5 – cauzione o fidejussione;
- art. 6 – verifiche e svincolo della cauzione o fidejussione;
- art. 7 – prescrizioni tecniche;
- art. 8 – disposizioni per l'esecuzione dei ripristini.

ALLEGATO “E”

Edilizia sostenibile: “Normativa di recepimento di quanto disposto dalle recenti disposizioni sul tema dell'edilizia sostenibile e della eco-efficienza degli edifici (L.R.T. 1/05; L.R.T.n° 39/05 - D.L. 192/05)”

- art. 1 – finalità;
- art. 2 – campo di applicazione;
- art. 3 – strumenti di progettazione e verifica della qualità;
- art. 4 – documentazione da allegare all'istanza di ottenimento degli incentivi;
- art. 5 – la quantificazione degli incentivi;
- art. 6 – adempimenti per l'inizio dei lavori;
- art. 7 – adempimenti a fine lavori;
- art. 8 – varianti;
- art. 9 – modalità di controllo e di verifica dei progetti presentati;
- art. 10 – Inottemperanza.

CAPITOLO I

NATURA, OGGETTO E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art.1- Natura e oggetto del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento, redatto ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 380/01 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, e dell'art. 64 della L.R. 1/05 nell'ambito della autonomia statutaria e normativa di cui all'art. 3 del D.Lgs. 267/2000 disciplina le modalità costruttive, le normative tecnico estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, nonché le ulteriori materie, anche con carattere eminentemente locale, che abbiano attinenza con l'attività edilizia, con il decoro e l'igiene cittadina, con la tutela dei valori ambientali ed architettonici e l'attività di vigilanza relativi al territorio comunale.

Le norme contenute nel presente Regolamento sono finalizzate all'applicazione dei principi di efficienza e di trasparenza nei procedimenti amministrativi, al perseguimento contestuale del servizio al singolo cittadino e della tutela degli interessi pubblici e collettivi.

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

Art. 2- Contenuto del Regolamento Edilizio

Nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, il presente regolamento contiene disposizioni in ordine alle seguenti materie:

- a) procedimenti relativi ai titoli abilitativi all'esercizio delle attività edilizie;*
- b) formazione, attribuzioni e funzionamento della Commissione Edilizia;*
- c) prescrizioni per l'organizzazione dei cantieri e della conduzione dei lavori;*
- d) modalità di attestazione dell'agibilità o abitabilità dei locali;*
- e) norme tecnologiche ed igieniche per la costruzione e la trasformazione dei fabbricati;*
- f) definizione dei parametri urbanistici e modalità di applicazione degli indici del R.U.;*
- g) distanze da osservarsi nelle costruzioni dai confini, dalle strade e dai fabbricati;*
- h) prescrizioni per l'aspetto dei fabbricati, decoro degli edifici e degli spazi ineditati;*
- i) norme di interesse generale sull'abitato e l'ambiente;*
- j) norme per la buona costruzione, l'igiene e l'estetica dei manufatti edilizi;*
- k) apposizione di tende, insegne ed altri mezzi pubblicitari.*

Il Regolamento include inoltre una serie di allegati relativi a specifici aspetti regolamentari, metodologici ed interpretativi della vigente disciplina edilizia ed urbanistica che sono, contraddistinti con le lettere:

- A. Documentazione minima costituente i progetti dei diversi tipi di intervento;*
- B. Regolamento per la tutela della risorsa "verde";*
- C. Regolamento per la localizzazione di impianti per la telefonia cellulare;*
- D. Regolamento scavi;*
- E. Normativa di recepimento delle disposizioni sul tema dell'edilizia sostenibile e della eco-efficienza degli edifici.*

CAPITOLO II

ATTI ABILITANTI ALLA ESECUZIONE DI OPERE EDILIZIE

Art. 3 - Attività edilizia libera

Non sono soggette ad alcun titolo abilitativo le opere descritte all'art. 80 della L.R. 1/05 e s.m.i., fermo restando che anche per queste è richiesto il rispetto integrale della vigente disciplina urbanistico-edilizia, ivi comprese le eventuali prescrizioni esecutive del presente regolamento.

Per le opere di cui al presente articolo dovrà comunque essere data comunicazione scritta all'Amministrazione Comunale. Resta inteso che dovranno essere richiesti, prima della comunicazione all'A.C., tutti i documenti utili e gli eventuali nulla-osta di altri Enti, funzionali alla fattibilità dell'intervento.

All'interno del perimetro dei centri storici potranno essere attuati tramite comunicazione al S.T.C. tutti quei lavori di sostituzione di finiture incongrue di edifici esistenti atte a riconfigurare il fabbricato nel suo stato originario.

Art. 4 - Permesso di costruire e Denuncia di Inizio Attività' (DIA) e comunicazione

Ai sensi della normativa nazionale e regionale, l'esecuzione di opere edilizie, a seconda della natura ed entità delle medesime, è soggetta:

- a) al rilascio del Permesso di costruire nei casi previsti dall'art 78 della legge;*
- b) a denuncia di inizio attività nei casi previsti dall' art. 79 della stessa legge;*
- c) a comunicazione.*

I progetti da allegare agli atti abilitanti di cui al primo comma lettera "a" e "b" debbono essere costituiti dai documenti prescritti dal presente Regolamento in funzione del tipo di intervento che si intende eseguire, dettagliatamente elencati nell'allegato "A".

A corredo del progetto dovrà essere prodotto l'apposito modello ISTAT, debitamente compilato, nel caso in cui l'intervento preveda incrementi di volumetria o di superficie utile.

Art. 5 - Opere soggette a permesso di costruire e procedure per il rilascio

Sono soggette al rilascio del Permesso di costruire le opere indicate dall'art 78 della L.R. 1/05 e successive modificazioni.

Se il responsabile del procedimento rileva che l'istanza di Permesso di costruire seppure conforme a norme, leggi, e regolamenti vigenti, riguarda interventi che ai sensi degli artt. 77 e 79 della L.R. 1/05 risultano assoggettati a DIA, informa il richiedente ai sensi degli artt. 7 e 8 della L 241/90, che la richiesta di Permesso di costruire sarà archiviata, e lo invita ad integrare la richiesta con la Denuncia di Inizio Attività, in riferimento agli elaborati tecnici già allegati alla richiesta del Permesso di costruire; trascorsi venti giorni dalla presentazione della DIA, ove nulla osti, i lavori potranno essere regolarmente iniziati.

Le procedure per il rilascio del Permesso di costruire ed i termini di inizio e fine lavori sono stabiliti dalle leggi nazionali e regionali vigenti.

Dell'avvenuto rilascio del Permesso di costruire viene data comunicazione scritta al richiedente e contestualmente al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio; il ritiro dell'atto è

subordinato al deposito della attestazione di avvenuta corresponsione del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione e del costo di costruzione con le modalità previste dalla normativa in materia (art. 126 LRT 01/05).

Nei casi di cui all' art. 82, c. 6 L.R. 1/05 il parere della Azienda USL è facoltativo, e può essere richiesto direttamente dall'interessato ovvero dal Comune, per tutte le attività non disciplinate puntualmente dal presente Regolamento, oltre che nei casi in cui sia prevista l'autorizzazione sanitaria di cui all'art. 2 della L. 30/4/1962 n° 283.

Contestualmente al progetto edilizio, per le opere di installazione, di trasformazione e di ampliamento di impianti che sono connesse ad interventi edilizi subordinati a permesso di costruire, il soggetto titolare del permesso di costruire deposita il progetto degli impianti da realizzare presso lo sportello per l'edilizia del Comune.

Prima del rilascio del Permesso di Costruire deve essere acquisito il parere di fattibilità per l'allacciamento all'acquedotto per approvvigionamento idrico, e per l'allacciamento alla pubblica fognatura, ovvero debbono essere indicate le eventuali alternative agli stessi.

Ai sensi dell'art.107 del D.Lgs. 267/2000 e del vigente Statuto Comunale il soggetto cui compete il rilascio del Permesso di costruire è il Responsabile del Servizio Tecnico Comunale.

Art. 6 - Opere sottoposte a Segnalazione Certificata di Inizio Attività' (SCIA) e procedure per la presentazione della stessa

Le opere e gli interventi sottoposti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività dall'art. 79, L.R. 1/05 e s.m.i., sono eseguiti con le modalità e le procedure stabilite dagli artt. 82 e 84 della L.R. 1/2005. E' soggetta a SCIA la realizzazione di volumi tecnici e di addizioni funzionali che rispettino le dimensioni previste dal presente Regolamento Edilizio. E' altresì soggetta a SCIA la realizzazione di piscine secondo le prescrizioni del presente regolamento e del R.U.

Sono soggetti a SCIA i cambiamenti di destinazione d'uso con o senza opere edilizie.

La segnalazione certificata di inizio attività è corredata dal progetto delle opere, costituito dagli elaborati e documenti prescritti dal presente Regolamento per l'intervento ricorrente, e dalla dettagliata relazione di cui all'art. 84, c. 1 lettera "a", della L.R. 1/05, nonché pareri, nulla-osta ed atti di assenso necessari per poter eseguire i lavori.

Contestualmente al progetto edilizio, per le opere di installazione, di trasformazione e di ampliamento di impianti che sono connesse ad interventi edilizi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività, il soggetto titolare che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività deposita il progetto degli impianti da realizzare presso lo sportello per l'edilizia del Comune.

I lavori possono essere iniziati una volta trascorsi i venti giorni dalla presentazione della documentazione completa; da tale data decorrono anche i termini di inizio e fine lavori.

Qualora i lavori siano iniziati prima di venti giorni decorrenti dalla data di deposito, oppure dalla data di deposito delle integrazioni, ove richieste ai sensi dell'art 82 c. 3 della

~~L.R.1/05, si applicano le sanzioni previste dal Titolo VIII della L.R.1/05 per le opere eseguite in assenza di titolo.~~

~~Il superamento del termine di 20 giorni non preclude la potestà di controllo della Pubblica Amministrazione.~~

Nel caso che l'intervento richieda la preventiva acquisizione di atti di assenso comunque denominati, ai sensi dell'art. 79 c. 4 della L.R.1/05, gli stessi se di competenza di soggetti diversi dal Comune, dovranno essere allegati alla **Segnalazione Certificata** di Inizio Attività, al momento della presentazione della stessa, e dovranno essere espressamente citati nell'apposito stampato fornito dal Comune.

Nel caso che invece gli atti di assenso competano al Comune, la relativa istanza dovrà essere depositata contestualmente alla **Segnalazione Certificata** di Inizio Attività, unitamente alle ulteriori copie degli elaborati grafici necessarie per l'ottenimento degli atti di assenso richiesti.

In tal caso il termine di venti giorni decorrerà dall'ottenimento dell'atto di assenso.

**Art. 8 - Decadenza del permesso di costruire o della DIA per mancato inizio dei lavori
Decadenza del permesso di costruire o della DIA per mancata ultimazione dei lavori entro il termine assegnato
Proroga dei termini di ultimazione del Permesso di costruire e della DIA**

Il Permesso di costruire o DIA perdono efficacia nel caso in cui i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno decorrente rispettivamente dal rilascio del titolo ovvero dai venti giorni successivi alla presentazione della documentazione completa per la DIA.

Con la decadenza viene meno il titolo alla esecuzione delle opere e per eventuale e successiva esecuzione delle opere medesime, dovrà essere richiesto un nuovo titolo; la nuova richiesta deve essere valutata in base alla normativa urbanistico-edilizia vigente a quel momento.

I lavori possono considerarsi iniziati solo qualora siano state effettuate almeno le seguenti operazioni:

- allestimento del cantiere, eventuali recinzioni, installazione dei mezzi d'opera ed apposizione del prescritto cartello;
- eventuale occupazione di suolo pubblico;
- fondazione degli edifici, ove prevista, comprensiva delle armature e dei getti.

Nel caso che i lavori regolarmente iniziati non siano ultimati entro il termine di validità dell'atto abilitativo, lo stesso decade di diritto escluso che per le opere già conformemente eseguite; con la decadenza viene meno il titolo alla esecuzione delle opere di completamento, per le quali dovrà essere richiesto un nuovo titolo, con la corresponsione degli oneri di legge per le parti ancora da ultimare.

Il termine di ultimazione dei lavori, in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 77 c. 3 della L.R. 1/05 può essere prorogato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario; sono riconosciuti come tali, e danno quindi diritto alla proroga del termine di ultimazione, le seguenti fattispecie, elencate a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- sequestro penale del cantiere;
- provvedimento di sospensione dei lavori;
- dichiarazione di fallimento dell'originario concessionario in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
- impedimenti derivanti da eventi naturali eccezionali ed imprevedibili;
- ritrovamenti archeologici.

Quando ricorrano le condizioni di cui al comma precedente, il titolare dell'atto abilitante può avanzare, apposita istanza di proroga, cui dovranno essere allegati i documenti attestanti la natura del fatto che ha provocato il ritardo e la sua estraneità alla volontà del titolare.

Quando non sussistano i presupposti per la concessione della proroga di cui all'art. 77 c. 3 della L.R. 1/05, deve essere avanzata una nuova richiesta, con riferimento alla parte non ultimata; la nuova richiesta deve essere valutata in base alla normativa urbanistico- edilizia vigente al momento del rilascio o della denuncia in caso di DIA.

Art. 9 - Varianti in corso d'opera

Alle opere in corso di esecuzione a seguito di permessi di costruire, nonché nel caso di DIA edilizie, è possibile apportare varianti con le modalità di cui all'art. 83 c. 12 e dell'art 84 c. 3 della L.R. 1/05 e s.m.i.

In caso di varianti di cui all'art. 83 c. 12, e cioè delle così dette "Varianti finali" contestualmente al deposito del progetto dovrà essere presentata specifica asseverazione che attesti la sussistenza dei requisiti di cui al sopraccitato articolo.

Art. 10 - Progetti di opere edilizie - modalità di presentazione e documentazione necessaria

Le domande di Permesso di costruire e le DIA, vengono redatte sugli appositi moduli a stampa forniti dall'Amministrazione Comunale. Le domande devono essere corredate dal progetto, costituito dagli elaborati prescritti dall'Allegato "A" al presente Regolamento in funzione di ciascun tipo di intervento.

Gli atti di cui sopra devono essere firmati, sin dal momento della presentazione, dal soggetto che ha titolo a richiedere l'atto abilitante e da un tecnico abilitato alla progettazione del tipo di intervento ricorrente, che si assume ogni responsabilità relativa.

Il direttore dei lavori e la Ditta esecutrice dei medesimi, quando non indicati sin dal momento della richiesta, devono essere nominati prima dell'inizio dei lavori; le eventuali sostituzioni del direttore o della Ditta esecutrice dei lavori devono essere immediatamente comunicate per iscritto al Comune.

La documentazione minima costituente il progetto e le caratteristiche dei singoli elaborati sono prescritte nell'Allegato "A" al presente Regolamento; i progetti devono comunque contenere tutte le indicazioni necessarie per poterne valutare la conformità agli atti di governo del territorio, al presente Regolamento ed alla vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica di carattere nazionale e regionale.

Si può prendere visione presso gli Uffici Comunali del permesso di costruire e dei relativi atti di progetto, secondo le modalità previste dall'art. 27 della L. n°241/90 e s.m.i.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza del permesso in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio; sono fatte salve le proroghe già concesse.

Qualsiasi variante al progetto presentato, qualora non rientri fra quelle previste al comma 12 dell'art.83 della LRT n°1/2005, dovrà essere richiesta tempestivamente al Responsabile del Servizio Tecnico con la stessa procedura del progetto ordinario.

Con il rilascio del permesso di costruire verrà restituita al richiedente la copia dei disegni debitamente vistata dal responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 11 – Opere pubbliche comunali.

Per le opere pubbliche del Comune, la deliberazione o determinazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata ha i medesimi effetti del permesso di costruire. I relativi progetti dovranno essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni del Regolamento Urbanistico e del presente Regolamento Edilizio, nonché l'esistenza dei nulla-osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

Art. 12 – Opere che rivestono carattere di urgenza.

Gli interventi relativi ad opere di urgenza, che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone, possono essere eseguiti sotto la responsabilità personale del committente, in riferimento alla sola eliminazione dell'effettiva esistenza del pericolo.

E' fatto obbligo al proprietario od avente titolo di dare entro 48 ore immediata comunicazione dei lavori al Servizio Tecnico Comunale e di presentare entro 15 (quindici) giorni dall'inizio di questi ultimi, la documentazione necessaria.

CAPITOLO III

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

Art. 13 – Permesso di costruire e attestazione di conformità in sanatoria

Il permesso di costruire o l'attestazione di conformità in sanatoria può essere rilasciata dal Comune ai sensi e con le procedure di cui dell' art. 140 della L.R. 1/05, soltanto se l'intervento realizzato è conforme agli strumenti della pianificazione territoriale, agli atti di governo, nonché al regolamento edilizio vigenti, sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.

Il rilascio del permesso di costruire o attestazione di conformità in sanatoria è subordinato al pagamento di una sanzione determinata ai sensi dell'art. 140 LR 1/05, fermo restando l'obbligo del pagamento del contributo di cui al Titolo VII della L.R. 1/05, se dovuto.

In caso di sanatoria parziale la misura della sanzione dovrà essere riferita al complesso delle opere previste dall'atto, includendo cioè tutte le opere che sono funzionalmente legate alle opere eseguite in assenza di titolo; la sanzione non deve invece applicarsi per quelle opere che seppur strutturalmente connesse alle opere eseguite in assenza di titolo non hanno con le stesse uno specifico nesso funzionale.

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

CAPITOLO IV

ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 14 - Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi

Il titolare di Permesso di costruire o di una D.I.A. deve dare comunicazione scritta al Comune ed agli organi competenti dell'inizio dei lavori contestualmente all'inizio dei medesimi.

La comunicazione deve contenere l'indicazione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice con il relativo documento unico di regolarità contributiva (D.U.R.C.).

Qualunque successiva variazione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice deve essere tempestivamente comunicata al Comune.

Se non già specificato nella richiesta di Permesso di costruire o nella D.I.A. contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori deve inoltre essere prodotta una dichiarazione attestante l'utilizzo o l'allontanamento delle rocce e terre provenienti dall'attività edilizia, fermo restando che prima dell'esecuzione dell'attività di escavazione dovrà essere adempiuto a tutte le prescrizioni di Legge.

La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali fuori dal cantiere dovrà essere conservata ed essere esibita a richiesta della Vigilanza Urbana.

Al momento dell'inizio dei lavori dovrà essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante:

- a) le opere in corso di realizzazione;*
- b) la natura dell'atto abilitante all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;*
- c) il nominativo del titolare dell'atto abilitante;*
- d) il nominativo del progettista;*
- e) il nominativo del direttore dei lavori;*
- f) il nominativo dell'esecutore dei lavori;*
- g) il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);*
- h) il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);*
- i) il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);*
- j) il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);*
- k) ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.*

Nel caso di cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. 09.04.2008 n°81 e s.m.i., sul luogo dei lavori dovrà inoltre essere affissa in maniera ben visibile copia della notifica preliminare.

Gli obblighi di cui ai precedenti commi sussistono per tutti i tipi di opere disciplinate dal presente Regolamento, ivi comprese quelle che non richiedono il preventivo rilascio di Permesso di costruire e sono soggette al deposito di D.I.A.

Art. 15 - Richiesta di punti fissi di allineamento e quote

Nel caso di interventi di nuovo impianto, il titolare del titolo abilitativo deve chiedere al competente Ufficio Comunale l'assegnazione sul terreno di punti fissi da assumere a riferimento, sia planimetrico che altimetrico, per le opere da realizzare.

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

L'assegnazione dei punti fissi è effettuata con apposito verbale, redatto contestualmente all'assegnazione dei punti medesimi e sottoscritto dal titolare del titolo abilitativo (o, in sua rappresentanza, dal direttore dei lavori) e dal tecnico comunale incaricato dell'assegnazione. Copia del verbale di assegnazione deve essere mantenuta presso il cantiere congiuntamente al permesso di costruire.

Art. 16 - Prescrizioni per il cantiere

Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, di qualsiasi natura ed entità esse siano, devono essere rispettate le norme di prevenzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti nonché ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere.

In tutti i cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. 09.04.2008 n°81 e s.m.i. dovranno essere integralmente rispettate le prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento.

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

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

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

Art. 17 - Documenti da conservare presso il cantiere

Presso il cantiere deve essere conservata, a disposizione delle autorità competenti, copia dei seguenti documenti:

- a) permesso di costruire o D.I.A. e relativi elaborati di progetto;*
- b) denuncia depositata presso il Genio Civile per eventuali opere in cemento armato o comunque soggette alla normativa in materia di costruzioni in zona sismica, corredata dal relativo progetto strutturale;*
- c) giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei Lavori come prescritto dalla vigente normativa in materia;*
- d) documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di legge in merito alla progettazione di impianti e simili, ivi compresi quelli relativi al contenimento dei consumi energetici;*
- e) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene.*

Nel caso di cantiere soggetti all'applicazione del D.Lgs. 09.04.2008 n°81 e s.m.i. sul luogo dei lavori dovrà inoltre essere custodita presso il cantiere, e mantenuta a disposizione dell'organo di vigilanza territorialmente competente, copia della notifica preliminare.

Art. 18 - Occupazione e manomissione del suolo pubblico

Qualora durante i lavori o comunque per l'esecuzione dei medesimi si renda necessario occupare o manomettere il suolo pubblico dovrà essere richiesta ed ottenuta la relativa autorizzazione amministrativa dell'Ente proprietario, secondo le disposizioni contenute nell'all. D al presente regolamento.

Art. 19 - Comunicazione di ultimazione lavori

L'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal titolare del permesso di costruire o della DIA, contestualmente alla presentazione della certificazione di cui all'art 86 c.1 della L.R. 1/05, con la quale si asseveri la conformità dell'opera al progetto contenuto nel titolo abilitativo o nelle varianti ad esso. Alla stessa dovranno inoltre essere allegati copia dell'avvenuta presentazione della variazione catastale all'Agenzia del Territorio, se dovuta, e copia del D.U.R.C.

Dopo l'avvenuta comunicazione dei lavori, l'atto in forza del quale sono stati eseguiti i lavori, ancorché non ne siano scaduti i termini di validità, si intende inefficace e qualsiasi ulteriore opera o variante deve essere preceduta dal deposito di una nuova denuncia di inizio attività o dal rilascio di un nuovo permesso di costruire.

Quando, per inerzia del titolare del Permesso di costruire e degli altri soggetti responsabili dell'esecuzione delle opere, non sia data regolare comunicazione della fine dei lavori, le opere si considerano comunque in corso e ciascuno dei soggetti interessati alla esecuzione delle stesse continua a mantenere le responsabilità previste dall'art.131 della L.R. 1/05 e dall'art. 29 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

CAPITOLO V

ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI

Art. 20 - Certificazione di abitabilità o agibilità.

Per il combinato disposto dall'art. 24 del D.P.R. 380/01 e dell'art. 86 della L.R. 1/05, la certificazione di abitabilità o di agibilità é necessaria nei casi specificati al c. 2 dello stesso art. 86 della L.R. 1/05, e cioè:

- 1. per le nuove costruzioni;*
- 2. per gli interventi di ristrutturazione urbanistica;*
- 3. per gli interventi di sostituzione edilizia;*
- 4. per gli interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento, che riguardino parti strutturali degli edifici;*
- 5. per gli interventi di restauro o ristrutturazione edilizia che abbiano comportato mutamento di destinazione d'uso o frazionamento.*

La certificazione di abitabilità o agibilità è attestata dal Direttore dei Lavori o da un professionista abilitato, su incarico del proprietario dell'immobile o del titolare della permesso di costruire o della DIA.

Per le opere soggette alla normativa sulle costruzioni in zone sismiche in cui sia previsto il collaudo finale dalla normativa vigente, la certificazione è redatta dal collaudatore; a tal fine egli acquisisce una dichiarazione resa dal Direttore dei Lavori di conformità dell'opera eseguita con il progetto approvato e con le norme igienico sanitarie.

Art. 21 - Redazione e deposito del certificato di abitabilità o agibilità

Il certificato di abitabilità o agibilità deve essere redatto nel rispetto della procedura di cui all'art. 86 della L.R. 1/05, sull'apposito modello predisposto dal Comune; la certificazione deve essere corredata della documentazione obbligatoria di cui al successivo art. 21 e della attestazione dell'avvenuto versamento dei diritti dovuti.

La certificazione deve considerarsi valida solo se completa della documentazione obbligatoria e corretta sotto il profilo formale.

Art. 22 - Documentazione obbligatoria.

La documentazione da allegare alle certificazioni di abitabilità/agibilità è costituita da:

- a) dichiarazione del Direttore dei Lavori di conformità dell'immobile al progetto approvato, ed alle norme igienico-sanitarie;*
- b) collaudo statico con dichiarazione di rispondenza alla normativa antisismica ed attestazione di avvenuto deposito presso la struttura regionale competente;*
- c) relazione finale del Direttore dei lavori con dichiarazione di rispondenza alla normativa antisismica ed attestazione di avvenuto deposito presso l'Ufficio del Genio Civile, nei casi in cui non occorra il collaudo;*

- d) *copia del certificato di conformità alla normativa antisismica rilasciata dalla struttura regionale competente nel caso in cui le opere siano state oggetto di controllo da parte della struttura regionale stessa;*
- e) *dichiarazione congiunta (sottoscritta dal progettista, dal costruttore e dal direttore dei lavori, ciascuno per quanto di sua competenza) con la quale viene certificata la rispondenza delle opere eseguite al progetto per il contenimento dei consumi energetici depositato presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori; nei casi in cui, per il tipo di intervento, non sia risultato necessario procedere a detto deposito, la certificazione di conformità viene sostituita da una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori attesta la non necessità del progetto per il contenimento dei consumi energetici;*
- f) *certificato prevenzione incendi o verbale di collaudo rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco nei casi previsti dalla legge;*
- g) *collaudo impianti tecnologici, nei casi previsti dalla legge ovvero copia dell'attestazione di avvenuto deposito presso l'ufficio comunale competente delle dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi della L. 46/90 e s.m.i.;*
- h) *denuncia di accatastamento con attestazione di avvenuta presentazione presso l'Ufficio tecnico erariale;*
- i) *dichiarazione redatta da un tecnico abilitato che attesti l'esecuzione delle opere nel rispetto delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;*
- j) *copia del fascicolo di cui al punto II dell'all. XVI al D.Lgs. 81/08 (ove ne sia prevista la formazione).*

La documentazione di cui al comma precedente, deve essere presentata in originale o copia conforme.

Art. 23 - Salubrità delle costruzioni

Ai fini della certificazione di abitabilità/agibilità si considerano salubri gli immobili in possesso dei requisiti igienico-sanitari e costruttivi previsti dalle norme igienico-sanitarie vigenti in materia.

Art. 24 – Procedura per l'istruttoria dell'attestazione di abitabilità o agibilità

*Il responsabile dell'Ufficio Tecnico provvede alla verifica delle attestazioni entro 180 gg. dalla data di presentazione ai sensi del comma 4 dell'art. 86 della L.:R. n°01/05 e ne sospende l'efficacia in caso di attestazioni incomplete o non conformi alla normativa vigente in materia. Il responsabile dell'Ufficio Tecnico, **entro 180 gg dalla acquisizione delle attestazioni, potrà disporre anche a campione ispezioni tramite i propri uffici, ovvero tramite l'ASL, al fine di verificare la conformità delle opere al progetto presentato. In alternativa alla verifica comunale tramite ASL, il dichiarante può allegare all'attestazione la dichiarazione dell'ASL, attivata direttamente al momento dell'ultimazione dei lavori***

CAPITOLO VI

LA COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 25 – Natura della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è un organo tecnico-consultivo della Amministrazione Comunale di Monteverdi Marittimo; la Commissione è istituita ai sensi dell'articolo 85 della L. R.T. n.1/2005 e successive modificazioni.

La Commissione Edilizia si esprime sulla qualità progettuale in generale, con particolare riferimento al valore architettonico, formale ed estetico dell'opera progettata, al suo equilibrato inserimento nel contesto urbano e rurale nonché in quello dove emergono valori di tipo ambientale, monumentale, storico ed artistico.

Nel rispetto delle attribuzioni previste dalle leggi dello Stato e da quelle Regionali ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività consultiva della Commissione si svolge mediante l'espressione di pareri non vincolanti.

La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimersi relativamente a:

- 1) strumenti urbanistici attuativi e loro varianti;*
- 2) costruzione di opere d'urbanizzazione ed impianti pubblici o d'interesse pubblico, per la realizzazione delle reti infrastrutturali viarie, di telecomunicazioni, di trasporto energetico e dell'acqua, quando queste assumono importanza per la rilevanza dell'opera o per le modificazioni indotte nel sistema territoriale urbano ed extraurbano;*
- 3) progetti di opere soggette a Valutazione di Impatto Ambientale;*

La commissione Edilizia può inoltre essere chiamata ad esprimersi dal Responsabile del procedimento relativamente a:

- 4) compatibilità degli interventi ricadenti in aree soggette al vincolo idrogeologico di cui alla L.R. 39 "Legge Forestale Toscana" e s.m.i. e relativo Regolamento di Attuazione di cui al D.P.G.R. n. 48/R del 08/08/2003.*
- 5) altri progetti comportanti rilevanti trasformazione del territorio, del tessuto edilizio esistente e di immobili di particolare pregio storico, artistico ed ambientale;*
- 6) realizzazione, da parte di soggetti diversi dal Comune, di opere di urbanizzazione primaria e secondaria che non rientrano nei casi previsti al precedente punto 2);*
- 7) Opere pubbliche realizzate direttamente dal Comune che non rientrano nei casi previsti al precedente punto 5);*

Art. 26 – Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione edilizia è composta da:

- 1) Responsabile dell'Ufficio Tecnico con funzioni di presidente;*
- 2) Rappresentante Ordine degli Ingegneri*
- 3) Rappresentante Ordine degli Architetti*
- 4) Rappresentante Ordine dei Geologi*

5) *Rappresentante Collegio dei Geometri*

6) *Rappresentante Collegio dei Periti Industriali*

Il responsabile del Procedimento assumerà il ruolo di relatore innanzi alla Commissione, curando l'illustrazione di ciascuna pratica sottoposta a parere innanzi alla stessa.

