

**Comune di SANTA MARIA A MONTE**

*(Provincia di Pisa)*



## **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

*Redatto da*  
**ufficio tecnico comunale**

*Santa Maria a Monte, MARZO 2019*

*Approvato con delibera c.c. n. 14 del 21/03/2019*

*In vigore dal 04/05/2019*

## Indice

### PARTE PRIMA

#### *PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA*

### PARTE SECONDA

#### *DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA*

#### **TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

##### **Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi**

*Contenenti disposizioni regolamentari riguardanti:*

- |  |               |
|--|---------------|
| 1. Composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Sportello unico per l'edilizia, della Commissione edilizia se prevista, comunque denominata, e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale; | <b>pag. 6</b> |
| 2. Modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, elaborati, etc.;   | <b>pag. 7</b> |
| 3. Modalità di coordinamento con il SUAP;  | <b>pag. 8</b> |

##### **Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi**

*Contenenti disposizioni regolamentari riguardanti:*

- |  |                |
|--|----------------|
| 1. Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati;           | <b>pag. 9</b>  |
| 2. Certificato di destinazione urbanistica;  | <b>pag. 10</b> |
| 3. Proroga dei titoli abilitativi e sanatorie edilizie ó limitazioni negli interventi edilizi; | <b>pag. 11</b> |
| 4. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità;  | <b>pag. 14</b> |
| 5. Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi;         | <b>pag. 16</b> |
| 6. Pareri preventivi;  | <b>pag. 17</b> |
| 7. Ordinanze e interventi urgenti;   | <b>pag. 17</b> |
| 8. Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio;         | <b>pag. 18</b> |

#### **TITOLO II ó DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI**

##### **Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori**

*Contenenti disposizioni regolamentari riguardanti:*

- |   |                |
|---|----------------|
| 1. Comunicazioni di inizio e ulteriori adempimenti relativi alla fase di esec. lavori | <b>pag. 18</b> |
| 2. Comunicazioni di fine lavori e adempimenti relativi;                               | <b>pag. 19</b> |
| 3. Occupazione di suolo pubblico;   | <b>pag. 19</b> |
| 4. Comunicazioni inerenti le opere di bonifica, comprese quelle per amianto, etc.     | <b>pag. 20</b> |

##### **Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori**

*Contenenti disposizioni regolamentari riguardanti:*

- |  |                |
|--|----------------|
| 1. Principi generali dell'esecuzione dei lavori;     | <b>pag. 20</b> |
| 2. Punti fissi di linea e di livello;                | <b>pag. 21</b> |
| 3. Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie; | <b>pag. 21</b> |
| 4. Cartelli di cantiere;                             | <b>pag. 21</b> |

5. Criteri da osservare per scavi e demolizioni;	<b>pag. 22</b>
6. Misure di cantiere e eventuali tolleranze;	<b>pag. 22</b>
7. Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi;	<b>pag. 22</b>
8. Soluzioni per garantire la sicurezza e l'accessibilità dei percorsi pubblici;	<b>pag. 22</b>
9. Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici, etc..;	<b>pag. 22</b>
10. Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori;	<b>pag. 23</b>

### **TITOLO III 6 DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

#### **Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio**

*Contenenti disposizioni regolamentari riguardanti:*

1. Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici;	<b>pag. 23</b>
2. Distanze minime tra edifici e dai confini;	<b>pag. 23</b>
3. Dotazioni impiantistiche;	<b>pag. 26</b>
4. Superfici aero-illuminanti;	<b>pag. 27</b>
5. Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti;	<b>pag. 30</b>
6. Requisiti prestazionali integrativi degli edifici riferiti all'accessibilità, alla sicurezza d'uso e alla prevenzione degli infortuni;	<b>pag. 30</b>
7. Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti	<b>pag. 31</b>
8. Incentivi finalizzati ad introdurre dispositivi e servizi per elevare l'accessibilità degli spazi privati di uso pubblico;	<b>pag. 32</b>
9. Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione rischio gas radon;	<b>pag. 32</b>
10. Specificazioni sulle dotazioni igienico-sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e dei luoghi di lavoro;	<b>pag. 32</b>
11. Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa;	<b>pag. 37</b>

#### **Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico**

*Contenenti disposizioni regolamentari riguardanti:*

1. Strade;	<b>pag. 37</b>
2. Portici e sottopassaggi;	<b>pag. 39</b>
3. Piste ciclabili;	<b>pag. 39</b>
4. Aree per parcheggio;	<b>pag. 39</b>
5. Piazze e aree pedonalizzate;	<b>pag. 40</b>
6. Passaggi pedonali e marciapiedi;	<b>pag. 40</b>
7. Passi carrai ed uscite per autorimesse;	<b>pag. 41</b>
8. Chioschi/dehors su suolo pubblico;	<b>pag. 42</b>
9. Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato;	<b>pag. 42</b>
10. Aree per il gioco dei bambini e per il fitness all'aperto	<b>pag. 44</b>
11. Servizi igienici pubblici;	<b>pag. 44</b>
12. Aree per il commercio ambulante e per gli spettacoli itineranti;	<b>pag. 44</b>
10. Recinzioni di spazi pubblici o di uso pubblico;	<b>pag. 44</b>
11. Numerazione civica;	<b>pag. 44</b>

### **Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente**

*Contenenti disposizioni regolamentari riguardanti le regole tecniche e i requisiti qualitativi per la realizzazione e salvaguardia di:*

- |   |                |
|---|----------------|
| 1. Aree verdi;  | <b>pag. 45</b> |
| 2. Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale; | <b>pag. 45</b> |
| 3. Orti urbani;   | <b>pag. 45</b> |
| 4. Parchi e percorsi in territorio rurale;                      | <b>pag. 45</b> |
| 5. Sentieri;  | <b>pag. 46</b> |
| 6. Tutela del suolo e del sottosuolo;                           | <b>pag. 46</b> |

### **Capo IV - infrastrutture e reti tecnologiche**

*Contenenti disposizioni regolamentari relative alle reti e impianti di:*

- |  |                |
|--|----------------|
| 1. Approvvigionamento idrico;  | <b>pag. 46</b> |
| 2. Depurazione e smaltimento delle acque piovane, reflue e dei fumi;                 | <b>pag. 47</b> |
| 3. Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati;                           | <b>pag. 49</b> |
| 4. Distribuzione dell'energia elettrica;   | <b>pag. 49</b> |
| 5. Distribuzione del gas;  | <b>pag. 49</b> |
| 6. Ricarica dei veicoli elettrici;   | <b>pag. 50</b> |
| 7. Produzione di energie da fonti rinnovabili, cogenerazione reti teleriscaldamento; | <b>pag. 50</b> |
| 8. Telecomunicazioni;  | <b>pag. 50</b> |

### **Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico**

*Contenente ulteriori indicazioni operative per il recupero e la riqualificazione dei luoghi e per la promozione e la salvaguardia del decoro urbano e la sicurezza pubblica, da coordinare con le particolari disposizioni di settore e norme di piano*

- |   |                |
|---|----------------|
| 1. Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi (abitazioni rurali, annessi agricoli, punti vendita informatizzati, aree scoperte nelle aree della conservazione urbana, sanzioni); | <b>pag. 50</b> |
| 2. Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio  | <b>pag. 52</b> |
| 3. Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali;   | <b>pag. 55</b> |
| 4. Allineamenti;  | <b>pag. 56</b> |
| 5. Disposizioni di particolare tutela e piano del colore;   | <b>pag. 56</b> |
| 6. Coperture degli edifici (coperture, pensiline);  | <b>pag. 56</b> |
| 7. Illuminazione pubblica;  | <b>pag. 57</b> |
| 8. Impianti tecnologici a servizio degli edifici (antenne, parabole, etc.);   | <b>pag. 58</b> |
| 9. Serramenti esterni degli edifici;  | <b>pag. 59</b> |
| 10. Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe   | <b>pag. 59</b> |
| 11. Cartelloni pubblicitari;  | <b>pag. 60</b> |
| 12. Muri di cinta e recinzioni  | <b>pag. 61</b> |
| 13. Beni culturali e edifici storici;   | <b>pag. 61</b> |
| 14. Cimiteri monumentali e storici;   | <b>pag. 62</b> |
| 15. Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani.  | <b>pag. 62</b> |

### **Capo VI - Elementi costruttivi**

- |  |                |
|--|----------------|
| 1. Superamento barriere architettoniche, rampe e altri dispositivi per elevare l'accessibilità ambientale; | <b>pag. 62</b> |
| 2. Serre bioclimatiche;  | <b>pag. 62</b> |
| 3. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici;                    | <b>pag. 62</b> |
| 4. Coperture, canali di gronda e pluviali (accesso alle coperture, lucernari ed abbaini, etc.)             | <b>pag. 62</b> |

- 5. Strade e passaggi privati e cortili; **pag. 63**
- 6. Cavedi, pozzi luce e chiostrine; **pag. 63**
- 7. Intercapedini e griglie di aerazione; **pag. 64**
- 8. Muri di cinta e recinzioni (recinzioni nelle aree urbane ed extraurbane); **pag. 64**
- 9. Materiali, tecniche costruttive degli edifici per la salvaguardia delle tipicità locali; **pag. 64**
- 10. Disposizioni relative alle aree di pertinenza; **pag. 65**
- 11. Piscine e altre opere di corredo degli edifici (campi da tennis ó canne fumarie, impianti); **pag.65**

#### **TITOLO IV ó VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

- 1. Esercizio funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio; **pag. 69**
- 2. Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori; **pag. 69**
- 3. Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari; **pag. 69**

#### **TITOLO V - NORME TRANSITORIE**

- 1. Aggiornamento del regolamento edilizio; **pag. 70**
- 2. Disposizioni transitorie. **pag. 70**

## PARTE PRIMA

### ***PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA***

Nel territorio comunale si applica tutta la disciplina generale dell'attività edilizia, di carattere sovraordinato statale e regionale, la quale opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento nei regolamenti edilizi, con particolare riferimento:

- a) le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;
- b) le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
- c) il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
- d) la modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;
- e) i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
  - e.1. ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
  - e.2. ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
  - e.3. alle servitù militari;
  - e.4. agli accessi stradali;
  - e.5. alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
  - e.6. ai siti contaminati;
- f) la disciplina relative agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;
- g) le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.
- h) ogni altra disciplina anche di settore caratterizzata da regime speciale inerente la materia urbanistico-edilizia.

Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi e la ricognizione della disciplina generale dell'attività edilizia vigente, sono contenute rispettivamente negli Allegati **1, 2** (DPGR 39/R/2018) e **C** (DGR 524/2018).

## PARTE SECONDA

### *DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA*

#### **TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

#### **Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi**

#### **1 - Composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Sportello unico per l'edilizia, della Commissione edilizia se prevista, comunque denominata, e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale**

##### 1.1 - OPERE SOGGETTE AL PARERE DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Tutte le opere rilevanti sotto il profilo paesaggistico e ricadenti nelle zone sottoposte al vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. n° 42/2004 e ss.mm.ii. (Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici) ó parte terza e precisamente gli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico con decreto ministeriale di cui all'art. 136 del Codice e le aree tutelate per legge di cui all'art. 142 codice (ex decreto Galasso L.431/1985), esclusivamente nell'ambito del procedimento disciplinato dall'articolo 146 del Codice e non in quello sottoposto a procedura semplificata di cui al D.P.R. 31 del 2017, sono sottoposte al parere della Commissione per il Paesaggio che assume funzioni di organo consultivo ai fini del rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche, in tema di valori paesaggistico ambientali, salvo le esclusioni di cui all'art. 2 del presente titolo.

Il parere della C.p.P. è espresso nelle materie e secondo le modalità indicate nella normativa, nazionale e nelle presenti norme.

##### 1.2 - OPERE NON SOGGETTE AL PARERE DELLA C.p.P.

Tutte le opere non ricomprese nei precedenti art. 1 sono soggette al solo parere del responsabile del procedimento. Sulla base di detto parere l'Autorità competente rilascia il Permesso di Costruire o l'Attestazione di Conformità in sanatoria in quanto non richiedono il parere della Commissione per il Paesaggio.

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

- a. di domanda di rinnovo di Permesso di Costruire a seguito di decadenza di un precedente Permesso di Costruire per mancato inizio dei lavori nel termine di un anno dal suo rilascio, nell'ipotesi di lavori perfettamente identici, ed in assenza di variazione dello strumento urbanistico.
- b. per le varianti a Permessi di Costruire già rilasciate, anche sostanziali, che non incidono sull'aspetto esteriore dell'edificio.
- c. per rinnovi di Permessi di Costruire già rilasciati per completamento dei lavori.
- d. non sono soggetti al parere della Commissione per il Paesaggio, i progetti su immobili che pur sottoposti alla Legge in materia di tutela paesaggistica di cui al D.lgs. n° 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici), non comportano modifiche esterne o non alterano lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici rientranti nelle disposizioni di cui all'art. 149 del d.lgs. n° 42/2004 (Tra questi interventi si considerano, tra le altre, le modifiche da eseguirsi su pareti che, seppur esterne, prospettino su spazi scoperti interni dell'edificio).
- e. Attestazioni di conformità in sanatoria.
- f. le opere relative ad interventi conformi agli strumenti urbanistici attuativi approvati definitivamente dal Comune, nel caso in cui gli elaborati degli stessi contengano elementi di definizione e di dettaglio tali da poter apprezzare gli aspetti estetici ed architettonici.
- g. le opere di urbanizzazione limitatamente a quelle da realizzarsi nel sottosuolo.
- h. I progetti che in fase istruttoria abbiano riportato parere negativo del Responsabile del procedimento, per contrasto, con leggi, norme e regolamenti.

- i. I progetti che riguardino parti interne dell'edificio completamente interrato, o seminterrato, tali da non apportare modifiche esterne di carattere estetico od architettonico del medesimo.

Sulla base di detto parere l'Autorità competente rilascia il Permesso di Costruire, o l'Attestazione di Conformità in sanatoria.

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

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

### 1.3 - COMPITI DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Pur rientrando nel procedimento amministrativo, il parere della C.p.P., sarà espresso in conformità al presente Regolamento ed alle vigenti disposizioni in materia, con particolare riferimento alla conformità dell'istanza con il Piano di Indirizzo Paesaggistico con valenza di Piano Paesaggistico.

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

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

La C.p.P. avrà cura di esprimere pareri sugli inserimenti paesaggistici ed ambientali degli interventi.

Il parere della C.p.P. è consultivo e non costituisce presunzione del rilascio del Permesso di Costruire e/o dell'Autorizzazione Paesaggistica che è riservato esclusivamente all'organo competente una volta assunte le proprie determinazioni di accoglimento.

La C.p.P. può essere chiamata ad esprimersi anche su casi di richiesta di valutazione in influenza ai fini paesaggistici presentata da cittadini, rientranti nell'art. 149 del d.lgs. n° 42/2004 e ss.mm.ii. e nell'allegato A al D.P.R. 31/2017, tale valutazione può essere anche richiesta alla Soprintendenza territorialmente competente.

Qualora l'autorità competente in materia paesaggistica, intenda dissentire dal parere della C.p.P. il relativo provvedimento dovrà essere motivato.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere alla C.p.P. pareri consultivi in merito a particolari istanze che richiedono ampie considerazioni e valutazioni

### 1.4 - FORMAZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Ai fini della semplificazione e dello snellimento dei procedimenti, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia, la Commissione per il Paesaggio può configurarsi come Conferenza dei Servizi, con la partecipazione del competente organo della Soprintendenza, che si esprime in maniera autonoma per le valutazioni di competenza. Il parere dell'organo di rappresentanza della Soprintendenza, è reso ai sensi dell'art. 146 comma 5 del D.lgs. n° 42/2004 e ss.mm.ii.

La conferenza di servizi assume le determinazioni relative all'organizzazione dei propri lavori a maggioranza dei presenti e può svolgersi per via telematica.

Ai sensi dell'art. 14 comma 3-bis della L. n° 241/1990 e ss.mm.ii., in caso di opera o attività sottoposta ad autorizzazione paesaggistica, il soprintendente, o suo delegato, si esprime, in via definitiva, in sede di conferenza di servizi, ove convocata, in ordine a tutti i provvedimenti di sua competenza ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Ai sensi dell'art. 14 comma 7 della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii., si considera acquisito l'assenso dell'amministrazione, ivi comprese quelle preposte alla tutela della salute e della pubblica incolumità, alla tutela paesaggistico-territoriale e alla tutela ambientale, esclusi i provvedimenti in materia di VIA, VAS e AIA, il cui rappresentante, all'esito dei lavori della conferenza, non abbia espresso definitivamente la volontà dell'amministrazione rappresentata.

La commissione per il paesaggio è composta da tre membri, scelti tra gli esperti in materia paesaggistica ed ambientale.



La commissione esprime parere obbligatorio in forma consultiva ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

La commissione delibera con la presenza e il voto concorde di almeno due membri. Ciascun membro ha diritto di far verbalizzare le motivazioni del proprio voto.

Le deliberazioni di nomina dei membri della commissione per il paesaggio sono corredate di curricula attestanti il possesso dei requisiti di idoneità di cui al comma 5, nonché dell'eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità nella materia.

Ai membri della commissione è corrisposto un gettone, a titolo di rimborso forfettario per la partecipazione alle sedute.

L'importo del gettone non può superare il tetto massimo fissato per i consiglieri comunali eletti nello stesso territorio. La partecipazione alle sedute della commissione dei membri dipendenti di enti pubblici non in quiescenza è assicurata nell'ambito dei compiti istituzionali delle amministrazioni presso le quali gli stessi prestano servizio e non dà luogo alla corresponsione di alcun gettone.

### 1.5 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

La Commissione per il Paesaggio è convocata per esprimersi su interventi ricadenti in aree sottoposte al D.lgs. n° 42/2004 e ss.mm.ii. (Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici) ó parte terza e precisamente gli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico con decreto ministeriale e le aree tutelate per legge di cui all'art. 142 codice (ex decreto Galasso L.431/1985) con esclusione delle autorizzazioni paesaggistiche semplificate o lavori ininfluenti sotto il profilo paesaggistico.

Ad ogni seduta è allegato un ordine del giorno degli interventi richiedenti il parere della C.p.P. accompagnato dal parere del responsabile del procedimento.

Ogni seduta viene verbalizzata su apposito registro o immediatamente memorizzata su PC da un funzionario verbalizzante, relativo al responsabile del servizio Sportello Unico Edilizia e S.u.a.p. o da lui scelto tra il personale del Servizio preposto con funzioni di segretario.

Il responsabile del procedimento riferisce sui progetti sottoposti al parere della C.p.P.

Il verbale della seduta viene sottoscritto in calce dai Commissari e dal Segretario e viene rilasciata su richiesta copia a ciascun membro.

Ad ogni apertura di seduta dovrà essere verbalizzato colui che assume le funzioni di segretario verbalizzante e i presenti.

Per la C.p.P., la validità delle sue adunanze deve intervenire almeno la metà più uno dei membri quindi almeno due membri.

I pareri sono espressi a maggioranza di voti.

Quando la Commissione debba trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare la sua condizione o astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio del progetto.

Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere dato atto nel verbale.

Il verbale della C.p.P. deve essere conservato agli atti d'ufficio e deve riportare gli estremi della pratica cui si riferisce.

La Commissione può invitare, quando lo ritiene necessario, il Progettista redattore del progetto in esame per fornire maggiori delucidazioni e chiarimenti compatibilmente coi termini del procedimento.

La Commissione può effettuare sopralluoghi o richiedere che questi siano eseguiti dall'Ufficio Edilizia Privata.

Il rimborso di partecipazione alla C.p.P. è regolamentato da altri provvedimenti della Amministrazione Comunale.

Le sedute delle Commissioni sono pubbliche.

## **2. Le modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale**

Il Comune è privo della commissione edilizia.

La funzione di Responsabile del Procedimento è assunta, in assenza di specifica determinazione da parte del Responsabile del Servizio Sportello Unico Edilizia e s.u.a.p. , da colui che è preposto alla responsabilità dell'Ufficio Edilizia Privata.

Alcune specifiche materie sono rinviate alla competenza di altri Settori:

- Vincolo idrogeologico;
- Settore LL.PP. per quanto attiene alla competenza specifica delle strade, impiantistica tecnologica e gli allacciamenti fognari di cui cura espressamente i rapporti con gli enti erogatori dei servizi e in generale per l'espressione di propri pareri nelle materie indicate, generalmente definite opere d'urbanizzazione primaria, o qualora siano coinvolte opere di proprietà comunale, nei tempi richiesti dal Presente Regolamento.

Il Responsabile del procedimento nella materia edilizia avrà cura di acquisire i pareri di competenza di altri Settori e servizi entro i termini stabiliti per la proposta motivata qualora si rendano necessari ai fini del provvedimento abilitativo.