I Commissari durano in carica per tutta la durata della legislatura; sono sempre rieleggibili e decadono con la nomina della commissione edilizia ad opera della nuova Giunta Comunale.

Art. 27 – Convocazione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è convocata dal Presidente presso la sede comunale; di norma con frequenza mensile e straordinariamente ogni qualvolta ne ravvisi la necessità.

La convocazione scritta deve essere inviata ai commissari con un congruo anticipo rispetto alla data di adunanza e può riportare l'elenco degli argomenti posti all'ordine del giorno.

Art. 28 – Funzionamento della Commissione Edilizia

In caso di rinuncia, decadenza o dimissioni dei commissari, gli stessi dovranno essere sostituiti dalla Giunta Comunale entro 60 giorni dalla data di comunicazione di rinuncia, decadenza o dimissioni.

E' considerato decaduto il commissario che, senza giustificato motivo, risulti assente per tre sedute consecutive.

Non possono far parte della Commissione i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, non possono far parte della Commissione i dipendenti della Amministrazione Comunale salvo il responsabile dell'Ufficio Tecnico.

Per la validità delle sedute della Commissione deve intervenire almeno la metà dei componenti e tra di loro vi deve essere obbligatoriamente il Presidente.

Le decisioni sono prese a maggioranza dei voti ed in caso di parità prevale quello del Presidente.

Durante le riunioni della Commissione possono essere ascoltati progettisti ed esperti invitati dal Presidente della Commissione stessa. Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

I commissari che siano direttamente interessati alla realizzazione di un'opera non possono presenziare all'esame ed alla votazione; possono, a giudizio della Commissione, essere invece chiamati per l'illustrazione del progetto o per eventuali chiarimenti.

I processi verbali delle adunanze sono scritti su apposito registro, anche di natura informatica, dal Segretario della Commissione e devono contenere la motivazione sintetica del parere espresso ed il nominativo degli esperti eventualmente invitati; in caso di non unanimità devono essere riportati i voti ottenuti e le eventuali dichiarazioni di voto.

I verbali delle adunanze sono firmati dal presidente, dal Segretario della Commissione e dai Commissari presenti alla seduta.

Le funzioni di segretario della Commissione, senza diritto di voto, sono svolte da un dipendente comunale individuato dal Presidente.

Il rimborso di partecipazione alla Commissione, gettoni di presenza e spese di viaggio, è regolamentato da apposita Delibera di Giunta Comunale.

COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Art. 29 - Commissione per il paesaggio

Ai sensi dell'art. 89 della L.R. 1/05 è istituita, con Delibera di Giunta Comunale, la Commissione per il Paesaggio, composta da tre membri, scelti tra gli esperti aventi i requisiti di cui al comma 6 dello stesso articolo, sulla base dei curricula che attestino il possesso dei requisiti; con la stessa delibera si provvede anche a designare il Presidente della Commissione, che non ha diritto di voto, nella persona del Responsabile del Procedimento.

La Commissione rimane in carica cinque anni e prosegue i lavori fino all'insediamento della nuova Commissione; i suoi componenti possono essere rieletti una sola volta.

La Commissione si riunisce presso la residenza municipale, convocata dal Presidente con invito scritto tutte le volte che il Presidente lo ritiene necessario.

Ai membri della Commissione è attribuito un gettone di presenza la cui entità viene stabilita da apposita Delibera di Giunta Comunale.

I processi verbali delle adunanze vengono scritti in apposito verbale e sono sottoscritti dal Presidente, dal segretario e dai membri.

Per la validità delle adunanze, deve intervenire la maggioranza dei componenti; le deliberazioni sono adottate con il voto favorevole della maggioranza dei componenti e deve recare menzione dei voti espressi e delle relative motivazioni.

La Commissione accerta e verifica la compatibilità degli interventi con i vincoli posti a tutela del paesaggio oggetto di tutela così come indicato nei decreti ministeriali istitutivi dei vincoli medesimi.

Le istanze di autorizzazione paesaggistica sono esaminate secondo l'ordine cronologico di presentazione.

La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

I componenti della Commissione non possono partecipare all'esame ed alla votazione in merito ai progetti da essi elaborati od alla esecuzione dei quali sono comunque interessati. Dall'osservanza di questa prescrizione, deve essere dato atto nel verbale. Il componente della Commissione che rinunci alla carica per qualunque motivo, prima della scadenza del mandato, viene sostituito con nuova deliberazione; il membro sostituito resta in carica fino al rinnovo del Collegio. Il componente che risulti assente senza giustificato motivo a tre sedute consecutive del Collegio può essere dichiarato decaduto e sostituito con le modalità di cui al comma precedente.

Art. 30 - Progetti da sottoporre al parere della Commissione per il Paesaggio

I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni sottoelencati, hanno l'obbligo di sottoporre al comune i progetti delle opere che intendano eseguire, corredati da idonea documentazione, nel rispetto del DCPM 12.12.2005 al fine di ottenere la preventiva autorizzazione di cui agli artt. 146, 147, e 159 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i., Codice dei beni culturali e del paesaggio:

- 1) gli immobili e le aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 32 della stessa L.R.1/05 e dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004, ovvero in riferimento ai quali sia stata formulata la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 138 e 141 del Codice dei beni culturali e del paesaggio;*
- 2) gli immobili e le aree oggetto dei provvedimenti elencati nell'articolo 157 del codice dei beni culturali e del paesaggio;*

Sono altresì soggetti al procedimento di autorizzazione e di conseguenza soggetti al parere della Commissione comunale per il paesaggio tutti i progetti ricadenti in zona sottoposte a vincolo ambientale quando incidono sui valori paesaggistici ed ambientali oggetto di protezione, così come individuati nell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 o nei decreti ministeriali istitutivi del vincolo medesimo.

Art. 31 - Progetti non soggetti alla autorizzazione di cui agli artt. 146 , 147 e 159 del D.Lgs 42/04 .

Non sono sottoposti al parere della Commissione per il paesaggio gli interventi su immobili soggetti a vincolo quando siano limitati a:

- a) manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;*
- b) esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comporti alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;*
- c) taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, c. 1, lettera g), del D.Lgs 42/04 purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.*

Nelle fattispecie individuate dalla lettera d) dell'art. 136 del D.Lgs. 42/04 e cioè nei soli casi di "bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze", non si considerano soggetti alla autorizzazione di cui agli artt. 146, 147, e 159 del D.Lgs. 42/04, i progetti degli interventi che non comportano modifiche esterne dei fabbricati nonché i progetti degli interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, incluse le modifiche da eseguirsi su pareti che, seppur esterne, prospettino su chiostrini, cortili, chiostrine e simili dell'edificio o del complesso immobiliare.

Parimenti, sempre in riferimento alla fattispecie di cui al punto precedente non si considerano soggetti alla autorizzazione di cui agli artt. 146, 147, e 159 del D.Lgs. 42/04, le piccole modifiche delle facciate ovunque esse prospettino e delle coperture, che non comportino

significativa alterazione delle medesime e siano pertanto irrilevanti ai fini della tutela del vincolo riferito agli aspetti panoramici; sono altresì irrilevanti quando rispettino le specifiche disposizioni del presente Regolamento e del R.U.:

- a) le canne fumarie sporgenti fino ad 1 metro dalla copertura;*
- b) le antenne paraboliche per ricezione televisiva di diametro inferiore agli 85 cm.;*
- c) gli elementi esterni dei condizionatori fino ad un volume massimo di 0.50 mc.;*
- d) I lucernari fino ad una superficie massima di 0,80 mq.;*
- e) Pannelli solari e fotovoltaici con una superficie complessiva di 4 mq. quando non interessino falde di copertura prospicienti strade e spazi pubblici.*

CAPITOLO VII

STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Art. 32 - Piani Urbanistici Attuativi

I Piani Urbanistici Attuativi costituiscono strumenti urbanistici di dettaglio di attuazione del Regolamento Urbanistico o dei piani complessi di intervento.

I Piani Attuativi possono essere sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata; il loro contenuto e le loro modalità di formazione sono definiti dal Titolo V , Capo IV della L.R. 1/05. e dal presente Regolamento.

I Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata comprendono:

- 1) Piani particolareggiati di iniziativa pubblica di cui all'art. 13 della L. 1150/42.*
- 2) Lottizzazioni di cui all'art. 28 della L. 1150/42 e art. 70 L.R. 1/05;*
- 3) Piani per edilizia economica e popolare di cui alla L. 167/62 e art.71 L.R.1/05;*
- 4) Piani per gli insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della L. 865/71 e art. 72 L.R.1/05;*
- 5) Piani di Recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 28 della L. 457/78 ed al Titolo II della L.R. 59/80 e art. 73 L.R.1/05;*
- 6) Piani di recupero urbano di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993 n. 398 convertito nella Legge 493/93 ;*
- 7) Programmi complessi di riqualificazione insediativa ai sensi dell'art. 74 L.R.1/05;*
- 8) ogni altro strumento di iniziativa pubblica o privata che abbia valore di piano attuativo ai sensi e per gli effetti della legislazione nazionale e regionale vigente in materia.*

Per i Piani particolareggiati ed i Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata valgono le norme generali di cui ai successivi articoli di dettaglio, nonché quelle previste nelle Norme del Regolamento Urbanistico.

Per gli altri strumenti che assumono la qualificazione di Piano Attuativo valgono le specifiche disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

Art. 33 - Elaborati dei Piani Urbanistici Attuativi

Fermo restando che il Piano dovrà essere elaborato attraverso la redazione di tutti gli elaborati che si rendano necessari per illustrare l'intervento in maniera esauriente e completa, saranno obbligatori i seguenti elaborati minimi:

- a) Planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti, e planimetria generale in scala 1:500;*
- b) Rilievo quotato del terreno e sezioni, nel rapporto 1:200 o 1:500, con le alberature ed i manufatti esistenti, e relativa documentazione fotografica;*
- c) Progetto planivolumetrico, in scala variabile da 1:100 a 1:200 costituito da planimetrie, sezioni, profili, con l'indicazione degli allineamenti, spazi di uso pubblico, delle destinazioni d'uso dei locali, e verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni del P.R.G. e la normativa del presente Regolamento;*

- d) *Planimetria quotata nel rapporto 1:200 o 1:500 delle Opere di Urbanizzazione (strade, delle piazze, altri spazi pubblici e di uso pubblico), con indicazione delle superfici che dovranno essere cedute al Comune e computo metrico preliminare delle opere da eseguire;*
- e) *Planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata dal P.U.A., con allegato elenco delle proprietà e superficie delle relative particelle o porzioni di esse; su tale planimetria dovranno essere riportate le previsioni di cui alla precedente lettera "d";*
- f) *Relazione geologica redatta ai sensi della vigente normativa di settore, L.R. 1/05 e regolamenti attuativi, che includa specifico studio del micro reticolo di drenaggio idrico superficiale, se esistente, ed eventuali modifiche dello stesso in relazione all'intervento e verifichi la compatibilità delle opere in progetto con le strutture idrauliche naturali e artificiali esistenti;*
- g) *Eventuali altri elaborati grafici che si rendano necessari ad illustrare aspetti specifici e peculiari del singolo P.A.;*
- h) *Relazione tecnica illustrativa;*
- i) *Norme tecniche di attuazione;*
- j) *Valutazione integrata redatta ai sensi della L.R. 1/05 e regolamenti attuativi, ove richiesti dal R.U.;*
- k) *Schema della Convenzione;*
- l) *Relazione Paesaggistica (contenente foto aeree, rendering);*
- m) *Documentazione fotografica ambientale di insieme e dettagliate;*

Art. 34 - Elaborati dei Piani di Recupero

Fermo restando che il Piano di recupero dovrà essere elaborato attraverso la redazione di tutti gli elaborati che si rendano necessari per illustrare l'intervento in maniera esauriente e completa, saranno obbligatori i seguenti elaborati minimi:

- a) *Relazione generale contenente:*
 - *gli obiettivi del Piano e le modalità di attuazione;*
 - *indicazione delle categorie di intervento previste;*
 - *individuazione dei soggetti operatori;*
 - *descrizione storica, fisica, sociale e patrimoniale degli immobili assoggettati al Piano, con analisi storico-critico-stilistica degli edifici e dei tessuti redatta in forma particolarmente dettagliata ed approfondita nel caso degli immobili di particolare valore storico, artistico o testimoniale;*
- b) *Planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000 o 1:1.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti;*
- c) *Planimetria quotata nel rapporto 1:200 o 1:500 delle Opere di Urbanizzazione (strade, delle piazze, altri spazi pubblici e di uso pubblico), con indicazione delle superfici che dovranno essere cedute al Comune e computo metrico preliminare delle opere da eseguire;*

- d) *Planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata dal Piano di Recupero, con elenco dei proprietari e piano particellare delle proprietà da espropriare o sottoposte a particolari vincoli. Su tale planimetria dovranno essere riportare le previsioni del progetto di cui alla precedente lettera "c";*
- e) *Rilievo quotato degli edifici esistenti e dei terreni, con indicazione delle alberature e degli altri elementi significativi ai fini della valutazione della proposta di Piano, nella scala più idonea in relazione alla dimensione e natura e dell'intervento;*
- f) *Documentazione fotografica ambientale di insieme e dettagliata;*
- g) *Planimetria in scala 1:500, con eventuali approfondimenti in scala 1:200, indicante lo stato attuale delle funzioni e le eventuali situazioni di degrado;*
- h) *Progetto planivolumetrico nel rapporto 1:200 completo di planimetrie, sezioni e profili, con l'indicazione degli interventi previsti secondo le classificazioni di cui alle N.T.A del R.U. Il progetto dovrà indicare le unità minime di intervento, le unità immobiliari, le destinazioni d'uso, gli spazi pubblici e di uso pubblico. Lo stesso progetto dovrà inoltre contenere la verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni del R. U. e la normativa del presente Regolamento;*
- i) *Relazione geologica redatta ai sensi della vigente normativa di settore e L.R. 1/05 e regolamenti attuativi, che includa specifico studio del micro reticolo di drenaggio idrico superficiale, se esistente, ed eventuali modifiche dello stesso in relazione all'intervento e verifichi la compatibilità delle opere in progetto con le strutture idrauliche naturali e artificiali esistenti;*
- j) *Schema di convenzione;*
- k) *Norme tecniche di attuazione;*
- l) *Eventuale relazione di previsione delle spese occorrenti per l'eventuale acquisizione di aree, immobili o porzioni di essi e per le sistemazioni necessarie per l'attuazione del Piano;*
- m) *Valutazione integrata, ove richiesta dal R.U., redatta ai sensi della L.R. 1/05 e regolamenti attuativi;*
- n) *Relazione Paesaggistica (contenente foto aeree, rendering);*

Art. 35 - Convenzioni

La Convenzione deve prevedere:

- a) *la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle quantità minime fissate dal R.U., inclusa la eventuale monetizzazione delle aree in luogo della cessione delle stesse nei casi in cui sia accertata l'effettiva impossibilità di reperire le aree necessarie;*
- b) *la possibilità di assunzione, a carico del proprietario, della esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il Piano, comprese quelle relative alle opere di allacciamento ai pubblici servizi e di adeguamento degli stessi. Qualora il titolare del permesso a costruire richieda di eseguire le opere di urbanizzazione primaria a scomputo totale o parziale degli oneri dovuti, lo stesso è tenuto ad indire una gara ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 32 lett.g) e art. 122 comma 8 D.Lgs*

163/2006 e ss.mm.ii L'amministrazione che rilascia il permesso di costruire può prevedere che, in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'avente diritto a richiedere il permesso di costruire presenti all'amministrazione stessa, in sede di richiesta del permesso di costruire, un progetto preliminare delle opere da eseguire, con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate, allegando lo schema del relativo contratto di appalto. L'amministrazione, sulla base del progetto preliminare, indice una gara con le modalità previste dal D. Lgs. n°163/06 e s.m.i. Oggetto del contratto, previa acquisizione del progetto definitivo in sede di offerta, sono la progettazione esecutiva e le esecuzioni di lavori. L'offerta relativa al prezzo indica distintamente il corrispettivo richiesto per la progettazione definitiva ed esecutiva, per l'esecuzione dei lavori e per gli oneri di sicurezza;

- c) l'assunzione, a carico del proprietario, della quota di oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, proporzionali alla entità degli insediamenti secondo quanto stabilito dalle tabelle parametriche regionali e dai relativi atti del Comune di recepimento delle stesse;
- d) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di manutenzione di tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico, secondo modalità da definire nei singoli casi;
- e) le fasi di realizzazione dell'intervento ed i tempi relativi, nonché i termini di inizio e di ultimazione degli edifici;
- f) idonea polizza fidejussoria bancaria o assicurativa per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione maggiorati del 50%;
- g) le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella Convenzione;
- h) Le Convenzioni relative ai Piani di Recupero possono inoltre prevedere l'assunzione, da parte dei proprietari, dell'impegno di cui all'art. 32, ultimo comma, della L. 457/78. e art. 122 LR 1/05.

CAPITOLO VIII

DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Art. 36 - Definizioni urbanistiche.

I parametri urbanistici definiscono l'attuazione del R.U., degli strumenti attuativi e dei programmi complessi nel rispetto delle NTA del R.U.. La verifica di tutti i parametri costituisce elemento indispensabile per l'approvazione di tutti gli strumenti urbanistici e per il successivo rilascio degli atti abilitativi. I parametri urbanistici si applicano per ogni zona individuata nel R.U. e non sono mai derogabili per interventi di iniziativa privata.

Nelle zone agricole non sono ammessi frazionamenti di edifici realizzati con l'applicazione dell'articolo 29 delle NTA del PRG 2000, comma 34, (nella sola parte "fabbricati non di interesse storico-artistico ed ambientale, ampliamenti fino al raggiungimento della volumetria massima di 250 mc."). per gli altri edifici possono essere previsti frazionamenti per una superficie lorda abitabile non inferiore a mq. 80 per ogni unità abitativa.

Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, delle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico e delle altre norme che regolano l'attività edilizia, valgono le seguenti definizioni:

1) Superficie territoriale (St).

E' la superficie totale di un ambito di intervento comprensiva della superficie fondiaria e delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria. La superficie territoriale (St) è espressa in metri quadrati.

2) Superfici per opere di urbanizzazione primaria (S1)

Fermo restando quanto stabilito dall'art.16 del D.P.R. 380/01, commi 7 e 7/bis, e dall'art. 37 della L.R. 1/05 le opere di urbanizzazione primaria comprendono:

- a) strade residenziali, piazze piste pedonali e ciclabili;*
- b) spazi di sosta o di parcheggio;*
- c) fognature;*
- d) rete idrica;*
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del teleriscaldamento;*
- f) pubblica illuminazione;*
- g) spazi di verde attrezzato;*

3) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2)

Fermo restando quanto stabilito dall'art.16 del D.P.R. 380/01, c. 8, e dall'art. 37 della L.R. 1/05 le opere di urbanizzazione secondaria comprendono:

- a) asili nido e scuole materne;*
- b) scuole d'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;*
- c) mercati di quartiere;*
- d) uffici e delegazioni comunali*
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi*
- f) impianti sportivi di quartiere;*

- g) centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie e residenze sanitarie per anziani;
- h) impianti di potabilizzazione di depurazione e smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- i) aree verdi di quartiere;
- j) strutture con funzioni di centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, spazi per incubatori di imprese e laboratori di ricerca, in aree a destinazione produttiva;

4) Superficie fondiaria(Sf).

Nel caso di intervento subordinato all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi, la superficie fondiaria è l'area che risulta dalla superficie territoriale detratta la superficie per opere di urbanizzazione primaria e la superficie per le opere di urbanizzazione secondaria; la Sf è espressa in metri quadrati.

Nel caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria è l'area edificabile al netto delle zone destinate alla viabilità dal Regolamento Urbanistico, al netto delle strade esistenti e al netto dagli altri spazi a destinazione pubblica; le sedi viarie private non costituiscono interruzione di continuità agli effetti della superficie fondiaria di pertinenza. La superficie fondiaria di pertinenza delle nuove costruzioni dovrà comunque essere contigua alle costruzioni stesse e non frazionata né a cavallo di aree pubbliche.

La superficie fondiaria viene chiaramente individuata nei progetti di nuova costruzione e rappresenta l'unità inscindibile dell'edificio o degli edifici costruiti o da costruire. Qualsiasi superficie di pertinenza a costruzioni esistenti o autorizzate non potrà essere frazionata né computata per altre costruzioni qualora la sua detrazione venga ad alterare, per i fabbricati esistenti o autorizzati, gli indici e le prescrizioni di zona.

5) Indice di fabbricabilità territoriale (It)

L'indice di fabbricabilità territoriale si usa per il calcolo del volume massimo costruibile su una parte del territorio, sottoposta ad intervento urbanistico: esso esprime, per ciascuna ambito individuato dallo strumento urbanistico di base, i metri cubi realizzabili sulla superficie territoriale: $It = V/St$.

6) Indice di fabbricabilità fondiario.(If)

Per indice di fabbricabilità fondiario si intende il numero di metri cubi che possono costruirsi su ogni metro quadrato di superficie fondiaria di pertinenza, misurata come indicato al punto 4):
 $If = V/Sf$.

7) Superficie Coperta (Sc)

E' l'area rappresentata dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra e interrate comprese le eventuali costruzioni annesse all'edificio medesimo, delimitate dalla superficie esterna delle murature perimetrali, ivi comprese anche le logge coperte. Le terrazze a sbalzo, le gronde, le pensiline non accessibili e gli aggetti ornamentali con sporgenza inferiore a metri lineari 1,50 non rientrano nel computo della superficie coperta del fabbricato in progetto, come pure le rampe di accesso ai vari interrati o seminterrati. Nel caso di addizioni volumetriche, nel computo della Sc deve essere conteggiata anche la superficie coperta degli edifici esistenti.

8) Rapporto di copertura ($R_c=Sc/S_f$)

E' il rapporto che stabilisce, per ogni lotto, la superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria di pertinenza.

9) Superficie Permeabile

La Superficie Permeabile è l'area che consente il percolamento delle acque meteoriche nel sottosuolo.

Per le sistemazioni di aree di pertinenza delle nuove costruzioni e per la modificazione di aree inedificate di pertinenza di edifici esistenti, la quantità di superficie permeabile è stabilita dalle N.T.A. dello strumento urbanistico generale.

Nel caso si utilizzino per le aree esterne pavimentazioni filtranti di tipo autobloccante, ogni mq. di esse, costituisce 0,60 mq. di superficie permeabile.

10) Superficie utile (Su)

E' la somma delle superfici di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, di logge e di balconi, terrazze, cantine e soffitte non abitabili (D.M. 10.05.1977). Non sono computate nella SU il 60% delle superfici non residenziali e cioè:

- a) cantine, soffitte con altezza superiore a mt, 2,40 locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi, comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio dell'unità principale;*
- b) autorimesse singole e collettive (di superficie superiore ai limiti consentiti dal Regolamento Urbanistico e dal presente Regolamento Edilizio);*
- c) androni di ingresso ;*
- d) I porticati sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.*

Nel caso di destinazioni diverse dalla residenza per S.u. si intende la somma delle superfici di pavimento di tutti i piani, misurata come sopra specificato, e divisa complessivamente per ogni destinazione d'uso.

11) Superficie lorda di pavimento (S.L.P.)

E' la somma delle superfici di tutti i piani prevalentemente o esclusivamente fuori terra misurati al lordo degli elementi verticali sia portanti che di semplice partizione con esclusione delle sotto elencate superfici:

- a) dei porticati a piano terreno asserviti ad uso pubblico;*
- b) dei balconi a sbalzo e delle terrazze scoperte;*
- c) delle pensiline con sporgenze fino a ml. 2,50;*
- d) delle parti comuni destinate all'ingresso ed al collegamento negli immobili composti da più di quattro unità immobiliari, quali androni di ingresso, scale condominiali, passerelle e ballatoi, ascensori, ecc. misurate al lordo delle murature, fermo restando che gli stessi elementi costituiscono SLP quando interni a singole unità immobiliari;*
- e) delle scale esterne di sicurezza;*
- f) delle superfici relative ai volumi tecnici di cui all'art.36 – 10 del presente Regolamento;*

- g) *delle superfici relative a volumetrie interrato o seminterrate destinate a garage nei limiti indicati dal R.U. e dal presente Regolamento Edilizio e, nelle nuove costruzioni, quelle destinate a servizi ed accessori;*
- h) *dei piani sottotetto, con accessibilità limitata a condizione che l'altezza minima tra estradosso del solaio di calpestio della soffitta ed infradosso del solaio di copertura sia minore od eguale a cm. 20;*
- i) *dei palchi morti con accessibilità limitata ed in genere delle superfici che presentino caratteristiche analoghe;*
- j) *dei cavedi, chiostrine e simili;*
- k) *dello spessore delle murature perimetrali, per la parte che eccede i 30 cm.;*

12) Piano di campagna

Si definisce piano di campagna il naturale andamento del terreno esistente alla data della richiesta di permesso di costruire o DIA.

13) Altezza dei fabbricati (H)

L'altezza di un edificio dovrà essere calcolata per ciascun fronte del fabbricato, ed è la distanza tra la quota della linea di intersezione della facciata con l'intradosso della copertura ed il terreno di riferimento come appresso definito.

Si assumerà come riferimento alla sommità dell'edificio:

- a) *nel caso di copertura a falda il punto di intersezione fra l'intradosso della copertura (intendendosi come copertura il piano di imposta di strutture quali solai, solette o orditura secondaria nel caso di strutture in legno o assimilabili) e il piano della facciata; nel caso di coperture a falda, arretrata rispetto alla facciata, varrà il punto più alto sopra descritto;*
- b) *nel caso di copertura piana praticabile e non, il punto di intersezione fra intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano e il piano della facciata.*

Si assumerà come riferimento alla base dell'edificio:

- a) *Il punto di incontro fra la linea verticale di ogni facciata della costruzione con il marciapiede o il piano di pavimentazione a protezione del fabbricato a terra, purché quest'ultimo non risulti rialzato di oltre cm. 15 rispetto al piano di campagna;*
- b) *Il marciapiede stradale nel caso l'edificio sia posto a confine con strada pubblica o a distanza inferiore a ml. 5,00 da essa.*
- c) *La quota a terra assegnata dai competenti Uffici Comunali, sulla base del piano di campagna.*

L'altezza così calcolata potrà essere superata per 1/3 del perimetro del fabbricato limitatamente alle coperture a capanna o inclinate. La pendenza di tali coperture non potrà superare il 33%.

Inoltre potrà essere superata limitatamente per gli accessi carrabili ai piani seminterrati destinati ad autorimesse o per gli accessi ai locali di sgombero seminterrati.

Potranno superare l'altezza massima dell'edificio, fissata dalle Norme del R.U., solo i volumi

tecnici di cui alle definizioni del presente Regolamento.

L'altezza media dei garages, non potrà superare 2,40 ml.

14) Altezza libera di un locale

Si definisce altezza libera di un locale l'altezza del medesimo misurata dal pavimento all'intradosso del solaio o della copertura; in caso di orditure composte, quali solai in legno e simili, l'altezza è determinata dalla media ponderale delle varie altezze riferite alle superfici in pianta.

Non si considerano ai fini della altezza, le eventuali strutture rompitratta, che si rendano necessarie a seguito di interventi di consolidamento statico del patrimonio edilizio esistente.

15) Superficie aeroilluminante

Si definisce superficie aeroilluminante di un locale la superficie finestrata apribile prospettante direttamente su spazi liberi nel rispetto di quanto stabilito dal presente Regolamento, misurati convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre o porte finestre.

16) Volume (V)

Per volume del fabbricato si intende il volume risultante dal prodotto della SLP per l'altezza del fabbricato misurata dall'estradosso del primo solaio di calpestio, ancorché interrato, all'intradosso del solaio di copertura.

Ai fini del calcolo del volume dei locali abitabili, si precisa che l'altezza minima ammessa in caso di copertura inclinata, con pendenza inferiore o uguale al 33%, può essere uguale a ml. 2,20 (lato gronda), ferma restando la media dell'altezza del vano abitabile in oggetto maggiore o uguale a ml. 2,70.

Vespai e intercapedini, compresi fra l'intradosso del solaio di calpestio dei più bassi vani praticati ed il terreno naturale originario, necessari a garantire il rispetto delle prescrizioni sanitarie vigenti, non sono computati ai fini del calcolo del volume fino ad un'altezza di cm.40 dal piano di campagna originario.

Nel computo del volume sono comprese le scale esterne che superano l'altezza di ml. 1.00, calcolata dal piano di campagna originario, o quota del marciapiede se esistente, o dalla quota fissata dall'U.T.C. Il volume delle scale deve essere così computato: 50% del volume del sottoscala, comprendendo l'estradosso della scala stessa.

17) Destinazione d'uso (Du)

Le destinazioni d'uso sono definite all'art. 59 comma 1 della L.R. 1/05 e dal P.S. Comunale; e saranno disciplinate dal Regolamento Urbanistico.

Art. 37 - Definizioni edilizie

1) Tipo edilizio (Te)

Per tipo edilizio si intende lo schema del fabbricato col numero dei piani e le fondamentali destinazioni d'uso.

2) Edificio e/o Complesso immobiliare

Si definisce edificio la unità immobiliare o l'insieme di unità immobiliari collegate fisicamente e funzionalmente tra loro attraverso parti a comune, dotate di autonomia statica e funzionale.

Si definisce complesso immobiliare l'insieme di edifici collegati o meno fisicamente tra di loro, ma caratterizzati dalla presenza di parti a comune che ne determinano la sostanziale unitarietà.

3) Unità immobiliare

Si definisce unità immobiliare il locale o l'insieme di locali collegati funzionalmente tra di loro e destinati a soddisfare esigenze sia residenziali sia diverse dalla residenza; ciascuna unità immobiliare deve essere dimensionata in modo da soddisfare le disposizioni legislative che regolano le attività che si intendono insediare.

4) Sagoma dell'edificio

Si definisce come sagoma dell'edificio il solido delimitato da:

- a) le facce esterne delle murature perimetrali della costruzione;*
- b) la copertura piana o inclinata.*

Non concorrono alla determinazione della sagoma:

- i balconi, gli aggetti ornamentali, gli aggetti di copertura, i volumi tecnici, e simili fino ad una profondità di mt. 1,50;*
- la porzione interrata dell'edificio, qualsiasi sia la destinazione e la consistenza della medesima;*
- il rialzamento della quota di imposta della copertura nei limiti strettamente necessari alla realizzazione di cordoli od altri accorgimenti tecnici derivanti dalla applicazione delle norme in materia di costruzioni in zona sismica;*
- le rampe e le corsie di accesso ai piani interrati o seminterrati, quando di larghezza non superiore a ml. 6,00;*
- le modifiche di quota del terreno in adiacenza all'edificio fino ad un limite di 60 cm. rispetto alla situazione preesistente e per una profondità massima di ml. 1,50;*
- gli incrementi di spessore delle pareti perimetrali esterne finalizzati all'estetica e/o all'eco-efficienza della costruzione;*

5) Prospetti

Si definiscono come prospetti le parti verticali di un edificio che sono esterne all'immobile e visibili da spazi pubblici o da spazi privati.

6) Alloggio/Abitazione

Si definisce alloggio l'insieme di locali collegati funzionalmente e fisicamente tra di loro e destinati a soddisfare le esigenze della residenza; ciascun alloggio deve essere dimensionato in

modo da soddisfare le prescrizioni minime di cui Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 e le prescrizioni del Regolamento Urbanistico;

Le superfici indicate all'art. 2 del D.M. sono da intendersi come superfici utili abitabili.

7) Locale di abitazione

Si definisce locale la porzione di unità immobiliare o alloggio destinata ad una specifica funzione.

Per ciascun locale deve essere integralmente assicurato il rispetto del presente Regolamento, indipendentemente dal fatto che lo stesso sia delimitato o meno da pareti; l'identificazione dei vani deve comunque rispondere a criteri coerenza tipologica con la funzione prevista, e di compatibilità tra funzioni contigue. La cubatura, la superficie e l'altezza degli ambienti non potrà essere ridotta con tramezzi o soppalchi, quando si vengono ad ottenere ambienti che per superficie, cubatura od altezza non corrispondano alle dimensioni minime sopra stabilite.

Non rientrano nella classificazione di locale, i volumi tecnici e gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (scannafossi e simili) o al passaggio ed alla manutenzione degli impianti (cavedi e simili).

8) Soppalco

Si definisce soppalco lo spazio ricavato mediante la realizzazione di un solaio all'interno di un locale, con almeno un lato completamente aperto sul locale medesimo ottenendosi altezze non inferiori a m. 2,40 nel vano esistente e a m. 1,80 nel soppalco.

La superficie del soppalco non dovrà superare il 50% della superficie del vano preesistente, mentre la superficie residua non dovrà risultare inferiore a mq. 14, non dovranno essere introdotte modifiche alle strutture portanti dell'edificio, né il nuovo solaio potrà interferire con le aperture esterne esistenti.

La verifica dei requisiti di areazione ed illuminazione è operata considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento del locale su cui il soppalco medesimo si affaccia.

Per gli interventi da eseguirsi su vani che già non rispettano il rapporto aeroilluminante previsto dal presente Regolamento la realizzazione del soppalco potrà essere eseguita esclusivamente previo parere favorevole della Azienda sanitaria competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

La formazione di soppalchi è ammessa soltanto nel il rispetto delle norme previste nel vigente Regolamento Urbanistico.

9) Locali fuori terra, interrati e seminterrati

I locali degli edifici si distinguono in locali fuori terra, locali interrati e locali seminterrati, in funzione della loro posizione rispetto al terreno circostante.

Si definiscono fuori terra i locali il cui piano di calpestio risulta in ogni sua parte posto a quota superiore rispetto alla quota del terreno circostante il locale a sistemazione avvenuta.

Si definiscono seminterrati i locali il cui piano di calpestio risulta in tutto o in parte a quota inferiore rispetto alla quota massima del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

Sono locali interrati quelli diversi dai precedenti.

10) Volumi tecnici

Sono i volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, purché realizzati con tipologie che ne prefigurino in maniera inequivocabile l'uso, potranno essere realizzati senza essere considerati aumenti di volume né di S.L.P.

Detti volumi devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante, e non possono superare i 18 mc. se a servizio di immobili composti fino a 4 Unità Immobiliari e 30 mc. per immobili composti da più di 4 Unità Immobiliari con unico servizio centralizzato e non possono comunque superare il 10% del volume dell'unità immobiliare e delle unità immobiliari di cui sono a servizio. Le dimensioni di tali locali dovranno comunque essere giustificate dal progetto degli impianti che essi dovranno contenere.

Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici :

- a) gli alloggiamenti di impianti e gruppi di misura per telecomunicazioni, adduzione energia elettrica, acqua potabile, gas;*
- b) gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;*
- c) gli apparati tecnici per lo smaltimento dei fumi e di ventilazione quali, canne fumarie, comignoli o ciminiere;*
- d) gli abbaini per l'accesso al tetto, purché di larghezza non superiore a m. 1,20*
- e) i serbatoi idrici e le cisterne interrate o seminterrate ancorché realizzate in muratura;*
- f) le scale esterne aperte, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;*
- g) i locali per gli impianti tecnologici e di servizio delle piscine purché interrati o seminterrati sfruttando la morfologia naturale del terreno (esistente alla data di entrata in vigore del presente R.E.) fino ad un massimo di mq. 15 di S.L.P.;*
- h) tutti gli altri impianti tecnologici e le opere che a tali categorie sono comunque assimilabili, compreso gli impianti relativi allo smaltimento le acque reflue.*

11) Addizioni funzionali

Per addizioni funzionali previste dall'art. 79.2.d.3 della L.R.T. n°01/05 si intendono gli ampliamenti di edifici esistenti che non configurino nuove unità immobiliari.

12) Logge, balconi, porticati e pilotis

Si definiscono come logge gli spazi coperti prospettanti direttamente all'esterno che siano delimitati da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione. Il volume e la superficie delle logge viene computato al 50%. Nel caso che il rapporto tra larghezza e profondità della loggia sia uguale ad uno o inferiore, il volume e la superficie devono essere computati al 100%.

Si definisce balcone una superficie utile aggettante, accessibile da vani abitabili, aperta su tre lati; se l'aggetto non è superiore a ml. 1,50 la sua superficie non viene computata ai fini della superficie coperta del fabbricato.

Si definiscono come porticati gli spazi coperti posti a livello del terreno circostante l'edificio a sistemazione avvenuta. Il porticato è ammesso in quanto pertinenza di fabbricato e non potrà superare il 40% della superficie coperta dell'edificio.

I porticati esistenti anche di pertinenza di edifici rurali, utilizzati o meno a fini agricoli, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%.

Non sono qualificabili come logge né come porticati, e vanno pertanto considerati a tutti gli effetti locali chiusi, gli spazi che non siano aperti verso l'esterno per almeno 1/4 del perimetro complessivo.

Si definisce come pilotis il piano terreno di un edificio aperto su tutti i lati con interposti pilastri come elementi strutturali; i pilotis nei nuovi interventi non possono comunque superare l'altezza massima ml. 2,40. I pilotis ad uso privato sono computati al 50% del volume effettivo.

13) Costruzioni temporanee

Le costruzioni temporanee sono quelle strutture assimilabili per dimensioni e caratteristiche funzionali a dei manufatti edilizi, ma destinate ad un uso circoscritto nel tempo, atte a soddisfare esigenze che non abbiano il carattere della continuità.

Le loro caratteristiche (materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo etc.) devono essere tali da garantirne una facile rimozione.

Tali costruzioni non possono in nessun caso essere destinate a residenza anche provvisoria, non possono essere dotate di autonomi impianti ma devono essere collegate funzionalmente all'edificio principale.

La loro creazione non deve comportare l'esecuzione di nessun movimento di terra o modifica alle quote del terreno ma deve utilizzare piani già esistenti.

Il presente articolo non si applica per l'attività agricola di qualsiasi tipo, anche per piccole superfici, per le quali valgono le disposizioni della Legge Regionale 03.01.2005 n. 1 e successivo regolamento di attuazione e del Regolamento Urbanistico.

CAPITOLO IX

NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 38 - Analisi storico-critico-stilistica

Gli interventi su edifici assoggettati al Restauro come massimo intervento ammissibile e gli interventi in deroga, se ammessi dal R. U., debbono essere corredati ai sensi di quanto disposto dall'art. 81 della L.R. 1/05, da una analisi storico-critica stilistica dell'intero edificio; i contenuti di detta analisi dovranno essere i seguenti:

- a) *notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, se del caso integrati dalle opportune indagini tipologico-stilistiche;*
- b) *analisi dell'evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile, corredata, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi;*
- c) *analisi dello stato attuale con individuazione:*
 - *della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico-artistico, tipologico-documentario o architettonico-ambientale, con particolare riferimento alla classificazione dell'edificio;*
 - *degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio;*
 - *degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e le modifiche estranee all'impianto originario non coerente con l'organismo edilizio originario;*
- d) *esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza con le risultanze dell'analisi svolta;*
- e) *esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.*

Art. 39 - Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale

Tutti gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica nonché la realizzazione di sistemazioni esterne, parcheggi, viabilità pedonale e meccanizzata, rilevati e simili sono soggetti alle disposizioni in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo di cui agli artt. n. 16 e 17 del D.P.G.R. n. 2/r del 9.2.2007, di quanto previsto dall'art.35, punto 9) del presente R.E. e delle Norme del R.U.

Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche nel caso di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica che interessino aree od edifici che già presentino superficie permeabile inferiore a quella prescritta. In tali casi la superficie permeabile dovrà essere incrementata sino al raggiungimento di detta misura minima.

Art. 40 - Sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli edifici

Nelle aree scoperte di pertinenza di edifici esistenti o di progetto, ferme restando le limitazioni eventualmente previste per le singole zone dal R.U., sono ordinariamente consentiti i seguenti interventi finalizzati ad un miglior godimento dell'immobile, previa presentazione di apposita DIA e l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni:

- a) la realizzazione di recinzioni, passi carrabili e simili;
- b) la formazione o modifica di aree pavimentate scoperte, di piazzali, di aree di sosta e parcheggio;
- c) la realizzazione di gazebo, pergolati, tettoie ed attrezzature similari, che non abbiano la consistenza della nuova costruzione e non siano in contrasto con gli usi consentiti dallo strumento urbanistico; così definiti:

gazebo - Si definisce gazebo un manufatto, di pertinenza di edifici a carattere residenziale, costituito da struttura verticale astiforme in metallo (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato) o legno, con copertura in tela, vetro, canniccio, legno, o altro materiale concordato con l'UTC, completamente aperta su tutti i lati e avente altezza al colmo non superiore a 3.00 ml. superficie coperta non superiore a 16.00 mq..

La superficie del gazebo non è computata ai fini della Superficie coperta ed è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico. Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare unifamiliare avente proprio resede di pertinenza e per ciascun edificio condominiale e potranno essere installati nelle aree esterne al perimetro dei centri storici.

Il gazebo può essere realizzato alla distanza minima di ml. 2,00.

pergolato – Si definisce pergolato una struttura, di pertinenza di unità a carattere residenziale, composta di elementi verticali e sovrastanti elementi orizzontali, in legno, mattoni o metallo (con esclusione dell'utilizzo di alluminio anodizzato), atta a consentire il sostegno del verde rampicante.

Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 e non essere impostati a quota superiore a mt. 2,50.

La superficie occupata dal pergolato non può eccedere 30 mq. e non è valutata ai fini della prevenzione del rischio idraulico, salvo la presenza di sottostanti pavimentazioni o strutture che limitino la permeabilità del suolo.

E' consentito più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare, nei limiti complessivi di superficie occupata sopra indicati.

E' comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato; l'assenza della previsione fin dal progetto di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione e non ne consente l'autorizzazione.

Il pergolato può essere realizzato a distanza di mt. 2,00 dal confine o in continuità con altro pergolato posto nel fondo finitimo o sul confine nel caso di dislivelli di quota tali che il fondo finitimo sia a quota superiore a mt.2.

tettoia - la definizione comprende le strutture orizzontali o inclinate aggettanti dal fabbricato a protezione di porte, finestre, marciapiedi privati, **oppure strutture indipendenti.**

- Tettoie aggettanti:

Nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, l'oggetto non dovrà essere superiore a ml. 1,50.

La superficie non potrà essere superiore a mq. 5.00, e si dovrà prevedere una tettoia per ciascuna unità immobiliare residenziale di cui deve costituire accessorio;

Nell'ambito del centro storico non è ammessa la realizzazione, a protezione della porta di ingresso, di tettoie o pensiline, anche nelle forme pseudo tradizionali "alla fiorentina", quando la distanza tra la facciata interessata dall'intervento e quella antistante è inferiore a ml. 6,00 ovvero quando la porta di ingresso si configura come elemento architettonico di rilievo.

In particolare devono intendersi porte di ingresso di rilievo architettonico quelle che presentano elementi di rilievo quali, ad esempio, archi, ingressi con cornici in pietra, in laterizio o intonacati.

È comunque ammessa soltanto la realizzazione sulle porte di ingresso, che siano prive di elementi architettonici di rilievo, di pensiline realizzate con una sola fila di coppi e tegole aggettanti, incastrate direttamente nel muro.

- Tettoie indipendenti:

Le tettoie di cui sopra potranno essere realizzate esclusivamente nelle aree esterne al perimetro dei centri storici.

Nelle aree di pertinenza delle unità a carattere residenziale, potranno essere realizzate strutture composte di elementi verticali e sovrastanti elementi orizzontali, in legno, nella dimensione massima per ospitare due posti auto.

- d) la realizzazione di campi da tennis;
- e) le modificazioni dell'andamento del terreno, anche con costruzione, modifica o demolizione di muri di sostegno o di recinzione;
- f) le altre opere o modificazioni di natura e consistenza analoghe a quelle di cui sopra o comunque ad esse riconducibili;

Nelle aree di pertinenza degli edifici possono essere realizzate costruzioni temporanee, con strutture fisiche assimilabili per dimensioni e caratteri funzionali, a manufatti edilizi destinati ad un uso circoscritto nel tempo, tale da non determinare una trasformazione urbanistica ed edilizia e con caratteristiche fisiche delle strutture temporanee; materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo, devono essere tali da garantire una facile rimozione; si indicano fra tali opere soggette a semplice comunicazione su apposito modello predisposto dall'Amministrazione Comunale:

- a) Serre stagionali di superficie massima mq 6.00 ed altezza massima ml. 2,00;
- b) Tende o piccole strutture aperte in legno di superficie massima mq 9,00;
- c) Barbecue o piccoli forni, anche in muratura, a condizione che non rechino danno alle proprietà confinanti purché di superficie complessiva, compresi gli accessori (piani di appoggio, contenitori per legna, etc.) non superiore a mq. 4,00 ed altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a ml. 2,40 nel numero massimo di uno per resede di pertinenza e potranno essere installati previa comunicazione al S.T.C e relativo assenso.
- d) *Piccole strutture in plastica per piscina, appoggiata al suolo, con superficie massima di mq 10,00, a carattere stagionale, con le seguenti caratteristiche:*
 - il loro ancoraggio al suolo sia di tipo smontabile;
 - sia realizzata in colori chiari;
 - l'istallazione non debba comportare modifica allo stato dei luoghi, intendendo con questo l'andamento del terreno, muretti, recinzioni, perimetrazioni ed alberature esistenti. Qualsiasi modifica ad una delle suddette caratteristiche dello stato dei luoghi prescrive l'ottenimento di un titolo edilizio abilitativo (D.I.A. o Permesso di Costruire);
- e) Antenne paraboliche nel rispetto delle prescrizioni del presente Regolamento.
- f) Cucce per cani realizzate in legno o prefabbricati di vario genere, non visibili dalle strade principali, con relativo spazio recintato, nel numero massimo pari a quello dei cani regolarmente tatuati, di proprietà del proprietario del resede di pertinenza dell'abitazione principale; detti arredi potranno essere installati esclusivamente nelle aree esterne ai perimetri dei centri storici (vedi R.U.), e potranno essere installati previa comunicazione al S.T.C. e relativo assenso.
- g) Piccoli box in legno, indipendenti da altre strutture, appoggiati al suolo, direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli, con ingombro esterno non superiore a mq. 6,00 ed altezza massima non superiore a mt. 2.20, destinati a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, etc. nel numero massimo di uno

per ciascuna unità immobiliare unifamiliare (o condominio) avente proprio resede di pertinenza di superficie non inferiore a mq. 500.

Art. 41 - Costruzioni temporanee ad uso cantiere e di servizio .

Il titolo abilitativo per l'installazione di baracche di cantiere (incluse mense, dormitori ed altre strutture precarie del cantiere) è subordinata al solo possesso del Permesso di Costruire o Denuncia Inizio Attività ed è consentita per il periodo di validità di tali atti.

L'installazione di baracche di cantiere per l'esecuzione di opere edilizie che non necessitano di alcun atto amministrativo è altresì consentita senza che sia necessaria alcun titolo abilitativo, per il tempo strettamente necessario all'esecuzione dei lavori previa comunicazione al servizio edilizia privata della natura dei lavori da eseguire e dei relativi tempi di esecuzione.

Le costruzioni di servizio di interesse generale sono quelle costruzioni temporanee di cui si prevede un uso e una durata limitati nel tempo; per esse possono essere rilasciati titoli "in precario", purché le caratteristiche tecniche del manufatto siano coerenti con la loro temporaneità.

Le costruzioni di servizio di interesse generale che insistono su aree sia pubbliche che private, dovranno rispettare le seguenti indicazioni:

- a - dovranno avere dimensioni massime stabilite di volta in volta dal S.T.C. in ragione del loro utilizzo e delle finalità cui vengono destinate: attività collettive e sociali, attività di vigilanza sul territorio (squadre antincendio, protezione civile);*
- b - l'ubicazione di tali manufatti dovrà avvenire in luoghi non panoramici e scarsamente visibili da strade e punti di veduta, schermati dalla vegetazione esistente;*
- c - dovranno essere realizzati esclusivamente con struttura portante ed eventuale tamponamento in legname, con coperture di tipo tradizionale con l'esclusione l'utilizzo di tamponamenti e coperture in lamiera.*

La loro rimozione o demolizione allo scadere della concessione è obbligatoria e non può dar luogo comunque ad alcun indennizzo. Qualora essa non venga effettuata dal proprietario, l'Amministrazione Comunale, previa ingiunzione con 30 gg. di sanatoria, provvederà d'ufficio addebitando le spese della rimozione o diventando ex-lege proprietaria del manufatto. Qualsiasi titolo "in precario" deve specificare la durata del titolo stesso.

Art. 42 - Costruzioni precarie a servizio di pubblici esercizi.

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

Tali manufatti devono essere:

- in legno o metallo;
- ad uso esclusivo del pubblico esercizio cui sono collegati;
- completamente smontabili;
- appoggiati al suolo, se pubblico, senza alcun tipo di infissione nella pavimentazione in modo da consentire la loro rimozione senza comportare interventi di ripristino del suolo.

Tali manufatti possono:

- essere accompagnati da fioriere, cestini, tamponamenti trasparenti, punti luce da indicare nel progetto sottoposto all'Amministrazione;
- avere un piano di appoggio e di calpestio autonomo rispetto al suolo solo nel caso che lo stesso sia già pavimentato e tale pedana, come già descritto, sia posto su suolo pubblico;

Tali manufatti e relativi elementi di arredo devono essere tenuti in perfetto ordine e pulizia, pena la revoca del titolo abilitativo e dell'eventuale concessione di suolo pubblico.

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

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

Le costruzioni precarie che insistono su suolo pubblico (chioschi, edicole, etc.) possono essere concesse solo per pubblica utilità con apposita delibera di giunta comunale.

Per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi la rimozione delle costruzioni di cui trattasi.

Arredi esterni complementari a pubblici esercizi

Per l'installazione degli arredi esterni complementari a pubblici esercizi è necessario presentare un progetto organico e l'installazione stessa è soggetta a DIA.

Gli elementi in questione possono essere installati senza recare intralcio alla circolazione veicolare, pedonale o ciclabile, detto rispetto dovrà essere attestato dal Servizio Circolazione e Traffico.

L'eventuale concessione del suolo pubblico, sia che si tratti di installazioni stagionali che permanenti, non può essere concesso prima del rilascio del titolo abilitativo richiesto, ed al dimostrato versamento dell'eventuale deposito cauzionale o polizza fideiussoria.

Fioriere

La collocazione di fioriere è ammessa esclusivamente a delimitazione dello spazio pubblico o privato complementare ad un'attività di pubblico esercizio. È ammessa solo a titolo temporaneo e comunque dietro sottoscrizione di un impegno, garantito da deposito cauzionale di € 516,00, a garanzia sia della loro continuativa manutenzione sia della loro rimozione al termine dell'intervallo temporale autorizzato. Non sono ammessi contenitori in materiali plastici. Detti interventi potranno essere attuati tramite comunicazione al S.T.C. previo atto di assenso.

Ombrelloni

Si ammettono solo con struttura in legno e copertura in tela grezza di unica tonalità di colore per ciascun esercizio, priva di qualsiasi scritta o marchio pubblicitario. Detti interventi potranno essere attuati tramite comunicazione al S.T.C. previo atto di assenso.

Tavolini, sedie, poltroncine, cestini portarifiuti

Nelle zone classificate come ambiti storici dal R.U., si ammettono solo con struttura in ferro verniciato o in legno e piano-tavolo anche in marmo, con esclusione di materiali plastici. Detti interventi potranno essere attuati tramite comunicazione al S.T.C. previo atto di assenso.

Art. 43 - Elementi illuminanti

E' vietato l'uso di illuminazione privata sussidiaria (applique, lanterne ecc..) da porsi lateralmente alle vetrine lungo la facciata prospiciente lo spazio pubblico.

In presenza di pedane si dovrà provvedere in fase progettuale alla scelta del tipo di illuminazione ausiliaria che non deve disturbare passanti, automobilisti e deve interferire meno possibile con il contesto urbano.

Le tipologie consigliate sono quelle autoalimentate poste sui tavoli e i segna passo sui bordi della pedana. Gli elementi illuminanti visibili dagli spazi pubblici devono proiettare, di norma, la luce verso il basso.

Art. 44 - Elementi in ferro pertinenti allo spazio pubblico

Partecipano alla realizzazione della qualità dello spazio pubblico anche elementi come grate, ringhiere, cancellate, balaustre, corrimano che prospettano sullo spazio medesimo.

Tali elementi, se di valore testimoniale storico, dovranno essere conservati, perciò se ne prevede la manutenzione, mantenendo la colorazione del ferro naturale, sostituendo le parti deteriorate solo se effettivamente non recuperabili.

Nel caso di inserimento di nuovi elementi in ferro si dovrà tenere conto dei caratteri tipologici dell'edificio, del muro o di altro a cui si riferiscano.

In ogni caso le caratteristiche saranno quelle della semplicità del disegno, della armonizzazione con il contesto e tra le parti componenti gli elementi. Questi ultimi dovranno essere in ferro pieno, di sezione ridotta.

Nessun elemento di occlusione, quali pannelli di vario tipo, cannicciati, grigliati, reti ecc..., può essere posto dietro ringhiere in ferro, grate, cancelli ecc... ad esclusione di quelli vegetali e di quelli che assumono valore testimoniale storico.

Art. 45 - Costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni.

1. Il termine di validità dell'autorizzazione per costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni (esposizioni, mostre, fiere, feste, iniziative culturali, sociali, religiose, politiche, sportive) è limitato alla durata della manifestazione, del montaggio e della rimozione delle strutture ad essa adibite, che deve essere predefinita e certa.

2. Le costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni di durata inferiore ai trenta giorni consecutivi non sono soggette a DIA ma a semplice comunicazione, che dovrà pervenire all'Ufficio Tecnico almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori, con indicazione dei termini di inizio e fine della manifestazione, del montaggio e della rimozione delle strutture ad essa adibite.

Art. 46 - Parcheggi privati

Si considerano parcheggi privati tutti gli spazi comunque destinati alla sosta degli automezzi e la cui fruizione non sia pubblica, quali che siano la loro tipologia, collocazione e caratteristiche costruttive (autorimesse singole o collettive, posti auto coperti o schermati o scoperti, autosilo e ricoveri meccanizzati, ecc).

Le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti, all'interno del perimetro dei centri abitati, non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici urbanistici.

Gli spazi da destinare a parcheggi privati a servizio degli edifici o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica o edilizia, dovranno avere superficie non inferiore a quella prescritta dall'art. 41-sexies della L. 1150/42 come sostituito dal 2° comma dell'art. 2 della L. 122/89 (un metro quadrato ogni 10 metri cubi di costruzione), fatti salvi i casi in cui normative specifiche prescrivano superfici superiori.

Le norme del Regolamento Urbanistico prescrivono in quali casi detta dotazione minima debba essere conseguita anche per interventi diversi dalla nuova costruzione e dalla ristrutturazione urbanistica.

Nel computo della superficie destinata a parcheggi sono computati oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli delle dimensioni minime di ml. 5,00 x 2,50, anche le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio. Saranno invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso esterno alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.

Il numero di posti auto che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio non può essere inferiore ad un posto ogni 25 mq. di superficie di parcheggio.

Fermo restando il rispetto della dotazione minima di cui all'art. 2 della L. 122/89, nelle nuove espansioni residenziali devono comunque essere assicurati almeno 2 posti auto per ogni unità immobiliare.

Il cambio di destinazione d'uso dei garage realizzati precedentemente alla Legge 122/89 del 24.3.1989 potrà essere autorizzato a condizione che sia ritrovata una superficie coperta o scoperta da destinare a spazio di parcheggio pertinenziale, che rispetti lo standard vigente al momento della richiesta del titolo abilitativo, riferito all'intero fabbricato.

Le volumetrie realizzate ai sensi della L. 122/89 non potranno subire il cambiamento di destinazione d'uso neppure se all'interno del lotto potranno essere ritrovati adeguati spazi di parcheggio, in quanto tali volumi non sono mai stati computati ai fini urbanistici.

All'interno delle autorimesse non possono essere realizzati servizi igienici od altri locali accessori. La comunicazione con eventuali altri locali abitabili potrà avvenire attraverso disimpegno con dispositivo tagliafuoco.

Art. 47 - Piscine

La realizzazione di vasche scoperte ad uso piscina è ammessa, a servizio di attività turistico-ricettive, agrituristiche, culturali e residenze private, solo quando risultino documentate e verificate le seguenti condizioni:

- *l'opera non determini sensibili trasformazioni plano-altimetriche alle giaciture del suolo preesistenti, ed in particolare non comporti la demolizione o la modificazione delle relative opere quali muri a retta, ciglioni, terrazzamenti, viabilità campestre e corsi d'acqua o opere di scolo. La documentazione dello stato dei luoghi sotto questo riguardo deve essere fornita per l'estensione della proprietà in mappe di scala 1/5000;*
- *sia dimostrabile un approvvigionamento sufficiente e continuo dell'acqua necessaria tramite risorse autonome dall'acquedotto comunale; nel caso si utilizzino pozzi privati dovrà essere installato un contatore per il controllo del consumo dell'acqua; nel caso in cui non venisse utilizzato un pozzo privato, l'acqua per il riempimento della piscina e per le successive operazioni di reintegro dovrà essere fornita da una ditta autorizzata al trasporto di acqua potabile;*
- *sia dimostrata la fattibilità attraverso apposito studio geologico di dettaglio;*
- *le dimensioni planimetriche siano contenute entro una superficie massima di mq. 200 nel caso di attività turistico-ricettive o agrituristiche e culturali mq. 100 per le residenze private;*
- *la pavimentazione perimetrale sia realizzata in pietra naturale locale o con ammattonato in laterizio;*
- *il rivestimento del fondo e delle pareti sia realizzato in colori chiari neutri;*
- *il vano tecnico dovrà preferibilmente essere interrato e adeguarsi alle disposizioni per i volumi tecnici previste dal presente regolamento.*

Per le piscine pubbliche o private destinate ad una utenza pubblica si dovrà fare riferimento alla LRT n°8/2006 e relativo regolamento di attuazione.

Art. 48 - Depositi gpl

Ai fini di provvedere al riscaldamento degli ambienti, sono ammessi depositi in bombole di GPL interrato a servizio di una o più unità immobiliari.

Nelle zone agricole di ogni genere, considerato l'impatto ambientale che tali depositi provocano, si prescrive che siano realizzati alle seguenti condizioni:

- che siano posti nelle aree di pertinenza di case, residenze agricole, annessi o altri edifici che necessitano di impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda, nel raggio previsto dalle norme di prevenzione incendi in materia;
- che siano realizzati sempre interrati;
- che si limiti al massimo il loro numero, realizzando quando è possibile «depositi condominiali» a servizio di più unità immobiliari;
- che si eviti introspezione diretta su strade vicinali e poderali e su viste paesaggistiche di notevole interesse;

Le opere di cui al presente articolo sono sottoposte a D.I.A.