Sono comunque indispensabili nel caso di procedimenti relativi ad opere di urbanizzazione primaria il parere del Settore LL.PP. e quello contestuale LL.PP. e VV.UU. nel caso di nuovi o modifiche agli esistenti passi carrabili e ai casi di viabilità.

Il responsabile del Servizio Sportello Unico Edilizia e S.u.ap., e/o il responsabile del procedimento edilizio, si riserva la possibilità di convocare la conferenza dei servizi interna al Comune, per progetti particolarmente complessi che possano interessare altri profili di competenza dell'amministrazione comunale.

## 2.1 6 VINCOLO IDROGEOLOGICO

Per quanto attiene alle opere soggette al rilascio di Permesso di Costruire, il nulla-osta ai fini del vincolo idrogeologico per gli aspetti edilizi, deve essere richiesto, contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire con apposita istanza corredata della documentazione tecnica necessaria.

Il responsabile del procedimento del Permesso di Costruire, acquisisce tale nulla-osta, mediante richiesta interna.

Nel caso delle opere soggette a S.C.I.A., tale parere è richiesto dall'interessato direttamente al Servizio competente.

## 2.2 6 AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO IN AMBIENTE

In caso di scarichi di acque reflue domestiche o assimilabili al di fuori della pubblica fognatura nera, deve essere preventivamente presentata apposita istanza diretta al Servizio Ambiente, corredata della documentazione necessaria.

Copia dell'autorizzazione allo scarico rilasciata deve essere allegata all'attestazione di agibilità è condizionata al possesso dell'autorizzazione in corso di validità.

Per altre tipologie di scarico di acque reflue in ambiente occorre l'apposita autorizzazione delle specifiche autorità competenti.

## 3. Le modalità di coordinamento con il SUAP

Tutte le pratiche inerenti l'esecuzione dei lavori edilizi sono gestite dall'ufficio Edilizia Privata, nel caso che abbiano ad oggetto interventi di nuova costruzione e cambio di destinazione d'uso inerenti destinazioni non residenziali, l'ufficio Edilizia Privata si raccorda con l'ufficio S.U.A.P., acquisendo il relativo parere di competenza relativamente all'attività.

Tutte le pratiche inerenti le attività sono gestite dall'ufficio S.U.A.P. (Sportello Unico Attività Produttive).

## Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi

### 1. Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati;

Il Permesso di Costruire, può essere annullato per vizi di legittimità e con efficacia retroattiva in relazione alle vigenti disposizioni di legge in materia.

L'annullamento del Permesso di Costruire, da parte dell'Autorità competente, nell'esercizio del potere di autotutela può intervenire nel rispetto delle disposizioni di legge sovraordinate.

L'adozione dei provvedimenti inibitori e sanzionatori attraverso l'istituto dell'autotutela è subordinata al previo accertamento, da parte del comune, dell'impossibilità di tutelare l'interesse pubblico protetto mediante conformazione dell'intervento segnalato alla normativa vigente. In detta ipotesi, il comune individua le opere e le modalità esecutive necessarie per conformare agli strumenti o agli atti comunali adottati o approvati ed al vigente regolamento edilizio l'intervento segnalato e ne ordina all'interessato l'esecuzione entro un termine non inferiore a trenta giorni.

## 2. Certificato di destinazione urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica deve essere richiesto attraverso l'apposita modulistica reperibile sul sito istituzionale, in bollo, indirizzato al Servizio Urbanistica del comune e deve essere corredata di:

- indicazione degli estremi catastali (foglio, particella ed eventuale subalterno);
- estratto di mappa catastale aggiornato con evidenziazione delle particelle;
- ricevuta versamento per i costi istruttori e i diritti di segreteria, negli importi dovuti.

L'assenza anche di uno solo dei suddetti elementi comporta l'automatica sospensione dell'istanza, fino ad avvenuta integrazione.

Il certificato di destinazione urbanistica con apposizione di relativo bollo, è rilasciato entro il termine di giorni 30 (trenta), dalla data di richiesta o di avvenuta integrazione.

### 2.1 - DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI

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

La destinazione d'uso di ogni unità immobiliare è quella risultante:

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

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

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

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

- deruralizzazione eseguita secondo la normativa regionale al tempo vigente;
- concessioni edilizie, attestazioni di conformità od altri titoli abilitativi all'esecuzione di opere rilasciati ai sensi delle disposizioni al tempo vigenti;
- iscrizione dell'immobile al nuovo catasto edilizio precedente alla data del 10/03/2000;
- utilizzazione ad abitazione civile di precedenti abitazioni rurali da parte di soggetti non addetti all'agricoltura, con data anteriore alla legge 133/1994.

Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è gratuito, fatta salva la variazione d'uso da agricola a residenziale stante il cessato rapporto di pertinenzialità con l'attività agricola. È ammesso solo nei casi in cui la nuova destinazione sia conforme a quella prevista dallo strumento urbanistico generale vigente a condizione che siano rispettate le condizioni igienico sanitarie e quelle della specifica destinazione, atte a conseguire la relativa abitabilità/agibilità; dovrà in ogni caso essere prodotta la variazione catastale.

Le variazioni d'uso all'interno della stessa categoria funzionale non sono da considerarsi variazioni uso.

Le destinazioni d'uso commerciali ricomprendono anche le attività artigianali di servizio alla persona.

La destinazione magazzino in cui non viene svolta attività lavorativa è considerata funzione di servizio all'attività svolta nella sede principale.

Nell'ambito dell'esercizio della vendita diretta e' consentito il consumo immediato dei prodotti oggetto di vendita, utilizzando i locali e gli arredi nella disponibilità' dell'imprenditore agricolo, con l'esclusione del servizio assistito di somministrazione e con l'osservanza delle prescrizioni generali di carattere igienico-sanitario.

L'attività' di vendita diretta dei prodotti agricoli ai sensi del presente articolo non comporta cambio di destinazione d'uso dei locali ove si svolge la vendita e può esercitarsi su tutto il territorio comunale a prescindere dalla destinazione urbanistica della zona in cui sono ubicati i locali a ciò destinati.

### **3. Proroga, rinnovo dei titoli abilitativi e sanatorie edilizie ó limitazioni negli interventi edilizi**

Il Permesso di Costruire ha validità triennale, dalla data di comunicazione dell'inizio dei lavori.

La validità del Permesso di Costruire decade nel caso in cui le opere non siano iniziate entro un anno dal suo rilascio ed ultimate entro tre anni dalla data di inizio dei lavori, salvo rilascio di proroghe nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia, di carattere ordinario o di carattere eccezionale quali a titolo esemplificativo le disposizioni della L. n° 98/2013 Legge c.d. "del fare".

Il termine per l'inizio ed ultimazione dei lavori può essere prorogato nei limiti e con le procedure stabilite dalle normative con carattere sovraordinato. A titolo esemplificativo, non costituiscono motivazioni valide, difficoltà economiche dell'operatore, ritardi o dinieghi di finanziamenti, contenziosi in atto.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve dotarsi di un nuovo titolo abilitativo concernente la parte non ultimata.

Nel caso di convenzione urbanistica vigente, i relativi titoli edilizi (permesso di Costruire e S.C.I.A.), possono essere rilasciati/presentati entro il termine di validità della stessa convenzione urbanistica.

Relativamente alla normativa in materia di decadenza dei titoli edilizi sono fatte salve le deroghe ammesse dalle previsioni della pianificazione urbanistica, con particolare riferimento ai contenuti delle norme transitorie ed agli effetti di normative speciali a titolo esemplificativo quelle della L. n° 98/2013 (Legge del fare).

Generalmente nel caso di Permesso di Costruire convenzionato, la convenzione non può avere durata maggiore del Permesso di Costruire, ove non altrimenti espresso.

Il termine di ultimazione del Permesso di Costruire, può essere prorogato nei casi previsti dalla Legge indipendentemente dalla durata della convenzione urbanistica.

Relativamente ai titoli edilizi (Permesso di Costruire e S.C.I.A.), entro la scadenza del termine di validità, dovrà essere effettuata comunicazione di fine lavori. Nel caso i lavori non siano ultimati saranno indicati i lavori ancora da realizzare ed alla comunicazione sarà allegata documentazione fotografica. Il completamento dei lavori potrà avvenire presentando idoneo nuovo titolo edilizio.

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

Il rilascio dell'atto di voltura da parte del Comune, non viene effettuato nel caso di titoli assentiti in forma tacita (S.C.I.A., attività edilizia libera, ecc.), dove la voltura opera con la semplice trasmissione al comune dell'atto di trasferimento della proprietà o altra qualificazione idonea all'ottenimento del titolo edilizio.

#### **3.1 - RICHIESTA DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA**

La completezza formale dell'istanza di Permesso di Costruire è verificata dal responsabile del procedimento e qualora la domanda risulti incompleta dei documenti necessari alla sua istruttoria ne viene data motivata comunicazione all'interessato, invitandolo a presentare le integrazioni necessarie a fini istruttori, da presentarsi entro il termine perentorio di 60 giorni, trascorso il quale l'istanza si intende decaduta e conseguentemente archiviata.

Qualora la SCIA risulti incompleta, il comune invita l'interessato a regolarizzare la segnalazione certificata, assegnandogli a tal fine un termine di 60 giorni, trascorso il quale l'istanza si intende decaduta e conseguentemente archiviata.

### 3.2 - SANATORIA A SEGUITO DELLA REALIZZAZIONE DI OPERE DI ADEGUAMENTO

Nel caso in cui la sanatoria edilizia o paesaggistica non sia ottenibile perché le opere, al momento della presentazione dell'istanza, non sono completate ovvero sono parzialmente difformi dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia, è comunque possibile presentare un'istanza di sanatoria con opere di adeguamento e/o completamento finalizzate a conseguire la conformità dell'intervento alle norme urbanistico-edilizie. Tale procedura, nel rispetto dell'art. 17, comma 1, del D.P.R. n° 31/2017, è ammessa anche nell'ambito della procedura di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria. La procedura di presentazione, istruttoria e di rilascio del provvedimento di sanatoria avverrà con le seguenti fasi e modalità:

- a) stato legittimato originario del fabbricato;
- b) stato di fatto, di rilievo attuale del fabbricato (non conforme);
- c) proposta progettuale dello stato di adeguamento, da realizzarsi mediante opere edilizie, che ripristini il fabbricato nella condizione di conformità urbanistico-edilizia (stato conforme).

Tali condizioni di adeguamento possono essere stabilite anche dall'autorità comunale.

Viene effettuata e completata l'istruttoria e verificato che lo stato proposto di adeguamento è conforme alla vigente normativa in materia urbanistico-edilizia e/o compatibile sotto il profilo paesaggistico.

Viene comunicato l'accoglimento dell'istanza, con atto di intimazione ad eseguire le opere edilizie di adeguamento, entro un congruo termine assegnato ed invito a presentare ad ultimazione dei lavori di adeguamento, documentazione fotografica dell'immobile e relativa relazione asseverata di tecnico abilitato che attesti l'avvenuta esecuzione dei lavori in perfetta conformità alla proposta progettuale di adeguamento.

Viene rilasciato infine il competente provvedimento in sanatoria (permesso di costruire o Attestazione di Conformità in sanatoria).

Il pagamento della sanzione amministrativa ed il rilascio della sanatoria a seguito delle opere di adeguamento ha effetti di regolarizzazione esclusiva degli aspetti amministrativi di competenza comunale, delle opere abusivamente eseguite e fa salvi eventuali effetti sotto il profilo penale.

La presente procedura fa salvi gli endo-procedimenti, relativi all'eventuale necessario ottenimento dei nulla-osta, autorizzazioni, ecc., relativi ad altri profili afferenti a diversa normativa di settore caratterizzata da specialità (sismica, autorizzazione paesaggistica, ecc.).

### 3.3 - SANATORIA EDILIZIA AI SENSI DELL'ART. 206 bis DELLA L.R.T. N° 65/2014

Ove la disposizione in oggetto, recita *il comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392*, è da intendersi che tale conteggio debba essere effettuato con riferimento al prospetto per il calcolo dell'equo canone, che prevede la determinazione della superficie convenzionale oggetto di parziale difformità. Nei casi di parziale difformità che ha conseguito un aumento di volume e non aumento di superficie, si trasforma detto incremento volumetrico in termini di superficie. Il calcolo della superficie virtuale può essere dedotta dal fatto che l'altezza virtuale per la destinazione residenziale è stabilita in ml. 3,00. L'incremento volumetrico può essere ottenuto con un sistema di ragguglio in superficie, mediante l'operazione matematica =  $V$  (mc. in parziale difformità)/3,00 = Sul (mq. di superficie);

Per quanto attiene al costo di produzione, si ritiene che debba essere riferito all'anno in cui è stata realizzata la violazione edilizia, epoca in cui sono stati eseguiti i lavori in parziale difformità.

Al costo unitario di produzione devono essere applicati tutti i coefficienti correttivi previsti.

In relazione al coefficiente di *vetustà*, si applica il coefficiente 1.

La sanzione pecuniaria sarà pari al doppio del costo di produzione, calcolato come sopra indicato.

### 3.4 - SANATORIA EDILIZIA AI SENSI DELL'ART. 40 DELLA LEGGE N° 47/1985

Ove sussistano le condizioni di legge è applicabile, in ogni tempo, la sanatoria edilizia prevista dall'art. 40 della L. n° 47/85 qualora l'immobile oggetto di trasferimento, derivi da procedure esecutive e la domanda di sanatoria sia presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge sul condono edilizio.

Ai fini della verifica della data relativa alle ragioni del credito per cui si interviene è da intendersi la data di scadenza per la sanabilità delle opere di cui all'ultimo condono edilizio di cui alla L.R. n° 53/2004.

### 3.5 - OPERE PER LE QUALI NON OCCORRE LA SANATORIA

Non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria:

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

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

Nei suddetti casi, i proprietari degli immobili possono presentare facoltativamente, ove ritenuto opportuno, una rappresentazione dello stato reale del fabbricato al tempo di realizzazione, allegando dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante la sussistenza delle suddette condizioni di realizzazione delle opere con particolare riferimento alla data di realizzazione delle stesse, ed allegando documentazione fotografica ed elaborato progettuale a firma del professionista, che verrà archiviato agli atti della pratica originaria. Nel caso di cui alla lettera b) il professionista dovrà asseverare la sussistenza delle condizioni di cui all'art. 48 della L. n° 47/85.

### 3.6 - LIMITAZIONI AGLI INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi di sostituzione edilizia nel caso prevedano la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, costituiti da materiali di tipo leggero come legno, strutture di tipo assemblato in opera o prefabbricato in materiale leggero, ancorché dotate di struttura portante in acciaio, ma prive di tamponature in laterizio o pannelli di altro materiale tipo coibentato, è ammesso il cambiamento dei materiali con caratteristiche tecniche costruttive della civile abitazione (struttura in muratura, cemento armato, ecc.) ma non è ammessa la variazione della destinazione d'uso originaria in civile abitazione, da assicurarsi mediante redazione di atto notarile di vincolo permanente della destinazione d'uso originaria della costruzione. Tale atto di obbligo non è dovuto nel caso che l'opera oggetto di ricostruzione abbia una altezza inferiore a ml. 2,70 o abbia una dimensione inferiore ai minimi di superficie previsti per la civile abitazione.

Ove consentita dalla strumentazione urbanistica vigente è ammessa la ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione e fedele ricostruzione degli edifici esistenti ad uso accessorio costituiti da materiali analoghi come sopra definiti (legno, strutture di tipo assemblato in opera o prefabbricato in materiale leggero, ancorché dotate di struttura portante in acciaio, ma prive di tamponature in laterizio o pannelli di altro materiale tipo coibentato) e da ricostruirsi con materiali diversi definiti sopra come muratura di qualsiasi tipo di laterizio, cemento armato, strutture portanti in acciaio e tamponamenti in laterizio o pannelli di altro materiale di tipo coibentato, a condizione che non sia variata la destinazione d'uso in civile abitazione, da assicurarsi mediante redazione di atto notarile di vincolo permanente della destinazione d'uso originaria della costruzione. Tale atto di obbligo non è dovuto nel caso che l'opera oggetto di ricostruzione abbia una altezza inferiore a ml. 2,70 o abbia una dimensione inferiore ai minimi di superficie previsti per la civile abitazione.

### 3.7 - ATTUAZIONE DI SPECIFICHE STABILITE DAL DPGR N° 39/R/2018

**Art. 10, comma 2, lettera b.10)** - Negli ambiti dichiarati a pericolosità geomorfologica o idraulica elevata o molto elevata vengono esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul) i ripostigli pertinenziali e i relativi corridoi di servizio, collocati in tutto o in prevalenza al di sopra della quota del piano di campagna, purché si tratti di locali accessori con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto, nella percentuale massima del 10% della Superficie edificabile dell'unità immobiliare principale e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone.

**Art. 10, comma 2, lettera b.4)** ó Non sono esclusi dal conteggio della SUL, i sottotetto che abbiano un'altezza media di ml. 2,70 con un minimo di ml. 2,20 tale da consentire la permanenza di persone, anche se privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso e non dotati di aperture esterne o a filo tetto.

**Art. 17, comma 4** - In ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata viene indicata come linea di riferimento in basso per il computo dell'altezza massima (Hmax) una quota sopraelevata rispetto a quella indicato all'art. 17 del regolamento 39/R, comunque non superiore alla quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale.

**Art. 24, comma 7** ó Il volume virtuale dell'unità immobiliare è utilizzato dalla disciplina comunale come parametro di riferimento:

- a) Ai fini del calcolo della dotazione di parcheggio per la sosta stanziale, relativamente agli esercizi commerciali ed al dettaglio, artigianali, industriali, nonché alle altre attività ad essi assimilate dagli strumenti o atti comunali, limitatamente ai casi in cui l'altezza virtuale (Hvui) risulti inferiore all'altezza interna netta (Hin). A tal fine non rileva la tipologia di esercizio definita in applicazione delle norme regionali o statali in rapporto al parametro della superficie di vendita;
- b) Ai fini della determinazione del conteggio del volume, per calcolare il contributo per oneri di urbanizzazione, limitatamente alla destinazione commerciale e direzionale negli interventi di nuova costruzione o sul patrimonio edilizio esistente.

**Definizione SUL** - ó per superficie utile lorda si intende la somma delle superfici delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano il cui volume sia collocato prevalentemente o esclusivamente fuori terra. Nel computo di detta superficie sono comprese le scale e i vani ascensore condominiali, le logge e le porzioni di sottotetto delimitate da strutture orizzontali praticabili con altezza libera media superiore a due metri e quaranta centimetri, mentre sono esclusi i volumi tecnici, i balconi, i terrazzi, gli spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio e i porticati condominiali o d'uso pubblico (L.R.T. 24/2009 a cui rinvia il DPGR 39/R/2018).

#### **4. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità**

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

All'attestazione di Abitabilità/Agibilità deve essere allegata obbligatoriamente la seguente documentazione a pena di inefficacia della stessa attestazione:

- 1) Eventuale copia, ove non già trasmessa con la comunicazione di fine lavori, della relativa ricevuta attestante che i materiali di risulta di lavorazioni, demolizioni o scavi, sono stati avviati alla pubblica discarica.
- 2) Copia del certificato di collaudo statico della struttura, ai sensi della Legge n° 1086/71, debitamente vidimato dall'Ufficio del Genio Civile.
- 3) Copia di conformità alla normativa antisismica, ai sensi della Legge n° 64/74 e L.R. n° 88/82, rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile.
- 4) Copia dell'accampionamento catastale all'Agenzia del Territorio con relative planimetrie con la dicitura di "conformità all'originale" con timbro e firma del tecnico e visura catastale attestante le nuove rendite immobiliari.