Art. 49 - Verande o serre solari

Nelle nuove costruzioni ed in quelle esistenti, ~~nelle aree indicate dal R.U.~~ è ammessa la realizzazione di verande o serre solari vetrate non riscaldate disposte nei fronti sud-sud/est e sud-sud/ovest con funzione di captazione solare e giardino di inverno, fino ad un limite massimo del 20% della SLP e comunque con una superficie massima lorda di mq. 25, purché con superficie vetrata maggiore del 70% dei lati esterni (pareti o copertura). **La loro costruzione non dovrà invalidare la possibilità di aeroilluminazione diretta dall'esterno dei vani abitabili che si affacciano in esse e non alterino le aperture che contribuiscono al raggiungimento del RAI regolamentare.**

Le verande o serre solari non costituiscono SLP. Si prescrive inoltre l'uso di materiali propri dell'architettura locale.

I progetti saranno oggetto di **preventivo parere valutazione** da parte della Commissione Edilizia e della Commissione per il Paesaggio al fine di determinarne la congruità ambientale.

Art. 50 - Sottotetti non abitabili e soffitte.

Per sottotetto non abitabile o soffitta si intende lo spazio compreso fra l'intradosso dell'ultimo solaio e le falde del tetto. Il sottotetto è caratterizzato dall'esistenza di una scala fissa di collegamento con il piano abitabile sottostante. Nella soffitta tale collegamento è realizzato mediante botola di accesso e scala occasionale (non fissa).

Nei sottotetti non abitabili e nelle soffitte sono vietati:

- l'apertura di finestre o luci lungo i muri perimetrali dell'edificio;
- la realizzazione di abbaini e terrazzi a tasca;
- la realizzazione di impianti di riscaldamento e condizionamento. Vi è consentita l'installazione di impianti finalizzati al contenimento dei consumi energetici, all'utilizzo di fonti energetiche alternative ed all'approvvigionamento idrico.
- la realizzazione di lucernari di illuminazione di superficie maggiore di mq. 0,40 ogni 20 mq di superficie del sottotetto;
- la realizzazione di scale fisse di collegamento con le singole unità immobiliari.

I sottotetti non abitabili e le soffitte che hanno un'altezza minima interna superiore a ml. 0,20, misurata fra l'estradosso dell'ultimo solaio, anche se non praticabile, ed il punto di incontro con le falde del tetto, sono interamente conteggiati ai fini del calcolo della SLP dell'edificio.

E' consentito il rialzamento del sottotetto, nella misura massima di ml. 1,00 al fine di renderlo abitabile (articolo 79, comma 2, lettera d, punto 3 della L.R.T. 1/2005), qualora, alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, sussistano le seguenti condizioni:

- *risulti esistente una scala fissa di collegamento con il piano abitabile sottostante;*
- *risulti avere un'altezza minima interna superiore o uguale a ml. 1,40 misurata fra l'estradosso dell'ultimo solaio, purché praticabile, ed il punto di incontro con le falde del tetto;*
- *la progettazione e l'attuazione dell'intervento sia riferita all'intero edificio e messa in correlazione agli edifici circostanti.*

Esclusivamente in tali casi e qualora non sia possibile soddisfare diversamente il rapporto di 1/8 tra la superficie finestrata e quella del pavimento, è consentita la realizzazione di lucernari di illuminazione di superficie maggiore di mq. 0,40 ogni 20 mq di superficie del sottotetto e non potrà comunque superare il 50% di quella necessaria per il RAI (.rapporto aero-illuminante).

Sono fatte salve le norme di cui alla regolamentazione relativa alle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

Per i sottotetti abitabili è fatto obbligo della realizzazione di coperture dotate di opportuna inerzia termica che generi uno sfasamento dell'onda termica di almeno 12 ore, realizzate con una opportuna coibentazione di materiali ecocompatibili, che assicuri una trasmittanza del solaio di falda del tetto non superiore a 0,40 W/mq°C.

Art. 51 - Tutela del verde e delle alberature

La tutela del verde e delle alberature è espressamente assicurata dal Regolamento per la tutela della risorsa verde, (all. B al presente regolamento).

I progetti relativi ad interventi edilizi od urbanistici dovranno espressamente dare atto della esistenza o meno di alberature, precisandone eventualmente specie e la dimensione nonché la compatibilità con l'intervento edilizio proposto, che deve essere elaborato in funzione della conservazione delle alberature preesistenti limitandone l'abbattimento ai casi indispensabili ed a condizione che le eventuali piante abbattute siano sostituite con essenze adulte della stessa specie.

Art. 52 - Tolleranze di costruzione

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

- *per lunghezze fino a ml. 2,00 : ± 2%*
- *per lunghezze oltre a ml. 2,00 e fino a ml. 6,00 : ± 1%*
- *per lunghezze oltre a ml. 6,00 : ± 0,5%*
- *per altezze fino a ml. 5,00 : ± 1%*
- *per altezze oltre a ml. 5,00 : ± 0,5%*

Per le altezze interne dei singoli vani e per le altre altezze prescritte da norme regolamentari di carattere locale è consentita in ogni caso una tolleranza di cm. 2, ferme restando le altezze minime fissate dal D.M. 5 Luglio 1975 che sono per loro natura inderogabili; parimenti sono

inderogabili le disposizioni in materia di distanze minime dai confini e tra fabbricati stabilite dal Codice Civile e dal D.M. 1444/68.

CAPITOLO X

DISTANZE DAI FABBRICATI, DAI CONFINI E DALLE STRADE. RISPETTO CIMITERIALE.

Art. 53 - Distanze minime tra edifici

Le distanze tra gli edifici sono fissate dall'art. 9 del D.M. 1444/68, fatte salve, le eventuali maggiori distanze prescritte dalle norme in materia di costruzioni in zona sismica; quando due edifici non siano costruiti in aderenza l'uno all'altro, essi devono essere mantenuti ad una distanza tra loro non inferiore a quella prescritta dal R. U. e dal presente Regolamento Edilizio.

Possono essere ammesse distanze inferiori, a quelle indicate, fra edifici o gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo e siano specificatamente indicate nelle norme del piano stesso.

Per i nuovi fabbricati ricadenti fuori dai centri storici o ad essi assimilati, la distanza tra edifici si misura lungo una linea tracciata ortogonalmente alla parete fino ad intersecare la parete dell'edificio frontistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti (quali terrazze, pensiline, aggetti di gronda, ecc.) che non rilevino ai fini della sagoma dell'edificio; tali elementi sporgenti peraltro non potranno essere posti ad una distanza dai confini e dai fabbricati inferiore ai minimi previsti dal Codice Civile.

Fatte salve le eccezioni e precisazioni di cui al comma successivo, si considerano pareti finestrate tutte quelle che presentino finestre e/o porte finestre di locali comunque abitabili.

Il rispetto delle distanze di ml. 10.00 tra pareti finestrate e fabbricati antistanti non si applica nei seguenti casi:

- a) ai manufatti per impianti tecnologici a servizio del territorio di modesta entità;*
- b) alle strutture di arredo urbano (gazebo, pensiline, cabine, ecc.);*
- c) ai manufatti completamente interrati;*
- d) alle pensiline in genere ed ai box prefabbricati a blocco a servizio di strutture di arredo stradale;*
- e) ai volumi tecnici;*
- f) alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, ecc.;*
- g) quando il manufatto antistante sia un box, od una semplice tettoia aperta o porticato aperto, o comunque qualsiasi manufatto di altezza non superiore a ml. 3.00, ad un solo piano, destinato a garage o ripostiglio, o quando l'oggetto di concessione e/o autorizzazione sia una pertinenza del fabbricato principale appartenente alla stessa proprietà;*
- h) nel caso di due pareti fronteggianti ed entrambe non finestrate;*
- i) è ammessa la deroga ai disposti di cui sopra solo in sede di approvazione dei piani attuativi.*

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, e gli interventi di ristrutturazione edilizia debbono rispettare le distanze previste per la nuova edificazione; per gli

interventi di ristrutturazione edilizia tale obbligo è limitato alle porzioni che modificano la sagoma dell'edificio originario.

Art. 54 - Distanze minime dai confini

Per distanza minima di un edificio dal confine s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata del fabbricato e il confine di proprietà antistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti che non rilevino ai fini della sagoma dell'edificio.

Logge e porticati se posti a distanza dai confini inferiore ai minimi previsti dal presente regolamento, debbono avere il lato prospiciente il confine, libero da murature.

L'obbligo di rispettare distanze minime dai confini superiori a quelle dettate dal Codice civile deriva dalla necessità di garantire il rispetto delle norme di carattere igienico-sanitarie in materia di distanza tra gli edifici, ripartendone equamente l'onere tra i due proprietari confinanti; tale distanza si intende quindi riferita ai soli confini tra proprietà contigue, e non tra diverse delimitazioni derivanti da atti di governo del territorio, ovvero da strade, in relazione alle quali si applicano specifiche prescrizioni.

La distanza dai confini di proprietà dovrà essere comunque non inferiore alla metà della distanza minima tra edifici.

La costruzione di un edificio a distanza dal confine inferiore a quella minima prescritta, può essere ammessa, in caso di esplicito accordo convenzionale tra i proprietari confinanti, trascritto presso la competente Conservatoria con cui il proprietario confinante si impegni alla istituzione di una servitù che lo obblighi ad arretrare il proprio edificio a distanza tale da assicurare il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici.

Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini non si applicano alle porzioni completamente interrato degli edifici e quindi a condizione che le medesime non fuoriescano dalla quota del piano di campagna circostante l'edificio.

Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine per le costruzioni che verranno erette in aderenza a edifici già esistenti.

Art. 55 - Distanze minime dalle strade

Per distanza di un edificio dalla strada s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più sporgente del fabbricato e la linea che delimita il confine con la strada.

I valori della distanza minima degli edifici dalle strade sono precisati, per le singole zone o sottozone, dal Regolamento Urbanistico.

Anche in assenza di specifiche prescrizioni delle N.T.A. del R. U., la distanza degli edifici dalle strade dovrà essere comunque conforme alle prescrizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495).

Se il Regolamento Urbanistico prevede la rettifica, l'ampliamento o la formazione di nuovi tracciati stradali, la distanza minima di cui al presente articolo deve essere verificata con riferimento sia all'attuale stato dei luoghi che a quello derivante dall'attuazione delle previsioni di R.U.

Ai sensi dell'art. 2, comma 2 del D.Lgs. n. 285/1992, le strade presenti nel territorio comunale sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

C. Strade extraurbane secondarie: *strade ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.*

E. Strade urbane di quartiere: *strade ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.*

F. Strade locali: *strade urbane od extraurbane opportunamente sistemate non facenti parte degli altri tipi di strade.*

Ai sensi dell'art. 2, comma 6 del D.Lgs. n. 285/1992, le strade extraurbane di cui alla lettera C, si distinguono in: statali, regionali, provinciali, comunali. Ai fini del Nuovo codice della strada le strade vicinali sono assimilate alle strade comunali.

Ai sensi dell'art. 2, comma 7 del D.Lgs. n. 285/1992, le strade urbane di cui alle lettere E e F, sono sempre comunali quando siano situate nell'interno dei centri abitati, eccettuati i tratti interni di strade statali, regionali o provinciali che attraversano centri abitati con popolazione non superiore a diecimila abitanti.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo si riportano, di seguito, le distanze minime previste dal D.P.R. n. 495/1992 in relazione alla tipologia delle strade presenti sul territorio comunale.

Fuori dei centri abitati, come delimitati dal R.U., le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 30 ml. per le strade di tipo C;*
- b) 20 ml. per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali come definite dall'art. 3, comma 1, n. 52 del D.Lgs. n. 285/1992 (strada privata fuori dai centri abitati ad uso pubblico);*
- c) 10 m per le strade vicinali di tipo F.*

Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico comunale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 10 m per le strade di tipo C.*
- b) per le strade di tipo F, nel caso di cui sopra, il R.U. definirà le distanze minime ai fini della sicurezza della circolazione. E conseguentemente le distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.*

Le distanze dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- a) 3 m per le strade di tipo C.
- b) per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma precedente, il R.U. definirà le distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Il R.U. definirà distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti previsti o in corso di realizzazione.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 4, e per quelle di altezza inferiore a 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm da suolo.

Per le strade di tipo E ed F, all'interno dei centri abitati, il R.U. definirà le distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

Art. 56 - Rispetto cimiteriale

E' vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici nel raggio di 50 metri (V. Regolamento cimiteriale comunale) dal perimetro dell'impianto cimiteriale. E' fatto inoltre divieto di adibire la zona di rispetto a deposito o usi simili.

Nelle aree soggette a vincolo di rispetto cimiteriale è vietata la costruzione di qualsiasi manufatto edilizio anche a carattere precario, ad eccezione di piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti di arredo funerario.

Per gli edifici esistenti, compresi nella zona di rispetto, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del punto uno dell'articolo 3 del D.P.R. n° 380/2001o 1978, n. 457

Sono sempre ammessi interventi pertinenti la realizzazione di infrastrutture e standards.

CAPITOLO XI

CARATTERISTICHE EDILIZIE IGIENICO-SANITARIE

ART. 57 - Classificazione dei locali

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

- Categoria A: comprendente i locali abitabili;
- Categoria S: comprendente i locali accessori e di servizio.

2. Sono locali abitabili quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività della persona e, ai fini del presente Regolamento, sono divisi in due sotto categorie, A1, A2:

- A1 - Soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto, posti in edifici di abitazione. Uffici, studi, sale di lettura, gabinetti medici.
- A2 - Negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco; laboratori scientifico-tecnici; officine meccaniche, laboratori industriali o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive e sale di somministrazione; magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico, pulizia.

3. Sono locali accessori o di servizio quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni e, ai fini del presente Regolamento, sono divisi in tre sotto-categorie, S1, S2, S3:

- S1 - Cucine di superficie inferiore a 9 mq, posti di cottura, servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva.
- S2 - Scale che collegano più di due piani; magazzini e depositi dove la permanenza non è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia; autorimesse, garage e simili; locali per macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza; lavanderie, stenditoi; stalle, porcilaie, ecc.; annessi agricoli, serre; cantine, locali per ripostiglio esterni alle abitazioni.
- S3 - Corridoi, disimpegni e ripostigli, in locali di abitazione, locali macchine con funzionamento automatico, salvo le particolari norme degli enti preposti alla sorveglianza degli impianti suddetti; vani scala colleganti solo due piani.

4. I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio del Responsabile del procedimento.

ART. 58 - Caratteristiche dei locali abitabili

1. Locali di Categoria A.

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

1.3. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra la superficie della finestra e del pavimento (Rapporto Aero-Illuminante - RAI) non deve essere inferiore a 1/8 per i locali di categoria A1. Le finestre devono essere protette da un parapetto di altezza non inferiore a cm 90; il davanzale delle stesse non potrà essere collocato ad altezza superiore a 150 cm dalla quota del pavimento. I lucernari possono concorrere nella misura massima del 50% al raggiungimento del RAI richiesto.

1.4. Non concorrono al rispetto di quanto previsto al precedente comma i portoni o portoncini, anche se vetrati, che costituiscono l'ingresso principale all'unità immobiliare e le portefinestre che si affaccino su aree di proprietà non esclusiva a meno che non siano dotati di apertura a vasistas o di altro sistema che consenta l'aerazione anche a porta chiusa.

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

- mq. 14 per soggiorno e camere da letto per due persone (ogni alloggio deve essere dotato di un locale soggiorno di almeno 14 mq.), i cui lati non potranno essere inferiori a ml. 3,50;
- mq. 9 per camera da letto singola e per ogni altro vano utile di categoria A1, i cui lati non potranno essere inferiori a 2 ml.

1.6. Qualora lo spazio di cottura sia ricavato direttamente nel locale di soggiorno la superficie minima del medesimo dovrà essere incrementata di mq. 1,50, fatti salvi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, nei casi di motivata impossibilità.

1.7. I locali di categoria A non possono avere accesso diretto ai servizi igienici ma devono essere dotati di uno spazio di disimpegno di superficie non inferiore a mq. 1,20 che deve essere interamente delimitato da pareti.

1.8. Nel caso di unità edilizie con più servizi igienici di cui almeno uno disimpegnato è ammessa la comunicazione diretta con i locali di categoria A con eccezione tuttavia delle cucine e soggiorni con angolo cottura.

1.9. Le dimensioni minime dei locali di categoria A2 non possono essere inferiori a metri quadrati 9 ed i lati non potranno essere inferiori a 2 ml.

1.10. Rimangono salve le norme relative ai minimi di superficie dei locali indicate da specifiche disposizioni normative o regolamentari.

1.11. L'altezza netta minima dei locali di categoria A, nel caso di soffitti piani, non deve essere inferiore a ml. 2,70 ad eccezione dei locali, che alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, siano adibiti alla vendita. In questi casi l'altezza netta minima consentita è di ml. 2,40.

1.12. Nel caso di soffitti inclinati o centinati, si assumerà come altezza minima, la media fra quella del piano d'imposta e quella all'intradosso del colmo e con minimo assoluto non inferiore a ml. 2,40. Per i soffitti a travi e travicelli, le altezze saranno misurate dal pavimento al sotto dei travicelli.

1.13. I locali destinati a negozi non devono essere in comunicazione con i vani scala dei fabbricati.

1.14. Ogni cucina dovrà essere dotata di una canna di aspirazione di sezione idonea o di altro sistema di aerazione riconosciuto idoneo dall'ASL. Le cucine dovranno comunque essere dotate di dispositivi di sicurezza previsti dalle norme vigenti e dalle norme UNICIG (foro di ventilazione, cappa aspirante, elettroventilatore, ecc.).

2. Locali di Categoria S1. (Cucine di superficie inferiore a 9 mq, posti di cottura, servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva).

2.1. Sono ammesse cucine aventi superficie inferiore a mq. 9 purché costituenti accessorio di altro locale ad uso soggiorno o sala da pranzo, provviste di illuminazione ed aerazione

autonoma realizzata mediante finestra minima di mq. 1 ed abbiano inoltre una superficie non inferiore a mq. 4 e con un lato non inferiore a ml. 1,50.

2.2. Sono ammessi posti di cottura anche se non provvisti di illuminazione diretta, purché l'apertura fra il posto di cottura e soggiorno sia almeno della superficie di mq. 4,00, e la superficie del posto di cottura venga sommata a quella del soggiorno per il calcolo del rapporto fra superficie finestrata e pavimento. I suddetti posti di cottura devono avere le dotazioni e le caratteristiche delle cucine ricadenti nella categoria A1.

2.3. I servizi igienici e i bagni devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di aspirazione meccanica, o di altro idoneo sistema di aerazione. I pavimenti dovranno essere impermeabili. La loro superficie minima non potrà essere inferiore a mq. 1,5 **con il lato minore non inferiore a ml 1,00**. Nel caso di alloggi con tre o più camere da letto, il bagno deve avere una superficie utile minima di mq. 3,50 con lato minore non inferiore a ml. 1,20.

2.4. L'altezza minima dei locali di categoria S1 non deve essere inferiore a ml. 2,40.

3. Locali di Categoria S2. (Scale che collegano più di due piani; magazzini e depositi dove la permanenza non è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia; autorimesse, garage e simili; locali per macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza; lavanderie, stenditoi; stalle, porcilaie, ecc.; annessi agricoli, serre; cantine, locali per ripostigli esterni all'abitazione).

3.1. Tutti gli edifici devono essere dotati di almeno una scala ogni 400 mq. di superficie coperta o frazione di essa.

3.2. Le rampe devono avere una larghezza utile non inferiore a ml. 1,20 e parapetti dell'altezza minima di ml. 0,90.

3.3. La profondità minima dei pianerottoli intermedi sarà di ml. 1,20; quella dei pianerottoli di arrivo di ml. 1,30.

3.4. Le alzate dei gradini non devono avere altezza superiore a cm. 18 e devono essere calcolate nel rapporto dato dalla formula: $2A + P = \text{cm. } 63$ ($A = \text{alzata}$, $P = \text{pedata}$). I gradini devono essere di norma a pianta rettangolare; se di forma trapezoidale, la pedata a cm. 50 della imposta interna, non deve essere inferiore a cm. 30.

3.5. I locali di categoria S2 possono ricevere luce e aria anche da spazi equiparabili a cavedi, ad eccezione delle centrali termiche e delle scale.

3.6. Per i locali adibiti al ricovero di animali sono ammesse anche diverse prescrizioni, previo parere dell'ASL, in relazione alle diverse tecniche di allevamento e alle consuetudini agricole sempre che conformi alle disposizioni legislative in materia.

Tali locali, nonché le concimaie, potranno essere realizzati a distanza non inferiore a 50 ml. dalle abitazioni. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, gli stessi locali non potranno risultare contigui a quelli destinati ad abitazione.

3.7. Se poste sullo stesso piano, le cantine ed i locali di categoria S2, non potranno comunicare direttamente con i locali di abitazione; se invece ubicate al piano sottostante, le scale di raccordo dovranno essere compartimentate.

4. Locali di Categoria S3 (corridoi, disimpegni, ripostigli e locali di sgombero, in locali di abitazione, locali macchine con funzionamento automatico, salvo le particolari norme degli enti preposti alla sorveglianza degli impianti suddetti; vani scala colleganti solo due piani).

4.1. I corridoi e i disimpegni devono avere il lato inferiore non minore di 1,00 ml. e altezza non inferiore a ml. 2,40.

4.2. I ripostigli e gli altri accessori, in locali di abitazione, (lavanderie, stirerie, pluriuso etc..) ad eccezione dei disimpegni e dei corridoi non dovranno avere superficie superiore a 6 mq. e potranno essere senza aria diretta purché ventilati mediante idoneo sistema di ventilazione.

4.3. I locali macchine con funzionamento automatico possono essere senza luce e aria diretta fatte salve le specifiche norme di sicurezza.

4.4. I vani scala colleganti solo due piani debbono avere rampe con larghezza utile non inferiore a ml. 1,00 e parapetti di altezza minima ml. 0,90; se al servizio di edifici costituiti da più alloggi, la profondità minima dei pianerottoli intermedi sarà di ml. 1,10, quella dei pianerottoli di arrivo di ml. 1,20.

4.5. Per le rampe interne delle case unifamiliari è consentita una larghezza minima di ml. 0,90 con una profondità minima dei pianerottoli di ml. 0,90.

4.6. I vani scala di categoria S3 possono essere senza aria e luce diretta.

5. Disposizioni comuni ai vani scala

5.1. Le disposizioni sulle scale di cui ai precedenti commi non si applicano alle scale in aggiunta a quelle principali o alle scale occasionali realizzate per accedere a soffitte, tetti, scantinati e simili.

5.2. L'accesso dalle rampe delle scale a qualsiasi vano che sia o debba essere disimpegnato, dovrà avvenire con la realizzazione di un pianerottolo della profondità minima di ml 1,00.

5.3. I vani scala, a norma dell'articolo 5 del D.M. 5 luglio 1975, possono essere realizzati senza illuminazione naturale diretta, rispettando le condizioni di aerazione di cui alla legge 27.05.1975, n. 166. Dalle scale, salvo che non siano a giorno, non potranno ricevere aria e luce ambienti di abitazione, bagni, corridoi, ecc.

5.4. Le scale comuni di edifici pluripiano e quelle poste all'interno di edifici a destinazione alberghiera, realizzate nei limiti e con le caratteristiche sotto indicate, non sono conteggiate ai fini del calcolo della SUL dell'edificio:

- a) il vano scala dovrà avere una larghezza compresa fra 3 e 4 volte quella della rampa.
- b) l'androne comune d'ingresso dovrà essere largo e profondo quanto la larghezza del vano scala.
- c) la profondità dei pianerottoli dovrà essere pari a 1,5 volte la larghezza della rampa;
- d) siano integralmente rispettate le disposizioni riguardanti l'abbattimento delle barriere architettoniche.

ART. 59 - Requisiti dei locali

1. Alloggi residenziali.

1.1. Per superficie di un alloggio si intende la superficie calpestabile del medesimo con altezza media non inferiore a quella minima ammessa, al netto di pilastri, cassetture ed in genere di ogni opera muraria che riduca le dimensioni dei vani.

1.2. Ciascun alloggio dovrà essere costituito almeno da un soggiorno, una cucina o angolo cottura, una camera da letto di almeno 14 mq. ed un servizio igienico, nel rispetto dei requisiti igienico sanitari stabiliti dal presente regolamento e dal D.M. 5 luglio 1975.

I locali costituenti tale dotazione minima dell'alloggio dovranno essere direttamente comunicanti tra di loro (anche con scale interne esclusive) ma non con scale condominiali o percorsi esterni.

1.3. A prescindere dal numero di vani che lo compongono, ciascun alloggio dovrà comunque garantire, per ogni abitante, una superficie abitabile non inferiore a mq. 14,00, per i primi 4 abitanti, e a mq. 10,00 per ciascuno dei successivi.

1.4. E' fatta eccezione per gli alloggi monostanza per una sola persona, che dovranno avere superficie non inferiore a mq. 28, e quelli per due persone, che dovranno avere superficie non inferiore a mq. 38. I locali WC dovranno essere adeguatamente disimpegnati.

1.5. Per le nuove costruzioni devono comunque essere rispettate le misure minime stabilite dal R.U. vigente.

2. Depositi, magazzini e annessi agricoli.

2.1. I muri dovranno essere intonacati e imbiancati; quelli dei depositi di derrate alimentari dovranno essere verniciati e rivestiti con materiale tale da consentire ampio e facile lavaggio fino all'altezza di mt. 2 dal pavimento.

2.2. I pozzetti di raccolta delle acque dovranno essere muniti di chiusura idraulica.

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

2.4. Tutte le strutture destinate alle attività produttive, di qualunque tipologia, sia ricadenti nell'articolo 216 del T.U. delle Leggi Sanitarie (attività insalubri) che nella definizione NIP (Nuovi Insediamenti Produttivi) dovranno essere realizzate osservando le specifiche disposizioni ASL.

2.5. Gli annessi agricoli, destinati al ricovero attrezzi e macchinari, **anche ad uso amatoriale**, non potranno essere dotati di superfici finestrate superiori ad un sedicesimo della superficie del pavimento e la quota di imposta di dette superfici finestrate non potrà essere inferiore a mt. 1,50 dalla quota del pavimento interno. Al loro interno è ammessa **la realizzazione di un servizio igienico e di un angolo cottura oltre** l'installazione degli impianti idrico ed elettrico e di quelli previsti da norme di sicurezza e di prevenzione incendi. L'accesso dovrà essere di larghezza non inferiore a ml 2.

3. Uffici, negozi e pubblici esercizi.

3.1 *Uffici e Negozi previsti in nuove costruzioni dovranno essere dotati di servizi igienici, adeguatamente disimpegnati, comprendenti almeno un lavabo ed un wc. Tali servizi dovranno essere previsti anche nel caso in cui vengano effettuati interventi che comportano variazioni distributive interne e/o cambio d'uso di locali esistenti finalizzato al conseguimento delle suddette destinazioni.*

3.2. *I pubblici esercizi (strutture ricettive, ristoranti, trattorie, bar) realizzati in nuove costruzioni dovranno avere la seguente dotazione minima:*

- *2 WC per il pubblico separati per sesso, di cui uno di superficie idonea ai portatori di handicap;*
- *un WC per il personale, con relativo antibagno dotato di lavamano;*
- *spazio spogliatoio di superficie congrua ad ospitare un numero di stipetti doppi, adeguato al numero degli addetti.*

Tali dotazioni dovranno essere previste anche nel caso in cui vengano effettuati interventi di ristrutturazione edilizia o cambio d'uso di locali esistenti finalizzato al conseguimento delle suddette destinazioni. Nell'ambito dei centri storici, la dotazione dei WC per il pubblico è ridotta ad uno di superficie idonea ai portatori di handicap.

3.3. *Qualora i servizi igienici non possano essere illuminati ed aerati direttamente, potranno essere illuminati artificialmente ed areati con sistemi di ventilazione automatica, in modo idoneo.*

3.4. *I servizi igienici nei negozi di nuova costruzione devono avere una superficie minima non inferiore a 1,5 mq. oltre ad essere disimpegnati dal locale principale.*

4. Piani interrati e seminterrati.

4.1. *Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio devono essere destinati a locali compresi nella categoria S, con esclusione delle cucine e dei posti di cottura. Potranno essere utilizzati per destinazioni di categoria A2 a condizione che l'altezza netta minima non sia inferiore a ml. 2,70, e che esista uno scannafosso con cunetta più bassa del pavimento o altro sistema di isolamento ritenuto idoneo dall'ASL. Il Comune non risponde di eventuali danni causati da infiltrazioni d'acqua o umidità provenienti dal sovrastante sedime.*

4.2. *Nei vani completamente interrati non è ammessa la realizzazione di locali di categoria A1.*

4.3. *I vani seminterrati potranno essere destinati a locali di categoria A alle seguenti condizioni:*

- *almeno un lato deve essere completamente fuori terra;*

- *i restanti lati dovranno essere dotati di intercapedine o scannafosso con cunetta più bassa del pavimento.*

4.4. L'intercapedine o lo scannafosso devono rimanere completamente liberi e non potranno avere, rispettivamente un'altezza ed una larghezza superiore a ml. 1.

4.5. Nelle aree ricadenti in classe di pericolosità idraulica elevata e molto elevata è vietata la realizzazione di locali interrati e seminterrati (cfr. relazione geologico-tecnica – art. 10c).

5. Piani terra di edifici di nuova costruzione.

5.1. Il piano terra dei locali di categoria A e S, qualora non sovrasti un locale interrato o seminterrato, deve essere isolato dal suolo a mezzo di vespai ventilati dello spessore di almeno 40 cm., oppure da solai con sottostanti bocchette di aerazione che siano protette con griglie negli sbocchi all'esterno.

5.2. Anche quando vi siano sottostanti locali interrati o seminterrati, il pavimento dovrà essere sopraelevato di almeno 40 cm. dal piano di campagna circostante.

5.3. Fatte salve le specifiche norme sul rischio idraulico, qualora, durante lo scavo delle fondazioni, le falde acquifere risultassero quasi affioranti, potranno essere consentiti piani interrati o seminterrati, esclusivamente per locali di categoria S2, che dovranno comunque essere muniti di impianto di sollevamento delle acque per garantire buone condizioni di salubrità dei pavimenti e delle murature.

5.4. Tutte le murature devono essere isolate da stratificazione impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio.

CAPITOLO XII

REQUISITI DEI LUOGHI ADIBITI A FUNZIONI DIVERSE

Art. 61 - Funzioni regolate da norme specifiche

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

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

CAPITOLO XIII

ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Art. 62 - Opere soggette alla prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche

Tutti gli edifici pubblici o privati in cui ci sia frequenza o permanenza di persone, qualunque sia la loro destinazione d'uso, devono essere costruiti o modificati in modo da permettere la loro utilizzazione anche a persone diversamente abili.

Analoga modalità deve essere adottata per gli spazi di pertinenza degli edifici stessi, i parcheggi, i percorsi di accesso, nonché per gli impianti tecnologici sia ad uso collettivo a servizio delle unità immobiliari, con esclusione dei locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

Tutte le nuove attività, sia pubbliche che private, aperte al pubblico devono essere svolte in immobili che permettano la loro fruizione anche a persone diversamente abili. Detta disposizione si applica anche in assenza di opere edilizie quando vi sia comunque mutamento di destinazione d'uso.

Art. 63 - Norme di riferimento e prescrizioni tecniche

Per le finalità di cui all'articolo precedente, nell'esecuzione di opere edilizie ed impianti tecnologici devono essere osservate le prescrizioni delle norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche e più in particolare:

- a) per gli edifici, gli spazi e servizi pubblici: D.P.R. n. 503 del 24.07.1996 e successive modifiche ed integrazioni;*
- b) per gli edifici privati residenziali e non, anche aperti al pubblico, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata, i relativi spazi di pertinenza ed impianti: Legge 9 gennaio 1989 n. 13 e successive modificazioni e Regolamento di attuazione emanato con D.M. 14.06.1989 n. 236 con gli eventuali aggiornamenti e modifiche così come previsto dall'art. 12 del decreto stesso;*
- c) per tutti gli edifici: L. R. 09.09.1991 n. 47;*
- d) per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico: art. 24 della L. 05.02.1992 n. 104; D.P.R. 380/2001 Parte seconda, Capo terzo.*

Le norme sopra elencate prevalgono sugli strumenti urbanistici e sulle prescrizioni del regolamento edilizio che risultassero incompatibili con le medesime.

Il presente Regolamento fornisce inoltre ulteriori indicazioni e prescrizioni, direttamente discendenti da quelle generali sopra richiamate ed integrative delle medesime, al fine di agevolarne ed uniformarne l'applicazione.

Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, le dimensioni dei bagni, dei disimpegni e dei collegamenti verticali devono essere in ogni caso essere tali da garantire i requisiti di accessibilità.

Art. 64 - Interventi soggetti alla eliminazione delle barriere architettoniche

Le norme indicate di cui al precedente articolo trovano integrale applicazione in ogni intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica mentre, per quanto riguarda i restanti interventi sul patrimonio edilizio esistente, si applicano:

- a) negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, negli spazi esterni e nelle parti comuni dell'immobile indistintamente per ogni opera edilizia suscettibile di limitare la fruizione dell'ambiente a persone diversamente abili;*
- b) negli altri edifici solo in caso di intervento di ristrutturazione edilizia, anche quando parziale e limitatamente allo specifico intervento progettato;*
- c) per tutte le opere finalizzate esclusivamente al superamento delle barriere architettoniche per la cui realizzazione vengono richieste ed ottenute le procedure particolari, le deroghe regolamentari e i finanziamenti previsti dalla L. 13/89.*

Art. 65 - Documentazione ed elaborati tecnici

Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali. In particolare, per quanto concerne l'adattabilità, le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici atti a garantirne il soddisfacimento, devono essere descritti tramite specifici elaborati grafici.

Al fine di consentire una più chiara valutazione di merito, gli elaborati grafici devono essere accompagnati da una relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici, nonché dei materiali di cui si prevede l'impiego, del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.

Art. 66 - Soluzioni tecniche alternative

Ogni qualvolta il progetto preveda il ricorso ad una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui all'art. 7.2 del D.M. 236/89, ciò deve essere chiaramente evidenziato nella relazione di accompagnamento.

Dette soluzioni tecniche alternative sono ammesse quando rispondano ai criteri di progettazione sottintesi dalla normativa applicabile al caso specifico e garantiscano esiti equivalenti o migliori rispetto a quelli conseguibili mediante l'applicazione delle soluzioni tecniche indicate dalla norma di riferimento.

Art. 67 - Dichiarazione di conformità

La conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche deve essere certificata dal progettista, nella sua qualità di professionista abilitato, mediante la dichiarazione di cui all'art. 1 c. 4 della L. 13/89.

Ogni qualvolta siano previste una o più delle soluzioni tecniche alternative, l'idoneità delle medesime deve essere esplicitamente certificata dal progettista nella dichiarazione di cui al comma precedente. Detta dichiarazione deve inoltre essere accompagnata da una relazione, corredata dagli elaborati grafici necessari, con la quale viene illustrata l'alternativa proposta e l'equivalente o migliore qualità degli esiti ottenibili.

La dichiarazione di conformità può essere formulata anche all'interno della certificazione di conformità delle opere al progetto, di cui all'art. 86 c. 1 della L.R.1/05.

Art. 68 - Prescrizioni e deroghe

Limitatamente allo specifico intervento progettato, le D.I.A. non possono essere inoltrate ed i Permessi di costruire non possono essere rilasciati in mancanza della prescritta conformità alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Ove necessario, ai sensi dell'art. 5 c. 4 della L.R.T. 47/91, in sede di rilascio del Permesso di costruire, il soggetto di cui all'art. 5 impartisce le prescrizioni tecniche eventualmente necessarie a conseguire detta conformità.

Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti al vincolo di cui alla parte seconda del D.Lgs. 42/04 e s.m.i., quando l'adeguamento alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico-architettonici tutelati dal vincolo, la conformità alle norme medesime (per il disposto dell'art. 24 c. 2 della legge 5 febbraio 1992 n. 104) può essere conseguita mediante opere provvisoriale, come definite dall'art. 7 del D.P.R. 5 gennaio 1956, n. 164, nei limiti della compatibilità suggerita dal vincolo ricorrente; analoga possibilità è ammessa per gli edifici notificati ai sensi dell'art 136 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i..

Le prescrizioni delle norme di cui alla L. n°13/89 ed al D.M. n°236/1989 e s.m.i., sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative specifiche, non sono realizzabili senza barriere architettoniche nonché per i locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, fermo restando quanto disposto dall'art. 1 c. 3 della L. 13/89, sono inoltre ammesse deroghe in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici.

Le deroghe di cui ai commi precedenti sono concesse in sede di rilascio del permesso di costruire, previo parere favorevole del Responsabile del procedimento.

CAPITOLO XIV

RISPARMIO IDRICO ED APPROVVIGIONAMENTO

Art. 69 - Risparmio idrico

1. *Tutti gli interventi edilizi dovranno essere realizzati in conformità con le disposizioni di cui agli articoli 73 e seguenti del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii..*
2. *In tutti gli interventi che comportano la realizzazione od il rinnovo dell'impianto idrico, dovranno essere adottate soluzioni tecnologiche idonee a contenerne il consumo e a ridurre gli sprechi, così come descritto all'articolo 146 del citato decreto 152/2006. In particolare dovranno essere installati:*
 - *sciacquoni per WC a due livelli (flusso abbondante, flusso ridotto) o con tasto di fermo per graduazione continua.*
 - *miscelatori, sia per docce che per rubinetti, del flusso d'acqua con aria, acceleratori di flusso ed altri meccanismi che mantenendo o migliorando le caratteristiche del getto d'acqua, ne riducano il flusso;*
 - *contatori per il consumo d'acqua in ogni singola unità abitativa nonché contatori differenziati per le attività produttive e del settore terziario.*
3. *Negli interventi soggetti a strumento attuativo od a quelli diretti soggetti a convenzionamento con destinazione a carattere residenziale, commerciale, turistico ricettivo e produttivo, oltre alle prescrizioni del precedente punto 2, si dovrà:*
 - a) *migliorare lo stato di efficienza, anche attraverso interventi di sostituzione delle tubazioni esistenti, delle reti di adduzione e di distribuzione delle acque, a partire dall'allaccio al contatore pubblico;*
 - b) *realizzare reti duali di adduzione al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili. A tale proposito è prescritta la realizzazione di serbatoi o cisterne di accumulo per la raccolta di acqua piovana, purché completamente interrati, a fini irrigui o per alimentazione di sistema duale per approvvigionamento idrico delle cassette di scarico dei wc, come appresso specificato;*
 - c) *realizzare reti di raccolta differenziate delle acque meteoriche dei tetti da quelle di raccolta delle acque meteoriche delle altre superfici impermeabilizzate.*
4. *Qualora la pressione di consegna dell'acqua potabile al contatore sia superiore a 5 bar si dovrà prevedere un idoneo dispositivo per la riduzione della pressione del flusso.*
5. *Per le esigenze d'irrigazione di giardini privati o condominiali, è vietato l'utilizzo delle acque del civico acquedotto. Ove possibile, si potranno realizzare pozzi domestici nella falda superficiale, ed è consentita la realizzazione di serbatoi o cisterne di accumulo per la raccolta di acqua piovana purché completamente interrati, come appresso specificato.*

6. *E' vietato l'approvvigionamento idrico dal civico acquedotto per vasche o piscine a carattere privato e/o condominiale.*

Dell'apertura di piscine di uso privato e pubblico, dovrà essere effettuata notifica all'ASL contenente dati sulle dimensioni, le caratteristiche costruttive ed il tipo di approvvigionamento idrico. Nel caso di uso di acqua di pozzo dovrà essere ottenuta la certificazione di idoneità dell'ASL dietro effettuazione di prelievi batteriologici e chimici.

Nel caso di approvvigionamento tramite autobotte, questo dovrà essere effettuato da trasportatori autorizzati dall'ASL, che dovranno rilasciare al richiedente la certificazione di provenienza dell'acqua. Nei casi di attività ricettive dovrà inoltre essere effettuata la richiesta all'ASL di controllo analitico in vasca e dovranno essere effettuati gli interventi di autocontrollo previsti dalle norme vigenti

7. *Il riuso delle acque meteoriche potrà essere effettuato con esclusione di qualunque uso potabile o domestico.*
8. *Il riuso delle acque grigie, soggette a processi di depurazione, può essere effettuato solo in caso di presenza di rete duale, ed esclusivamente per le cassette di scarico dei WC. La qualità delle acque deve rispettare i limiti previsti dal decreto 12/06/2003 n. 185 e seguenti.*

Art. 70 - Approvvigionamento e modalità costruttive

1. *Ogni abitazione deve essere sufficientemente dotata di acqua potabile. La provvista di acqua potabile, in quantità sufficiente per ogni persona, deve effettuarsi dall'acquedotto comunale, ove possibile, ovvero utilizzando l'acqua del sottosuolo attraverso pozzi chiusi e profondi. L'idoneità di approvvigionamenti diversi da quelli del civico acquedotto dovrà essere accertata tramite l'ASL competente.*
2. *E' proibito collegare alle tubazioni dell'acquedotto gli scarichi a terra degli apparecchi elettrici, ma questi dovranno essere realizzati a mezzo di idonei dispersori.*
3. *Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile e gli eventuali impianti di sollevamento devono essere eseguiti a regola d'arte conformemente alle prescrizioni dei regolamenti comunali di igiene e per il servizio degli acquedotti e posti in locali igienicamente idonei.*
4. *Le tubazioni dell'acqua potabile devono essere realizzate esclusivamente in materiali riconosciuti idonei dagli organi competenti. Per quel che concerne gli altri materiali destinati a venire a contatto con l'acqua potabile e da potabilizzare, nonché eventuali serbatoi (contenitori fissi o assemblati in loco), devono rispettare le norme e disposizioni costruttive igienico-sanitarie previste in materia.*
5. *Nella costruzione di serbatoi d'acqua, al fine di garantire le caratteristiche di potabilità è obbligatoria l'installazione di dispositivi (valvole di ritegno) diretti a garantire il deflusso delle acque in un solo senso.*
6. *Analoghi dispositivi dovranno essere messi in opera in modo da prevedere l'isolamento della rete di distribuzione pubblica da quella privata.*

7. Le installazioni delle apparecchiature di misura (contatori) dovrà avvenire di norma sui muri di recinzione, o comunque in luogo direttamente accessibile dalle vie o piazze pubbliche.

CAPITOLO XV

SMALTIMENTO DEI LIQUAMI E DEI RIFIUTI

Art. 71 - Acque pluviali ed acque reflue

In funzione della loro natura, le acque provenienti dagli edifici si distinguono in:

- acque pluviali,
- acque reflue.

Sono acque pluviali quelle di natura meteorica, di infiltrazione o di falda, provenienti da coperture, terrazze, cortili, chiostrine, scannafossi, drenaggi, superfici scoperte e simili.

Sono acque reflue quelle provenienti dagli impianti sanitari dell'edificio ed in genere tutte le acque di risulta da una qualsiasi forma di utilizzazione civile che comporti compromissione della loro naturale purezza.

In funzione della loro provenienza, le acque reflue si distinguono in :

- acque nere;
- acque saponose;

Sono acque nere le acque di rifiuto provenienti dai vasi wc e da tutti gli altri apparecchi sanitari con analoga funzione.

Sono acque saponose quelle provenienti dalle cucine, dai lavabi ed in genere da tutti quegli apparecchi sanitari od elettrodomestici la cui funzione presuppone l'impiego di saponi, detersivi, tensioattivi e simili.

Art. 72 - Corpi ricettori finali

I corpi ricettori finali cui possono essere condotte le acque reflue sono:

- fognatura pubblica;

e in caso di previo trattamento di depurazione:

- corso d'acqua superficiale;
- suolo;
- sottosuolo.

Si definisce come fognatura pubblica il complesso di canalizzazioni, servite o meno da impianto di depurazione, specificatamente destinate a raccogliere e portare a recapito le acque meteoriche e/o di lavaggio provenienti da aree urbanizzate e quelle di rifiuto provenienti dalle diverse attività.

Si definisce come corso d'acqua superficiale qualsiasi massa d'acqua che, indipendentemente dalla sua entità, presenti proprie caratteristiche idrologiche, fisiche, chimiche e biologiche (laghi e corsi d'acqua, sia naturali che artificiali, falde sotterranee e simili).

Si definisce come suolo l'insieme degli strati superficiali del terreno, quando utilizzati non come semplice scarico di acque reflue ma bensì come mezzo di trattamento che sfrutti la naturale capacità depurante del terreno.

Si definisce come sottosuolo l'insieme delle unità geologiche atte a conferire agli scarichi il massimo confinamento possibile, bloccandoli in strutture porose isolate dalla circolazione idrica sotterranea mediante appropriate barriere geologiche impermeabili.

Art. 73 - Fognature pubbliche

Le fognature pubbliche, in funzione del tipo di acque che vi possono essere condotte e del loro recapito, si distinguono in:

- fognatura nera;*
- fognatura bianca;*
- fognatura mista.*

FOGNATURA PUBBLICA NERA

Le fognature nere sono quelle che adducono ad un depuratore comunale ad ossidazione totale e che sono riservate all'immissione di acque nere ed acque saponose.

E' vietato immettere acque pluviali nella pubblica fognatura nera.

FOGNATURA PUBBLICA BIANCA

Le fognature bianche sono quelle che di norma affiancano le fognature nere e che sono riservate all'immissione di acque pluviali.

E' vietato immettere acque nere o saponose nella pubblica fognatura bianca.

FOGNATURA PUBBLICA MISTA

Le fognature miste sono quelle che possono recapitare anche in un depuratore ad ossidazione totale ed in cui è ammessa l'immissione di tutte le acque reflue (nere, saponose, pluviali).

Il trattamento delle acque e le modalità della loro immissione nella pubblica fognatura variano in funzione del tipo di fognatura secondo quanto prescritto dal presente Regolamento.

Art. 74 - Abitanti equivalenti (AE)

I dispositivi di depurazione delle acque nere e delle acque saponose sono dimensionati in funzione del numero di abitanti equivalenti (AE).

Il numero di abitanti equivalenti (calcolato ai soli fini della depurazione) si determina come segue:

- un abitante equivalente ogni 100 mc. lordi (o frazione) negli edifici di civile abitazione;*
- un abitante equivalente ogni due posti letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;*
- un abitante equivalente ogni cinque posti mensa in ristoranti e trattorie;*
- un abitante equivalente ogni due posti letto in attrezzature ospedaliere;*
- un abitante equivalente ogni cinque addetti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;*
- un abitante equivalente ogni cinque posti alunno in edifici scolastici o istituti di educazione diurna;*
- quattro abitanti equivalenti ogni wc installato per musei, teatri, impianti sportivi ed in genere per tutti gli edifici adibiti ad uso diverso da quelli in precedenza indicati.*

Art. 75 - Raccolta e smaltimento delle acque pluviali

CARATTERI COSTRUTTIVI DELL'IMPIANTO

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

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

Le coperture devono essere munite di canali di gronda, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.

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 ad un'altezza di ml. 2,00) delle condutture deve essere incassato nella muratura, ovvero protetto con apposito terminale in ghisa di ml. 2,00.

All'estremità inferiore di ogni calata devono essere installati pozzetti d'ispezione a norma.

SEPARAZIONE DA ALTRI TIPI DI ACQUE REFLUE

L'impianto di raccolta e smaltimento delle acque pluviali deve essere del tutto indipendente da quelli delle acque di altra natura. La confluenza di acque piovane con le altre acque reflue potrà essere consentita solo al livello del pozzetto finale d'ispezione nel caso di recapito in pubblica fognatura di tipo misto.

RECAPITO FINALE

Le acque pluviali possono essere smaltite mediante:

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

Nelle nuove costruzioni è fatto obbligo di installare nel resede dell'edificio un deposito per il reimpiego delle acque pluviali per usi non pregiati e comunque compatibili con la loro qualità (irrigazione aree verdi, cisterne di accumulo, reti duali, ecc.) oppure la dispersione delle medesime, mediante processi lenti, negli spazi verdi.

La dimensione minima del deposito dovrà essere commisurata all'ampiezza delle superfici impermeabili (coperture, lastrici, piazzali, ecc.) e non potrà essere inferiore a mc. 0,05 (50 litri) per ogni metro quadrato di superficie impermeabile; il deposito dovrà essere collegato tramite il troppo-pieno alla pubblica fognatura bianca o mista.

Art. 76- Raccolta e smaltimento delle acque reflue

PRESCRIZIONI GENERALI

Ciascun edificio deve essere dotato di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque reflue ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi.

Prima di essere condotte al recapito finale, le acque reflue devono essere condotte ad uno dei dispositivi di depurazione ammessi dal presente Regolamento in funzione del tipo di acque e del recapito finale medesimo.

In tutte le zone servite da pubblica fognatura è fatto obbligo dalla normativa vigente di provvedere ad allacciarsi alla stessa, lo stesso obbligo, a carico dei proprietari interviene dal momento in cui vengono realizzati nuovi tratti fognari.

Le caratteristiche degli impianti di trattamento delle acque reflue che recapitano in fognatura pubblica si differenziano in funzione del tipo di fognatura e del tipo di acque.

L'allaccio a pubblica fognatura deve essere preventivamente autorizzato dall'Ente Gestore.

Nelle zone sprovviste di pubblica fognatura tutte le calate delle acque nere devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta di ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili. Tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrato ad un impianto di depurazione conforme a quanto previsto dal presente Regolamento e comunque atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.

*Le acque nere che debbano essere smaltite nel suolo devono essere preventivamente condotte ad una fossa biologica del tipo tricamerale **o tipo Imhoff**. Nel caso di fossa tricamerale, alla seconda camera della fossa debbono essere condotte anche le acque saponose, previo pretrattamento in un pozzetto degrassatore. I liquidi in uscita dalla fossa biologica devono essere condotti con una unica tubazione al recapito finale **(suolo o acque superficiali) dopo essere stati trattati mediante uno dei sistemi previsti dalla normativa regionale di settore vigente***

*Per tali trattamenti deve essere acquisito il preventivo parere **ASL funzionale al rilascio** dell'autorizzazione allo scarico.*

~~***Le acque reflue che debbano essere smaltite in acque superficiali devono essere preventivamente trattate in un impianto ad ossidazione totale conforme a quanto prescritto dal presente Regolamento)***~~

Quando non risulti possibile od economicamente conveniente condurre le acque reflue trattate ad uno dei recapiti finali in precedenza indicati, è ammesso condurre le medesime ad un impianto di fitodepurazione.

Art. 77 – Pozzetto degrassatore

Prima dell'immissione nella seconda camera della fossa biologica, o del recapito nella fossa settica tipo Imhoff le acque saponose, devono essere convogliate in apposito pozzetto degrassatore.

*Al pozzetto degrassatore non possono essere mai condotte le acque pluviali **o i reflui provenienti dal trattamento primario***

Il pozzetto degrassatore deve avere una capacità complessiva in funzione di 80 litri per abitante equivalente corrispondenti all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita, con un minimo assoluto di 500 litri (mc. 0,50) complessivi.

Art. 78 - Fosse biologiche

Le fosse biologiche, o vasche settiche di tipo tradizionale, sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti comuni per il liquame ed il fango.

Alle fosse biologiche non possono essere mai condotte le acque pluviali.

Le acque saponose devono essere recapitate nella seconda camera della fossa biologica tricamerale, previo trattamento nel pozzetto degrassatore.

Nel caso di installazione o modifica di fosse biologiche all'interno dell'edificio dovrà essere comunque ottenuto il nulla-osta da parte dell'organo competente in materia di igiene pubblica (ASL).

Le fosse biologiche devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita.

Ciascuna fossa biologica deve essere costituita da tre camere distinte e presentare una capacità utile complessiva (volume interno delle camere), pari ad almeno 300 litri per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di 3000 litri (mc. 3,00) complessivi.

Ogni fossa biologica dovrà essere dotata di propria tubazione di ventilazione posizionata in prossimità del cielo della fossa, di diametro non inferiore a cm. 6 e sfociante sopra la copertura dell'edificio o comunque in posizione tale da non disperdere cattivi odori in prossimità di locali abitabili.

Art. 79 - Fosse settiche tipo Imhoff

Le fosse settiche tipo Imhoff esistenti potranno essere mantenute a condizione che rispettino le prescrizioni di cui al presente articolo.

Le fosse settiche tipo Imhoff sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti distinti per il liquame e il fango e devono essere adottate per il trattamento congiunto delle acque saponose e delle acque nere.

Alle fosse settiche Imhoff non possono essere mai condotte acque pluviali.

Le fosse settiche Imhoff devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita.

Il comparto di sedimentazione dovrà avere capacità pari a 40-50 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 250 litri. Il compartimento del fango dovrà avere capacità pari a 150-160 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 900 litri.

Per quanto attiene il posizionamento, la ventilazione e le caratteristiche costruttive, le fosse settiche Imhoff devono rispondere alle stesse prescrizioni già dettate per le fosse biologiche e di cui ai commi precedenti e comunque garantire la perfetta tenuta.

Art. 80 - Depuratori ad ossidazione totale

L'utilizzo dei depuratori ad ossidazione totale, nella varie forme in cui i medesimi si trovano in commercio, è richiesto ogni volta che, per il tipo di ricettore finale cui si intende convogliare le acque trattate, si debba conseguire un livello di depurazione molto spinto, con degradazione pressoché totale delle sostanze organiche bio-degradabili e nitrificazione delle parti azotate.

Tali depuratori sono comunque obbligatori quando il carico degli abitanti equivalenti sia superiore alle 30 unità, ed il recapito finale non avvenga in fognatura pubblica.

I depuratori ad ossidazione totale sono solitamente costituiti da elementi monoblocco prefabbricati, in genere suddivisi in più vasche o scomparti, ed utilizzano un sistema di depurazione a fanghi attivi ad ossidazione totale

Il livello di depurazione conseguito da ciascun impianto dovrà risultare da apposita documentazione tecnica o certificazione rilasciata dalla ditta produttrice e l'impianto medesimo potrà essere utilizzato solo per il trattamento di acque reflue destinate a corpi ricettori congruenti con il livello di depurazione garantito.

Art. 81 - Raccolta differenziata rifiuti urbani

Ogni intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia che interessi un volume superiore a mc. 1.500 dovrà prevedere appositi spazi, convenientemente delimitati, che consentano il posizionamento dei cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani.

Tali aree dovranno essere progettate previo accordo diretto con l'Azienda gestore del servizio di raccolta rifiuti.

CAPITOLO XVI

OPERE CHE INTERESSANO L'ASPETTO ESTERIORE DEI FABBRICATI

Art. 82 - Opere esteriori ai fabbricati

Sono soggette alle prescrizioni di cui al presente Capitolo le opere esteriori agli edifici, con particolare riferimento alle facciate che prospettino sulla pubblica via, o comunque su spazi pubblici, ovunque ubicati nell'ambito del territorio comunale, ivi comprese le zone non urbanizzate.

Il rispetto di dette norme è condizione necessaria ma non sufficiente per l'ammissibilità dell'opera, la quale rimane sempre subordinata al rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio su cui deve inserirsi, con particolare riferimento agli edifici ricadenti nella zona omogenea classificate come ambiti storici.

Per dette opere dovrà essere presentata apposita DIA salvo quanto richiesto negli specifici articoli.

Art. 83 - Terrazze a sbalzo sulla pubblica via

La realizzazione di terrazze a sbalzo su facciate frontistanti vie ed altri spazi pubblici è ammessa esclusivamente quando dette vie o spazi presentino una larghezza di almeno di ml. 10, misurati ortogonalmente alla facciata interessata, dalla medesima sino alla facciata frontistante o, quando l'edificio contrapposto non esista o sia arretrato rispetto al filo stradale, sino al filo retromarciapiede del lato opposto della via, sempreché ammesse dal RU.

Art. 84 - Infissi

Tutte le porte e finestre che prospettino sulla pubblica via o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi, di norma, verso l'interno dell'edificio.

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

Le persiane, gli avvolgibili con apparato a sporgere ed altri infissi simili potranno aprirsi verso l'esterno solo quando la loro parte inferiore si trovi ad altezza di almeno m. 2,50 dal filo retromarciapiede.

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. 85 – Vetrine

Le vetrine degli esercizi commerciali dovranno soddisfare il criterio di integrarsi con la tipologia, i caratteri, lo stile dell'edificio a cui si riferiscono.

Nel caso in cui siano presenti infissi in legno originali di indubbio valore testimoniale storico, se in buono stato è prevista la loro conservazione e manutenzione; solo se degradati in modo irrecuperabile è prevista la sostituzione con infissi di tipo tradizionale. In caso di interventi di

restauro, manutenzione straordinaria della facciata dovranno essere rimossi gli infissi realizzati in lega leggera, i gradini o soglie in diretta relazione con lo spazio pubblico in materiale diverso dalla pietra serena, se privi di rilevanza storica.

Art. 86 – Tende parasole

Le tende per riparare gli ingressi degli esercizi dagli agenti atmosferici devono garantire il rispetto dei caratteri morfologici architettonici del vano e della facciata in cui vengono inserite oltre a garantire un'omogeneità estetica del contesto urbano.

Per l'apposizione di tende di esercizi commerciali facenti parte di una stessa facciata omogenea per caratteri stilistici e morfologici, è necessario predisporre un progetto.

Art. 87 - Mostre ed insegne

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

Le insegne dovranno avere i seguenti **requisiti generali** validi per tutte le tipologie ammesse:

- **coerenza e rispetto dei caratteri morfologici, architettonici e stilistici dell'edificio** in cui l'insegna si inserisce; non potranno essere poste insegne su elementi decorativi. Nel caso in cui sia presente sopra l'apertura dell'area di esercizio una specchiatura definita da cornice, fascia o altro, l'insegna dovrà essere collocata in questo spazio. In tutti i casi le dimensioni dell'insegna dovranno essere proporzionate all'apertura e al paramento murario in cui la stessa si inserisce.
- **obbligo di progettazione che tenga conto dei caratteri di tutta la facciata** omogenea (per stile e morfologia) anche se si è in presenza di più esercizi commerciali, secondo le modalità indicate nelle presenti norme.
- **fruibilità visiva** del contesto urbano per realizzare la quale non è ammessa l'installazione di insegne ai piani diversi dal piano terra. Nessun tipo di insegna posizionata esternamente al vano di esercizio può estendersi per più di una vetrina, anche se riferita alla stessa attività.

Non sono consentite insegne a bandiera.

Sono consentite eccezioni alle norme per attività per le quali è d'obbligo l'uso della segnaletica nazionale o internazionale (farmacie, tabaccherie, ecc....)

Art. 88 – Targhe, Manifesti murali, Cartellonistica

Targhe

La targa è un elemento di pubblicità che in genere viene riferito ad attività di servizio o professionali, Enti di carattere pubblico, associazioni o fondazioni culturali e politiche.

La targa dovrà avere ridotte dimensioni, essere realizzata in pietra od ottone con caratteri incisi in colore, non può essere sovrapposta ad elementi decorativi quali cornicioni, bugnati elementi in pietra e deve essere collocata, preferibilmente, in posizione orizzontale a lato del portone d'ingresso all'edificio, sufficientemente staccata da altri elementi o finiture.