- 5) Dichiarazione relativa al sistema di smaltimento dei liquami con la quale si attesta la conformità al progetto presentato.
  - 6) Dichiarazioni di conformità degli impianti redatte, ai sensi del D.M. n° 37/2008 e ss.mm.ii., con i seguenti documenti :
    - modello indicato dal D.M. del 20.02.1992;
    - relazione sui materiali impiegati;
    - copia attestante l'iscrizione della ditta installatrice, presso la Camera di Commercio per gli impianti elettrico, idraulico, riscaldamento, T.V., ecc..
  - 8) Certificazione congiunta sul risparmio energetico, firmata dal Progettista, dal Costruttore e dal DD.LL., attestante che l'opera è stata realizzata in conformità del progetto approvato.
  - 9) Dichiarazione asseverata redatta dal Direttore dei Lavori, attestante che l'opera è stata realizzata in maniera conforme ai disposti della Legge L. 09.01.1989 n° 13, modificata dalla L. 27.02.1989 n° 62 e del D.M. 14.06.1989 n° 236 e del Regolamento di attuazione dell'art. 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della L.R. 03.01.2005, n. 1, sull'eliminazione delle barriere architettoniche, secondo modello specifico in distribuzione.
  - 10) Copia licenza di impianto ed esercizio ascensori.
  - 11) Certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Vigili del Fuoco
  - 12) Copia della modulistica inerente l'assegnazione di nuovo numero civico.
  - 13) Dichiarazione di avvenuto rispetto della normativa sull'inquinamento acustico, nei casi previsti dalla Legge.
  - 14) Certificazione di qualità ed idoneità d'uso sulle acque destinate al consumo umano, nel caso in cui l'immobile non sia allacciato alla rete idrica comunale.
  - 15) Ricevuta comprovante l'avvenuto versamento dell'importo relativo ai diritti tecnici.
- L'Agibilità decorre dalla data in cui perviene al Comune l'attestazione, a condizione che l'attestazione sia legittima e completa della documentazione suddetta prevista a corredo. L'ufficio Edilizia Privata si riserva la facoltativa possibilità entro congruo termine, dalla data di presentazione dell'attestazione, di effettuare l'eventuale istruttoria e di verificare la completezza formale delle attestazioni pervenute.
- Qualora l'attestazione o la documentazione allegata risultino incomplete o non conformi alle norme o alle disposizioni dell'Amministrazione Comunale, il Servizio, provvede ad inoltrare richiesta di integrazione all'interessato ed al tecnico asseverante, sospendendo l'efficacia dell'attestazione di Abitabilità o Agibilità, che rimane priva di effetti giuridici fino ad avvenuta integrazione.
- L'interessato deve produrre la documentazione richiesta entro il termine di 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della richiesta; in caso di inottemperanza, l'attestazione di Abitabilità o Agibilità è dichiarata inefficace priva di effetti giuridici, annullata ed archiviata.
- La suddetta verifica rimane facoltativa per l'ufficio, fermo restando le responsabilità del tecnico asseverante che ne derivano, in caso di falsa o mendace asseverazione, con le conseguenze, sia sotto il profilo penale, sia sotto il profilo dell'inefficacia giuridica dell'abitabilità/agibilità, che può essere dichiarata illegittima e priva di effetti senza limiti temporali (*sentenza del Consiglio di Stato in adunanza plenaria n° 15 del 2011 ed alla L. 14.09.2011, n° 148*). Nell'ambito dell'attività di vigilanza, l'autorità competente può procedere all'effettuazione dei controlli e nel caso di accertamento di falsità o mendacia delle asseverazioni, certificazioni, dichiarazioni sostitutive di certificazioni o degli atti di notorietà allegati o nel caso di difformità dalle normative di legge o regolamentari in materia o dalle norme urbanistiche o dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali, degli atti di governo del territorio o dei regolamenti comunali, provvede all'applicazione delle disposizioni sanzionatorie. L'adozione dei provvedimenti inibitori e sanzionatori è subordinata al previo accertamento, da parte del comune, dell'impossibilità di tutelare l'interesse pubblico protetto mediante conformazione dell'intervento segnalato alla normativa vigente. In detta ipotesi, il comune individua le opere e le modalità esecutive necessarie per conformare agli strumenti o agli atti comunali adottati o approvati ed al vigente regolamento edilizio l'intervento segnalato e ne ordina all'interessato l'esecuzione entro un termine non inferiore a trenta giorni.



Le attestazioni pervenute, vengono registrate nel sistema informatico, contenente gli estremi della pratica edilizia.

Le aziende ASL effettuano ispezioni, anche a campione, al fine di verificare i requisiti di abitabilità ed agibilità delle costruzioni.

Le stesse norme si applicano in ogni altro caso in cui venga riscontrata la non conformità di quanto dichiarato dal professionista nell'attestazione di abitabilità/agibilità, relativamente al rispetto di specifiche norme di settore caratterizzate da specialità.

Nessuno può abitare o usare l'immobile senza la preventiva attestazione di Agibilità.

Ai fini della verifica della conformità dimensionale delle opere assentite e/o autorizzate, non si ha parziale difformità dal titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

Nel caso di accertamento di difformità delle opere, oltre i suddetti limiti di tolleranza, saranno applicate le procedure sanzionatorie previste dalla Legge.

L'Agibilità o l'Abitabilità dell'opera non presuppongono l'esercizio dell'attività qualora questa sia sottoposta ad ulteriori verifiche ed al rilascio di apposite licenze.

Per l'esercizio di una attività di carattere produttivo, rimane salvo quanto previsto dall'art. 48 del D.P.R. n° 303/56 e dall'art. 216 del Testo unico delle leggi sanitarie, nel rispetto delle procedure disciplinate dal D.P.R. 447/1998.

È fatto obbligo ai proprietari di mantenere le costruzioni nelle condizioni di Agibilità prescritte dalle leggi e dai Regolamenti Comunali.

In caso di inosservanza delle prescrizioni di cui al comma precedente, l'Autorità competente può ordinare i lavori di risanamento necessari, ovvero dichiarare inagibile un fabbricato o parte di esso, in attuazione delle vigenti disposizioni di Legge.

I motivi che determinano la situazione di inabitabilità sono:

- condizioni di degrado tali da pregiudicare la salute o l'incolumità degli occupanti;
- alloggio improprio (ovvero qualsiasi unità immobiliare avente caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione ad abitazione es. garage, stalle, cantine, ecc.);
- mancanza di aerilluminazione, salvo situazioni aventi diritto alle condizioni di deroga;
- mancanza di disponibilità di servizi igienici e acqua potabile.

Un alloggio dichiarato inagibile deve essere sgomberato con Ordinanza del Responsabile dell'ufficio competente o del Sindaco e non potrà essere rioccupato se non dopo ristrutturazione e l'Attestazione di agibilità, nel rispetto delle procedure amministrative previste.

## **5. Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni**

Il Permesso di Costruire e la S.C.I.A. sono onerosi, salvo i casi di gratuità previsti dalla legge. L'importo degli oneri è contenuto in apposite tabelle allegate al provvedimento deliberativo del Consiglio Comunale.

Il pagamento degli oneri di urbanizzazione può avvenire in maniera unica prima del rilascio del Permesso di Costruire o della presentazione della S.C.I.A. e può essere rateizzato in n° 2 rate, di cui una da versare prima del rilascio del Permesso di Costruire o della presentazione della S.C.I.A., ed una da versare alla scadenza di un anno dalla stessa data di rilascio del permesso o di presentazione della S.C.I.A..

In caso di rateizzazione deve essere presentata polizza fidejussoria assicurativa o bancaria, fornita da enti assicurativi in possesso dei requisiti previsti dalla Legge 10/06/1982, n° 348, con formula giuridica che garantisca l'escussione immediata e diretta della rata, per l'importo degli oneri dovuti e che lo svincolo avvenga dietro espressa comunicazione del Comune.

Nel caso di mancato pagamento alla scadenza prevista dell'importo rateizzato, il Comune riscuote l'importo attivandosi sull'importo garantito dalla polizza a garanzia, senza applicazione di sanzioni per ritardato pagamento.

Nel caso di varianti in corso d'opera, il pagamento dei contributi concessori è dovuto a saldo in unica soluzione e non è consentita la rateizzazione.

Il pagamento del costo di costruzione non può essere rateizzato, ma deve avvenire in unica soluzione prima del rilascio del Permesso di Costruire o della presentazione della S.C.I.A..

Nel caso di rilascio di titoli edilizi in sanatoria il pagamento dei contributi (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) e di eventuali sanzioni amministrative, deve avvenire prima del rilascio del provvedimento. È fatta salva la possibilità di rateizzazione dell'importo relativo alla sanzione amministrativa.

Il Permesso di Costruire è trasferibile ai successori o aventi causa.

Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio, fatti i casi di decadenza e sanzionatori previsti dalla Legge.

Nel caso di inizio dei lavori in mancanza dei piani di sicurezza di cui agli articoli 100, comma 1, e 101, comma 1, del d.lgs. 81/2008, l'organo preposto alla vigilanza ai sensi dell'articolo 13 del medesimo decreto legislativo ordina l'immediata sospensione dei lavori fino all'adempimento degli obblighi di cui alle citate disposizioni.

Il ritiro del Permesso di Costruire deve avvenire nel caso di persone fisiche dal titolare del Permesso di Costruire, nel caso di società dal legale rappresentante, o da qualsiasi altro soggetto, autorizzato dal titolare mediante delega con allegato documento di riconoscimento. Ai fini del ritiro del Permesso di Costruire, l'intestatario/i legittimato/i alla richiesta, anche nel caso di società, può/possono delegare altro/i soggetto/i alla sottoscrizione e ritiro materiale dell'atto, mediante delega formale con firma autenticata nella forma semplificata, che prevede di allegare copia di documento di riconoscimento valido.

Il rilascio del Permesso di Costruire, può essere subordinato alla presentazione di polizza fideiussoria di adeguato importo, a garanzia del perfetto ripristino di parti della proprietà pubblica che possono subire danneggiamenti durante i lavori.

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

## 6. Pareri preventivi

È ammessa la presentazione di richieste di pareri preventivi che consistono in un parere fornito preliminarmente e riguardante la fattibilità o meno di un intervento edilizio e riguarda la conformità, allo stato degli atti e dei progetti preliminari, ai vigenti strumenti di pianificazione paesistica, territoriale, urbanistica e con la normativa di settore.

Il parere è limitato agli elementi di cui appare indicazione nella richiesta e non costituisce titolo autorizzativo, per cui dovrà sempre essere presentato il titolo edilizio necessario. La domanda di parere preventivo può essere predisposta liberamente, allegando le relazioni ed elaborati grafici opportuni: trattandosi di casistica molto varia, non è stato predisposto un modulo specifico.

In ogni caso, nella richiesta vanno inseriti: luogo dell'intervento (via, numero civico o individuazione del lotto su planimetria), tutti i dati anagrafici del richiedente, il domicilio elettronico.

Il procedimento:

- non esaurisce le verifiche di conformità urbanistico-edilizia;
- non sostituisce gli atti abilitanti l'avvio delle opere, né gli atti di assenso presupposti a tali atti, dovuti in presenza vincoli.

## 7. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia

### 7.1. 6 ORDINANZE CONTINGIBILI E URGENTI

Sono ammesse le ordinanze stabilite dall'art. 54 T.U.E.L., che sono distinte in *ordinanze ordinarie* in materia di pubblica sicurezza ed ordine pubblico e le *ordinanze contingibili ed urgenti* in materia di incolumità pubblica, sicurezza urbana, tutela ambientale dall'inquinamento atmosferico ed acustico e da traffico veicolare in casi di emergenza, ecc...

Le prime vengono adottate in osservanza ed attuazione di disposizioni di legge e regolamenti e vengono emanate nell'esercizio delle normali funzioni di vigilanza, le seconde a fronte di situazioni urgenti ed imprevedibili, eccezionali e comunque pericolose.

Le ordinanze ordinarie sono attribuite ai dirigenti o responsabili del settore essendo atti di gestione dell'attività comunale, ai sensi dell'art 107 comma 3 del TUEL.

Le ordinanze contingibili ed urgenti, ai sensi dell'art 54 del TUEL, sono attribuite al potere del Sindaco, quale Ufficiale di Governo.

## 7.2 6 INTERVENTI PER URGENZE DERIVANTI DA INDIFFERIBILI RAGIONI SICUREZZA

Al fine di evitare un pericolo per l'incolumità delle persone, l'integrità delle cose pubbliche e private e la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, possono essere eseguiti sotto la responsabilità personale del Committente, alcuni interventi limitatamente alla sola eliminazione di un pericolo in atto.

È fatto obbligo al proprietario od avente titolo, salvo ulteriori comunicazioni ad enti diversi, di dare comunicazione al Comune entro le ventiquattro ore successive che potrà disporre immediato sopralluogo a mezzo dei propri organi tecnici e di vigilanza i quali a proprio giudizio insindacabile i lavori da considerarsi strettamente indispensabili ed eseguibili.

È fatto obbligo di presentare entro giorni 15 (quindici) giorni dall'inizio di questi ultimi, la documentazione prevista per il rilascio del titolo abilitativo, in tali ipotesi non è dovuta l'applicazione di sanzioni per presentazione di istanza in sanatoria.

## 8. Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

Sul sito istituzionale del comune, nell'apposita sezione del servizio è consultabile e scaricabile tutta la modulistica del servizio di tipo standardizzato su scala regionale ed è consultabile on-line l'archivio storico delle pratiche edilizie del comune.

# TITOLO II 6 DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

## Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

### 1. Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza ecc.

#### 1.1 - INIZIO DEI LAVORI E DECADENZA

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

Si ha decadenza del Permesso di Costruire o della S.C.I.A., qualora venga accertato il mancato inizio dei lavori entro il termine stabilito dalla legge.

L'inizio dei lavori per le opere sottoposte a Permesso di Costruire è comunicato al Comune dal Direttore dei Lavori entro le 48 ore precedenti all'effettivo inizio.

Con la comunicazione d'inizio lavori, il proprietario o chi ne abbia titolo o il Direttore dei Lavori, deve comunicare al Comune il nominativo dell'impresa che realizzerà i lavori unitamente ai codici di iscrizione identificativi delle posizioni presso INPS, INAIL, CASSA EDILE dell'impresa; qualora successivamente all'inizio dei lavori, si verifichi il subentro di altra Impresa il proprietario o chi ne abbia titolo dovrà comunicare i relativi dati entro quindici giorni dall'avvenuto subentro.

Unitamente all'inizio lavori, deve essere trasmessa dichiarazione di assunzione all'esecuzione dei lavori da parte della ditta.

Nell'ipotesi alternativa di esecuzione dei lavori in economia diretta è la stessa proprietà che si assume la responsabilità dell'esecuzione dei lavori, e trasmette relativa dichiarazione.

La mancata comunicazione dell'inizio lavori nel Permesso di Costruire, è soggetta a sanzione amministrativa.

In particolare con la comunicazione di inizio dei lavori, si provvederà al deposito della documentazione relativa a:

- attestato di deposito della denuncia ai sensi della L. n° 64/74 (Legge sismica) o motivata dichiarazione asseverata di influenza ed ai sensi della L. n° 1086/1971 se dovuto;
- il visto del Comando Provinciale VV.FF: per le opere di cui all'allegato elenco al D.M. 16/02/1982 conformemente al progetto concessionato;

Non si può procedere all'esecuzione del Permesso di Costruire o S.C.I.A. in assenza delle nomina del Direttore dei Lavori, ove prescritto per Legge.

I lavori devono essere iniziati entro i termini stabiliti dall'atto di Permesso di Costruire e precisamente un anno dal rilascio del permesso di costruire. Nel caso di S.C.I.A. i lavori devono essere iniziati entro un anno dalla data di presentazione.

È facoltà del Comune stabilire i termini di inizio dei lavori più brevi sull'atto di Permesso di Costruire.

I lavori possono essere interrotti dal Titolare purché vengano ultimati entro i termini stabiliti dal Permesso di Costruire o S.C.I.A. .

Nel periodo di interruzione il Titolare e l'impresa sono tenuti alla custodia del cantiere.

È obbligatoria l'interruzione dei lavori nel caso di ritrovamenti archeologici.

Per le opere sottoposte al regime dell'attività edilizia libera non è obbligatoria la nomina del Direttore dei Lavori.

## **2. Comunicazioni di fine lavori e adempimenti relativi**

I lavori si intendono ultimati quando l'opera risulti effettivamente idonea all'uso e può essere attestata l'Agibilità, fatti salvi i casi di Agibilità parziali previsti dalle vigenti normative di legge in materia.

La dichiarazione di ultimazione dei lavori è effettuata dal Direttore dei Lavori entro un mese dalla scadenza del relativo titolo edilizio.

Per ultimazione dei lavori si intende l'effettiva ultimazione delle opere oggetto di Permesso di Costruire/S.C.I.A. , consistenti nella completa funzionalità dell'organismo costruito.

Alla dichiarazione di ultimazione dei lavori relativamente ai titoli edilizi (Permessi di Costruire e S.C.I.A.), può essere allegata la variante finale, ove consentita, con le procedure e modalità stabilite dalle vigenti disposizioni di legge e regolamentari in materia, consistente nell'esatta rappresentazione dell'opera così come eseguita. È prevista in forma facoltativa, anche per la C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata), la possibilità di effettuare la comunicazione di fine lavori con deposito della rappresentazione dello stato finale dell'opera come effettivamente realizzata.

Sono ammesse comunicazioni di fine lavori parziali, ed in tal caso il professionista asseverante, deve specificare le unità immobiliari oggetto di attestazione individuandole su apposita planimetria.

Alla comunicazione di fine lavori deve essere sempre allegata la copia delle planimetrie catastali aggiornate in perfetta conformità con lo stato finale dei lavori e deve essere effettuata in doppia copia, una da inviare all'ufficio edilizia privata ed una all'ufficio tributi. Nei casi in cui non sia dovuta tale documentazione deve essere presentata dichiarazione di influenza ai fini catastali, per non variazione della rendita catastale.

Il mancato deposito della ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale oppure della dichiarazione di influenza ai fini catastali, comporta l'applicazione della sanzioni previste dalla legge, ove richiesta e non prodotta nel termine di 30 (trenta) giorni.

## **3. Occupazione di suolo pubblico**

La regolamentazione in materia di occupazione di suolo pubblico è stabilita da apposito specifico atto regolamentare, da parte del competente servizio comunale.

#### **4. Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici, ecc.**

Fatto salvo quanto stabilito dalle disposizioni legislative e dai regolamenti in materia igienico-sanitaria, qualora nella fase degli scavi dovessero emergere suoli che siano stati usati come depositi di immondizie, di letame, di residui putrescibili o di altre materie insalubri, i lavori del programmato intervento edilizio restano sospesi e i soggetti responsabili dei lavori, ivi compreso il committente, sono obbligati a darne immediata comunicazione. Le materie nocive sono rimosse e smaltite a spese del committente e a cura di impresa esercente servizi di smaltimento di rifiuti, iscritta in apposito albo, ed il sottosuolo deve essere bonificato. La ripresa dei lavori resta subordinata alla presentazione al SUE di elaborati tecnici integrativi sulla ricostituzione dell'area di sedime, sui quali andrà acquisito il parere di eventuali uffici competenti. Resta fermo l'obbligo dell'effettuazione all'ARPAT competente per territorio dell'auto-notifica, nonché l'obbligo di averne valutato i rischi nel Piano Operativo della Sicurezza di cui all'art. 17 comma 1 lett. a) del D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81, tutti i soggetti pubblici e privati, proprietari di edifici o siti nei quali sia presente amianto libero o legato in matrice friabile o compatta, interessati da intervento edilizio, sono tenuti, prima della esecuzione dell'intervento edilizio a far eseguire da idonea ditta iscritta in apposito albo tutte quelle procedure per trattare, rimuovere e smaltire tale prodotto o gli elementi contenenti tale prodotto, nonché per bonificare l'edificio o il sito interessato, nel rispetto della normativa vigente in materia. Per quanto concerne la valutazione del rischio dovuto alla presenza di ordigni bellici inesplosi, è fatto obbligo al coordinatore per la progettazione del Piano Operativo di Sicurezza relativo al cantiere di lavoro che andrà ad insediarsi per la realizzazione dell'intervento edilizio, di procedere anche alla valutazione del rischio dovuto alla presenza di ordigni bellici inesplosi che potrebbero rinvenirsi durante le attività di scavo. Nel caso di reperimento di ordigni bellici deve essere immediatamente disposta la sospensione dei lavori ed avvertite le competenti autorità, oltre per quanto possibile a mettere in sicurezza il cantiere e l'area circostante da pericoli per la pubblica incolumità.

## **Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori**

### **1. Principi generali dell'esecuzione dei lavori**

#### **1.1 - RESPONSABILITÀ**

Sono responsabili per quanto attiene alla realizzazione delle opere in conformità ai titoli edilizi rilasciati o assentiti ed alle vigenti disposizioni di legge, di pianificazione o regolamentari, il Proprietario, il Titolare del Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata d'Inizio Attività, il committente, il Progettista, il Direttore dei Lavori, il Titolare dell'Impresa costruttrice, ciascuno per la parte di sua competenza, nei limiti delle leggi vigenti, dei regolamenti, delle modalità prescritte dal Permesso di Costruire o S.C.I.A.. Il Direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti, la violazione delle prescrizioni e delle modalità esecutive contenute nei titoli abilitativi, fornendo all'Autorità Comunale competente contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto ai titoli abilitativi, il Direttore dei Lavori, deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa all'Autorità Comunale competente. In caso contrario quest'ultima segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il Direttore dei Lavori, ai fini dell'applicazione delle sanzioni disciplinari.