Nel caso in cui sulla facciata di uno stesso immobile si presenti la necessità della apposizione di più targhe le stesse dovranno avere carattere e materiale omogeneo ed essere inserite in unico elemento di supporto.

Manifesti murali/Cartellonistica

E' vietata l'affissione di manifesti murali direttamente su facciata o su altra parte di muro, ringhiera, o altro che sia parte costitutiva dello spazio pubblico.

I manifesti troveranno collocazione all'interno di appositi supporti ubicati secondo un piano elaborato dall'Amministrazione Comunale, in modo da non interferire con elementi di rilevante valore storico-architettonico, quali elementi scultorei di arredo, scalinate, mura, edifici ecc...e da non occultare visuali prospettiche (anteponendosi ad edifici o scorci panoramici di pregio).

Per quanto riguarda la cartellonistica pubblicitaria di attività presenti nel Comune, si prescrive che essa debba rispettare le dimensioni massime di ml. 1,00 x ml. 1,40 e che sia collocata, previa autorizzazione comunale con i dovuti nulla-osta, se necessari, (Provincia, SBAAAS) lungo la viabilità esistente su appositi supporti, senza interessare murature o edifici.

Art. 89 - Bacheche ed espositori

Le bacheche sono ammesse soltanto per gli esercizi di ristorazione, e per gli alberghi, hotel, pensioni, e attività non commerciali ma di servizio quali farmacie, come elementi ausiliari dell'attività, poiché hanno carattere orientativo sui servizi o beni offerti e sui costi di questi.

Di norma saranno posti di lato all'ingresso dell'esercizio, se questo prospetta sullo spazio pubblico o all'inizio della proprietà prospettante sullo spazio pubblico se l'esercizio è separato da quest'ultimo da cortili, giardini, percorsi o altro.

La dimensione massima consentita è di cm. 30x30x10, tranne in casi particolari, di documentata esigenza in cui sia necessario dare informazioni più complesse ed estese (poliambulatori ecc..) in cui si può raggiungere la dimensione massima di cm. 50 x70x10.

Dovranno essere realizzate con struttura semplice, preferibilmente in ferro o legno verniciati e vetro, l'illuminazione avverrà dall'interno.

Dovranno essere posizionati ad un'altezza che faciliti la lettura, in modo da non interferire mai con cornici, bugnati, stucchi e qualsiasi altro elemento decorativo e architettonico.

Non è ammessa l'installazione di bacheche in facciata per informazioni relative a società, partiti, sindacati, associazioni ecc., che dovranno trovare collocazione all'interno delle proprie sedi o in aree e contenitori appositamente previsti e realizzati dall'Amministrazione Pubblica (piazza S.Rocco, scuola di Canneto).

Art. 90 - Numeri civici

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 agli accessi.

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

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

Art. 91 - Campanelli, citofoni, videocitofoni.

Nei casi in cui siano presenti campanelli, pulsantiere aventi valore testimoniale storico in buono stato, queste devono essere mantenute.

In caso di nuove installazioni gli elementi non dovranno essere collocati sopra cornici, fasce in pietra o altri elementi decorativi, a parte casi di impossibilità reale.

E' preferibile la collocazione sul lato del portone, a fianco degli eventuali elementi decorativi architettonici ma staccati da essi, incassati nella facciata stessa, con sporgenza minima.

E' consigliabile ordinare i vari campanelli e citofoni di più unità immobiliari di uno stesso edificio all'interno di un unico elemento, di disegno semplice, secondo il modello tradizionale.

In casi in cui si creino ulteriori unità abitative o di altro genere e sia necessario aggiungere nuovi elementi, il condominio dovrà procedere al cambio di tutta la pulsantiera al fine di adeguarla alle mutate necessità.

Art. 92 - Cassette postali

Sono da conservare e restaurare, se necessario, quelle storiche se ubicate sul muro in facciata o sul portone d'ingresso.

E' preferibile l'installazione di nuove cassette postali all'interno degli edifici.

Nel caso di cancelli, se possibile, si consiglia la collocazione delle suddette cassette postali sulla facciata interna del cancello, non aggettanti sulla pubblica via; è preferibile la forma semplice, la dimensione contenuta, dello stesso materiale e colore del cancello.

Art. 93 - Cartelli indicatori

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 riportanti indicazioni di pubblica utilità.

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 per fatti loro imputabili.

Art. 94 – Terrazze a tasca sulle coperture

La realizzazione di terrazze a tasca non deve comportare una pregiudizievole alterazione della conformazione e della geometria della copertura e deve assicurare che siano comunque verificate le seguenti condizioni:

- sia realizzata una sola terrazza per unità immobiliare;*
- la realizzazione della terrazza sia completamente incassata cosicché si venga a creare un parapetto di almeno ml. 1,20 costituito dalla struttura del tetto nella parte più bassa;*
- la realizzazione della terrazza non potrà interessare più di una falda e dovrà essere avere una profondità massima di 2 metri;*
- la distanza della terrazza dal confine non potrà essere inferiore a mt. 1.50;*

- *le terrazze contigue potranno essere ammesse solo tramite progetti unitari;*
- *gli eventuali elementi di finitura dei bordi dovranno essere realizzati con lo stesso materiale della copertura.*

Non sono ammesse terrazze a tasca negli edifici ricadenti nei centri storici o in aree ad essi assimilate.

CAPITOLO XVII

NORME CHE INTERESSANO L'ASPETTO ESTERIORE DEGLI EDIFICI APPARTENENTI AL PATRIMONIO STORICO

Art. 95 - Criteri di tutela specifici.

FINALITÀ DEI CRITERI DI TUTELA SPECIFICI.

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

AMBITO DI APPLICAZIONE

Le misure di tutela di cui al comma precedente si applicano agli edifici classificati dallo Strumento Urbanistico come appartenenti all'ambito storico.

Tali misure di tutela si applicano a qualsiasi intervento sugli elementi di detti edifici che contribuiscono a formare l'immagine complessiva del centro abitato e del territorio aperto, ivi compresi quelli di manutenzione ordinaria.

Relativamente agli altri edifici che formano il patrimonio edilizio esistente e classificati dal Regolamento Urbanistico come edificato recente e espansioni urbane recenti, fermo restando i principi delle misure di tutela di cui al presente capitolo, hanno valore prescrittivo solo le indicazioni riportate negli articoli 105, 106, 115, 116.

ARTICOLAZIONE DELLE PRESCRIZIONI

Per conseguire i fini di cui al primo comma, 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

- *conformazione delle coperture*
- *manti di copertura*
- *abbaini e lucernari*
- *terrazze a tasca*
- *canne fumarie, comignoli e torrini esalatori*
- *aggetti di gronda*
- *canali di gronda e pluviali*
- *antenne e parabole televisive*
- *pannelli solari e fotovoltaici ed impianti tecnologici*

b) Superfici di facciata

- *composizione architettonica delle facciate*
- *intonaci*

- murature a faccia vista
- tinteggiature
- serramenti esterni
- impianti tecnologici di facciata
- pompe di calore, unità moto condensanti e simili
- altri elementi di facciata

c) Elementi apposti sulle facciate

- terrazze a sbalzo
- tettoie a sbalzo
- insegne
- numeri civici
- tende parasole

d) Aree scoperte

- muri di cinta

Le prescrizioni in merito a ciascuna di dette parti omogenee e per i singoli elementi sono riportate negli articoli che seguono.

Le trasformazioni contemplate negli articoli del presente capitolo, se non comprese in un progetto più articolato sono soggette a DIA, previa acquisizione, se dovuta, della prescritta autorizzazione ex-D.Lgs. 42/2004.

ECCEZIONI E DEROGHE

Le prescrizioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di interventi su edifici, o porzioni dei medesimi, notificati ai sensi del D.Lgs. 42/04 a condizione che l'intervento difforme sia stato esplicitamente autorizzato dall'Ente preposto alla tutela del vincolo.

Fatta salva l'eccezione di cui al comma precedente, potrà derogarsi da dette prescrizioni solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione, fermo restando in ogni caso il fine di tutela di cui al comma 1.

In detti casi particolari dovrà essere avanzata richiesta di permesso di costruire corredato da un progetto completo dell'intervento, nel quale siano esaurientemente illustrate le motivazioni dell'intervento difforme e le tecniche che si intendono adottare per conseguire comunque i fini di tutela prescritti. Detto progetto deve essere obbligatoriamente valutato dal responsabile del procedimento, che valuterà la compatibilità dell'opera progettata con i caratteri dell'edificio e del contesto in coerenza con i criteri di tutela contenuti nel presente Regolamento.

Art. 96 - Conformazione delle coperture

Negli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario si applicano le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.

In linea generale è prescritto il mantenimento delle coperture esistenti ed è vietato sostituirle con altre di diversa conformazione o geometria. Qualora necessiti procedere al rifacimento della copertura, questa dovrà essere ricostruita nella stessa conformazione e geometria, mantenendone il carattere tradizionale.

La gronda dovrà essere realizzata nella forma, configurazione tipica della tradizione locale; la finitura del tetto sui fronti laterali a capanna dovrà essere ripristinata nelle forme tradizionali.

Nei casi in cui si renda necessario, ai fini del consolidamento strutturale, sarà consentito realizzare un cordolo di coronamento del muro esistente senza modificare la quota di imposta del tetto; in tal caso potrà essere consentita la sostituzione degli elementi strutturali degradati con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti.

E' ammessa inoltre l'utilizzazione di materiali di isolamento in forme e dimensioni tali da non alterare la configurazione architettonica degli edifici. Tali realizzazioni non devono in alcun modo modificare, alterare, distruggere le strutture del fabbricato; il progetto deve documentare adeguatamente le parti dell'edificio interessate.

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.

Modeste modifiche alle coperture che non incidano in maniera significativa sulla loro conformazione e geometria (quali la formazione di abbaini, 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.

Soltanto negli edifici a destinazione residenziale non ricompresi in quelli appartenenti al tessuto storico ed al patrimonio rurale è ammesso un rialzamento complessivo della copertura, misurato al filo interno della muratura perimetrale fino a 80 cm. senza modificare la tipologia. Qualora esistano allineamenti orizzontali costituiti da linee di gronda o marcapiani in immobili o parti di essi contigui all'immobile soggetto a trasformazione, il rialzamento dovrà allinearsi a tali elementi ed a tal fine è ammessa una tolleranza di quota pari al 20%.

Art. 97 - Manti di copertura

MANTI TIPICI DELLA TRADIZIONE LOCALE

I manti di copertura tipici della tradizione locale sono quelli costituiti da:

- a. embrici e coppi, esclusivamente in cotto, disposti in file parallele e ad elementi separati;*
- b. tegole marsigliesi, limitatamente alle tipologie paleoindustriali ed all'architettura del primo Novecento.*

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

Nel caso di rimaneggiamento di tali manti di copertura è obbligatoria la riutilizzazione degli elementi smontati.

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.

Per la realizzazione di sfiati è 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. Ove ciò non risulti possibile la tubazione deve essere occultata da un comignolo in muratura con finitura ad intonaco civile.

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

Art. 98 - Abbaini e lucernari

ABBAINI

E' obbligatoria la conservazione ed il restauro degli abbaini e lucernari esistenti negli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario e coevi con i medesimi. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.

LUCERNARI

Per i lucernari emergenti dalla falda del tetto, qualsiasi sia la loro tipologia, valgono le stesse norme di tutela già dettate per gli abbaini.

Per quanto attiene i 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. 99 - Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori

COMIGNOLI E TORRINI ESALATORI

E' obbligatoria la conservazione ed il restauro dei comignoli esistenti di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.

La costruzione di nuovi comignoli è ammessa quando questi siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali, a condizione che non rechino disturbo a terzi.

A tal fine si considerano realizzati con carattere tradizionale i comignoli in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con copertura in elementi di cotto posti secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili negli edifici del tessuto storico.

Nel caso di più comignoli deve privilegiarsi, ove possibile, il raggruppamento dei medesimi.

E' in ogni caso vietato l'impiego di torrini prefabbricati in cemento, fibrocemento od altro materiale estraneo alla tradizione nonché di torrini con forma ad H di qualsiasi materiale essi siano.

CANNE FUMARIE

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

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 posizionate sulla parete tergale o su pareti laterali non visibili dalla pubblica via.

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.

In linea generale la canna fumaria esterna dovrà avere un andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura. Essa dovrà inoltre essere realizzata o rivestita in muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inserisce.

In alternativa a quanto sopra, 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.

Per il corretto dimensionamento delle canne fumarie si farà riferimento alle norme UNI7129 UNI9615, UNI10640 e UNI10641.

Art. 100 - Aggetti di gronda

Gli aggetti di gronda dovranno essere mantenuti e conservati nei caratteri architettonici, costruttivi e dimensionali originari. Quando ciò 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.

Nel caso di aggetti di gronda di rilevante ed autonomo interesse storico-artistico sono ammessi i soli interventi di conservazione o, ove ciò non risulti possibile per l'avanzato stato di degrado, di ricostruzione filologica.

Ogni qualvolta l'aggetto di gronda si presenti parzialmente compromesso per l'inserimento di parti incongrue, ne è prescritto il ripristino impiegando forme, materiali, cromie e tecnologie tradizionali.

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 più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.

Art. 101 - Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno essere realizzati in rame.

E' categoricamente escluso l'uso di materiali plastici, dell'acciaio inox e della lamiera zincata.

I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno sempre avere sezioni rispettivamente semicircolare e circolare, escludendosi l'impiego di sezioni quadrate o rettangolari.

Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali dovranno essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della

facciata, se possibile o metà della facciata se non sia possibile, o risulti insufficiente allo smaltimento delle acque piovane, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizioni intermedie a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno della facciata senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non occludano alla vista particolari architettonici o decorativi.

In presenza di cornici orizzontali ed in genere di elementi architettonici a rilievo in pietra, il pluviale ne rispetterà l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento a rilievo (rispettando in ogni caso l'allineamento verticale).

La parte terminale dei discendenti pluviali collocati su pareti prospettanti sulla pubblica via, dovrà essere posizionata sotto traccia per due metri dalla quota del marciapiede. Quando ciò non fosse possibile (per la presenza di paramenti a faccia vista, decorazioni od altri elementi che non consentano di procedere alla collocazione sotto traccia senza pregiudizio per la facciata) la parte terminale del discendente pluviale dovrà essere realizzata in ghisa per una altezza di almeno cm. 200 da terra.

Ogni qualvolta si debba procedere alla sostituzione di canali di gronda e discendenti pluviali dovranno essere conservati e restaurati, ove presenti, gli elementi accessori e decorativi tipici della tradizione locale quali cicogne, rosoni, gocciolatoi, sifoni, antefisse decorative e simili.

Art. 102 - Composizione architettonica delle facciate

PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

In linea generale ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non dovrà comportare innovazioni ed alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario.

Poiché gli elementi di valore del patrimonio storico sono anche costituiti dalla diversa aggregazione e finitura dei singoli edifici si precisa che qualora l'edificio sia stato originariamente intonacato è fatto obbligo di ripristinare la finitura ad intonaco e le coloriture esterne dovranno corrispondere a quelle tradizionali della zona. Qualora l'edificio sia stato originariamente in pietra "a faccia vista" dovrà essere ripristinato secondo lo stato originario. In questo caso è vietata la stuccatura dei giunti "a cemento".

Quando la facciata sia stata interessata da modifiche ed alterazioni incongrue sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata; ogni altra trasformazione dovrà essere coerente con quanto prescritto dal RU.

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

Art. 103 – Intonaci

PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

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

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.

Art. 104 - Murature a faccia vista

PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

I paramenti murari in pietra a faccia vista che costituiscono elemento tipico della tradizione locale devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.

Detti paramenti sono soggetti alle stesse prescrizioni in materia di manutenzione periodica e, ove necessario, di restauro secondo quanto disposto dal precedente articolo per gli elementi in pietra naturale.

In occasione dei prescritti interventi di manutenzione e restauro dei paramenti murari a vista è fatto obbligo di estendere l'intervento di recupero a tutti gli elementi decorativi e particolari architettonici che facciano parte integrante della facciata.

Art. 105 – Tinteggiature

PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Tutte le parti esterne degli edifici che siano intonacate (facciate, prospetti interni, parti emergenti dalla copertura, canne fumarie, ecc.) devono essere tinteggiate.

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

MATERIALI E TECNICHE AMMESSE

Si considerano rispondenti alla prescrizione di cui al comma precedente, in via prioritaria, le tecniche di tinteggiatura a buon fresco ed a calce. E' consentito l'impiego di coloriture ai silicati, purché stese a velatura e non coprenti.

Sono invece escluse le tinteggiature al quarzo e gli acrilici in genere nonché i materiali di consistenza plastica da stendere sopra l'intonaco (intonaci plastici, graffiati e simili). Le tinteggiature incongrue devono, di norma, essere rimosse e sostituire con tinteggiature di tipo tradizionale.

In linea 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 ed i toni della tinteggiatura.

I colori ed i toni delle tinteggiature dovranno comunque essere riconducibili alla gamma naturale dell'architettura locale e tali da ben armonizzarsi con il contesto.

Art. 106- Serramenti esterni

SERRAMENTI D'OSCURAMENTO

Ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione dei serramenti d'oscuramento caratteristici della tradizione locale.

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

- a. *persiane, nelle varianti con e senza gelosie, con apertura ad ante o, limitatamente ai piani più bassi, scorrevole;*

- b. scuretti apposti direttamente sulla parte interna dell'infisso vetrato (con particolare riferimento agli edifici di più antico impianto ed a quelli di origine colonica);
- c. avvolgibili in legno (limitatamente ad alcune tipologie di edifici del secolo scorso e sempre se la loro presenza era prevista fin dal momento della costruzione).

Il materiale ammesso è di norma il legno, con verniciatura a corpo nei colori tradizionali per quanto attiene le persiane, con verniciatura a corpo o trasparente per quanto attiene gli scuretti, con semplice verniciatura trasparente per quanto attiene gli avvolgibili.

E' vietato l'impiego di serramenti di oscuramento diversi da quelli di cui ai commi precedenti ed estranei alla tradizione locale (quali veneziane, persiane in alluminio verniciato, avvolgibili in pvc, ecc.). E' parimenti vietato sostituire i serramenti di oscuramento originari con altri che, seppur indicati come ammissibili dal presente Regolamento, presentino foggia diversa da quella originaria e risultino incongrui con i caratteri architettonici della facciata (persiane in luogo di scuretti, avvolgibili in luogo di persiane, ecc.). La realizzazione di portelloni in legno pieno, potrà essere ammessa solo se già presente in altri edifici presenti nelle vicinanze.

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 del tipo tradizionale, uniformandole se di foggia diversa.

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. Analogo obbligo sussiste anche nel caso in cui i serramenti di oscuramento, seppur di caratteristiche apparentemente conformi alle presenti prescrizioni, risultino diversi da quelli originari ed incongrui con i caratteri della facciata e dell'edificio.

FINESTRE E PORTE FINESTRE

In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle finestre (o porte finestre) che presentino i caratteri tipici della tradizione locale.

Si considerano tipici della tradizione le finestre in legno, a telaio unico o suddivise in due telai di uguale dimensione, a luce intera o interrotta da una o più bacchette trasversali anch'esse in legno.

Quando la conservazione o riproposizione delle finestre di cui al comma precedente non risulti possibile od opportuna (per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto) saranno ammissibili infissi che seppur non propriamente rispondenti ai criteri della tradizione locale risultino compatibili con la medesima.

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

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

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, privilegiando quello che meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata.

PORTE E PORTONI

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

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, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.

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

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 la eccessiva partitura delle luci.

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.

SERRANDE E SIMILI

In corrispondenza delle aperture di facciata (vetrine, ingressi e simili) sono ammesse esclusivamente serrande di sicurezza avvolgibili, verniciate in colori analoghi a quello dell'infisso retrostante.

E' tollerato il mantenimento di serrande difformi da quanto prescritto al comma precedente fino al momento in cui si proceda alla loro sostituzione o ad interventi di manutenzione che interessino la facciata nella sua interezza.

Cancelli o cancelletti di tipo pieghevole potranno essere impiegati in sostituzione delle serrande quando presentino analogo o migliore livello di compatibilità con la facciata. Sono in ogni caso esclusi i cancelletti estensibili in lega leggera con finitura naturale.

Per le aperture dei magazzini o garages sono prescritti portelloni in legno.

ELEMENTI IN FERRO

In linea generale è prescritta la conservazione degli elementi in ferro lavorato esistenti a completamento e finitura degli edifici quando coevi con i medesimi nonché quando, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata e risultino tipici di determinati periodi storici.

Detti elementi (grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, rostre di sopraluci e i piccoli elementi di arredo come ferma-imposte, anelli, porta stendardi, ferri battuti in genere, ecc.) non

potranno essere rimossi e sui medesimi sono ammessi i soli interventi necessari per la loro manutenzione e conservazione. La loro sostituzione è ammessa solo con nuovi elementi tali da non introdurre alterazioni nella composizione architettonica delle facciate.

Salvo casi particolari debitamente documentati, la colorazione degli elementi in ferro di cui ai commi precedenti dovrà essere con i colori tradizionali della zona.

Art. 107 - Impianti tecnologici di facciata

PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile.

A tal fine, per i singoli impianti tecnologici, valgono le prescrizioni di cui ai commi seguenti:

CAVI ELETTRICI E TELEFONICI

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

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

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

CONDUTTURE DI ACQUA, GAS E SIMILI.

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

Quando ciò non risulti possibile è ammessa l'installazione di tubazioni posate esternamente alla muratura su facciate interne o laterali, comunque in posizione non visibile dalla pubblica via.

Dette tubazioni devono essere ordinatamente disposte ad una estremità della facciata, in genere secondo una linea verticale, e dipinte nello stesso colore della facciata. Gli eventuali tratti orizzontali che risultassero effettivamente indispensabili dovranno seguire gli elementi orizzontali a rilievo o comunque collocazioni tali da comportare la minima alterazione possibile della facciata.

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

CONTATORI.

In linea generale i contatori devono essere collocati internamente all'edificio o comunque in posizioni diverse dalle facciate prospicienti la pubblica via.

Quando ciò risulti impossibile può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata.

Lo sportello dovrà essere di colore e forma tali da riprendere i caratteri e le linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile.

In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineate.

La colorazione e finitura superficiale degli sportelli deve essere tale da garantire adeguata durabilità nel tempo.

In alternativa i contatori possono essere collocati in pozzetti posti sulla pubblica via, in misura di uno ogni complesso edilizio, accessibili tramite chiusino in ghisa delle dimensioni opportune.

Art. 108 - Pompe di calore, unità motocondensanti e simili.

Non è consentito apporre sulle facciate prospettanti su vie o spazi pubblici o comunque da essi visibili, impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili ancorché rimovibili.

Simili installazioni saranno ammesse, nel rispetto delle altre prescrizioni del presente Regolamento, solo su facciate tergal, chiostrine o cortili completamente interni all'edificio o comunque su pareti non visibili da spazi pubblici. Dette installazioni sono inoltre ammesse su balconi e terrazze di copertura, se del caso adeguatamente schermate da appositi involucri tinteggiati nel colore più idoneo a ridurre la visibilità (tipicamente quello della muratura cui devono essere addossati).

Qualora risulti indispensabile installare i macchinari su facciate visibili dalla pubblica via, ciò potrà essere ammesso solo quando il macchinario (perché completamente interno all'edificio o perché appositamente progettato) non arrechi quindi alcuna turbativa all'equilibrio architettonico della facciata o all'apparato decorativo della medesima. Ciò potrà essere conseguito utilizzando aperture che già caratterizzino il disegno della facciata e che non siano indispensabili a garantire i requisiti igienici minimi previsti dal presente Regolamento per i locali retrostanti (grigliature già esistenti in facciata, spazi retrostanti persiane da mantenere fisse, ecc.).

Art. 109 –Antenne paraboliche

La seguente normativa ha lo scopo di regolamentare l'installazione di antenne paraboliche ed altri apparati tecnologici di ricezione dei programmi radiotelevisivi o di altri servizi via satellite, onde prevenire la casuale e indiscriminata collocazione di apparecchi ricettivi, e facilitare installatori e fruitori nella scelta delle collocazioni possibili.

Tutti i nuovi edifici composti da più unità immobiliari si dovranno avvalere di impianti centralizzati per quanto concerne sia la ricezione televisiva tradizionale che quella satellitare.

Negli immobili esistenti in caso di manutenzione straordinaria del tetto o di rifacimento del medesimo dovranno essere installati impianti centralizzati sia per la ricezione televisiva tradizionale che per quella satellitare.

Nel caso in cui nel condominio non si raggiunga la maggioranza prevista dal codice civile per l'installazione dell'antenna centralizzata resta salvo il diritto di un proprietario che ne faccia richiesta di installare la medesima, tenendo in considerazione che, come previsto dalla legge n. 249/1998, in ogni condominio non potrà essere installata più di un antenna.

Sono vietate le installazioni di antenne paraboliche su terrazze, logge, balconi e qualsiasi altro elemento edilizio che non sia il tetto.

Sono ammesse invece sulle coperture, realizzate sia a falde inclinate che piane o posate a terra all'interno del resede di proprietà.

L'antenna parabolica andrà posizionata ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano della strada e comunque in modo che la stessa non sporga oltre il colmo dello stesso tetto quando questo è a falde.

Nell'ubicazione dell'antenna parabolica dovrà essere evitata l'installazione sulle falde che prospettano sulla pubblica via o su aree di particolare pregio a meno che non se ne ravvisi la necessità legata a motivi tecnici e non sia possibile altra collocazione.

E' vietata l'installazione di antenne paraboliche in giardini e cortili di particolare pregio e, comunque, in quelli che prospettano e sono visibili dalla pubblica via.

Le antenne paraboliche dovranno avere le dimensioni massime degli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale e cioè cm 60-85 max; tali standard possono essere soggetti a variazione in considerazione di tecnologie che vadano nel senso di riduzione del diametro.

La colorazione delle antenne paraboliche dovrà essere armonizzata con i cromatismi di riferimento: color mattone per le coperture tradizionali, colori simili ai colori preesistenti per le coperture piane o per gli eventuali abbaini ad i quali viene addossata; devono inoltre essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

I convertitori e i relativi supporti ed aste possono essere sia zincati che colorati con colore uguale all'antenna parabolica.

I cavi di collegamento devono essere il più possibile nascosti o mimetizzati, seguendo gronde, cornicioni, o altri elementi e colorati come la parte edilizia su cui si inseriscono.

L'installazione delle antenne paraboliche, che rispettino integralmente le condizioni imposte dalla presente normativa, potrà avvenire previa semplice comunicazione scritta sul modello appositamente predisposto da questa Amministrazione, firmato dal proprietario o dall'Amministratore del condominio fermo restando quanto previsto dalla L. 46/1990.

Art. 110 - Aree scoperte

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capitolo, seppur sottoposte a diversa classe di intervento secondo le N.T.A. del R.U., sono soggette alle ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.

Non è consentita la pavimentazione delle aree a verde che rivestano autonomo valore storico, salvo che per la formazione di marciapiedi a protezione degli edifici o per la creazione di percorsi pedonali, da realizzare comunque con sistemi drenanti.

Le aree scoperte che rivestano valore tipologico o documentario (aie, cortili e simili) non potranno essere frazionate fisicamente, neppure con recinzioni di modesta rilevanza edilizia (quali quella con paletti metallici e rete a maglia sciolta).

Le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico-documentario dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari. Detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti.

Art. 111 - Muri di cinta

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

Muri di cinta e recinzioni in genere (realizzate con cancellate, siepi, o rete metallica) non potranno avere altezza superiore a ml. 1,80 e dovranno rispettare le prescrizioni del R.U..

In ambito urbano le aree private fronteggianti piazze e vie pubbliche dovranno necessariamente essere delimitate da recinzioni realizzate con un paramento in muratura purché di altezza non superiore ad 0,50 ml. con sovrastante elemento decorativo (cancellata coerente con il contesto ambientale ed urbanistico circostante, fino ad una altezza complessiva di mt. 1,50).

In corrispondenza degli incroci viari, al fine di garantire maggiore sicurezza, potranno essere richieste soluzioni che garantiscano una migliore visibilità.

Eventuali eccezioni debbono essere adeguatamente motivate e sulle medesime si esprimerà caso per caso il Collegio per il paesaggio.

CAPITOLO XVIII
DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
CATEGORIE DI INTERVENTO

Art. 112 - Le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente.

Con riferimento agli artt. 78 e 79 della L.R. n. 1/05, sono precisate le seguenti categorie di intervento edilizio sugli immobili esistenti:

- Manutenzione ordinaria.
- Manutenzione straordinaria.
- Restauro e risanamento conservativo.
- Ristrutturazione edilizia.
- Demolizione e fedele ricostruzione.
- Sostituzione edilizia.
- Ristrutturazione urbanistica.

Art. 113 - La definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Ai sensi e per gli effetti della L.R.n.1/05, le opere, corrispondenti alle diverse categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente nelle singole sottozone, sono così definite:

1 - Manutenzione ordinaria.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli 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. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

All'interno del perimetro dei centri storici sono considerate opere di manutenzione ordinaria tutti quei lavori di sostituzione di finiture incongrue di edifici esistenti atte a riconfigurare il fabbricato nel suo stato originario.

Detti interventi potranno essere attuati tramite comunicazione al S.T.C. previo atto di assenso di cui all'art. 79 comma 4 lettera d) della L.R.T. 1/2005 (N. 42 del 28/11/2006).

Le opere di manutenzione ordinaria sono soggette alle prescrizioni contenute nel RE art.3 (attività edilizia libera).

Sono inclusi nella manutenzione ordinaria:

1. riordino del manto di copertura, anche con sostituzione di parti deteriorate della piccola orditura del tetto, la riparazione di comignoli, la riparazione di grondaie e pluviali nonché la loro sostituzione anche con utilizzo di materiali diversi (rame, acciaio, ecc.), la riparazione o il rifacimento di manti impermeabili senza modifiche estetiche, la coibentazione del solaio di copertura;

2. *tinteggiatura esterna senza variazione del colore preesistente;*
3. *pulitura di facciate, il ripristino parziale di intonaci e di rivestimenti, la riparazione e il ripristino di infissi e ringhiere, la riparazione e il rifacimento di pavimentazioni interne e di quelle esterne (terrazzi, cortili), purché per queste ultime vengano usati materiali con le stesse caratteristiche e colori dei preesistenti;*
4. *riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari;*
5. *sostituzione di infissi e serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine di negozi, balaustrate e ringhiere ritenuti incongrui con le caratteristiche dei luoghi;*
6. *riparazione e/o modifica delle reti o degli apparecchi degli impianti tecnologici, idrici, igienico-sanitari, elettrici, termici, ecc., anche utilizzando locali già aventi apposita destinazione, senza modificarne la superficie e le aperture.;*

2 - Manutenzione straordinaria.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole Unità Immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali e a quelle verticali aventi carattere strutturale, né potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

Per gli edifici appartenenti al tessuto storico gli interventi dovranno essere finalizzati al riconoscimento, alla tutela ed alla valorizzazione della struttura storica dell'edificio, così come è stato tramandato a noi attraverso il succedersi di interventi in diverse epoche, e di tutti gli elementi strutturali, architettonici e decorativi che rivestono valore storico, artistico e/o testimoniale, secondo quanto previsto dal RE.

Le opere di manutenzione straordinaria sono ammesse con denuncia di inizio di attività.

3 - Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono finalizzati a determinare un equilibrio tra le esigenze di conservazione degli edifici, riconosciuti quali beni culturali architettonici, e le esigenze di attualizzazione funzionale.

Essi comportano, mediante un insieme sistematico di opere finalizzate alla conservazione ed alla trasmissione nel tempo del bene culturale architettonico, anche l'individuazione di destinazioni e modalità d'uso compatibili o funzionali a detto scopo.

L'intervento di restauro e risanamento conservativo è legato quindi a specifiche procedure preliminari di rilievo e di indagine, quali indagini storiche redatte da esperti della materia, saggi stratigrafici, da effettuarsi da parte di ditte specializzate con le opportune tecniche e procedure,

rilievi grafici e fotografici, estesi all'intero edificio ed in maniera specifica per tutte le parti dell'edificio interessate dagli interventi.

Tali indagini devono essere finalizzate a riconoscere le strutture e gli elementi dell'edificio che rivestono valore storico-artistico-testimoniale, originari o relativi al succedersi di interventi in epoche diverse, e le alterazioni avvenute nel tempo; ogni tipo di intervento, ed ogni possibile attualizzazione funzionale o cambio di destinazione d'uso sono ammissibili solo se non distruttivi di alcuna parte storica del fabbricato, se tendenti al restauro e recupero della struttura originaria alterata, se non ne forzano la struttura tipologica, e se, nel rispetto delle caratteristiche e degli elementi di valore storico-artistico e testimoniale, prevedono l'inserimento degli impianti necessari e le modifiche più rilevanti nelle parti del fabbricato riconosciute di minor valore storico-testimoniale.

Il restauro e il risanamento conservativo comprende:

- la ricostruzione filologica di limitate parti eventualmente crollate, demolite od irreversibilmente alterate;*
- la conservazione, il restauro, il recupero e/o il ripristino di tutti gli elementi strutturali e di finitura originali e di valore architettonico, storico-artistico e testimoniale presenti quali: apparati decorativi, pavimentazioni originali, pitture murali, manufatti singolari d'interesse culturale quali caminetti, stufe in cotto, infissi di pregio, ecc.;*
- le modifiche allo schema distributivo interno alle singole unità, finalizzate all'adeguamento igienico e funzionale, che non implicino alterazioni delle parti di maggior interesse storico e compatibili con il tipo edilizio; in questo ambito possono essere ammesse nuove aperture interne o esterne, solo se coerenti con la struttura storica della Unità Edilizia e con le regole tipologiche, se strettamente necessarie e non distruttive di parti ed elementi di valore architettonico, storico-artistico e testimoniale;*
- tutti gli interventi che non siano compresi nelle opere di manutenzione straordinaria riguardanti gli interni, gli esterni, le coperture, le aree scoperte, l'installazione di impianti etc. ed in particolare quando interessano la struttura storica del fabbricato, le murature portanti, i solai, le coperture, e tutti gli elementi ed apparati architettonici, strutturali e decorativi che lo connotano.*

Il progetto deve comprendere l'indicazione delle modalità di realizzazione degli interventi, documentando adeguatamente le parti dell'edificio interessate.

E' fatto comunque obbligo di eliminare le aggiunte e superfetazioni recenti riconosciute incongrue con l'organismo edilizio.

E' fatto obbligo inoltre di assicurare la conservazione ed il recupero degli elementi costruttivi e decorativi significativi per la figurazione interna ed esterna dell'edificio, nonché degli elementi costituenti arredo urbano ad esso connessi.

Il frazionamento di una unità funzionale in più unità è consentito se per la realizzazione non è necessaria l'esecuzione di opere che alterino le strutture storiche del fabbricato e le

caratteristiche che connotano il tipo edilizio, e comunque ad una delle seguenti condizioni:

- se compatibile con il tipo edilizio, costituendo unità funzionali ognuna di dimensioni e tipologia coerente con la struttura tipologica dell'intera Unità Edilizia;
- nel caso si tratti di ripristino di situazioni preesistenti documentate e compatibili con le esigenze di conservazione dell'organismo architettonico.

Esclusivamente in casi particolari di dimostrata necessità, la A.C. potrà consentire, all'esterno degli edifici, la realizzazione di impianti per l'adeguamento a norme di sicurezza o per l'abbattimento di barriere architettoniche, la cui realizzazione all'interno dell'edificio storico risulti incompatibile per motivi tecnici e/o architettonici.

Le opere di restauro e risanamento conservativo sono soggette a denuncia di inizio di attività.

4 - Ristrutturazione edilizia.

Comprende le opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, comprensiva di frazionamenti od accorpamenti, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e ferma restando la conservazione dei caratteri architettonici e decorativi interni ed esterni dell'edificio e dell'area scoperta di pertinenza.

Sono compresi tutti gli interventi non previsti dalle opere di Manutenzione Straordinaria riguardanti gli interni, gli esterni, le coperture, le aree scoperte, installazione di impianti etc. ed in particolare, quando interessano la struttura del fabbricato, le murature portanti, i solai, le coperture, e tutti gli elementi e gli apparati architettonici, strutturali e decorativi che lo connotano. Il progetto deve comprendere l'indicazione delle modalità di realizzazione degli interventi, documentando adeguatamente le parti dell'edificio interessate.

Comprende inoltre limitate modifiche del sistema delle finestrate motivata da esigenze di miglioramento delle condizioni di illuminazione/areazione dei locali, purché sia garantito un congruo inserimento nel carattere espressivo dei fronti interessati e purché coerenti con il tipo edilizio.

Negli edifici appartenenti al tessuto storico si dovrà tendere essenzialmente al recupero culturale e funzionale dell'edificio e del complesso edilizio, consentendo quelle modifiche che comportino un miglioramento degli ambienti e, in genere, della funzionalità dell'organismo.

In detti edifici si rende possibile:

- a. l'utilizzazione di tecnologie costruttive attuali per gli elementi strutturali, sia per il consolidamento che per la eventuale ricostruzione e/o riparazione (resine, malte speciali, tiranti metallici, ecc.);
- b. la ristrutturazione ed il cambio di destinazione d'uso di volumi anche destinati ad altri usi; in particolare, per la destinazione residenziale, che potrà consentire il frazionamento, l'accorpamento e la fusione di più unità in un'unica unità immobiliare. Per favorire l'immissione di servizi ed attività a carattere sociale o commerciale

all'interno del patrimonio edilizio esistente, è consentito destinare ad usi diversi dalla residenza i piani terra;

- c. l'apertura di nuove finestre e di nuovi accessi alle Unità Immobiliari, quando non siano incongruenti con la partitura delle aperture sui prospetti; è prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e localizzazione esistente, fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue. Nel caso di facciata storicamente stratificata (riconfigurata con interventi successivi), non è ammesso riaprire finestrate tamponate appartenenti alla stesura originaria, nel caso in cui la stesura raggiunta e consolidata presenti una precisa e definitiva configurazione architettonica; è ammessa la riapertura di finestre tamponate appartenenti alla fase consolidata;*
- d. la costruzione di terrazzi a sbalzo solo su fronte interno realizzati con tecnologie tradizionali, e previo accordo dei confinanti;*
- e. la realizzazione di abbaini sulla copertura (uno per ciascuna unità edilizia), secondo le tipologie e le dimensioni della tradizione locale;*
- f. la realizzazione di lucernari realizzati con finestre a filo del tetto (uno per falda delle dimensioni massime di cm. 100x100).*
- g. la demolizione delle parti di Unità Edilizia incongrue all'ampliamento originario e agli ampliamenti organici con esso, nonché l'eliminazione di elementi decorativi, rivestimenti e simili, incompatibili; in tal caso, attraverso lo strumento dell'atto di assenso potranno essere inoltrate al S.T.C. proposte volte alla riutilizzazione organica delle parti demolite, anche in deroga alle distanze stabilite dal RE e previo assenso dei confinanti.*

Si fa divieto:

- h. di costruire volumi tecnici emergenti dai profili e dalle falde delle coperture esistenti;*
- i. di ogni occupazione o copertura ulteriore di superfici scoperte anche con opere provvisorie;*
- j. di realizzare terrazze a tasca così come previsto all'art. 93 del RE.*
- k. di qualsiasi immissione di elementi aggettanti, sia a sbalzo che pilastrati, su fronte esterno principale, salvo quanto specificato dal presente R.U.;*

Le opere di Ristrutturazione edilizia sono soggette a denuncia di inizio di attività.

5 - Demolizione e fedele ricostruzione

Gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione, in tutto o in parte, degli edifici si attuano quando i medesimi sono interessati da eventi straordinari di crollo, incendio, ecc., ovvero quando sia documentata una condizione di degrado non recuperabile. Si intende per fedele ricostruzione quella realizzata con la stessa giacitura, lo stesso ingombro planivolumetrico e gli stessi materiali, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alle normative antisismiche, ma senza aumento delle unità immobiliari, ove non previsto dal RU..

Art. 114 - Sostituzione edilizia

Gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione, sono ammessi per quei volumi esistenti incongrui rispetto al tessuto od alla costruzione originaria, senza che ciò costituisca nuove unità immobiliari, ove non previsto dal RU.

Art. 115 - Ristrutturazione Urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti alla sostituzione ed alla modifica del tessuto edilizio esistente, o di un singolo edificio o manufatto, con altro caratterizzato da congruità tipologica. In particolare la ristrutturazione urbanistica si applica nel caso di edifici ricadenti nell'ambito di elettrodotti o tubazioni per il trasporto del fluido geotermico ed in tutti quei casi ove si possano riscontrare danni alla salute dei cittadini.

In ogni caso devono essere eliminate le aggiunte edilizie e le superfetazioni incongrue ed ogni elemento che determini disordine morfologico ed architettonico.

CAPITOLO XIX

NORME FINALI

Art. 116 - Disciplina delle destinazione d'uso

MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO O DI FUNZIONE SENZA OPERE

In attesa di compiuta disciplina ai sensi degli artt. 58 e 59 della L.R. 1/05 il mutamento di destinazione o di funzione non accompagnato da opere è soggetto a quanto specificatamente previsto dal R. U. per le singole zone.

Anche in caso di mutamenti di destinazione o di funzione senza opere dovrà sempre essere verificata la conformità alle previsioni del R.U. ed alle norme del presente Regolamento, nonché alla normativa in materia igienico-sanitaria, di sicurezza degli impianti, di prevenzione degli incendi, di superamento delle barriere architettoniche e comunque a tutte le disposizioni che comunque interessino l'attività o l'uso che si intende insediare.

E' comunque fatta salva la possibilità di presentare D.I.A. nel caso s'intenda conseguire il cambio di destinazione d'uso sotto il profilo urbanistico; in questo caso è dovuto il contributo concessorio di cui all'art. 119 della L.R. 1/05 e degli atti comunali.

Art. 117 - Edifici esistenti adibiti a funzioni non più ammissibili.

Gli edifici adibiti a funzioni in contrasto con quelle ammesse dal Regolamento Urbanistico non potranno essere oggetto di interventi finalizzati all'ampliamento o al potenziamento delle funzioni in contrasto. Per detti immobili, qualora sia previsto il mantenimento dell'attività in contrasto, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo.

Art. 118 - Manutenzione degli edifici

Ciascun proprietario è tenuto a mantenere il proprio edificio, sia nel suo insieme che in ogni sua parte, in stato di normale conservazione, non solo per quanto riguarda la sicurezza, ma anche per quanto concerne il decoro, l'estetica e l'igiene.

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

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

In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Sindaco può provvedere d'autorità a spese del medesimo.

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

Art. 119 – Deroghe

Sono ammesse deroghe alle norme del presente Regolamento nel caso di opere riguardanti edifici, impianti, attrezzature pubblici o di interesse pubblico, opere pubbliche o di interesse generale, ovvero riguardanti opere di urbanizzazione.

Nei casi previsti dal precedente comma, previa deliberazione del Consiglio Comunale da inoltrarsi alla Sezione Urbanistica Regionale nonché alla competente Sovrintendenza ai Monumenti - se del caso - per il rilascio dei relativi nulla osta, il Dirigente del S.T.C. adotta specifico provvedimento di concessione in deroga.

Art. 120 – Sanzioni

Quando le infrazioni al presente regolamento non siano già sanzionate da normative nazionali e/o regionali, si applicherà una sanzione amministrativa pecuniaria, così come previsto dall'art. 7 bis del D.Lgs. 267/00, da 25 euro a 500 euro.

Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie il Responsabile dell'Ufficio Tecnico intima, con atto motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alla prescrizioni medesime entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento.

L'inottemperanza a tale ordine entro il termine stabilito (o quello eventualmente prorogato su richiesta dell'interessato qualora sussistano comprovati motivi) comporterà, a seguito di nuovo accertamento, l'applicazione di una ulteriore sanzione pecuniaria.

CAPITOLO XX

NORMA TRANSITORIA

Art. 121 - Norma transitoria

Alle richieste di concessione, permessi di costruire nonché alle D.I.A. presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, su istanza dell'interessato, si continuano ad applicare le norme del Regolamento vigente al momento della presentazione.

I tre membri esperti in materia paesistica ed ambientale in carica al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento permangono nella carica fino ad avvenuta nomina di nuovi membri esperti.

ALLEGATO "A"

DOCUMENTAZIONE MINIMA COSTITUENTE I PROGETTI DEI DIVERSI TIPI DI INTERVENTO

1 - Modulistica

Le istanze di Permesso di costruire devono essere di norma predisposte sugli appositi modelli forniti dal Comune, che completati in ogni loro parte, devono essere sottoscritti dal richiedente e dal progettista nelle forme previste per le autocertificazioni.

Le DIA devono essere di norma predisposte sugli appositi modelli forniti dal Comune, che devono essere completati in ogni loro parte e sottoscritti dal richiedente e dal progettista, dal direttore dei lavori e della impresa esecutrice nelle forme previste per le autocertificazioni.

Alle istanze dovrà essere allegata ricevuta del versamento dei diritti tecnici e di segreteria con indicatele generalità del richiedente e per le varianti in corso d'opera il numero di pratica edilizia di riferimento.

In caso di esito negativo dell'istruttoria verrà rimborsata la sola quota afferente i diritti tecnici.

Se l'intervento è soggetto alla corresponsione del contributo di cui al Titolo VII della L.R. 1/05 e relativi atti comunali, il progetto deve inoltre essere corredato dall'apposito modello fornito dall'Amministrazione Comunale, debitamente compilato, per la determinazione del contributo medesimo.

2 – Documentazione da allegare alla presentazione di pratiche edilizie:

Elaborati progettuali

- 1. Ubicazione in scala 1:2.000 (aerofotogrammetria), o in scala 1:10.000, o, in casi particolari, su mappa catastale, con l'indicazione dell'esatta posizione dell'immobile, firmata e timbrata dal tecnico progettista;*
- 2. Relazione tecnica delle opere che si intendono realizzare che illustri univocamente l'intervento;*
- 3. Dichiarazione da parte del tecnico che lo stato attuale dell'immobile/unità immobiliare oggetto della presente istanza, così come rappresentato sugli elaborati grafici allegati, risulta legittimato dai precedenti atti amministrativi (elenco);*
- 4. Copia colorata dell'elaborato di sovrapposizione (giallo e rosso rispettivamente per le demolizioni e per le costruzioni); La rappresentazione grafica dello stato di sovrapposizione deve essere elaborata come confronto tra lo stato originario, inteso come stato autorizzato, e lo stato di progetto.*
- 5. Elaborati grafici quotati in scala 1:100 dello stato attuale e modificato (piante, prospetti, sezioni) comprensivi delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano, timbrate e firmate dal tecnico;*
- 6. Fotocopia del documento di identità del richiedente;*
- 7. Documentazione catastale o dati identificativi catastali;*
- 8. Conteggi analitici delle superfici e dei volumi in progetto, comparati con gli indici urbanistici corredati di adeguato schema grafico;*
- 9. Documentazione fotografica di tutto l'intervento oggetto della richiesta con lo schema planimetrico delle posizioni di scatto;*

10. Documentazione fotografica del contesto ambientale circostante;
11. Ammontare dei lavori che non potrà comunque essere inferiore a quello calcolato con il costo base di costruzione moltiplicato per la superficie netta di calpestio, detto costo sarà desumibile dal tipo di intervento di cui agli atti comunali;
12. Relazione di calcolo e rappresentazione grafica schematica del calcolo della superficie (SUL) e volume ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, con indicazione precisa delle altezze;
13. Calcolo analitico delle superfici finestrate in rapporto alle superfici dei vani;
14. Elaborato grafico o relazione tecnica dettagliata dal quale risultino la gamma dei materiali e delle colorazioni previste nel progetto per gli esterni da concordare con l'UTC;
15. Planimetria opportunamente quotata, redatta in scala 1:500 con indicati:
 - a) distacchi dai confini dal lotto;
 - b) distacchi del fabbricato in progetto con quelli contermini;
 - c) distanze tra le pareti finestrate del fabbricato in progetto e le parti di edifici antistanti;
 - d) distanza dalle strade;
 - e) altezza in funzione della larghezza stradale ai fini dell'accertamento di quanto previsto dalle norme tecniche per le zone sismiche;
 - f) definizione dei punti fissi da assumere a riferimento sia altimetrico che planimetrico, per le opere da realizzare, che dovranno essere identificabili anche ad opera ultimata;
16. Planimetria con indicate le aree a parcheggio privato ove richieste;
17. Documentazione prevista dalla legge 13/89 e dal D.M. 236/89:
 - a) Dichiarazione prevista dall'art. 1 della legge 13/89 con dimostrazione grafica,
 - b) Relazione tecnica,
 - c) Elaborato con indicati i criteri di adattabilità/visitabilità/accessibilità;
18. Autorizzazione degli Enti erogatori che attesterà l'avvenuta progettazione delle predisposizioni che il costruttore s'impegna ad eseguire. Il sopracitato obbligo riguarda i nuovi insediamenti di qualsiasi tipo e le ristrutturazioni che variano il carico urbanistico e la loro destinazione.
19. Elaborati tecnici degli impianti tecnologici.
20. Individuazione della larghezza del vicino corso d'acqua per la definizione dell'ambito "ex-A1";
21. Planimetria con l'indicazione delle alberature d'alto fusto esistenti con relativa documentazione fotografica; progetto dettagliato della sistemazione degli spazi aperti (anche delle aree alberate, a prato, a giardino) compresa la eventuale delimitazione delle zone a coltivo e la dettagliata definizione, anche per quanto riguarda i materiali impiegati, delle zone pavimentate;
22. Mod. ISTAT da ritirarsi presso l'ufficio Edilizia Privata (laddove l'intervento comporti un incremento volumetrico);
23. Documentazione prevista per l'acquisizione del parere di competenza circa il piano di miglioramento agricolo ambientale che l'Ufficio Edilizia Privata dovrà inoltrare alla Provincia;

24. *Nulla osta igienico-sanitario U.S.L. (ove dovuto);*
25. *Planimetria in scala almeno 1:500 del lotto con l'indicazione e la quantificazione delle superfici permeabili ed impermeabili;*
26. *Dichiarazione nelle forme di legge che indichi la saturazione del lotto o la residua capacità edificatoria ai fini di giustificare ulteriori frazionamenti consentiti in relazione alla eventuale capacità edificatoria residua;*
27. *Dichiarazione da parte di un tecnico abilitato attestante il rispetto dei requisiti acustici previsti dal D.P.C.M. 5/12/97 (solo nei casi di nuova costruzione, ristrutturazione o risanamento conservativo con contestuale cambio di destinazione d'uso);*
28. *Relazione di carattere geologico e/o geotecnico, secondo quanto prescritto dalle NTA del P.S. artt. 10 e 11 e da quanto prescritto dal regolamento regionale DPGR 3r/09.*
29. *Nel caso di denuncia di inizio attività per interventi su aree o immobili ricadenti in zona di vincolo paesistico-ambientale, disposizione di autorizzazione paesaggistica rilasciata dal Responsabile del Settore con allegati gli elaborati e la relazione tecnica regolarmente timbrati;*
30. *Approvazione dell'Amministrazione Provinciale per gli edifici che debbono sorgere ai margini rispettivamente delle strade Regionali o Provinciali per quanto riguarda l'allacciamento delle strade predette.*
31. **Elaborato tecnico attestante la conformità del progetto riguardante le coperture sia di edifici di nuova costruzione che di edifici esistenti di qualsiasi tipologia e destinazione d'uso. Nella elaborazione del progetto e nella realizzazione degli interventi deve essere prevista l'applicazione di misure preventive e protettive per la porzione di copertura interessata dal progetto nel rispetto di quanto previsto dall'art.82, comma 16 della LRT n.01/05, dal DPGR 23.11.05 n. 62/R, dalla Del.20.03.06 n.191.**

Gli elaborati suindicati, ad eccezione dei casi previsti, saranno forniti in n° 3 copie quando trattasi di richiesta di permesso di costruire e n°2 copie per le DIA.

3 - Strade private/ Accessi

Documentazione da allegare alla DIA:

- a) *uno stralcio del PRG relativo alla zona interessata;*
- b) *una planimetria contenente le caratteristiche della strada;*
- c) *un profilo longitudinale;*
- d) *sezioni trasversali;*
- e) *particolari costruttivi relativi alle opere necessarie, ai marciapiedi, alle zanelle, alle fognature, all'impianto di illuminazione e all'acquedotto;*
- f) *Relazione di carattere geologico e/o geotecnico, nei casi previsti dalle specifiche normative di settore.*
- g) *autorizzazione dell'Amministrazione Provinciale per quanto riguarda l'innesto della strada privata su strade Regionali o Provinciali.*

4 - Documentazione da allegare al Vincolo Paesaggistico

In riferimento al Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs. 22.1.2004 n. 42 l'istanza di autorizzazione ai sensi dell'art. 59 e 146, deve essere accompagnata dalla prescritta relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12.12.2005 (Gazzetta ufficiale n. 25 del 31.1.2006)

Il progetto deve essere presentato in n° 3 copie se l'intervento ricade in area assoggettata a vincolo di cui al D.lgs 42/2004 e deve comprendere:

- *relazione dello stato di fatto comprendente planimetria e documentazione fotografica;*
- *relazione descrittiva dei criteri progettuali e indicazione delle specie prescelte;*
- *planimetria del progetto, redatta alle scale opportune (< 1: 500) in cui siano riportate le principali caratteristiche dell'opera (disposizione degli alberi con l'indicazione del loro ingombro a maturità, percorsi pedonali, ciclabili, ecc, impianti tecnologici di illuminazione ed irrigazione, ecc, passi carrabili ed utenze aeree e sotterranee attigue all'intervento);*
- *nota descrittiva sugli accorgimenti per la salvaguardia della vegetazione esistente.*

5 - Documentazione da allegare al Vincolo idrogeologico

Documentazione prevista dal D.P.G.R. n. 44/R del 5/09/2001 (regolamento di attuazione delle L.R. 39/00 forestale) necessaria per attivare la procedura di autorizzazione per il vincolo idrogeologico;

Documentazione da allegare all'accertamento di conformità

Il progetto deve essere presentato in n° 3 copie con allegata dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà con l'indicazione del periodo in cui è stato commesso l'illecito edilizio;

Dichiarazione del progettista ai sensi dell'articolo 118 della legge regionale 1/2005.

Ulteriori prescrizioni in merito alla presentazione del progetto

Se l'istanza è finalizzata all'ottenimento di Permesso di costruire in sanatoria o di attestazione di conformità di cui all'art. 140 della L.R. 1/05, deve essere corredato di deposito del progetto al competente Ufficio del Genio Civile; ed inoltre essere allegato atto notorio della proprietà attestante l'epoca di esecuzione dei lavori e computo metrico estimativo dei lavori eseguiti in difformità o senza titolo abilitativi.

ALLEGATO "B"

REGOLAMENTO PER LA TUTELA DELLA RISORSA “VERDE”

Art. 1 Principi Generali

Fermo restando quanto stabilito dalla normativa nazionale e regionale vigente, in particolare L. R. 39/00 e del relativo regolamento di attuazione si applicano le successive disposizioni, in considerazione che le risorse della flora terrestre, pur definibili come rinnovabili in tempi a misura d'uomo, sono costantemente sfruttate, minacciate e depauperate dalle attività antropiche, e rischiano di divenire non rinnovabili.

La vegetazione arborea del Comune di Monteverdi marittimo è di fondamentale importanza, oltre che per fini paesaggistici, anche per motivi culturali e igienico-ambientali.

Non si può quindi prescindere dal “Sistema Verde” costituito da un intrecciarsi armonico di aree boscate: cipressi, pini, lecci, querce, roverelle, aree agricole, vigneti, oliveti, frutteti, orti, aree residenziali, ville, giardini, aree fluviali.

L'alto valore paesaggistico della complessa struttura impone che ogni elemento vegetale, minerale, strutturale, formale abbia la corretta valutazione, sia per opere di mantenimento che per nuovi interventi.

Rilevato che è di primaria importanza stabilire precise prescrizioni e disposizioni per la salvaguardia e la formazione del verde, vengono di seguito riportate le norme che disciplinano gli interventi sia sul verde pubblico che privato, in ottemperanza e in conformità a quanto previsto dalle leggi statali e regionali vigenti.

In riferimento al Regolamento comunale per la tutela della risorsa VERDE, vengono elencate di seguito una serie di norme atte a disciplinare specificatamente ogni intervento sulle alberature cittadine, sia pubbliche che private.

Le norme che seguono sono dirette dunque a:

- disciplinare il taglio degli alberi, sia pubblici che privati, limitandolo solo a casi strettamente indispensabili;*
- regolare gli interventi su di essi per migliorare la vitalità, la funzionalità e dunque prolungarne la durata di vita;*
- garantire la sostituzione degli alberi abbattuti e l'incremento del patrimonio arboreo e arbustivo cittadino.*

Art. 2 Compiti dell'Amministrazione Comunale relativi alle alberature pubbliche e private

Tutte le piante del territorio comunale costituiscono, quali risorse straordinarie, l'irripetibile patrimonio storico-ambientale della popolazione di Monteverdi e Canneto e come tali devono essere tutelate e mantenute in buon stato di conservazione.

Ogni eventuale abbattimento di piante può essere effettuato solo previa presentazione di DIA, fatte salve le speciali disposizioni di legge che tutelano le piante insistenti su parchi gestiti direttamente da Enti sovra-ordinati (Comunità montana Alta Val di Cecina).

L'Amministrazione comunale garantisce la gestione del patrimonio arboreo pubblico secondo le norme del presente Regolamento Comunale per la tutela della risorsa verde.

L'Amministrazione Comunale controlla altresì che il patrimonio arboreo privato venga sottoposto a una gestione egualmente oculata.

L'Amministrazione Comunale fornisce indirizzi, a chiunque li richieda, utili alla realizzazione e alla gestione del verde privato e chiarimenti riguardanti quanto riportato, nel presente Regolamento. L'Amministrazione Comunale può sottoporre alla Commissione per la tutela del paesaggio, tutti i progetti di nuovi impianti arborei, sia pubblici che privati, finalizzati all'incremento del patrimonio arboreo ed arbustivo.

Art. 3 Modalità di impianto e scelta delle specie da mettere a dimora

La funzionalità delle alberature, alterata a seguito di eventuali abbattimenti, verrà ripristinata o modificata tenendo conto dei parametri storico-paesaggistici e dei moderni criteri di tecnica culturale, privilegiando le specie autoctone a quelle meglio adattabili all'ecosistema urbano.

Art. 4 Modalità per l'abbattimento di alberature di proprietà privata

E' fatto divieto a chiunque di abbattere autonomamente elementi vegetali arborei, siano essi vivi o morti, su tutto il territorio comunale senza la preventiva presentazione.

Non è necessario presentare istanza nei seguenti casi:

- alberi da frutto;*
- alberi ornamentali appartenenti a specie o varietà colturali che a piena maturità non raggiungano altezza di 3 m (si veda art. 892 del codice civile);*

Alla domanda, dovranno essere allegate 2 fotografie della pianta in oggetto e potranno essere aggiunte indicazioni ritenute utili dal richiedente.

L'istruttoria, eseguita dal competente Ufficio Tecnico, si esaurirà nel termine massimo di 60 gg. dal ricevimento della richiesta nella sua interezza; durante tale periodo potrà essere effettuato sopralluogo da parte dell'Ufficio competente.