#### **1.2 - ESECUZIONE DEI LAVORI**

Non possono essere costruiti nuovi edifici su terreni resi insalubri per il deposito di immondizie, di letame o altro materiale che abbia potuto inquinare il suolo, se non dopo aver provveduto ad un suo risanamento sia superficialmente che in profondità fino a raggiungere gli strati vergini. Si dovrà evitare nel corso delle opere di recare danno o molestie ai fabbricati vicini ed ai passanti. Ogni operazione dovrà evitare di superare i limiti di rumorosità consentiti dalle leggi in vigore. Per le attività di cantiere che comportano il superamento dei limiti di rumorosità è necessario ottenere delle

autorizzazioni in deroga, come previsto dall'art. 6, com.1, lettera h della Legge n. 447 del 1995. Le suddette attività non potranno iniziare in assenza dell'autorizzazione preventiva comunale. È vietato durante l'esecuzione delle opere deviare fossi o canali pubblici, impedire o intralciare temporaneamente il corso normale delle acque senza la preventiva Autorizzazione dell'Autorità competente.

### 1.3 - SOSPENSIONE DEI LAVORI

Sarà ordinata l'immediata sospensione dei lavori quando:

1. le opere contravvengono le leggi, gli strumenti urbanistici vigenti, il presente Regolamento Edilizio o non sono conformi a quanto definito dalle disposizioni e modalità esecutive riportate nel Permesso di Costruire o S.C.I.A. e negli elaborati in base ai quali è stata rilasciata, ivi compreso la S.C.I.A..
2. il Direttore dei Lavori non abbia assunta l'effettiva direzione o non sia stata data comunicazione scritta dell'avvenuta sostituzione dello stesso, o che non sia stato redatto il Piano di sicurezza del cantiere in base alle vigenti normative.
3. Il Permesso di Costruire o S.C.I.A. sia stata ottenuta e/o asseverata in base a quote o elaborati grafici e descrizione del terreno non corrispondenti al vero.

Notificato l'ordine di sospensione dei lavori verranno adottati i provvedimenti definitivi nei tempi e nei modi stabiliti dalle disposizioni legislative vigenti.

In caso di autonoma sospensione dei lavori da parte del titolare del titolo abilitativo, il DD.LL. ha l'obbligo di comunicarla al Comune entro le 48 ore successive così come comunicherà la ripresa dei lavori.

La sospensione dei lavori non incide sui tempi di validità del Permesso di Costruire.

Durante la sospensione dei lavori dovrà essere garantita la custodia del cantiere.

## 2. Punti fissi di linea e di livello

Per le opere in cui al Permesso di Costruire o S.C.I.A., il progettista nella proposta progettuale stabilisce i punti fissi e gli allineamenti, nel rispetto delle disposizioni di legge e regolamentare in materia. Il Direttore dei Lavori è tenuto a rispettarli ed a mantenerli per tutta la durata dei lavori conformemente a quelli indicati nel progetto approvato.

## 3. Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

Durante l'esecuzione delle opere l'impresa avrà cura di recingere il cantiere nei modi e nelle forme stabilite dalle norme sulla sicurezza dei luoghi di lavoro nelle costruzioni e alle eventuali prescrizioni impartite dal Comune sull'atto di Permesso di Costruire o S.C.I.A..

L'autorità comunale incaricata, può ordinare la sospensione dei lavori e l'adozione delle misure congrue, qualora risultino cose o misure protettive non idonee alla salvaguardia della pubblica incolumità, segnalando il fatto agli organi competenti.

In cantiere devono essere conservati a disposizione delle Autorità competenti:

- il permesso di costruire ed i relativi elaborati del progetto o quelli relativi alla S.C.I.A..
- tutti gli altri elaborati previsti dalle vigenti disposizioni di legge e regolamentari.

La progettazione di un cantiere deve necessariamente occuparsi anche della gestione degli scarichi e della prevenzione della contaminazione delle acque meteoriche, in funzione della dimensione e della durata dei lavori.

## 4. Cartelli di cantiere

In cantiere dovranno essere conservati gli elaborati oggetto di Permesso di Costruire o S.C.I.A. e al margine ben visibile dall'esterno dovrà essere collocato un cartello di dimensioni che consentano una chiara lettura del contenuto e di superficie minima di mq. 0,25 nel quale saranno indicati con caratteri chiaramente leggibili:

- il tipo di opere da realizzare e la destinazione d'uso dell'immobile;
- gli estremi del permesso di Costruire o Segnalazione Certificata d'Inizio Attività.
- il nominativo dell'avente titolo del titolo edilizio;

- il nominativo ed il titolo professionale del Progettista architettonico,
  - il nominativo e il titolo professionale del Progettista strutturale (ove esistente);
  - il nominativo ed il titolo professionale del Direttore dei Lavori nonché il nome degli eventuali direttori operativi o ispettori di cantiere;
  - le modalità di realizzazione dei lavori (economia diretta a cura dei proprietari, economia, appalto, cottimo, ecc.);
  - il nominativo del/gli assuntore/i o la denominazione o ragione sociale dell'Impresa/e costruttrice/i e l'indirizzo legale ed il legale rappresentante;
  - il nominativo del/gli assuntore/i o la denominazione o ragione sociale dell'Impresa/e subappaltatrice/i e l'indirizzo legale, anche di impianti tecnici (ove esistenti) ed illegale rappresentante;
- Delle imprese esecutrici e subappaltatrici deve esserne indicato la sede, il telefono, il codice fiscale, partita IVA, iscrizione alla C.C.I.A.A., matricola INPS ed INAIL.
- il nome del coordinatore per la progettazione in materia di sicurezza;
  - il nome del coordinatore per l'esecuzione dei lavori (in materia di sicurezza);
  - il nome del direttore di cantiere;
  - i nominativi degli installatori degli impianti termici ó idraulico - elettrici e qualora sia previsto il progetto, il titolo professionale e nominativo del Progettista degli impianti;
  - i termini di inizio e fine lavori.

Nel caso di appalti pubblici devono essere specificati anche:

4. Scomposizione dell'importo dei lavori tra opere a base d'asta ed oneri della sicurezza;
5. Categorie di lavoro eseguite;
6. Responsabile del procedimento;
7. Durata dei lavori.

## **5. Criteri da osservare per scavi e demolizioni**

Durante l'esecuzione di lavori di scavo o demolizione, dovranno osservarsi tutte le disposizioni di legge in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro e di pubblica incolumità.

I materiali di risulta delle lavorazioni, demolizioni o scavi dovranno essere avviati alle discariche con le modalità indicate dall'Amministrazione Comunale e prodotta la relativa ricevuta o attestato al Comune al termine dei lavori.

## **6. Misure di cantiere e eventuali tolleranze**

Durante l'esecuzione dei lavori hanno diritto di accedere al cantiere i funzionari ed agenti comunali preposti alla vigilanza sulle costruzioni ed effettuare le verifiche di competenza anche attraverso misurazioni e rilievi. In caso di impedimento l'Autorità competente dispone con l'impiego della forza pubblica. Nell'ambito delle misurazioni sono applicate le tolleranze stabilite dalle normative di legge con carattere sovraordinato.

## **7. Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera**

Durante l'esecuzione dei lavori dovranno essere adottate tutte le misure in materia di prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera, stabilite dalle vigenti disposizioni di legge in materia.

## **8. Soluzioni per garantire la sicurezza e l'accessibilità dei percorsi pubblici.**

Tutti i percorsi pubblici dovranno essere realizzati nel rispetto della normativa sovraordinata in materia di superamento barriere architettoniche e dovranno essere dotati di pavimentazioni antiscivolo ed adeguati elementi di protezione da caduta.

## **9. Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici**

Durante l'esecuzione dei lavori, ove fossero trovati reperti archeologici o ordigni bellici, è fatto divieto di proseguire i lavori, che dovranno essere immediatamente sospesi e dovranno essere tempestivamente informate le autorità competenti (Soprintendenza, carabinieri, ecc.), adottando al momento tutte le misure di sicurezza e di presidio al fine di garantire l'integrità dei reperti archeologici o la tutela della pubblica incolumità nel caso di ordigni bellici.

### **10. Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori**

A fine lavori dovrà essere garantito il ripristino del suolo e degli impianti pubblici nelle condizioni originarie preesistenti all'esecuzione degli stessi.

## **TITOLO III 6 DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

### **Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio**

#### **1. Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici**

Gli edifici devono avere caratteristiche costruttive e funzionali nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia.

#### **2. Distanze minime fra edifici e dai confini.**

Sono applicabili tutte le normative sovraordinate di carattere nazionale e regionale in materia di deroga al rispetto delle distanze, dai confini di proprietà, tra gli edifici, a protezione del nastro stradale e di altezza massima degli edifici, ecc., per quanto attiene alla materia dell'edilizia sostenibile e di risparmio delle risorse, sia per quanto riguarda gli interventi di nuova costruzione che di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, con particolare riferimento al d.lgs. 4/7/2014, n° 102.

##### **2.1 - DISTANZE**

Distanza dai limiti di confine di proprietà;

Distanza dai limiti del lotto urbanistico;

Distanza fra i fabbricati;

Distanza dalle strade.

Il Progettista all'atto di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire o S.C.I.A., allega uno schema grafico del computo delle distanze dal limite di confine di proprietà, dal limite di lotto urbanistico, di distanza dai fabbricati e dalle strade.

##### **2.1.1 6 DISTANZE DAI LIMITI DEL CONFINE DI PROPRIETÀ**

La distanza dal confine di proprietà è la minima distanza misurata ortogonalmente che intercorre tra il corpo più avanzato dell'edificio, escluse le parti a sbalzo fino a ml. 1,50 aperte su tre lati, non ricomprese nella superficie coperta, sagoma e SUL.

La misura delle distanze da osservare sono disciplinate dallo strumento urbanistico generale, in ogni caso ove non specificatamente disciplinato, la distanza minima dai confini da rispettare per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, addizione volumetrica e sostituzione edilizia non può essere inferiore a ml. 5,00.

Relativamente ai confini privati, non si tiene conto della distanza dai confini fra proprietà diverse di lotti contigui, nell'ipotesi che la distanza finalizzata alla realizzazione di opere edilizie, sia richiesta dai titolari delle stesse proprietà.

In tali ipotesi la verifica delle distanze ed eventualmente degli altri parametri edilizi, viene effettuata tenendo conto del complessivo delle aree interessate.

In alternativa alla firma congiunta fra proprietà diverse è ammessa la possibilità di deroga da rispetto della distanza minima dai confini, mediante stipula di atto notarile di assenso registrato e trascritto.

In caso di accordo tra i confinanti, mediante firma congiunta dell'istanza finalizzata alla realizzazione di opere edilizie o mediante atto pubblico registrato e trascritto e fatte salve le distanze fra i fabbricati,



le suddette distanze possono essere ulteriormente ridotte, fino all'edificazione dei fabbricati sul confine.

Nel caso d'interventi di ristrutturazione edilizia di fabbricati esistenti, attuati mediante intervento di demolizione e fedele ricostruzione, nella stessa collocazione è previsto il mantenimento delle distanze preesistenti dai confini privati, anche se inferiori a quelle regolamentari, nell'ipotesi che l'intervento edilizio avvenga con gli stessi materiali o con materiali analoghi. Nel caso di interventi edilizi realizzati con materiali diversi, devono osservarsi le distanze minime dai confini privati, salvo la procedura di deroga prevista dalle vigenti norme.

Non è richiesto il rispetto della distanza minima dai confini nel caso di edificazione in aderenza a fabbricati esistenti sul confine di proprietà.

È ammessa la possibilità di realizzazione fino al limite di confine di proprietà, limitatamente alla realizzazione di locali completamente interrati da realizzare nell'ambito della superficie coperta di fabbricati preesistenti, e nel caso della realizzazione di spazi di accesso e manovra ai locali interrati o nel caso di realizzazione di scannafossi e nei casi di realizzazione in aderenza.

Le attività di deposito svolte nei centri abitati sono soggette, per motivi di decoro e al fine di evitare introspezione edilizia, alle norme sulle distanze.

Non vengono computati ai fini della determinazione della distanza dai limiti di proprietà gli extraspessori dei cappotti termici, nei limiti stabiliti dalle vigenti disposizioni di legge in materia.

Gli impianti di energia rinnovabile (pannelli solari e fotovoltaici, mini-eolico, ecc.) e gli arredi esterni devono essere posti alla distanza minima di ml. 1,50 dai confini.

#### 2.1.2 6 DISTANZA DAI LIMITI DEL LOTTO URBANISTICO

La distanza dal limite di lotto urbanistico è la minima distanza misurata ortogonalmente che intercorre tra il corpo più avanzato dell'edificio, escluse le parti a sbalzo fino a ml. 1,50 come sopra.

Il confine del lotto di pertinenza dell'edificio è quello risultante dalla sovrapposizione del titolo di proprietà con la zona urbanistica di Regolamento Urbanistico, cosicché costituisce confine la linea di demarcazione tra due diverse destinazioni urbanistiche.

La distanza minima dal limite di area normativa, da rispettare per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, addizione volumetrica e sostituzione edilizia, dal limite del lotto urbanistico, anche all'interno della stessa proprietà, fra diversi lotti con destinazione diversa è fissata in ml 1,50, prescrivendo che qualsiasi parte del fabbricato (marciapiede, aggetti di gronda e dei terrazzi, fondazioni, rampe di accesso ai garages, ecc.), siano contenute all'interno della stessa destinazione di zona.

È ammessa la realizzazione di nuove volumetrie in deroga al rispetto della suddetta distanza minima dal limite del lotto edificabile, limitatamente agli ampliamenti, rialzamenti e sopraelevazioni, di fabbricati esistenti.

La realizzazione di rampe di accesso garage, costituendo opere edilizie funzionali alle costruzioni, devono essere contenute all'interno dell'area edificabile.

Le attività di deposito svolte nei centri abitati sono soggette, per motivi di decoro ed al fine di evitare introspezione edilizia, alle norme sulle distanze.

#### 2.1.3 6 DISTANZA TRA FABBRICATI

La distanza tra i fabbricati è la minima distanza misurata orizzontalmente che intercorre tra il corpo più avanzati degli edifici antistanti, anche nel caso di una sola parete finestrata, comprese le parti a sbalzo con  $L > 1,50$  ml., rampe di scale, e compreso sopraelevazioni e rialzamenti dei fabbricati, logge, porticati, bow-window, verande chiuse, opere volumetriche pertinenziali anche ad uso accessorio, come garages, ripostigli, ecc..

Sono invece esclusi dalla misurazione tutto ciò che ha funzione estetica ed ornamentale e le parti aggettanti e sporti fino a ml. 1,50 aperte su tre lati, non ricomprese nella superficie coperta, sagoma e SUL.

La distanza minima misurata a raggio di cerchio è fissata in ml. 6,00 in tutti gli altri casi.

È ammessa la deroga dal rispetto di ml. 10 fra edifici antistanti, solo in sede di approvazione dei piani attuativi.

E' ammessa, la realizzazione in aderenza al confine qualora esista nella proprietà confinante una costruzione in aderenza.

La distanza fra edifici non si applica per pareti antistanti appartenenti allo stesso fabbricato.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, anche mediante demolizione e ricostruzione, indipendentemente dai materiali impiegati e di sostituzione edilizia, relativamente a fabbricati che presentano una distanza inferiore a 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, l'edificio ricostruito può mantenere la distanza preesistente tra dette pareti, a condizione che per la porzione posta a distanza inferiore a 10 metri la nuova configurazione non comporti variazioni planivolumetriche rispetto alla configurazione preesistente.

Si considerano pareti finestrate, le pareti di edifici dotati di finestre, anche se presenti nel tratto di parete in cui i fabbricati non si fronteggiano.

Ai fini della distanza sopra definita non sono computati i maggiori spessori consistenti nella porzione superiore e non strutturale dei solai interpiano e delle murature e sterne, con riferimento alla sola parte eccedente i cm. 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 per gli elementi verticali e di copertura e cm 15 per quelli orizzontali intermedi.

Il rispetto della distanza di ml 10,00 tra pareti finestrate e fabbricati antistanti non si applica nei seguenti casi:

1. nel caso di corpi di fabbrica dei fabbricati, che siano collegati da vani scale anche aperti, porticati e loggiati, tali da costituire una continuità costruttiva dei vari corpi di fabbricato. Non si considerano elemento di continuità le parti interrato dei fabbricati;
2. ai manufatti completamente interrati;
3. ai muri di recinzione.

Nel caso di edifici esistenti, posti a distanza inferiore di ml 10,00 le cui pareti, od anche una sola di esse, sia già finestrata, è vietata la realizzazione di balconi e/o terrazze, ma è possibile la realizzazione di nuove aperture e/o la modifica di quelle esistenti.

#### 2.1.4 6 DISTANZA DALLE STRADE

Si intende il segmento minimo congiungente ortogonalmente il corpo più avanzato del fabbricato ed il confine stradale antistante, come definito dalla normativa vigente in materia, escluse parti a sbalzo fino a ml. 1,50 aperte su tre lati, non ricomprese nella superficie coperta, sagoma e SUL.

Gli impianti di energia rinnovabile (pannelli solari e fotovoltaici, mini-eolico, ecc.) e gli arredi esterni devono essere posti alla distanza minima di ml. 1,50 dai confini.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale, quale risulta dagli atti di acquisizione delle aree o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza di questi, il confine è definito dalle vigenti disposizioni di legge in materia.

La sede stradale è considerata sia nell'attuale consistenza, sia in quella prevista negli strumenti urbanistici vigenti.

La distanza minima che l'edificio deve osservare dal ciglio stradale dipende dalla classificazione della strada stabilita dal Codice della strada salvo diverse prescrizioni più restrittive del Regolamento Urbanistico.

La distanza minima che gli edifici devono osservare dal ciglio stradale dipende dalla classificazione della strada antistante; nelle aree esterne ai centri abitati valgono le distanze stabilite dal Codice della Strada, recepite dal R.U..

All'interno dei centri abitati gli interventi di rialzamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti sono ammessi nell'ambito della superficie coperta preesistente, indipendentemente dalla distanza dalla strada.

Ai fini della distanza sopra definita non sono computati i maggiori spessori consistenti nella porzione superiore e non strutturale dei solai interpiano e delle murature e sterne, con riferimento alla sola parte eccedente i cm. 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 per gli elementi verticali e di copertura e cm 15 per quelli orizzontali intermedi.

Nelle aree urbane distanze inferiori dal ciglio stradale sono ammesse solo nel caso necessitino allineamenti a fabbricati esistenti, in ogni caso deve essere garantito il rispetto della distanza minima di ml. 5,00, salvo il rispetto delle distanze richiesto dalle norme antisismiche.

All'interno dei centri abitati, relativamente alla distanza dalle strade pubbliche, relativamente alle nuove costruzioni, e/o ampliamenti, entro o fuori terra, è ammesso il posizionamento dell'edificio di nuova realizzazione sull'allineamento esistente e definito da almeno n° 2 fabbricati esistenti posti immediatamente prima e/o dopo il lotto edificatorio oggetto di intervento. La realizzazione dei fabbricati in allineamento con quelli preesistenti, là dove consentita dallo strumento urbanistico è ammessa in deroga al rispetto delle distanze minime dalle strade, ma deve garantire il rispetto assoluto della distanza di ml. 5,00 dalla stessa strada.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia di fabbricati esistenti, attuati mediante intervento di demolizione e fedele ricostruzione, nella stessa collocazione è previsto il mantenimento delle distanze preesistenti dal limite stradale, anche se inferiore a quella regolamentare, nell'ipotesi in cui l'intervento edilizio avvenga con gli stessi materiali o con materiali analoghi. Per materiali analoghi a titolo esemplificativo, si intendono muratura in qualsiasi tipo di laterizio, cemento armato, strutture portanti d'acciaio e tamponamenti in laterizio o pannelli di altro materiale di tipo coibentato; sono altresì materiali analoghi, legno, strutture di tipo assemblato in opera o prefabbricato in materiale leggero, ancorché dotate di struttura portante in acciaio, ma prive di tamponature in laterizio o pannelli d'altro materiale tipo coibentato.

Nel caso di interventi edilizi realizzati con materiali diversi, devono osservarsi le distanze minime dal limite stradale, salvo la procedura di deroga per allineamento indicate sopra.

### 3. Dotazioni impiantistiche

#### 3.1 - DOTAZIONE DEGLI EDIFICI

Ciascun edificio deve essere dotato di:

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

È ammessa deroga motivata per gli edifici ad uso non residenziale in relazione al tipo di attività svolta. Ciascuna dotazione sarà calcolata in funzione dell'esigenza dell'edificio in conformità alle disposizioni normative attinenti a ciascuna materia e dei regolamenti comunali, di modo che l'assenza di uno solo dei requisiti obbligati costituisce impedimento al rilascio del certificato di Agibilità.