In caso di decorrenza del termine senza che sia stato comunicato il parere o senza che l'Ufficio abbia presentato ulteriori esigenze istruttorie, è facoltà del richiedente procedere indipendentemente dall'acquisizione del parere.

Nel caso in cui all'Ufficio Tecnico Comunale che ha richiesto ulteriori informazioni sull'istanza non arrivino entro 60 giorni, l'istanza di abbattimento si ritiene decaduta.

Art. 5 Attività di scavo in prossimità di alberi

Tutti gli interventi di scavo, scasso o di bitumatura che per varie ragioni dovessero essere effettuati in prossimità di apparati radicali, dovranno avere la preventiva autorizzazione dell'ufficio comunale, che provvederà conseguentemente a disciplinare le relative modalità di esecuzione. Sono vietate cementificazioni, edificazioni, accensioni di fuochi, scarichi e depositi di materiali inquinanti e nocivi alle piante, accumulo di materiale di risulta o simili nell'area di incidenza delle piante.

E' vietato altresì qualsiasi tipo di affissione che provochi ferite alle piante.

Sono invece da incentivare tutti i lavori volti a ripristinare o migliorare le condizioni di vita delle piante, quali la decompattazione del terreno o la posa in opera di grigliati o di varie protezioni.

Art. 6 Sanzioni

Chiunque eseguirà lavori sul territorio comunale contravvenendo a quanto previsto dal presente Regolamento sarà punito a termine di legge.

Le potature eseguite in difformità della “regola d’arte” che risultino compromettenti per la vitalità della pianta potata, si configura a tutti gli effetti come abbattimento e pertanto è assoggettato alle sanzioni di cui al precedente comma.

Art. 7 Specie vegetali indicate nel territorio comunale

Nel territorio comunale potranno essere messe a dimora le specie tipiche della collina Toscana e in particolare della Macchia Mediterranea sia per quanto attiene alle alberature, che alberi da frutto, arbusti e rampicanti.

Realizzazione di impianti consistenti di specie non tipiche del territorio dovranno essere comunicate all’Amministrazione comunale che dopo valutazione comunicherà il proprio assenso o motivato diniego (nel termine di trenta giorni dalla richiesta).

ALLEGATO "C"

Regolamento per la localizzazione di impianti per la telefonia cellulare

Procedure autorizzative, pianificazione e modalità di installazione di impianti per la telefonia cellulare.

Art. 1 - Ambito di applicazione

Le disposizioni del presente Regolamento si applicano agli impianti per la telefonia cellulare (stazioni radio base).

Art. 2 - Aree sensibili

Le aree sensibili si suddividono in tre tipologie:

- a) aree appartenenti agli ambiti urbani di interesse storico-architettonico e paesaggistico ambientale nelle quali non possono essere installati impianti per la telefonia cellulare;*
- b) aree appartenenti ad ambiti di interesse paesaggistico ambientale nelle quali devono essere evitati impatti di tipo visivo degli impianti;*
- c) aree comprese nel perimetro di cinquanta metri di distanza da asili, scuole, ospedali, case di cura, aree verdi attrezzate, aree destinate all'infanzia, aree di particolare densità abitativa, nelle quali non possono essere installati impianti per la telefonia cellulare.*

Art. 3 - Aree verdi attrezzate

Sono da considerare aree sensibili di cui al precedente art. 2, punto c) "aree verdi attrezzate" le zone comprese nel perimetro dei centri abitati.

L'eventuale ampliamento delle aree verdi attrezzate fino a raggiungere l'esaurimento della previsione di R.U., modificherà i confini delle aree sensibili ed i relativi confini verranno definiti di conseguenza.

Art. 4 - Localizzazione

I criteri da seguire in ordine di priorità per la localizzazione di impianti per la telefonia cellulare, sono i seguenti:

- 1. Aree agricole, boschive o comunque verdi non abitative e non attrezzate, ad esclusione di aree sottoposte a vincoli e prescrizioni per l'impatto ambientale e paesaggistico;*
- 2. Aree industriali prevalentemente a bassa occupazione (discariche, depuratori, ecc.) e infrastrutture della viabilità (parcheggi, rotatorie, ecc.);*
- 3. Aree di rispetto cimiteriale;*
- 4. Altre aree, solo se tutte le precedenti localizzazioni sono impossibili e con l'obbligo del preventivo parere da parte delle autorità competenti AUSL e ARPAT che terrà conto della localizzazione dell'intervento rispetto alla zonizzazione delle aree sensibili come definite all'art. 2, punto b).*

Gli impianti per la telefonia cellulare dovranno preferibilmente andarsi a collocare su aree di proprietà pubblica, preferibilmente tutti sullo stesso sito, laddove tecnicamente possibile.

Art. 5 - Impatto visivo

I gestori dovranno scegliere la soluzione architettonica di minor impatto visivo e maggiore armonizzazione con l'ambiente circostante.

A tale scopo le richieste di autorizzazione dovranno essere sottoposte alle competenti commissioni tecniche comunali che dovranno valutare la conformità con le previsioni del R.U. e le caratteristiche tecniche e costruttive degli impianti esclusivamente dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Art. 6 - Procedimento per il rilascio del titolo abilitativo

La domanda per la DIA di un nuovo impianto o per la modifica di un impianto esistente dovrà pervenire al Comune corredata del progetto comprendente la documentazione prevista dal Regolamento Edilizio e dalle disposizioni legislative regionali e statali.

Tale domanda dovrà inoltre comprendere una relazione che dichiari le misure elettromagnetiche di fondo, il contributo apportato dal singolo impianto, il nuovo carico elettromagnetico totale prodotto - anche in relazione agli impianti esistenti entro un raggio significativo -, nonché la verifica del rispetto del limite di inquinamento acustico per le eventuali emissioni di rumore causate dall'impianto.

Sulla base della documentazione fornita dai gestori il Comune provvederà ad acquisire i prescritti pareri delle competenti AUSL e ARPAT.

I manufatti accessori necessari per l'alloggiamento delle attrezzature tecnologiche per il funzionamento delle stazioni radio base sono da considerarsi "Volumi tecnici" e quindi non computabili ai fini dei soli parametri urbanistici. Dovranno comunque avere caratteristiche tali da consentire un corretto inserimento ambientale.

Prima della messa in funzione dell'impianto dovrà essere presentata dal gestore una dichiarazione di tecnico a ciò abilitato che attesti la conformità dell'impianto al progetto presentato.

Tale impianto sarà comunque sottoposto a verifica da parte dell'ARPAT una volta messo in funzione.

ALLEGATO "D"

REGOLAMENTO PER SCAVI SUL SUOLO PUBBLICO E SU AREE SOGGETTE A PUBBLICO TRANSITO

ART.1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento ha lo scopo di disciplinare la materia relativa agli scavi ed alle manomissioni ed il rapporto tra Comune e i privati, da ora in poi denominati "richiedenti", per quanto riguarda il rilascio del titolo abilitativo agli scavi e ad ogni tipo di manomissione su aree pubbliche appartenenti al patrimonio disponibile ed indisponibile del Comune di Monteverdi M.mo e sulle aree, ancorché private, soggette a servitù di pubblico passaggio sia pedonale che veicolare, definendo altresì l'iter procedurale interno ai vari Servizi del Comune.

ART.2 – PROCEDURA PER SCAVI PROGRAMMABILI

I richiedenti devono presentare all'UTC una DIA per la realizzazione dello scavo.

La denuncia dovrà essere corredata da relazione tecnica e planimetria in scala opportuna con riportato il percorso dello scavo, la distanza dai manufatti, dai marciapiedi, ecc., dovrà contenere le indicazioni dei pozzetti, griglie ecc, dovrà indicare la natura e le dimensioni delle tubazioni da allacciare nonché la profondità delle stesse.

I richiedenti devono comunicare all'UTC la data di inizio, la durata dei lavori, la data di ultimazione, indicare la ditta esecutrice ed il nominativo del responsabile di cantiere con un numero telefonico che deve essere rintracciabile in qualunque momento.

L'UTC, per le opere a rete, trasmette questi dati all'Ufficio Tributi e alla Polizia Municipale.

I richiedenti, prima dell'inizio dei lavori, provvederanno a richiedere l'Ordinanza di regolamentazione della viabilità al Comando di Polizia Municipale.

L'apposizione della prescritta segnaletica, in conformità del Codice della Strada e dei Regolamenti attuativi, è a carico dei richiedenti.

I richiedenti si assumono ogni e qualsiasi responsabilità circa lo smaltimento del materiale di escavazione.

ART.3 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento amministrativo ai sensi della L.241/90 sarà individuato nel Responsabile dell'UTC.

ART.4 - SUOLO PUBBLICO

L'ufficio competente (Tributi e/o Polizia Municipale) provvederà ad inviare al STC, responsabile del Procedimento, l'autorizzazione all'occupazione temporanea del suolo pubblico corredata dal bollettino di conto corrente pre-compilato per il versamento della corrispondente tassa che dovrà essere pagato dal soggetto entro 20 gg. dalla presentazione della DIA.

ART.5 – CAUZIONE O FIDEJUSSIONE

I richiedenti dovranno versare una cauzione a garanzia dello scavo, stimato in €. 100,00 (euro cento) al metro lineare, se gli interventi sono richiesti su aree sterrate o asfaltate e in €. 200,00 (euro duecento) al metro lineare, se gli interventi sono richiesti su aree lastricate o pavimentate. Qualora l'importo totale sia inferiore a €.5.000,00 la cauzione viene prestata mediante

versamento cauzionale presso la Tesoreria Comunale. Nel caso in cui il valore dello scavo superi €5.000,00, il richiedente dovrà stipulare apposita polizza fidejussoria del valore dello scavo stesso sempre calcolato moltiplicando i metri lineari dello scavo per l'importo di cui sopra in relazione del tipo di superficie da manomettere (cifra da rivalutare ogni due anni).

Le polizze fidejussorie di cui sopra o la copia del versamento dell'assegno circolare in Tesoreria dovranno essere presentate all'UTC insieme alla DIA e dovranno essere tali da poter essere rimosse anche parzialmente.

La polizza fidejussoria di cui sopra dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro giorni 15 a semplice richiesta scritta del Comune garantito. La polizza fidejussoria di cui sopra dovrà avere validità per almeno due anni dalla data di presentazione dell'offerta e svincolabile solo con lettera del Comune garantito o con la restituzione dell'originale della polizza con attestazione di svincolo da parte del Comune garantito.

ART.6– VERIFICHE E SVINCOLO DELLA CAUZIONE O FIDEJUSSIONE

Il Corpo di Polizia Municipale e gli operai comunali, vigileranno e verificheranno, ognuno per le proprie competenze, l'esatta realizzazione dei lavori nel rispetto delle prescrizioni contenute nel titolo abilitativo durante l'esecuzione degli stessi. Qualora si accerti l'assenza di titolo o l'esecuzione del lavoro difformemente alle prescrizioni di cui sopra, i trasgressori saranno soggetti alle sanzioni previste dalla normativa vigente.

Il Comune, inoltre, tramite il proprio personale, si riserva la facoltà di verificare **entro 12 mesi dall'effettuazione dello scavo** le condizioni dello stesso in contraddittorio con l'Azienda o il privato che lo ha effettuato. Qualora lo scavo presenti cedimenti o anomalie che denotino la sua non rispondenza ai requisiti di perfetta regola d'arte, a seguito di verbale redatto dal tecnico o dal responsabile dell'UTC che ha eseguito la verifica, verrà avviata la procedura per incamerare la quota parte di polizza corrispondente all'importo dei lavori da fare per ripristinare la traccia e provvede all'esecuzione dei lavori.

Decorsi 12 mesi dal ripristino definitivo dello scavo e nel frattempo non siano intervenute segnalazioni o richieste di interventi correttivi a causa di cedimenti o per qualsiasi altro motivo derivante dalla manomissione, il Comune non ha più la facoltà di rivalersi sull'Azienda o il privato. In ogni caso il termine di 12 mesi decorre dall'ultimo intervento effettuato.

Decorso tale termine la polizza fidejussoria verrà svincolata con atto del Responsabile del Procedimento.

La restituzione della cauzione ai privati, previa comunicazione di adempimento da parte del Comune garantito, avverrà su richiesta scritta dell'interessato che dovrà contenere gli elementi utili necessari per l'emissione dell'ordinativo di pagamento (dati anagrafici, Codice fiscale, codice IBAN, P.IVA, sede sociale, ecc.)

ART.7 – PRESCRIZIONI TECNICHE

La manomissione e l'esecuzione degli scavi necessari alla posa degli impianti dovranno essere eseguiti secondo le seguenti prescrizioni tecniche:

- a) *Nel caso di pavimentazione bituminosa, la rottura della stessa dovrà essere eseguita in modo che i bordi si presentino con un profilo regolare usando macchine a lama rotante o utilizzando una macchina fresatrice a freddo, secondo le indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale.*
- b) *Nel caso di pavimentazioni lapidee (cubetti, masselli, lastre, guide, cordoni, ecc.) gli elementi dovranno essere rimossi a mano o con mezzi idonei per non creare danni. Gli elementi così rimossi dovranno essere accuratamente accatastati in prossimità dello scavo, e in luoghi indicati dal Comune, in posizione tale da non ostacolare il transito veicolare e pedonale, con la opportuna segnaletica. Gli elementi lapidei dovranno essere numerati progressivamente prima della loro rimozione in modo da agevolare il loro ricollocamento nella giusta posizione. Nel caso di rottura o danneggiamento di materiali lapidei o di altra natura il richiedente sarà tenuto alla loro sostituzione con altri di nuova fornitura, di tipologia e pigmentazioni simili a quelle demolite, rispettando il disegno originario.*
- c) *Nel caso di scavi da effettuarsi in prossimità di alberature, dovranno essere rispettate le disposizioni previste dall'art. 5 dell'allegato "B" regolamento per la tutela della risorsa "verde";*
- d) *Al fine di evitare danneggiamenti ai servizi in occasione di future manomissioni del suolo, il Concessionario dovrà porre sopra al cavo e/o tubazione ad una profondità non inferiore a cm. 50 un opportuno manufatto o nastro colorato con indicato il relativo nome.*
- e) *Il richiedente resta unico responsabile per qualsiasi danno arrecato a canalizzazioni, tubazioni, servizi a rete, ecc. posti nel sottosuolo o soprassuolo durante esecuzione dei lavori. Il richiedente è tenuto a darne immediata comunicazione al proprietario o al gestore ed al STC, assumendosi ogni onere inerente e conseguente.*

Art.8 – DISPOSIZIONI PER L'ESECUZIONE DEI RIPRISTINI.

I ripristini stradali saranno direttamente eseguiti a cura e spese e sotto la responsabilità dei richiedenti, conformemente alla tipologia delle pavimentazioni esistenti e delle prescrizioni imposte dall'Ufficio Tecnico e dovranno compiersi entro i termini di scadenza previsti. Il ripristino si intende comprensivo della riallocazione della segnaletica orizzontale e verticale eventualmente rimossa con la manomissione. I lavori di ripristino stradale dovranno essere eseguiti da imprese in possesso dei requisiti di qualificazione previsti dalle vigenti leggi sui LL.PP.

In particolare:

- a) *Il riempimento dello scavo, da effettuarsi dal richiedente, dovrà essere fatto completamente con misto granulare anidro di cava. Tale riempimento dovrà essere eseguito a strati, di spessore di circa 20 cm., con adeguato innaffiamento in modo da favorire il costipamento dei materiali che dovrà essere eseguito con macchinari idonei. Conseguentemente il materiale di risulta dello scavo non deve essere accumulato ai lati del medesimo, ma immediatamente caricato e trasportato a discarica o in centro di stoccaggio a cura e spese del richiedente.*

- b) *I richiedenti si assumono ogni e qualsiasi responsabilità circa la classificazione ed il conseguente smaltimento del materiale di escavazione.*
- c) *Qualora durante il corso dei lavori dovessero essere arrecati danni alle tubazioni o ai pozzetti per lo scarico delle acque meteoriche anche private, dovrà essere reso edotto al più presto il personale del STC e il Concessionario dovrà provvedere al più presto a ripristinare i manufatti privati e del Comune danneggiati utilizzando tecnologie e materiali non difformi da quelli in uso dal Comune ed eseguire i lavori a regola d'arte. Nel caso di tubazioni private si dovrà informare l'amministrazione dello stabile.*

ALLEGATO "E"

EDILIZIA SOSTENIBILE

“Normativa di recepimento di quanto disposto dalle disposizioni sul tema dell’edilizia sostenibile e della eco-efficienza degli edifici (L.R.T. 1/05; L.R.T.n° 39/05 - D.L. 192/05)”

Art. 1 - Finalità

Il seguente documento è finalizzato a recepire e disciplinare la normativa di incentivazione per interventi edilizi che presentino particolari elementi di eco-efficienza ed eco-compatibilità rivolti a garantire lo sviluppo sostenibile, attraverso un uso delle risorse del territorio compatibile con la loro capacità di riprodursi.

Alla luce di quanto previsto agli articoli 145 e seguenti della L.R.T. 1/2005 e coerentemente con le istruzioni tecniche relative (delibera delle G.R.T. n° 322 del 28/02/2005 con cui si approvavano le istruzioni tecniche denominate “Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana”, successivamente modificate con delibera della G.R.T. n° 218 del 3 aprile 2006), gli interventi edilizi che vorranno usufruire degli incentivi di seguito individuati, dovranno porsi l’obiettivo di raggiungere una qualità energetico-ambientale delle aree aperte e degli spazi edificati così da perseguire l’obiettivo di una qualità dell’abitare compatibile con le esigenze antropiche e con l’equilibrio ambientale.

La qualità del costruito deve pertanto essere l’obiettivo principale della progettazione e deve contenere un rinnovato approccio verso uno sviluppo del territorio che contemperi:

- 1. le esigenze del rispetto dell’ambiente in termini di compatibilità ambientale;*
- 2. l’eco-efficienza energetica dello sviluppo di sistemi di produzione di energie rinnovabili;*
- 3. il comfort dell’abitare;*
- 2. la salute dei cittadini.*

Le norme potranno altresì essere modificate o integrate alla luce delle normative regionali o nazionali nel frattempo entrate in vigore e che regolassero diversamente la materia.

Art. 2 – Campo di applicazione

Rientrano nell’ ambito di applicazione del presente allegato al Regolamento Edilizio le nuove unità immobiliari derivanti da interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione e fedele ricostruzione degli edifici ad uso residenziale, turistico-ricettivo, commerciale, direzionale e produttivo (esclusi gli edifici in categoria E8 così come classificati all’articolo 3 del D.P.R. n. 412/1993), in qualsiasi ambito territoriale.

Art. 3 - Strumenti di progettazione e verifica della qualità

Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi dell’edilizia sostenibile verranno effettuate sulla base delle “Linee Guida regionali” di cui alle delibere G.R.T. n. 322 del 28.02.2005, n. 218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni.

Le schede di cui si compongono le linee guida possono essere modificate e/o aggiornate, per cambiamenti normativi o innovazioni tecnologiche tese a migliorare gli standard di qualità, o possono essere rese più conformi alle esigenze della Amministrazione Comunale, con delibera di Giunta Comunale, su motivata relazione dell’Ufficio competente.

Sempre con deliberazione della Giunta Comunale si possono, in ogni momento, modificare i pesi della tabella riepilogativa e la soglia minima da raggiungere per avere accesso agli incentivi.

Art. 4 - Documentazione da allegare all'istanza per l'ottenimento degli incentivi

La progettazione dovrà contenere specifica documentazione (elaborati grafici, tabelle dimostrative e particolari costruttivi) redatta appositamente per la verifica della qualità dell'intervento.

Detti elaborati dovranno essere redatti dal professionista incaricato della progettazione per dimostrare la rispondenza del progetto ai requisiti di cui si intende avvalere per il raggiungimento del punteggio necessario per ottenere gli incentivi.

La richiesta di ottenimento degli incentivi costituirà specifico allegato al progetto e dovrà contenere:

- a) analisi del sito, a firma del progettista, conforme alle indicazioni riportate nelle "Linee Guida per la valutazione ambientale ed energetica degli edifici in Toscana" di cui alle delibere GRT n. 322 del 28.02.2005, n. 218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni; copia, debitamente compilata, di ognuna delle schede delle suddette linee guida a cui si fa riferimento per la richiesta di incentivo corredata da tabella riepilogativa del punteggio ottenuto;*
- b) copia, debitamente compilata, di ognuna delle schede delle suddette linee guida a cui si fa riferimento per la richiesta di incentivo corredata da tabella riepilogativa del punteggio ottenuto;*
- c) apposita relazione con dichiarazione di conformità del progetto a quanto dichiarato nelle suddette schede a firma del progettista;*
- d) dichiarazioni ed elaborati circa l'integrale rispetto della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;*
- e) eventuale ulteriore documentazione tecnica ritenuta necessaria.*

Anche gli elaborati obbligatori di progettazione sono aggiornabili periodicamente con semplice determinazione dirigenziale, in quanto non contengono specifiche discrezionali, né hanno un carattere normativo, ma rappresentano semplici elementi di supporto alla progettazione.

Art. 5 - La quantificazione degli incentivi

Il presente regolamento definisce ed individua gli incentivi concessi applicando un criterio che consente premi edificatori e sconti sugli oneri di urbanizzazione secondaria, differenziati e progressivi, in funzione della crescente qualità energetico-ambientale dimostrata a fronte della prima evidenziata documentazione tecnica.

E' comunque fatta salva la non valutazione dei maggiori volumi e delle altezze derivanti dall'incremento delle prestazioni energetiche ed acustiche e della migliore accessibilità degli edifici previsti dal norme del regolamento edilizio comunale.

Gli incentivi, applicabili alle nuove unità immobiliari derivanti da interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione e fedele ricostruzione degli edifici ad uso residenziale,

turistico-ricettivo, commerciale e direzionale, in qualsiasi ambito territoriale, sono determinati sulla base della seguente tabella:

TABELLA "INCENTIVI"
Condizioni cumulative

Punteggio conseguito	Sconto oneri di urbanizzazione secondaria	Premio (1)
Superiore a 0 e fino a 0,5	5 %	2 %
Superiore a 0,5 e fino a 1	10%	3%
Superiore a 1 e fino a 1,5	15%	4 %
Superiore a 1,5 e fino a 2	20%	4 %
Superiore a 2 e fino a 2,5	25%	6 %
Superiore a 2,5 e fino a 3	30%	6 %
Superiore a 3 e fino a 3,5	40%	8%
Superiore a 3,5 e fino a 4	50%	8%
Superiore a 4 e fino a 4,5	60%	10 %
Superiore a 4,5 e fino a 5	70%	10 %

(1) Nel caso che lo strumento urbanistico assuma come indice la SLP, si farà riferimento ai mq. di superficie lorda di pavimento.

Gli incrementi sono concessi solo se non in contrasto con le normative vigenti in materia edilizia ed urbanistica. Nel caso in cui non sia possibile concedere l'incremento di SLP, verrà concesso un ulteriore sconto di oneri di urbanizzazione secondaria di importo percentuale pari a quello previsto per il premio.

Art. 6 - Adempimenti per l'inizio dei lavori

Per accedere alle agevolazioni previste è necessaria, prima del rilascio del permesso di costruire o contestualmente al deposito della denuncia di inizio dell'attività, la sottoscrizione di una dichiarazione d'obbligo inerente l'impegno ad ottemperare a quanto dichiarato ai fini dell'ottenimento degli incentivi del presente regolamento, firmata dal/i proprietario/i secondo il fac-simile fornito dall'amministrazione comunale.

All'atto del ritiro del permesso di costruire, o nel caso di denuncia di inizio dell'attività entro i venti giorni successivi alla presentazione della stessa, la documentazione di cui sopra dovrà inoltre essere integrata da una polizza fidejussoria a garanzia del valore degli incentivi previsti. Tale polizza sarà svincolata nella misura del 70% al momento degli adempimenti di cui al successivo articolo 7. La rimanente quota del 30% della suddetta fideiussione sarà svincolata 12 mesi dopo l'ultimazione dei lavori in modo da consentire l'eventuale monitoraggio degli interventi realizzati in riferimento al risparmio energetico e alla riduzione delle emissioni in atmosfera.

L'importo della polizza fidejussoria dovrà essere pari al doppio della somma derivante da:

- a) importo dello sconto effettuato sugli oneri di urbanizzazione secondaria;
- b) importo dell'aumento del valore venale calcolato sulla SLP incentivata. Nel caso di incentivo, il costo al mq. dell'aumento del valore venale deve essere moltiplicato per la superficie ottenuta. Per la determinazione di tale importo si potrà fare riferimento ad eventuali regolamentazioni comunali.

La fideiussione dovrà essere rilasciata da:

- istituto di credito autorizzato;
- da impresa di assicurazioni con sede legale nell'Unione Europea ammessa ad operare in libertà di prestazione di servizi nel territorio della Repubblica, autorizzata al ramo 15 (cauzioni) e ricompresa nell'elenco pubblicato trimestralmente dall'ISVAP ai sensi dell'articolo 87 del decreto legislativo n. 175/95;
- intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzate dal Ministero competente.

La fideiussione o la polizza assicurativa presentata dovrà essere dichiarata valida a tutti gli effetti dal responsabile del procedimento e dovrà espressamente riportare le seguenti clausole:

- la polizza ha efficacia fino al momento della liberazione del contraente dagli oneri assunti verso il Comune, relativamente al valore degli incentivi previsti dal presente allegato ed in forza dell'articolo 147, comma 2 della L.R.T. 1/2005, comprovata da specifica comunicazione o dichiarazione liberatoria rilasciata dal Comune nella misura e nei tempi previsti all'articolo 6 del citato allegato;
- il pagamento delle somme dovute in base alla polizza fidejussoria, sarà effettuato senza riserva alcuna entro il termine massimo di trenta giorni dal ricevimento della richiesta scritta del Comune;
- il fidejussore non godrà del beneficio della preventiva escussione del debitore di cui all'articolo 1944 del Codice Civile;
- il pagamento a favore del Comune avverrà senza il preventivo consenso del debitore.

Art. 7 - Adempimenti a fine lavori

Al termine dei lavori, il professionista abilitato alla certificazione di conformità dell'opera al progetto contenuto nel titolo abilitativo o nelle varianti ad esso, di cui all'articolo 86, comma 1 della L.R.T.1/2005, dovrà allegare un'apposita dichiarazione che quanto realizzato è conforme a quanto progettato e dichiarato in relazione alle scelte progettuali adottate per l'ottenimento degli incentivi di cui al presente regolamento.

Tale dichiarazione dovrà essere accompagnata da specifica documentazione fotografica e da schede tecniche relative ai materiali e alle tecnologie adottate, ai sistemi tecnologici adottati ed agli impianti realizzati.

Nel caso in cui la dichiarazione e la documentazione di cui ai commi precedenti non vengano presentate, il Comune provvederà a farne esplicita richiesta al titolare dell'atto abilitativo mediante notifica o raccomandata AR. Il mancato inoltro della suddetta dichiarazione e/o documentazione agli uffici del Comune, entro il termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento di tale richiesta, comporta la decadenza degli incentivi goduti e l'applicazione delle norme di inottemperanza di cui al successivo articolo 10.

Art. 8 – Varianti

Potranno essere accettate variazioni in corso d'opera inerenti gli aspetti relativi agli incentivi, purché sia dimostrata con apposita documentazione tecnica la equivalenza o il miglioramento rispetto al risultato proposto nel progetto iniziale.

L'intervento oggetto della variazione sarà comunque assoggettato alla normativa in tema di varianti in corso d'opera.

Art. 9 – Modalità di controllo e di verifica dei progetti presentati

L'Amministrazione comunale, tramite il suo personale tecnico o attraverso convenzioni con organismi di validazione, dovrà verificare che i progetti siano corredati di tutta la documentazione di cui ai precedenti articoli 4 e 6, finalizzata ad evidenziare i contenuti di sostenibilità propri dell'intervento, nonché della documentazione di cui al precedente articolo 7, attestante la conformità dei lavori realizzati al progetto presentato.

Il controllo dell'ottemperanza, in fase di realizzazione, di quanto dichiarato nel progetto, rientra nella normale attività di vigilanza attinente le competenze e le attribuzioni di legge proprie del Comune.

L'Amministrazione potrà prevedere un sistema di controllo del cantiere a campione, onde salvaguardare ulteriormente il rispetto delle strategie di sostenibilità dichiarate.

Art. 10 – Inottemperanza

La non attuazione di una parte o della totalità delle previsioni progettuali che hanno consentito il riconoscimento degli incentivi nonché il mancato rispetto della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, comporteranno la perdita del diritto a godere degli stessi.

Il Comune provvederà a comunicare il preavviso di inottemperanza alle previsioni progettuali che hanno consentito il riconoscimento degli incentivi, al titolare dell'atto abilitativo, mediante notifica o raccomandata AR.

Entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dal ricevimento di tale preavviso, il titolare dell'atto abilitativo potrà presentare per iscritto le proprie osservazioni e/o controdeduzioni eventualmente corredate da documenti.

Dopo la scadenza del suddetto termine, il Comune provvederà ad emettere il provvedimento finale dando ragione dell'eventuale mancato accoglimento delle suddette osservazioni o del loro mancato arrivo.

Dopo l'emissione del provvedimento finale, in caso di inottemperanza, il Comune provvederà a rivalersi tramite la riscossione della polizza fideiussoria di cui al precedente articolo 4 nella misura relativa alle parti per le quali è stato emesso il provvedimento di inottemperanza.

Oltre a quanto previsto dal precedente comma, nel caso in cui l'incentivo abbia comportato incrementi di volume, la non ottemperanza di quanto previsto comporterà la conseguente applicazione della vigente normativa in materia di illeciti edilizi di cui alla L.R.T. 1/2005 nella misura relativa alle parti per le quali è stato emesso il provvedimento di inottemperanza.