È cura del DD.LL. accertarsi che gli impianti tecnologici siano conformi ai regolamenti locali.

Nel caso di edifici urbani il cui impianto termico è alimentato a G.P.L. accumulato in appositi serbatoi esterni, questi devono essere interrati per motivi di decoro dell'abitato.

Nelle aree extraurbane tale obbligo è esteso a quelle sottoposte a vincolo paesaggistico e di area protetta o a tutti quei casi che la situazione ambientale lo richieda.

Tutti gli edifici devono essere isolati dall'umidità ascendente.

Nel caso di locali destinati ad abitazione al piano terra i solai di calpestio di questi devono essere isolati dall'umidità ascendente mediante camera d'aria di almeno cm 40,00 di spessore o mediante sistemi di isolamento idonei dimostrati in appositi dettagli costruttivi.

Le dotazioni di impianti di cui al primo comma non possono avvenire mediante condutture esterne all'edificio salvo i pluviali che devono essere rigorosamente in rame, salvo le preesistenze.

Nel caso di necessità di apporre condutture esterne diverse dai pluviali queste saranno opportunamente schermate.

Ciascun edificio sarà dotato di apposita nicchia in fregio alla pubblica via o sulla recinzione contenente i contatori relativi alla erogazione di ciascun servizio ed essere accessibili al controllo del personale di ciascuna azienda.

### 3.2 $\delta$ COLLEGAMENTO ALLE RETI TECNOLOGICHE

L'allaccio alle reti tecnologiche dovrà avvenire in stretta conformità a quanto prescritto dai regolamenti degli Enti Gestori dei relativi servizi.

La realizzazione delle opere di allaccio alle reti dei pubblici servizi è subordinata al rispetto di tutte le norme tecniche e procedurali vigenti in materia e alla specifica autorizzazione da ottenere da parte degli enti gestori delle reti e, per quanto riguarda la manomissione del suolo pubblico, dall'ente proprietario del sedime interessato dai lavori.

Gli allacci provvisori a servizio dei fabbricati removibili, destinati ad attività temporanee, verranno rimossi integralmente al termine della attività.

Le trasformazioni urbanistico edilizie potenzialmente incidenti sull'efficienza e la funzionalità dei servizi erogati caratterizzati da situazioni deficitarie, sono subordinate alla preventiva acquisizione di specifici pareri preventivi degli enti gestori il parere può essere sostituito da certificazione del progettista.

## 4. Superfici aereo-illuminanti

### 4.1 $\delta$ LOCALI DI CIVILE ABITAZIONE

I locali ad uso civile abitazione devono usufruire dall'illuminazione naturale e diretta. Ciascun vano deve quindi essere dotato di almeno una finestra apribile all'aria libera con una superficie illuminante pari ad almeno 1/8 della superficie utile del vano medesimo.

La singola unità immobiliare residenziale deve presentare una sufficiente illuminazione.

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

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

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

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

Le finestre poste dietro i mandorlati in mattoni concorrono al rapporto aereoilluminante nella misura del 50%.

### 4.2 $\delta$ LOCALI CON ALTRE DESTINAZIONI

Devono usufruire dall'illuminazione naturale e diretta.

Le superfici illuminanti non devono essere inferiori a:

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

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

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

- il 50% della superficie illuminante deve essere collocata a parete, se la restante parte è costituita da lucernari;

- il 25% della superficie illuminante deve essere collocata a parete se la restante parte è costituita da aperture a shed o a lanterna.
- I locali accessori diretti agli ambienti non residenziali possono essere privi di illuminazione naturale.

Le superfici finestrate o comunque trasparenti, nei casi di irraggiamento diretto solare, devono essere dotate di dispositivi che consentono il loro oscuramento totale o parziale.

L'intensità, la qualità e la distribuzione delle sorgenti di luce artificiale negli ambienti di lavoro devono essere idonee allo svolgimento dello specifico compito visivo.

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

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

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

Per i locali destinati ad attività produttiva possono essere compresi nel computo della superficie illuminante le superfici trasparenti delle porte a partire da cm. 80 dal pavimento.

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

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

Su parere dell'Azienda USL competente per territorio, possono essere ammessi parametri inferiori, rispetto ai valori sopra riportati, ove ricorrano particolari esigenze tecniche documentate. In tali casi l'idoneità del locale sarà limitata all'attività lavorativa dichiarata, fatto salvo quanto specificato di seguito relativamente all'illuminazione e aerazione dei locali di esposizione e vendita aperti al pubblico.

#### 4.3 6 ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE

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

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

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

#### 4.4 6 AERAZIONE LOCALI RESIDENZIALI

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

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

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

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

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

#### 4.5 6 AERAZIONE LOCALI NON RESIDENZIALI

Tutti i locali destinati ad attività lavorativa devono essere dotati di superfici apribili attestate su spazi esterni e con adeguati comandi.

La superficie apribile, misurata al netto dei telai delle finestre, deve corrispondere almeno a:

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

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

Le porte ed i portoni comunicanti direttamente con l'esterno possono essere comprese nel computo della superficie apribile fino a raggiungere il massimo del 50% della superficie apribile necessaria.

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

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

Qualora il processo produttivo, per le proprie caratteristiche tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali areati artificialmente o in caso di ambienti facenti parte di strutture con particolari esigenze di sicurezza (ad es. istituti bancari) può essere fatto ricorso all'aerazione forzata. In tal caso il flusso di aerazione deve essere distribuito in modo da evitare sacche di ristagno.

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

Di norma l'impianto di aerazione forzata non può essere utilizzato per la rimozione degli impianti dovute alle lavorazioni. Per tali impianti dovrà essere previsto uno specifico impianto di aspirazione localizzata, coordinato con l'impianto di aerazione dell'ambiente.

In caso di servizi igienici privi di aerazione naturale, l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi ora se in espulsione continua, in altre parole assicurare almeno 3 ricambi in un tempo massimo di 5 minuti per ogni utilizzazione dell'ambiente, se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico temporizzato. Lo sbocco dell'impianto di aerazione forzata deve essere collocata in modo da non recare nocumento alle proprietà confinanti.

I locali accessori diretti ad uso civile abitazione o di lavoro, fatte salve eventuali norme specifiche, possono essere privi di aerazione naturale ad esclusione di servizi igienici principali all'interno delle abitazioni.

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

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

#### 4.6 6 REQUISITI EDIFICI ESISTENTI NEL CENTRO STORICO

Al fine di consentire il pieno recupero del patrimonio edilizio esistente all'interno del centro storico o in presenza di immobili da salvaguardare, possono essere consentiti previa specifica deroga, requisiti

minimi d'altezza minima comunque non inferiore a ml. 1,80 in caso di coperture inclinate, e requisiti d'illuminazione o aerazione non inferiori al rapporto di 1/14 (estendibile con l'aggiunta di sistemi artificiali).

All'interno del centro storico per locali dichiarati abitabili o agibili sono ammesse altezze pari a ml. 2,50 fermo restando che nel caso d'interventi con realizzazione o redistribuzione d'ulteriori piani risulta sempre necessaria un'altezza dei locali pari a ml. 2,70.

Le disposizioni che seguono sono applicabili limitatamente alle unità immobiliari esistenti all'interno del perimetro del centro storico (ex zone  $\delta A\delta$ ) con destinazione urbanistica compatibile con la futura attività. Rimane esclusa l'applicabilità delle disposizioni nel caso di cambi di destinazione d'uso, ampliamenti, ristrutturazioni edilizie con modifica alla configurazione iniziale, per le quali si dovranno rispettare i requisiti vigenti in materia di igiene edilizia:

- Per le attività rientranti nel disposto Reg.to CE 852/2004 sull'igiene dei prodotti alimentari, si dovrà garantire la presenza all'interno dei locali dei servizi per il personale addetto all'attività (wc e spogliatoi) oltre al rispetto dei requisiti di cui all'allegato II del regolamento citato.
- Nel caso in cui non sia possibile per motivi di spazio, impiantistici e/o tecnologici, realizzare nella U.I. i servizi igienici destinati agli avventori per i quali sia prevista la sosta, gli stessi servizi igienici dovranno comunque essere resi disponibili nelle immediate vicinanze. Tale disponibilità (es. durante gli orari di apertura) dovrà essere dimostrata.
- Anche nel caso di piccole attività artigianali o di servizio può essere concesso ai titolari delle attività, l'uso di servizi igienici esterni posti nelle immediate vicinanze. Sono fatte salve le norme in materia di sicurezza e salute nei luoghi di lavoro nel caso di eventuali dipendenti.

La necessità di adeguare i locali al superamento delle barriere architettoniche subentra in caso d'interventi di ristrutturazione o di variazione d'uso. Si dovrà comunque garantire il requisito minimo previsto per la visitabilità condizionata così come previsto dal DM 236/89.

All'interno dei locali con destinazione d'uso commerciale possono essere esercitate anche attività con destinazione artigianale, compatibilmente con la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui agli strumenti urbanistici vigenti.

Tali interventi non devono comportare la demolizione e ricostruzione del fabbricato; inoltre deve essere dimostrata, tramite specifica relazione tecnica, l'impossibilità, per caratteristiche storiche, architettoniche o strutturali degli edifici, di raggiungere i requisiti minimi previsti.

Non potranno essere realizzati interventi che comportino un peggioramento dei requisiti d'illuminazione o aerazione già esistenti.

Quando sia dimostrata l'impossibilità tecnica o vincolistica alla realizzazione di un sistema di convogliamento dei fumi e vapori sopra la copertura, si potranno adottare sistemi alternativi di abbattimento ed espulsione previa adozione di adeguate tecnologie impiantistiche. Tale possibilità dovrà essere soggetta a specifica autorizzazione in deroga.

#### 4.7 $\delta$ ILLUMINAZIONE E AERAZIONE LOCALI PER ESPOSIZIONE E VENDITA

Nei locali aperti al pubblico e destinati ad esposizione e vendita, su parere dell'Azienda ASL possono essere autorizzate aree sprovviste d'illuminazione e aerazione naturali, purché siano installati idonei sistemi d'aerazione e illuminazione artificiali.

### **5. Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti**

Per quanto attiene agli argomenti in oggetto, si rinvia ai contenuti delle N.T.A.

### **6. Requisiti prestazionali integrativi degli edifici riferiti all'accessibilità, alla sicurezza d'uso e alla prevenzione degli infortuni**

Gli edifici devono rispettare le vigenti normative in materia di accessibilità, sicurezza d'uso e alla prevenzione degli infortuni.

## **7. Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti**

La potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze, viene calcolata in kW di potenza (P) moltiplicati per la superficie (S) come da prospetto che segue:  
 $P = (1/K) \cdot S$

Dove S è la superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno, misurata in m<sup>2</sup>, e K è il coefficiente da applicare.

Il coefficiente K assume il seguente valore: K=50

Gli impianti di produzione di energia termica devono essere progettati e realizzati in modo da coprire tramite energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili una percentuale fissa (50%) dei consumi previsti di acqua calda sanitaria, più una percentuale variabile calcolata sulla somma dei consumi previsti per: acqua calda sanitaria + riscaldamento + raffrescamento secondo la seguente percentuale: 50%.

Questi obblighi non possono essere assolti tramite impianti da fonti rinnovabili che producano esclusivamente energia elettrica la quale alimenti, a sua volta, dispositivi o impianti per la produzione di acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento. I pannelli dovranno integrarsi in modo ottimale con l'edificio, dimostrabile attraverso particolari specifici, previa valutazione di compatibilità ambientale in zone a vincolo paesaggistico.

Negli edifici condominiali, oltre 4 unità abitative, è prescritto l'impiego di impianti centralizzati con sistema di regolazione autonoma e contabilizzazione individuale dei consumi di energia.

Il professionista incaricato del progetto dovrà illustrare con appositi elaborati grafici, tabelle dimostrative e/o particolari costruttivi per verificare la rispondenza del progetto ai requisiti prescritti per potersi avvalere degli incentivi.

Le ristrutturazioni rilevanti dovranno essere certificate ad ultimazione lavori con una classe energetica non inferiore a C.

Gli edifici di nuova costruzione ovvero oggetto di interventi di sostituzione edilizia dovranno essere realizzati in base alle seguenti caratteristiche energetiche:

attribuzione classe energetica	bonus di superficie o di volumetria	Riduzione oneri Urb.ne secondaria
edificio passivo	+ 15%	10%
classe energetica A+	+10%	5%
classe energetica A	+5%	0
classe energetica B	standard	0

Per accedere alle agevolazioni previste è necessario sottoscrivere una dichiarazione di impegno a firma della proprietà e del direttore dei lavori al momento della richiesta di permesso o di presentazione della S.C.I.A..

L'abbattimento di oneri è garantito da polizza fideiussoria o bancaria per la durata di 4 anni.

Qualora a fine lavori non venga raggiunto il valore di certificazione prestabilito, gli eventuali bonus usufruiti extra indice sono considerati abusi edilizi.

Il mancato raggiungimento della classe energetica minima (B) per gli edifici nuovi ovvero oggetto di intervento di sostituzione edilizia e della classe energetica minima (C) per gli edifici oggetto di intervento di ristrutturazione rilevante comporta l'inabitabilità dei locali.



## **8. Incentivi finalizzati ad introdurre dispositivi e servizi per elevare l'accessibilità di spazi privati ad uso pubblico**

Gli edifici a carattere collettivo e sociale realizzati dallo Stato, dalle Regioni o dalle Amministrazioni Locali, aventi interesse amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario e comunque, edifici in cui si svolgono attività e servizi di interesse generale, nonché edifici privati quali cinema, teatri, auditori, chiese, grandi magazzini, impianti sportivi, alberghi, ecc, e le strutture esterne agli edifici quali percorsi pedonali e parcheggi dovranno presentare caratteristiche architettoniche volte a eliminare gli impedimenti fisici comunemente definiti come barriere architettoniche, che sono di ostacolo alla vita di relazione, in conformità alle leggi vigenti.

I progetti di abitazioni private devono essere redatti nel perfetto rispetto delle prescrizioni di legge in materia.

Per gli edifici privati residenziali esistenti progettati e successivamente realizzati secondo criteri esuberanti le misure minime di legge e che prevedano la completa accessibilità prevista dalla Legge, dotando l'organismo edilizio di tutti gli accorgimenti idonei alla fruizione in ogni suo spazio, compreso l'esterno, da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali si ha una **riduzione di oneri di urbanizzazione secondaria pari al 2%.**

Ciò vale anche per gli edifici soggetti a recupero e ristrutturazione.

## **9. Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon**

Il radon è un gas radioattivo, molto pesante, altamente nocivo per la salute umana, presente nel suolo e nei materiali da costruzione, che tende a diffondersi nelle abitazioni. Uno dei principali fattori di rischio del radon è legato al fatto che accumulandosi all'interno di abitazioni diventa una delle principali cause di tumore al polmone.

Negli ambienti chiusi quali le abitazioni ed i luoghi di lavoro si concentra risalendo dal sottosuolo ed entrando attraverso il contatto terreno fondazioni tramite fessure anche microscopiche.

Il radon è presente anche nei materiali da costruzione provenienti da terreni particolarmente ricchi di uranio ed in alcuni casi nelle acque.

Viene assegnata la **riduzione di oneri di urbanizzazione secondaria pari al 2%** a chi effettua una rilevazione della presenza del radon nel suolo mediante e/o negli ambienti e viene effettuato almeno un intervento finalizzato alla sua riduzione fra quelli indicati di seguito:

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

### **9.1 - PRESCRIZIONI OBBLIGATORIE**

Ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 380/2001 ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio deve essere obbligatoriamente previsto, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto.

## **10. Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale**

### **10.1 - LOCALI ABITABILI ED AGIBILI - CLASSIFICAZIONE**

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

- locali abitabili ad uso civili abitazioni;
- locali od ambienti di lavoro;

- altri locali non compresi nei punti a) e b) (palestre, strutture sanitarie, scuole ecc.)

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

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

## 10.2 6 REQUISITI E CLASSIFICAZIONE LOCALI DESTINATI ALLA RESIDENZA

I locali abitabili sono distinti in locali con permanenza continuativa di persone e locali senza permanenza di persone.

Sono locali abitabili con permanenza continuativa di persone quelli dotati di un diretto e regolare rapporto areoilluminante e destinati ad usi specifici quali:

- camere da letto;
- soggiorni e sale da pranzo;
- cucine abitabili;
- studi, salotti;
- locali assimilabili.

Sono locali abitabili di servizio:

- servizi igienici;
- spazi di disimpegno e collegamenti verticali ed orizzontali interni alla singola unità immobiliare;
- spazi di cottura;
- dispense, guardaroba, lavanderie, ripostigli e cantine con altezza media maggiore o uguale a 2,40mt. e altezza minima 2,20.
- soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili con altezza media maggiore o uguale a 2,40mt. e altezza minima 2,20mt.
- locali assimilabili

Sono locali non abitabili quelli che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie quali:

- soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili con altezza media inferiore a 2,40mt.;
- cantine, ripostigli, sottoscala e simili con altezza media inferiore a 2,40mt..

A quanto sopra fanno eccezione le disposizioni di cui alla L.R. n° 5/2010.

Non costituiscono locale, ai sensi del presente regolamento, i volumi tecnici nonché gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (quali scannafossi e simili) o al passaggio ed alla manutenzione degli impianti (quali cavedi e simili).

## 10.3 - REQUISITI COMUNI

### 10.3.1. - RISCALDAMENTO

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

### 10.3.2 - REQUISITI CARATTERE ACUSTICO

#### A) IMPATTO ACUSTICO

(progetti sottoposti a valutazione d'impatto ambientale<sup>1</sup> e realizzazione, modifica e potenziamento di strade, discoteche, circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi

<sup>1</sup> Legge 8/7/1986 n. 349; DPCM 10/8/1988; DPCM 27/12/1988

quali ad esempio impianti di condizionamento, impianti sportivi e ricreativi, etc. e laddove la valutazione degli effetti acustici sia imposta da esigenza di tutela ambientale).

Il permesso di costruire o S.C.I.A. ricomprenderà la relazione del professionista competente in materia

#### B) CLIMA ACUSTICO

(Insediamenti di scuole, ospedali, case di cura, parchi pubblici, insediamenti residenziali in prossimità di strade, discoteche, circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi quali ad esempio impianti di condizionamento, impianti sportivi e ricreativi).

Il permesso di costruire o SCIA ricomprenderà relazione del professionista competente in materia.

#### C) REQUISITI ACUSTICI PASSIVI

(Lavori di nuova costruzione, ampliamenti, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia limitatamente ai casi demolizione e ricostruzione o ristrutturazione globale, ristrutturazione edilizia con aumento di unità immobiliari superiori a uno, variazione d'uso al fine di ottenere abitazioni, uffici, alberghi e assimilabili, ospedali, case di cura, edifici scolastici, attività ricreative e culto, attività commerciali).

Il permesso di costruire o S.C.I.A. ricomprenderà la relazione tecnica del professionista riferita alle caratteristiche progettuali dell'opera rispetto ai valori limite fissati dal DPCM 5/12/1997.

#### 10.3.3 - CANNE FUMARIE, IMPIANTI ASPIRAZIONE, FORNI

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

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

Non potrà comunque essere utilizzato alcun sistema alternativo nel caso di caminetti.

I fumaioli devono essere costruiti in materiale idoneo, essere ben assicurati alla copertura con robuste staffe ed avere aspetto decoroso ed intonato all'edificio del quale fanno parte.

La loro sporgenza dalla copertura del fabbricato non deve essere inferiore ad ml 1,00 ed in ogni caso la fonte di emissione deve distare almeno ml 10,00 dalle facciate di altri edifici su cui si aprano finestre o luci.

#### 10.3.4 - SCARICHI APPARECCHI IGIENICO SANITARI

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

#### 10.3.5 - ISOLAMENTO DAL SUOLO

Nei locali abitabili deve essere realizzato al piano terra un solaio areato, anche di tipo *øiglooø*, dotato di camera *døaria*, d'altezza non inferiore a cm. 40 dotato di bocchette di aerazione verso *løesterno* di superficie non inferiore ad 1/100 della superficie del solaio.

Tale prescrizione deve osservarsi anche nell'*øipotesi* di interventi di ristrutturazione, sostituzione edilizia o risanamento conservativo con contestuale cambio di destinazione d'uso.

I locali abitabili nei fabbricati di nuova costruzione devono avere il solaio con quota calpestio del solaio piano terra posta a quota non inferiore a quella del marciapiede.

Nel caso di interventi di ristrutturazione di edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento è ammessa la realizzazione di locali abitabili, a condizione che la quota di calpestio del solaio del piano terra sia a quota inferiore rispetto al marciapiede nella misura massima di cm 30,00 fermo restando *løobbligo* dell'*øosservanza* degli altri requisiti igienici, relativi al solaio areato e dotazione di scannafosso nella parte interrata.

Negli interventi di nuova costruzione, si prescrive la predisposizione di idonee misure a protezione dell'*øumidità* ascendente.

Sono fatti salvi i fabbricati preesistenti già abitabili, anche se non rispettanti i suddetti parametri dimensionali.

### 10.3.6 - DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI DI CIVILE ABITAZIONE

La superficie utile dei locali deve corrispondere ai seguenti requisiti minimi:

- |                              |         |
|------------------------------|---------|
| a) camera matrimoniale:      | mq. 14; |
| b) camera singola:           | mq. 9;  |
| c) vano cucina:              | mq. 9;  |
| d) soggiorno-pranzo:         | mq. 14; |
| e) soggiorno-pranzo-cottura: | mq. 18; |
| f) bagno principale o unico: | mq. 4.  |

I locali destinati alla permanenza di persone dovranno avere la larghezza minima di:

ml. 3,00 per locali soggiorno e camere matrimoniali;

ml. 2,50 per camere singole, cucine abitabili.

Ogni alloggio deve ricomprendere:

- n. 1 camera matrimoniale (escluse le destinazioni turistico ó ricettive);
- uno spazio per uso accessorio (ripostigli, cantine, etc.) pari ad almeno il 4% della superficie utile residenziale.

I locali non abitabili (soffitte, cantine, etc.) dovranno essere separati dal resto dell'abitazione.

Il collegamento fra spazio destinato a cottura, se non dotata di finestra e locale pranzo, dovrà avvenire con apertura  $\geq$  mq. 4,00.

I corridoi dovranno avere una larghezza minima di ml. 1,00.

Le suddette misure devono corrispondere anche nella soluzione adattata ai sensi della legge 13/89 sulle barriere architettoniche.

I servizi igienici devono essere accessibili tramite disimpegno o antibagno se prospicienti locali abitabili (con esclusione di camere con annesso bagno) ed in caso di bagno principale dovranno essere dotati di finestra  $\Rightarrow$  mq. 0,50.

La zona giorno deve essere opportunamente disimpegnata rispetto alla zona notte.

La superficie utile calpestabile di monolocali, in misura non superiore ad  $\frac{1}{4}$  del numero complessivo d'unità previste, dovrà essere  $\Rightarrow$  a mq. 30 se per 1 persona e  $\Rightarrow$  a mq. 36 se per due persone.

Non potranno essere realizzati interventi che comportino un peggioramento dei requisiti d'illuminazione o aerazione già esistenti, in casi d'interventi di ristrutturazione parziale senza variazione d'uso.

### 10.3.7 - ALTEZZA DEI LOCALI

I locali ad uso abitativo devono avere altezza minima da pavimento a soffitto uguale o superiore a m. 2,70.

I locali sottotetti (mansarde) possono essere destinati ad abitazione a condizione che, fermo restando l'obbligo di rispettare tutti gli altri requisiti previsti dal presente regolamento, presentino un'altezza media interna tra pavimento e soffitto di mt. 2,70 con un minimo assoluto di mt. 2,20.

I nuovi locali destinati ad attività di servizio, laboratori artigianali o a negozi di vendita non possono avere altezza inferiore a m. 3,00, in caso di superfici inferiori a mq. 80 non possono avere altezza inferiore a ml. 2,70.

Gli uffici, studi professionali, non possono avere altezza inferiore a mt. 2,70.

Ogni altra destinazione (sala lettura e riunioni, ambulatori aziendali e camere per medicazione, le sale mensa, refettori, locali di riposo etc.), dovrà avere un'altezza minima di ml. 3,00.

I locali accessori diretti, quelli che fanno parte funzionalmente dell'unità abitativa o produttiva, quali ad esempio i bagni, ripostigli, corridoi, disimpegni, magazzini, non possono avere altezza inferiore a m. 2,40.

L'altezza dei locali deve essere misurata al netto d'eventuali controsoffitti.

Nel caso di soffitti in pendenza, l'altezza minima prevista per i locali di cui al presente articolo dovrà intendersi come media, con una minima non inferiore a m. 2,20.

### 10.3.8 - REQUISITI TERMO IGROMETRICI

I locali ad uso abitazione debbono essere dotati di impianti di riscaldamento. Dovranno essere realizzate adeguate opere di isolamento termico del solaio di copertura con lo scopo di mantenere una temperatura di progetto dell'aria interna, compresa tra i 18 °C ed i 20 °C, che deve essere, in effetti, rispondente a tali valori ed uguale in tutti gli ambienti abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.

Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente.

### 10.3.9 - REQUISITI ACUSTICI PASSIVI DEGLI EDIFICI

I locali sottotetto per i quali è previsto il recupero edilizio ai fini abitativi, debbono rispondere, per le porzioni a contatto con altre unità abitative, alle normative sui requisiti acustici passivi degli edifici.

### 10.3.10 - REQUISITI PER AMBIENTI DI LAVORO

I locali destinati a scuole, palestre, strutture sanitarie devono rispettare i requisiti previsti per gli ambienti di lavoro.

Gli ambienti di lavoro a conduzione familiare possono usufruire dei servizi dislocati all'interno delle abitazioni limitrofe, residenza dei titolari dell'attività, salvo attività particolari soggette a discipline specifiche o altre attività poste all'interno del centro storico per il quale l'Amministrazione Comunale, si riserva di valutare previo parere favorevole dell'azienda USL competente.

Gli studi medici e le altre strutture sanitarie non soggette ad autorizzazione ai sensi degli artt. 193 e 194 del T.U.L.L.SS. né alla L.R. n. 8/99, devono essere dotati dei seguenti locali minimi:

- sala d'attesa della superficie minima di mq.9;
- sala visite della superficie minima di mq.9 con pareti lavabili e disinfettabili, per un'altezza non inferiore a m. 2, tinteggiate in colori chiari, dotata di lavabo a comando non manuale, eccetto il caso in cui comunichi direttamente con il servizio igienico ad uso esclusivo del personale sanitario;
- servizi igienici: dovrà essere previsto il servizio igienico per il personale sanitario dotato di antibagno con lavabo a comando non manuale e bagno con wc. Detto servizio igienico potrà coincidere con quello riservato ai pazienti qualora si tratti di struttura con unica sala visite; in caso diverso, dovranno essere previsti servizi igienici distinti.
- I pavimenti di tutti gli ambienti dovranno essere realizzati in materiale facilmente lavabile e disinfettabile.

### 10.3.11 - SCALE E SOPPALCHI

Le scale condominiali non possono essere inferiori ad 1,20 mt. netti di larghezza per rampa e la profondità del pianerottolo non può essere inferiore alla larghezza della rampa. Ciò vale anche per le scale esterne, serventi più di un'unità immobiliare.

Le scale interne principali a servizio di ciascuna unità abitativa devono avere una larghezza non inferiore a mt. 1,00 netti per rampa, gradini regolari, pedata e alzata costanti con pedata non inferiore a cm. 25 ed il rapporto con la pedata deve corrispondere alla formula  $2A+P=cm\ 62-64$ , parapetti di h. non inferiore a cm. 100, pianerottoli intermedi e d'arrivo non inferiori alla larghezza della rampa.

Le scale condominiali non possono avere più di 12 (dodici) alzate per rampa, ogni alzata non può essere superiore a 18 cm con pedata non inferiore a 28 cm..

Ogni scala condominiale deve essere aerata e illuminata.

Sono ammesse scale esterne solamente per l'accesso al piano primo.

Dai vani scala condominiali si deve accedere direttamente al tetto dell'edificio, anche mediante abbaini e lucernari, perfettamente intonati all'estetica dell'edificio.

Il collegamento diretto con le autorimesse dovrà essere realizzato nel rispetto della normativa antincendio.

È ammessa la realizzazione di soppalchi all'interno dei locali, alle seguenti condizioni:

- la proiezione in pianta dei medesimi non deve superare in termini di superficie il rapporto massimo del 30% della superficie dei locali;
- avere un'altezza minima sottostante di ml. 2,20 a condizione che l'uso sia a deposito ovvero, in caso di residenza, a locali destinati ad uso ripostiglio, locale sgombero, etc.
- Ogni scala deve servire una superficie di un piano non superiore a mq. 400.

#### 10.3.12 - DISPOSITIVI ANCORAGGIO (c.d. linee vita)

Devono essere osservate le disposizioni normative di carattere sovraordinato, con particolare riferimento al regolamento regionale D.P.G.R. n° 75/R.

Ai sensi dell'art. 141 co. 13, 14 e 15, della L.R. n° 65/2014, e del regolamento regionale D.P.G.R. n° 75/R del 2013, deve essere prevista l'applicazione di idonee misure preventive e protettive che consentano, nella successiva fase di manutenzione degli edifici, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. Ai sensi delle disposizioni di cui D.P.G.R. 18.12.2013, n. 75/R, deve essere presentata la dichiarazione di conformità del progetto alle misure preventive e protettive con la modulistica predisposta dall'ufficio, scaricabile in internet o ritirabile presso l'URP, corredata dall'elaborato tecnico della copertura.

Ai sensi delle disposizioni dell'art. 4 comma 4 del D.P.G.R. 18/12/2013, n. 75/R, (regolamento di attuazione dell'art. 141, comma 13 e 14 della L.R. 10/11/2014, n. 65), in sede di deposito dell'attestazione di abitabilità o agibilità di cui all'articolo 149 e 150 della l.r. 65/2014, deve essere allegata la certificazione di conformità delle opere eseguite sulla copertura alle misure preventive e protettive di cui alla sezione II ed a consegnare copia del fascicolo dell'opera, ove ne sia prevista la redazione.

### **11. Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa**

Si rinvia a quanto previsto dalle NTA e dallo specifico regolamento.

## **Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico**

### PRESCRIZIONI GENERALI

È vietata l'occupazione anche temporanea di suolo o sottosuolo pubblico per interventi di qualunque genere e natura senza la preventiva autorizzazione dei competenti uffici comunali.

Per quanto riguarda gli interventi nei centri storici l'installazione di elementi di arredo urbano al fabbricato dovrà avvenire nell'assoluto rispetto delle loro caratteristiche architettoniche o storiche e dovrà comunque essere preventivamente autorizzato.

### PAVIMENTAZIONI

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

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

- norme sulla sicurezza e per il superamento delle barriere architettoniche, in relazione alle vigenti disposizioni di Legge in materia;
- norme sulle superfici permeabili, in relazione alle vigenti disposizioni di Legge in materia, che prevedono il rispetto delle superfici permeabili.

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

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

#### SEDUTE E PANCHINE

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

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

#### CONTENITORI PER RIFIUTI

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

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

#### PORTA BICICLETTE

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

#### DISSUASORI SOSTA

I suddetti dissuasori dovranno rispettare le prescrizioni di Legge in materia, con particolare riferimento alla circolazione e sicurezza stradale.

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

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

#### TITOLO ABILITATIVO E PROCEDURE

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

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

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

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

#### SANZIONI

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

## 1. Strade

In linea generale è l'area comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che le pertinenze pedonali (marciapiedi) incluse la banchina, gli argini, parapetti e simili, ivi comprese le fossette laterali di scolo delle acque piovane. Si rinvia in ogni caso al codice della strada.

## **2. Portici e sottopassaggi**

I proprietari degli edifici muniti di portici da adibire all'uso pubblico dovranno provvedere direttamente e a loro spese alla manutenzione.

I sottopassaggi devono essere dotati di sistemi di sicurezza in materia di prevenzione da rischi di allagamento

## **3. Piste ciclabili**

### **3.1 - PERCORSI PEDONALI**

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

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

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

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

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

Le piste ciclabili sono quelle definite dal Codice della Strada.

## **4. Aree per parcheggio**

### **4.1 - PARCHEGGI (P)**

È l'area destinata complessivamente alla sosta dei veicoli e composta da stalli, da spazi di manovra tra una fila di stalli e l'altra, da spazi di ingresso e di uscita.

### **4.2 - PARCHEGGIO DI PERTINENZA**

La superficie, coperta o scoperta, legata pertinenzialmente ad un edificio o ad un'unità immobiliare nei casi previsti dalle vigenti norme in materia, destinata al ricovero o alla sosta dei veicoli in uso ai residenti nell'edificio, o nell'unità immobiliare, ovvero agli addetti alle attività che vi si svolgono.

### **4.3 - PARCHEGGI PRIVATI E/O PERTINENZIALI**

È lo spazio da destinare alla sosta dei veicoli in sopra o sottosuolo o in elevazione, con dimensioni minime, al netto di eventuali ingombri murari, di ml. 2,50x5,00, riservato ad un uso privato o comunque pertinenziale.

Gli spazi parcheggio, possono essere localizzati interamente, sia all'interno del fabbricato o nella recede esterna del fabbricato.

Nel caso di dimostrata, oggettiva impossibilità a reperire tali spazi parcheggio, all'interno del lotto di pertinenza del fabbricato oggetto d'intervento edilizio è comunque possibile localizzare gli spazi parcheggio anche in area anche esterna, in altri lotti di terreno in proprietà esclusiva posti nelle vicinanze e comunque a distanza non superiore di ml 100,00 dal fabbricato in questione, e deve essere prodotto atto notarile di vincolo permanente di destinazione e di asservimento al fabbricato in qualità di pertinenza.

Negli interventi di nuova edificazione o sostituzione gli spazi destinati a parcheggio dovranno avere una superficie maggiore o uguale di 1 mq. ogni 10 mc., con il limite minimo di n. 1 posto auto (dimensioni minime di ml. 5,00x2,50 cad.) ogni 25 mq. di superficie utile residenziale o frazione di essa dell'unità abitativa, fino a tre posti auto per ciascuna unità.

I posti auto dovranno essere usufruibili direttamente, salvaguardando gli spazi di manovra.

In base a quanto sopra la quantificazione minima dei posti auto avviene in base alla superficie utile residenziale di ogni unità abitativa così specificata:



- fino a 25 mq. n. 1 posto auto;
- da 26 a 50 mq. n. 2 posti auto;
- oltre 50 mq. n. 3 posti auto.

Ove consentito dalle previsioni della pianificazione urbanistica, nel caso di interventi su edifici esistenti, qualora per oggettive motivazioni non sia possibile reperire gli standard di parcheggio richiesti, è facoltà dell'amministrazione comunale attuare forme di monetizzazione.

La trasformazione delle autorimesse e dei posti auto esterni esistenti, ove consentita dagli strumenti urbanistici, è ammissibile a condizione che sia possibile reperire nuovi spazi con uguale destinazione migliorandone ove possibile dimensioni e funzionalità;

Le soluzioni progettuali dovranno dimostrare l'accessibilità e la fruibilità dei previsti posti auto, anche in materia di rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Nella verifica dello spazio a parcheggio la superficie dello spazio di manovra non dovrà essere superiore al 50% dell'intera superficie minima da garantire.

## 5) Piazze e aree pedonalizzate

### 5.1 - DEFINIZIONE

Si considerano piazze e aree pedonalizzate, gli spazi aperti prevalentemente pavimentati, con attraversamento veicolare precluso o regolato, delimitati e comunque chiaramente identificabili rispetto alle strade carrabili che in essi possono eventualmente confluire.

### 5.2 ó COMPONENTI

Tra i tanti materiali che compongono piazze e aree pedonalizzate sono ricorrenti:

- aree per la sosta dei pedoni;
- aree per la sosta dei veicoli;
- percorsi pedonali (ad uso esclusivo o promiscuo);
- percorsi veicolari (ad uso esclusivo o promiscuo);
- superfici impermeabili;
- superfici permeabili;
- elementi vegetali;
- acqua;
- manufatti monumentali e/o di arte urbana;
- manufatti di raccordo o delimitazione;
- attrezzature tecnologiche e/o funzionali;
- chioschi con eventuali dehors composti da tavolini, sedie, ombrelloni.

L'obiettivo è aumentare e migliorare la dotazione di questi spazi nei differenti ambiti, sia per i nuovi insediamenti e di sostituzione, sia da riqualificare e di qualificazione diffusa.

## 6) Passaggi pedonali e marciapiedi

Lo spazio del marciapiede comprende una fascia di transito e fasce eventuali destinate alla posa di oggetti ed impianti diversi (impianti di illuminazione, alberi, cestini portarifiuti, depositi di biciclette, ecc.).

Negli interventi di nuova realizzazione, la larghezza della fascia di transito deve essere maggiore o uguale a metri 1,50 e comunque mai inferiore a metri 0,90 e la pendenza trasversale del marciapiede deve essere dell'1%. Fori e chiusini devono essere posti fuori dalla zona di transito e al livello del suolo. L'altezza massima del cordolo di delimitazione del marciapiede verso la carreggiata stradale deve essere di 15 centimetri, i dislivelli di 2,5 centimetri e raccordati con angolo smussato.

I marciapiedi devono consentire il transito dei portatori di handicap, in particolare di persone con ridotte o impedite capacità motorie. Il raccordo tra il marciapiede e la carreggiata in corrispondenza dei percorsi per disabili deve ottenersi con un abbassamento del bordo avente spessore di 2,5 centimetri (magari di colore diverso) per una larghezza minima di metri 1,50, un dislivello massimo di

15 centimetri e una pendenza massima dell'8%. I passaggi pedonali e marciapiedi devono essere realizzati nel rispetto delle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, con particolare riferimento al D.P.R. 24.07.1996, n. 503.

La superficie dei marciapiedi deve essere antiscivolo, regolare, compatta e costituita da un materiale diverso da quello usato per la carreggiata. Si ammette l'uso dello stesso materiale solo in ambiti particolari (nuclei antichi, zone a traffico limitato); in tal caso deve essere introdotta la striscia di avvertimento per segnare il passaggio dall'una all'altro.

I materiali consentiti per la pavimentazione dei marciapiedi sono: cemento (cls), masselli autobloccanti, lastricato in pietra, porfido a cubetti, laterizi pieni, lastricati in pietra o porfido a cubetti montati a maglia larga per permettere la crescita dell'erba. I cordoli in ambito urbano (esclusa la città antica) sono di granito o di cls..

## **7) Passi carrai ed uscite per autorimesse**

L'accesso a strada privata dalla pubblica via può avvenire mediante passo carrabile evidenziato con apposito cartello o segnaletica orizzontale.

L'intervento di nuova costruzione, sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica dovrà essere dotato di comodo accesso alla strada oggetto di pubblico transito; la larghezza di tale accesso non dovrà essere inferiore a ml. 4,30, fatti salvi gli interventi per la costruzione di edifici unifamiliari.

In caso di presenza di marciapiede la cui larghezza minima dovrà essere pari a ml. 1,50, il passo carrabile dovrà prevedere l'abbassamento di quota al piano stradale del marciapiede stesso.

L'autorizzazione è rilasciata dall'ufficio tecnico comunale su parere della Polizia Municipale fatte salve eventuali ulteriori competenze in materia.

Il cancello non può essere posto ad una distanza inferiore di cinque metri dal limite della carreggiata ed in ogni caso previo parere favorevole del Corpo di Polizia Municipale.

Le rampe non possono avere una pendenza superiore al 20% e in prossimità dell'imboccatura in strada oggetto di pubblico transito dovrà esservi una piazzola in pari di una profondità minima di ml. 4,00.

Le aree destinate ai parcheggi dovranno essere attrezzate in maniera tale da non recare danno o intralcio alla pubblica circolazione, sia pedonale che automobilistica; l'accesso a dette aree dovrà avvenire in maniera tale da consentire una facile visibilità oltreché un'adeguata accessibilità.

Qualora queste aree siano all'esterno della recinzione del lotto, esse non dovranno occupare aree pubbliche, sedi viarie pubbliche o private, marciapiedi, aree soggette a servitù specifiche e rimarranno di proprietà privata.

Le aree a parcheggio sono soggette al vincolo di pertinenzialità con l'edificio appartenente al medesimo lotto di terreno.

Queste aree dovranno essere trattate in maniera tale da non provocare polvere; escluso i punti di accesso dovranno essere perimetrate da siepi continue e dotate di alberi in modo da ridurre i riflessi abbaglianti delle carrozzerie o dei vetri; è facoltà disporre il raggruppamento di più aree di parcheggio pertinenti a più proprietà nel caso di contestuale presentazione del progetto, mentre rappresenta un obbligo in caso di planivolumetrici.

Potrà essere disposto per i locali pubblici quali alberghi, ospedali, teatri, uffici, edifici industriali, supermercati ed in genere i fabbricati che raccolgono un numero considerevole di persone, parcheggi di superficie adeguata secondo le disposizioni di legge vigenti.

### **Sistemazione esterna**

I proprietari dei lotti su cui verranno fabbricate nuove costruzioni dovranno realizzare per il tratto prospiciente la pubblica via il marciapiede secondo le quote e caratteristiche prescritte dall'ufficio tecnico comunale, secondo gli allineamenti stradali.

Di ciò e in ogni caso in altre opere soggette a scomputo, dovrà essere dato atto nell'attestazione di abitabilità la quale è subordinata all'esecuzione di quanto scomputato previa certificazione di regolare esecuzione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

## **8) Chioschi/dehors su suolo pubblico**

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

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

I chioschi si articolano nelle seguenti tipologie funzionali:

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

Strutturalmente devono essere sempre amovibili e rientrare nelle seguenti categorie:

- a) ancorati stabilmente al suolo;
- b) non ancorati stabilmente al suolo;
- c) su veicoli a ruote periodicamente spostabili.

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

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

La loro dimensione non può essere maggiore di mq 30,00 ed avere un'altezza massima di ml 3,00.

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

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

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

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

Per le tipologie di Bar compresa nel presente articolo devono, inoltre, essere rispettate le norme specifiche previste in materia.

## **9) Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato**

### **9.1 - SERVITÙ PUBBLICHE SPECIALI**

Possono essere applicati e mantenuti sui muri privati prospicienti il suolo pubblico, fatte salve le norme specifiche in materia e relative procedure e titoli abili:

- Tabelle per pubbliche affissioni.
- Cartelli o tabelle di segnalazione, cassette postali, cesti per la raccolta rifiuti, ecc.
- Ganci, mensole, sostegni per fili conduttori elettrici della pubblica illuminazione.
- Lapidi, fregi decorativi, commemorativi di personalità o eventi di importanza storica.

- Avvisatori per gli incendi, targhette per indicare idranti e capisaldi.
- Cartelli stradali, semafori.
- Orologi elettrici.
- Numeri civici e targhe indicanti il nome della via o della piazza.
- Quant'altro risulti di pubblico interesse.

Nei centri storici, gli impianti tecnologici devono essere mimetizzati dietro pluviali o nascosti all'intradosso della gronda ove è reso impossibile il percorso nel sottosuolo.

I proprietari di muri privati oggetto delle servitù di cui sopra sono tenuti al loro ripristino, qualora fossero rimosse od occultate per ragioni a loro imputabili.

Qualora per una qualsiasi ragione del proprietario è necessario ricoprire o spostare targhe, lapidi o quant'altro serve da indicazione pubblica, il proprietario è tenuto alla perfetta conservazione ed al ripristino del servizio che è stato rimosso durante l'esecuzione dei lavori.

## 9.2 ó STRUTTURE MOBILI PER COMMERCIO

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

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

Tali manufatti devono essere:

- ad uso esclusivo del pubblico esercizio cui sono collegati;
- collocati esclusivamente in zone libere dalla sosta o dal transito di auto e comunque nel rispetto delle norme del Codice della Strada;
- sostenuti da profilati in legno o metallo verniciato;
- completamente smontabili;
- appoggiati al suolo, se pubblico, senza alcun tipo di infissione nella pavimentazione in modo da consentire la loro rimozione stagionale senza comportare interventi di ripristino del suolo.

Tali manufatti possono:

- essere accompagnati da fioriere, cestini, punti luce da indicare nel progetto sottoposto all'Amministrazione;
- avere un piano di appoggio e di calpestio autonomo rispetto al suolo solo nel caso che lo stesso sia già pavimentato e purché tale pedana sia realizzata in legno trattato, in modo da evitare l'accumulo di rifiuti sotto il piano stesso, da non ostacolare il normale deflusso delle acque piovane e da essere accessibile ai sensi delle leggi in materia di superamento delle barriere architettoniche.

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

## 9.3 ó MOSTRE PERMANENTI O PROVVISORIE SU AREE LIBERE

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

- nelle aree che non hanno destinazione urbanistica commerciale, non siano eseguite opere edilizie di sorta;
- le mostre o esposizioni temporanee su suolo pubblico sono consentite per il periodo massimo di giorni 30.

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

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

## 9.4 ó PEDANE E FIORIERE

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

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

La collocazione di pedane e fioriere è ammessa solo temporaneamente e l'Autorizzazione alla loro installazione può essere vincolata dalla presentazione di un deposito cauzionale, di volta in volta determinato in base alla dimensione della pedana od alla quantità di fioriere da installare, a garanzia della loro corretta manutenzione e della loro rimozione a fine del tempo autorizzato.

## **10. Aree per il gioco dei bambini e per il fitness all'aperto**

Devono essere realizzate nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia.

## **11. Servizi igienici pubblici**

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

Devono rispettare:

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

L'Amministrazione Comunale si riserva di affidare in Concessione la disposizione di tali servizi, il numero e la dislocazione a mezzo di appositi atti programmatici.

## **12. Aree per il commercio ambulante e per gli spettacoli itineranti**

Devono essere localizzate nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia.

## **13. Recinzioni di spazi pubblici o di uso pubblico**

Ogni limite o confine di spazio aperto, pubblico o di uso pubblico, con esclusione dei limiti o confini riguardanti tratti di strade esterne al centro urbano, che per quanto attiene arretramento ed altezza sono disciplinati da quanto contenuto nel regolamento di esecuzione e di attuazione (DPR 16 dicembre 1992, n. 495) del nuovo codice della strada, potrà essere materializzato con recinzione le cui caratteristiche formali e dimensionali siano conformi alle disposizioni di cui al presente regolamento o a quelle specifiche stabilite dagli atti di pianificazione urbanistica.

## **14. Numerazione civica**

I numeri civici ed eventuali loro subalterni devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche, nel rispetto delle prescrizioni del DPR 30 maggio 1989 n. 223.

Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso allo spazio privato, a destra di chi guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza visibile compresa tra ml. 1,50 e ml. 2,00, e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.

In caso di demolizioni di fabbricati o passi 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. Nel corso dell'intervento edilizio, e comunque prima della presentazione della richiesta del certificato di agibilità, il soggetto interessato deve inoltrare al Comune la richiesta di assegnazione del numero civico, ogni qualvolta le opere comportino la realizzazione di nuovi accessi dalla pubblica via o comunque variazione della numerazione civica preesistente.

## Capo III Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

### 1. Aree verdi

#### 1.1 ó COSTRUZIONI LEGGERE DA GIARDINO

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

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

### 2. Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale

#### 2.1 ó DEFINIZIONE

Le aree verdi urbane che si distinguono in parchi e giardini di interesse storico e documentale in quanto sono spazi aperti che per impianto, composizione vegetale e presenza di manufatti architettonici e artistici sono detentori di particolare valore. Parchi e giardini di interesse storico e documentale sono identificati con apposita simbologia negli atti di pianificazione urbanistica.

#### 2.2 ó COMPONENTI

Oltre alle componenti che ricorrono nelle aree verdi urbane, nei parchi e giardini di interesse storico e documentale è frequente la presenza di elementi architettonici e scultorei e di specie vegetali rare e/o monumentali, anche raccolte in veri e propri orti o angoli botanici.

#### 2.3 ó PRESTAZIONI

Gli atti di pianificazione urbanistica perseguono l'obiettivo di garantire la permanenza di questi spazi curandone le formazioni vegetali, sia spontanee sia coltivate, l'impianto e i singoli manufatti. A questo scopo la conoscenza storica e botanica dei luoghi costituisce supporto indispensabile. La fruizione pubblica dovrà essere regolata e le sue dinamiche monitorate affinché intensità e modalità d'uso si mantengano compatibili.

Per comporre le esigenze di manutenzione e conservazione dei parchi e giardini di interesse storico e documentale con i modi di fruizione pubblica, l'accessibilità e le pratiche d'uso devono essere opportunamente valutate.

È fatto divieto di abbattere o trapiantare gli esemplari arborei di dimensioni ed età tali da rappresentare un riferimento morfologico. Le sostituzioni di singole piante malate dovranno avvenire con esemplari della medesima specie o, se introvabili, con specie vicarianti e analoghe per portamento, struttura, cromatismo.

### 3. Orti urbani

Si definiscono orti urbani i piccoli appezzamenti di terra per la coltivazione ad uso domestico, eventualmente aggregati in colonie organizzate unitariamente. Si rinvia a quanto previsto dalle NTA.

### 4. Parchi e percorsi in territorio rurale

I parchi in territorio rurale sono superfici generalmente estese, costituite da parti funzionali della rete ecologica principale o secondaria, possono essere di proprietà pubblica o privata e possono essere caratterizzati dalla compresenza di aree attrezzate per lo svolgimento di attività ludiche e/o sportive leggere e di aree destinate alla coltivazione agricola.

Gli atti di pianificazione urbanistica, potranno prevedere la possibilità di utilizzo del patrimonio edilizio esistente e la realizzazione di nuovi edifici, strutture ed impianti per usi turistico-ricettivi, ludici, ricreativi e sportivi. Gli interventi devono favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente ed ammettere la nuova edificazione solo ove non sia possibile.

Dovrà essere previsto il mantenimento ed il rafforzamento della la rete ecologica e favorito il recupero dei sentieri preesistenti con possibilità di previsione di arredi funzionali.

Le previsioni devono garantire una equilibrata coesistenza fra le funzioni agricole e quelle ricreative, sportive e turistico-ricettive.

Dovranno essere favorite previsioni di accessibilità, con mezzi pubblici e privati, e supportate da un adeguato dimensionamento delle aree di parcheggio.

Dovranno essere favorite previsioni di percorrenza che garantiscano la compresenza di utenti diversi (pedoni, ciclisti, cavallerizzi, sportivi accanto ad agricoltori che utilizzano macchine agricole), dimensionando e articolando opportunamente la rete dei percorsi, eventualmente separando e proteggendo, valutando la possibilità di accordi con i proprietari privati dei territori adiacenti per aumentare la fruibilità pubblica della rete dei percorsi, prediligendo l'impiego di materiali vegetali, ecologici ed ecocompatibili, per distinguere, separare, collegare, recuperare e costruire.

## 5. Sentieri

Il sentiero è un percorso a fondo naturale, riconoscibile e permanente, formatosi gradualmente per effetto di calpestio continuo e prolungato da parte dell'uomo o degli animali, ovvero artificialmente a seguito di uno specifico progetto.

I sentieri sono generalmente costituiti da: sedime, punto di inizio, intersezioni e punto di arrivo, elementi e attrezzature funzionali di servizio (segnaletica, gradini, corrimano, brevi scale, contenitori rifiuti, ecc.).

Gli atti di pianificazione urbanistica, devono favorire la creazione di un sistema di sentieri diffuso e qualificato, in particolare nel territorio collinare e negli ambiti di pianura del territorio rurale, connessi con i tracciati eventualmente presenti nei comuni contermini ed ove possibile prevedere raccordi con gli itinerari di lunga percorrenza, anche urbani, di tipo, ciclabile, pedonale ed ippovie. In tale indirizzo, può essere prevista la realizzazione di tratti di nuova realizzazione.

Dovranno ricercarsi integrazioni dei sentieri con strade e sistemi del trasporto pubblico e favorire l'accessibilità alle emergenze di valenza storica e culturale.

## 6. Tutela del suolo e del sottosuolo

Si definisce suolo quel sottile strato superiore della crosta terrestre che rappresenta l'interfaccia fra terra, aria ed acqua. Il sottosuolo è la parte sottostante il suolo. Il suolo ed il sottosuolo, rappresentano risorse non rinnovabili fondamentale per la vita sulla terra.

Il suolo, ospita gran parte della biosfera, è fonte di cibo, agisce come filtro e stoccaggio dell'acqua e del carbonio, costituisce la nostra memoria storica e culturale, è un elemento fondamentale del paesaggio, costituisce un presidio per la prevenzione e mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico.

Relativamente al suolo e sottosuolo, devono essere adottate misure atte a prevenire l'impermeabilizzazione, l'impoverimento di materia organica, la perdita di biodiversità, la contaminazione, la salinizzazione, la desertificazione, la compattazione, l'erosione, le frane, le alluvioni e la salvaguardia degli ecosistemi.

# Capo IV infrastrutture e reti tecnologiche

## 1. Approvvigionamento idrico

Il sistema di approvvigionamento idrico si compone di:

- a) gli impianti e le opere che alimentano la rete d'acquedotto per l'acqua potabile, necessari alla captazione, potabilizzazione, adduzione, distribuzione e allacciamento all'utenza, intendendo quest'ultimo come la parte di impianto tra la rete di distribuzione e il punto di consegna all'utente costituita da materiali e opere necessarie a rendere disponibile il servizio;
- b) il sistema costituito dal complesso di impianti di captazione da corpi idrici superficiali e impianti di depurazione che, previo eventuale trattamento, distribuiscono alle utenze l'acqua in pressione per il consumo di tipo non potabile;

c) il reticolo idrografico artificiale e naturale minore che può costituire fonte e vettore di approvvigionamento idrico per il consumo di tipo non potabile.

Al fine di limitare i prelievi da falda e da acque superficiali, occorre incentivare:

a) il passaggio, negli areali agricoli approvvigionabili dai Consorzi di bonifica, dagli emungimenti di falda a prelievi delle acque superficiali consortili, disincentivando la perforazione di nuovi pozzi.

b) il riutilizzo delle acque reflue recuperate per usi irrigui, industriali e civili compatibili;

c) la riduzione delle perdite nella rete di adduzione e distribuzione.

La rete di approvvigionamento di acque meno pregiate di cui ai punti b) e c) del comma 1 deve essere funzionale al riutilizzo delle acque meteoriche e delle acque reflue recuperate per usi irrigui, industriali e civili compatibili.

La rete e gli impianti di approvvigionamento idrico sono di competenza degli enti e consorzi proprietari e gestori di reti di cui al comma 1.

L'Ente gestore del servizio, in seguito a valutazioni sullo stato delle reti, può richiedere interventi specifici a carico dei soggetti attuatori di interventi urbanistici, funzionali per l'adeguamento della rete acquedottistica e degli impianti esistenti all'interno o all'esterno dell'area interessata dall'intervento urbanistico.

Nei casi in cui lo stato dell'acquedotto non consenta la fornitura della portata richiesta dall'utente, l'Ente gestore del servizio, si riserva la possibilità di fornire una portata massima compatibile con le condizioni di esercizio della rete. In tali casi, sarà a carico del cliente l'eventuale predisposizione di impianti interni che garantiscano il soddisfacimento delle portate richieste.

Oltre che dall'acquedotto comunale, acqua per uso civile può essere prelevata da fonti di approvvigionamento idrico autonomo (pozzo o sorgente).

In questo caso deve essere dimostrata l'adoneità all'uso potabile, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, prima dell'attestazione dell'abitabilità.

## **2. Depurazione e smaltimento delle acque**

Il sistema fognario e di depurazione si compone dell'allacciamento delle utenze alla rete fognaria, del sistema di condotte per la raccolta e il convogliamento delle acque reflue urbane (compresi gli scaricatori di piena di emergenza), degli impianti e della rete di raccolta e laminazione delle acque meteoriche, dell'impianto di depurazione costituito da tutte le opere edili e/o elettromeccaniche e di ogni altro sistema atto a ridurre il carico di inquinanti presenti nelle acque reflue. In particolare, si definisce rete fognaria mista la rete fognaria che raccoglie e convoglia in maniera unitaria acque reflue domestiche e/o industriali e acque reflue di origine meteorica; si definisce fognatura separata la rete fognaria costituita da due canalizzazioni.

a) la prima è adibita alla raccolta e al convogliamento delle sole acque meteoriche di dilavamento (denominata fognatura bianca), dotata o meno di dispositivi per la raccolta e la separazione delle acque di prima pioggia;

b) la seconda è adibita alla raccolta e al convogliamento delle acque reflue urbane unitamente alle eventuali acque di prima pioggia (denominata fognatura nera).

Al fine di garantire la riduzione del rischio idraulico e la riduzione dell'impatto dei reflui sul sistema naturale, devono osservarsi le seguenti norme:

### **2.1 ó RETE FOGNARIA MISTA E NERA**

La capacità idraulica delle reti fognarie principali e degli scaricatori di piena di emergenza a servizio delle stesse deve essere adeguata ai deflussi di acque nere e miste con adeguato margine di sicurezza per i carichi dei momenti di punta.

È obbligatorio l'allacciamento alla rete fognaria pubblica di tutti gli insediamenti edifici ed installazioni ubicati in aree servite da rete fognaria. Gli scarichi esistenti e in possesso di regolare autorizzazione allo scarico sul suolo o in corpo idrico superficiale posti in area servita da pubblica fognatura possono non allacciarsi fino a quando per gli stessi non sussista l'obbligo di richiesta di nuova autorizzazione allo scarico per intervenute modifiche sostanziali della rete fognaria interna, dei sistemi di trattamento e/o delle caratteristiche dell'utenza servita; l'Autorità competente, in sede di



rinnovo dell'autorizzazione allo scarico anche in assenza di modifiche quali-quantitative dello scarico stesso, può ritenere opportuno convogliare gli scarichi in pubblica fognatura e quindi disporre l'allacciamento per motivi di igiene pubblica e tutela ambientale. Deroghe all'obbligo di allacciamento possono essere previste in relazione a particolari condizioni tecniche, ambientali ed economiche, che rendessero particolarmente difficoltosa la realizzazione dell'opera.

Alla pubblica fognatura nera o mista è di norma vietato l'allacciamento di acque meteoriche non contaminate come definite dalla specifica normativa regionale mentre vi devono essere prioritariamente inviate, anche dopo trattamento adeguato, le acque meteoriche contaminate (prima pioggia e acque reflue di dilavamento).

Qualora l'allacciamento alla rete fognaria pubblica non sia possibile, il collettamento e la depurazione delle acque reflue rimane a carico del titolare dello scarico che dovrà realizzare sistemi di depurazione autonomi e immissioni nel corpo idrico recettore nel rispetto delle vigenti normative in materia di prevenzione dal rischio di inquinamento e delle prescrizioni degli enti gestori dei corpi idrici riceventi.

## 2.2 ó REALIZZAZIONE RETI SEPARATE

Nell'ambito della progettazione di nuove opere fognarie o del risanamento di opere esistenti, si deve ordinariamente, ove possibile, prevedere la realizzazione di reti separate anche nel caso che la fognatura di recapito sia mista. Nel caso sia tecnicamente possibile l'allacciamento delle reti oggetto della progettazione sia a collettori misti sia a collettori separati, si deve prevedere il loro collegamento alle rispettive tubazioni delle reti separate esistenti.

## 2.3 ó RETE FOGNARIA BIANCA

Gli attuali collettori di rete fognaria, se privi di allacciamenti di reflui industriali e domestici e già definiti come "rete fognaria separata di acque bianche", devono essere prioritariamente destinati alla costituzione di una rete di acque meteoriche, qualora ne ricorrano le condizioni tecniche. A tal fine, deve essere di norma vietato l'allacciamento di acque reflue domestiche o industriali e deve essere consentito solo l'allacciamento di acque meteoriche di dilavamento pulite e/o di seconda pioggia.

I sistemi di raccolta delle acque meteoriche non contaminate devono prevedere come recettore la rete fognaria bianca separata, e in subordine il suolo o strati superficiali del sottosuolo oppure un corpo idrico che ne favorisca il riuso.

## 2.4 ó COMPETENZE

La rete e gli impianti fognari e di depurazione delle acque reflue urbane sono di competenza del gestore del Servizio idrico integrato che si esprime anche in merito al rilascio di autorizzazioni allo scarico in pubblica fognatura di acque reflue industriali e meteoriche di dilavamento.

L'allaccio alle reti tecnologiche dovrà avvenire in stretta conformità a quanto prescritto dai regolamenti degli Enti Gestori dei relativi servizi.

La realizzazione delle opere di allaccio alle reti dei pubblici servizi è subordinata al rispetto di tutte le norme tecniche e procedurali vigenti in materia e alla specifica autorizzazione da ottenere da parte degli enti gestori delle reti e, per quanto riguarda la manomissione del suolo pubblico, dall'ente proprietario del sedime interessato dai lavori.

Gli allacci provvisori a servizio dei fabbricati removibili, destinati ad attività temporanee, verranno rimossi integralmente al termine della attività.

Le trasformazioni urbanistico edilizie potenzialmente incidenti sull'efficienza e la funzionalità dei servizi erogati caratterizzati da situazioni deficitarie, sono subordinate alla preventiva acquisizione di specifici pareri preventivi degli enti gestori il parere può essere sostituito da certificazione del progettista.

Relativamente all'argomento in questione si rinvia alle disposizioni dei regolamenti comunali per la disciplina degli scarichi delle acque reflue nei canali della fognatura urbana e del regolamento comunale per la gestione dei servizi di smaltimento rifiuti.

### **3. raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati**

Si rinvia a specifico regolamento comunale in materia.

### **4. distribuzione dell'energia elettrica**

Il sistema di distribuzione dell'energia elettrica si compone della rete di distribuzione formata dalle linee elettriche, dalle sottostazioni e dalle cabine di trasformazione, dagli impianti per la derivazione d'utenza.

Al fine di minimizzare l'impatto elettromagnetico, favorendo allo stesso tempo l'integrazione territoriale delle reti e degli impianti per la produzione dell'energia elettrica, occorre adottare i possibili accorgimenti per limitare l'esposizione delle persone e comunque garantire l'obiettivo di qualità previsto dalla normativa vigente, sia per le nuove costruzioni nei confronti delle linee e degli impianti esistenti, sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni esistenti. A tale scopo, devono osservarsi le seguenti norme:

#### **4.1 ó MINIMIZZAZIONE IMPATTO ELETTRODOTTI**

Nelle aree per nuovi insediamenti a destinazione mista residenziale e direzionale, è obbligatorio l'interramento delle linee aeree esistenti; il tracciato della linea dovrà essere individuato a idonea distanza dagli spazi esterni in cui si prevede la significativa presenza di individui e debitamente segnalato. Nei tratti ove non risulti possibile o conveniente eseguire interramenti, la realizzazione di nuovi elettrodotti o la ricollocazione dei tratti esistenti avverrà all'interno di aree riservate a infrastrutture che non prevedono la permanenza di persone, oppure all'interno delle loro fasce di rispetto e comunque nel rispetto dei limiti e obiettivi di qualità di legge. Per la distribuzione ad alta tensione dovranno essere impiegate linee aeree compatte; per la distribuzione a media tensione potranno essere impiegate linee in cavo aereo (cavi elicordati).

#### **4.2 ó MINIMIZZAZIONE IMPATTO CABINE TRASFORMAZIONE**

La realizzazione/ riconfigurazione, ove prevista, delle cabine di trasformazione primaria, dovrà avvenire in conformità dei limiti e obiettivi di qualità di legge, prevedendo una fascia di rispetto comunque contenuta all'interno del limite di proprietà dell'ente gestore. Le cabine secondarie di trasformazione dovranno essere collocate in aree in cui non è prevista la permanenza prolungata di persone, quali parcheggi e percorsi viari, e dovrà essere individuata a cura del gestore una fascia di rispetto adeguata a garantire il rispetto dei limiti di legge. La realizzazione delle cabine secondarie di trasformazione e degli impianti per la derivazione d'utenza è sempre consentita in tutti gli ambiti, anche mediante nuova costruzione dimensionata sulle esigenze da soddisfare.

La rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica sono di competenza dei gestori titolari. Agli stessi compete la definizione delle fasce di rispetto in riferimento all'obiettivo di qualità.

Ciascun edificio ad uso abitativo deve essere dotato di fornitura di energia elettrica.

### **5. distribuzione del gas**

Il sistema di distribuzione del gas si compone delle condotte di distribuzione, delle cabine di prelievo del gas, delle cabine di riduzione di distretto e degli impianti per la derivazione d'utenza (allacciamenti).

Al fine di minimizzare il consumo di suolo, l'estensione della rete di distribuzione in aree in cui questa non è presente e la sostituzione di porzioni di rete esistenti dovranno essere preferibilmente effettuate all'interno delle fasce di rispetto delle infrastrutture esistenti.

Il gruppo di misura installato a valle della derivazione d'utenza (contatore) dovrà essere installato, all'interno di appositi manufatti di alloggiamento, esternamente al fabbricato, in posizione accessibile dall'esterno, di norma al confine tra la proprietà privata e il suolo pubblico. In occasione di interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, il gruppo di misura installato a valle della derivazione d'utenza (contatore) dovrà essere spostato, all'interno di appositi manufatti di alloggiamento, esternamente al fabbricato, in posizione accessibile dall'esterno,

di norma al confine tra la proprietà privata e il suolo pubblico. Tale intervento andrà realizzato a cura e a spese dell'utente.

La rete e gli impianti di distribuzione del gas sono di competenza dei gestori titolari.

L'Ente gestore del servizio, in seguito a valutazioni sullo stato delle reti, può richiedere interventi specifici a carico dei soggetti attuatori di interventi urbanistici, funzionali per l'adeguamento della rete e degli impianti esistenti all'interno o all'esterno dell'area interessata dall'intervento.

Ciascun edificio ad uso civile abitazione ha facoltà di essere allacciato alla rete di distribuzione dell'energia elettrica.

## **6. ricarica dei veicoli elettrici**

Ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., con decorrenza dal 1° giugno 2014, è necessaria la presentazione di idonea documentazione (elaborato grafico ed indicazione in relazione tecnica), ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio di edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, che dimostrino l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura.

## **7. produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento**

Il sistema si compone degli impianti e della rete di distribuzione del teleriscaldamento e della rete e degli impianti di produzione e distribuzione dell'energia da fonti rinnovabili e assimilati e dei rispettivi impianti per la derivazione (allacciamenti).

Al fine di ridurre il consumo di energia da fonti non rinnovabili, negli interventi di trasformazione devono osservarsi le prescrizioni stabilite nelle N.T.A. del R.U. e nel regolamento comunale per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti alternative e rinnovabili.

La rete e gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento sono di competenza dei gestori titolari.

## **8. Telecomunicazioni**

Il sistema delle telecomunicazioni si compone degli impianti per la telefonia mobile o stazioni radio base o Srb, degli impianti di diffusione radiotelevisiva per i sistemi analogici, radio digitale o Dab e per la televisione digitale terrestre o Dvb- T, dei ponti radio di collegamento per telefonia fissa e mobile e impianti radiotelevisivi, delle reti per la telefonia fissa e delle reti a fibre ottiche.

Si rinvia alle disposizioni di specifico regolamento comunale per l'installazione ed il controllo degli impianti di telecomunicazione.

# **Capo V Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico**

## **1. pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi**

### **1.1 - DECORO DEGLI EDIFICI**

Ogni manufatto deve presentare in ogni fronte un aspetto architettonico decoroso, appropriato ai valori ambientali, storici, paesaggistici della località in cui sorge. Nella presentazione dei progetti dovranno essere evidenziati i criteri di carattere architettonico, tecnologico, di scelta del materiale, di decorazioni, di tinteggiature, che tendono ad armonizzare il manufatto con gli edifici circostanti, con le caratteristiche predominanti del tessuto urbano o dell'ambiente agricolo.

Ciò vale anche per la recinzione e l'arredo della parte del lotto scoperta, in modo tale da conservare un carattere unitario ai vari quartieri, ed evitare stonature in ambienti monumentali o comunque caratteristici.

## 1.2 6 CENTRI STORICI

In attesa del piano del centro storico, per quanto riguarda gli interventi nei centri storici e presso gli edifici vincolati sotto il profilo storico-ambientale, in relazione alle vigenti disposizioni di legge, qualsiasi tipo di intervento edilizio deve rispettare le seguenti prescrizioni di carattere ordinativo.

Gli interventi di manutenzione o rifacimento dei tetti dovranno prevedere l'uso del manto di copertura esistente, mentre le gronde dovranno essere con smensolature in legno sagomato e mezzane in cotto. Il cambio del manto di copertura potrà avvenire esclusivamente con l'installazione di embrici e coppi "alla toscana" possibilmente riutilizzando materiale di recupero.

In queste zone ed edifici deve essere definita la situazione esistente dell'immobile, così com'è venuta modificandosi nel tempo mediante rilievo, ricerca sistematica e produzione di documentazione storica, idonea alla identificazione dell'immobile anche mediante la reintroduzione di elementi originari, l'eliminazione di materiali in contrasto, la sostituzione con materiali pertinenti e compatibili. Ai fini del rispetto delle normative antisismiche è preferibile la tecnica di miglioramento anziché di adeguamento.

Non è ammessa l'introduzione della cordolatura perimetrale all'altezza della copertura né con essa l'introduzione del solaio autoportante finale qualora ciò comportasse l'eliminazione di elementi caratteristici, decorativi e fortemente tipici e di particolare pregio dell'edificio.

Nei suddetti centri storici, tutti gli elementi delle costruzioni qualora non previsto diversamente dovranno essere regolarmente intonacati a base di calce con relativa stabilizzazione e idonei fissativi, ovvero lasciati a faccia vista.

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

L'ufficio tecnico approverà, previa presentazione di campioni, la scelta dei colori per la tinteggiatura dei fabbricati del tipo in pasta, a base di grassello di calce o ai silicati tramite nulla osta, scelta che dovrà essere fatta in armonia con l'ambiente circostante.

La verniciatura, in attesa del piano del colore, dovrà essere eseguita con colorazioni tenui e possibilmente nella gamma dell'ocra.

Non sono ammesse verniciature al quarzo.

Le opere edilizie relative al rinnovo o al restauro di una o più facciate di un complesso architettonico, dovrà avvenire contemporaneamente, e in maniera uniforme, anche se il complesso appartiene a più proprietari. Per ragioni di decoro edilizio, può essere prescritto il rinnovo o la riduzione ad uniformità di intonacature, coloriture, stuccature, tipo e coloritura infissi, cornicioni, docce, verniciature in uno stesso edificio e degli edifici adiacenti. Quando si hanno parziali modificazioni della facciata di uno stabile, la parte nuova dovrà essere intonacata e tinteggiata in armonia con la parte vecchia. Nel caso in cui su tutta una facciata o parte di essa si voglia cambiare il materiale di rivestimento come marmi, pietre, ecc. la scelta dovrà essere approvata dall'ufficio tecnico. Tubazioni del gas e dell'acqua, nonché i fili elettrici, non devono essere posti sulle pareti esterne prospicienti la via pubblica. Ove possibile devono essere collocate in appositi incassi, realizzati in modo tale da non peggiorare i prospetti.

E' fatto divieto di lasciare gli edifici privi di tinteggiature o correntemente definite "al grezzo".

È sempre ammessa la sostituzione delle coperture piane o semipiane con coperture a falde inclinate, di pendenza contenuta entro il 33%, ininfluente ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio.

## 1.3 - ABITAZIONI RURALI

Si rinvia a quanto previsto dalle NTA.

## 1.4 - ANNESSI AGRICOLI

Si rinvia quanto previsto dalle NTA.

## 1.5 6 PUNTI VENDITA INFORMATIZZATI

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

Sono vietate l'installazione a rilievo della facciata, ma possono essere valutate all'interno di un progetto unitario.

### 1.6 6 AREE SCOPERTE EQUIPARATE A CENTRI STORICI

Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi di sistemazione esterna saranno volti al ripristino filologico ed alla restituzione spaziale dell'organizzazione originaria, secondo criteri di continuità di lettura e rapporti di relazione che esistono tra manufatto edilizio e superficie inedificata che ad esso direttamente compete.

Ogni intervento di cui al comma 1, dovrà rispettare le indicazioni di seguito riportate:

dovrà essere recuperata la sistemazione a verde con le relative alberature, i percorsi, gli orti, i pergolati, le siepi e tutte le specie originarie;

dovranno essere recuperate la pavimentazione esterna ed i sistemi di recinzione qualora esistano ancora quelli originari. In mancanza si provvederà al ripristino degli stessi con materiali e secondo tecniche tradizionali;

dovranno essere recuperati gli elementi di arredo esterno e di corredo all'edificio quali, a titolo esemplificativo, fontane, pozzi, panchine, ninfei, tempietti, limonaie;

Le aree che risulteranno libere per demolizione di superfetazioni o per eliminazione di strutture precarie dovranno essere adeguatamente sistemate a verde con piantumazione di essenze tipiche del luogo.

Le pavimentazioni esterne, consentite nel rispetto delle norme vigenti in materia di permeabilità dei suoli, devono essere realizzate esclusivamente in pietra o in cotto o comunque con materiali idonei al contesto.

Sono fatti salvi i casi in cui non sia più possibile, previa documentazione, cogliere i segni o valori testimoniali dell'impianto originario; le sistemazioni dovranno comunque rapportarsi in modo congruo con le caratteristiche dell'ambiente costruito di cui fa parte.

### 1.7 - SANZIONI

L'esecuzione di opere in contrasto con le suddette disposizioni in materia di qualità urbana e di decoro delle opere, comporta l'adozione, da parte dell'Autorità Comunale competente, di Ordinanza finalizzata alla demolizione ed alla rimessa in pristino dei luoghi nello stato originario, salvo ulteriori procedure sanzionatorie previste dalla Legge.

L'inottemperanza al provvedimento di demolizione, comporterà la demolizione dell'opera a cura dell'Amministrazione Comunale, con addebito delle spese a carico dei soggetti responsabili dell'abuso.

## 2. facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

### 2.1 - FACCIATE

Su tutti gli edifici i rivestimenti esterni ed ogni altro elemento decorativo o funzionale di facciata devono essere adeguatamente assicurati con idoneo ancoraggio;

I prospetti laterali dei fabbricati e tutte le altre parti intonacate, destinati a rimanere in vista, devono essere rifiniti in armonia con i fronti principali;

Negli edifici esistenti classificati di interesse storico dagli strumenti urbanistici comunali, in nessun caso sarà consentito rimuovere gli intonaci per evidenziare o mettere in vista paramenti murari o elementi strutturali (a titolo esemplificativo archi, piattabande, travi in legno e simili) che non fossero originariamente a vista. Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestino fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati e mantenuti impiegando in ogni caso gli stessi materiali e tecniche originarie, ammettendosi il loro integrale rifacimento solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro;

Nel caso del recupero di edifici di interesse storico, non sono consentiti interventi delle facciate che alterino le proporzioni tradizionali delle aperture in rapporto alla facciata stessa, ai materiali e al disegno di eventuali cornici, davanzali e marcapiano, quando questi appartengano alla originale o

storicizzata definizione del prospetto. Tali interventi dovranno essere tesi alla regolarizzazione degli allineamenti delle aperture quando questi siano stati alterati provocando disarmonia dei prospetti.

Nel rifacimento delle facciate non è ammessa l'eliminazione di modanature, decori, cornici, balze ed altri elementi aventi particolare interesse architettonico. Le parti danneggiate devono essere restaurate. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 3 e 4 hanno carattere prescrittivo fatte salve le necessità legate agli interventi strutturali e di messa in sicurezza adeguatamente documentate e motivate.

## 2.2 6 ALTRI ELEMENTI DI FACCIATA

È consentito l'insediamento di pensiline a protezione degli accessi agli edifici, realizzate con materiali compatibili con la tipologia dell'edificio e coerenti con le regole compositive della facciata. Le medesime non sono ammesse nel caso aggettino su suolo pubblico o di uso pubblico. L'apposizione di elementi accessori sulla facciata quali a titolo esemplificativo: telecamere, videocitofoni, campanelli, cassette per lettere dovrà essere congruente con i caratteri architettonici esterni degli edifici e permettere la leggibilità delle regole compositive della facciata e armonizzarsi tra loro per tipologia e colore;

L'apposizione di frecce, cartelli, striscioni, stendardi, locandine, targhe e altri mezzi pubblicitari deve rispettare il principio di cui al comma 1. Per ulteriori disposizioni, si rimanda agli specifici regolamenti per l'installazione degli Impianti Pubblicitari ;

I progetti per la costruzione di nuovi edifici che prevedono destinazioni non residenziali dovranno indicare lo spazio dedicato ad accogliere gli indicatori di attività, in armonia con le linee architettoniche della facciata interessata.

## 2.3 6 IMPIANTI TECNOLOGICI IN GENERE

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

Fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni sulla sicurezza degli impianti o da diverse prescrizioni imposte dagli Enti competenti alla tutela dei vincoli di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, sulle facciate visibili dallo spazio pubblico degli edifici esistenti e per tutte le facciate dei nuovi edifici è vietata la collocazione di canalizzazioni in genere e di ogni altro tipo di impianto tecnologico, con l'esclusione dei discendenti pluviali, quali ad esempio tubi di scarico, canne di ventilazione e da fumo, salvo che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nell'insieme architettonico dell'edificio;

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 devono essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata, se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui. Quando il loro posizionamento alle estremità della facciata non sia possibile, oppure risulti insufficiente allo smaltimento delle acque meteoriche, 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. Nelle nuove costruzioni il progetto potrà prevedere soluzioni diverse che si inseriscano armonicamente e funzionalmente nell'insieme architettonico dell'edificio;

Per quanto riguarda gli edifici esistenti:

le tubazioni del gas, le canalizzazioni telefoniche, elettriche e TV possono essere collocate, in deroga a quanto previsto dal presente articolo, sulle facciate fronteggianti spazi pubblici solo dopo avere dato dimostrazione della effettiva impossibilità di altri passaggi alternativi e la loro collocazione sul prospetto principale dovrà prevedere soluzioni architettoniche che ne attenuino l'impatto visivo;

le canalizzazioni delle varie reti devono comunque essere concentrate e posizionate in prossimità di marcapiani o discendenti od altra discontinuità in modo da ridurre al minimo il disordine della facciata (dove non è possibile incassare) al fine di rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata nonché di occultare, quanto più possibile, i cavi medesimi alla vista per garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e testimonianze di

valore storico-artistico in genere. Le varie canalizzazioni devono essere tinteggiate del colore della facciata;

in qualsiasi intervento agli impianti che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando trattasi di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri e per le finalità di cui alla lettera b.

i canali di gronda ed i discendenti pluviali degli edifici storici dovranno essere realizzati in rame; per tutti gli edifici è escluso l'uso della lamiera zincata non verniciata.

#### 2.4 - CONTATORI

I contatori devono essere collocati in una apposita nicchia, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo, ricavata nella parete esterna dell'edificio o della recinzione e opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata. Lo sportello deve essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile. La colorazione e finitura superficiale degli sportelli deve essere tale da garantire adeguata durata nel tempo;

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

#### 2.5 - TENDE

L'installazione di tende in facciata è soggetta alle seguenti condizioni:

- rispettare l'estetica del fabbricato e dell'ambito urbanistico in cui sono inserite per materiali, colori, dimensioni e forma;
- essere retrattili o riavvolgibili;
- l'oggetto della tenda non dovrà superare quello del balcone, se quest'ultimo è aggettante su spazio pubblico;
- nel caso di oggetto su suolo pubblico o di uso pubblico, non possono essere poste ad una altezza inferiore di ml. 2,20 dal piano del marciapiede.

Nel caso di edifici condominiali devono essere tutte uguali per colore, caratteristiche costruttive, forma e dimensione.

Nel caso di tende a servizio di pubblici esercizi nell'ambito dei centri abitati, nel caso di nuova realizzazione, devono essere dello stesso colore, caratteristiche estetiche, materiale, forma e dimensioni per quanto attiene alla massima sporgenza in aggetto. La campionatura è effettuata dall'ufficio tecnico comunale.

L'installazione di tende è sottoposta al regime dell'Attività Edilizia Libera ed è sottoposta a semplice comunicazione dell'avente titolo.

#### 2.6 ó INTERVENTI PER RIDUZIONE SITI NIDIFICATORI DEI VOLATILI

In presenza di situazioni di degrado igienico e per ragioni di salute pubblica è facoltà dell'Amministrazione Comunale obbligare, con apposita ordinanza, gli interventi di cui al presente articolo.

All'interno del perimetro del centro abitato tra gli interventi necessari potrà pertanto essere fatto obbligo, sia nella realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria che in quelli di restauro o ristrutturazione, come anche nella realizzazione di nuovi edifici, di prevedere la chiusura di tutte le aperture nella muratura che possano consentire il riparo e la nidificazione di volatili. Nel caso in cui le aperture siano necessarie per l'aerazione di vani altrimenti chiusi, sarà obbligo di munirle di idonee grate o retini che diano garanzia di durabilità nel tempo e che siano inseriti armonicamente nel contesto architettonico del prospetto. Potrà altresì essere fatto obbligo l'installazione di dissuasori su tutti gli elementi che possano fungere da appoggio (a titolo esemplificativo cornicioni, mensole, oggetti di gronda).

#### 2.7 - TINTEGGIATURA

Tutte le parti esterne degli edifici che siano intonacate devono essere opportunamente tinteggiate;

Le coloriture devono essere realizzate in riferimento all'ambiente, ai colori tradizionali dell'abitato con preferenza di quelli relativi alle tonalità calde riconducibili alle terre. Nelle tinteggiature non potranno usarsi colori che creino contrasti violenti o che alterino l'aspetto estetico dell'abitato. L'ufficio tecnico comunale potrà valutare soluzioni diverse e/o prescrivere il colore richiedendo allo scopo apposita campionatura;

Nel caso di ritinteggiatura di fabbricati esistenti, la scelta finale delle tecniche, dei materiali impiegati per la tinteggiatura e del colore potrà tener conto delle tracce di coloritura rilevabili dagli strati sottostanti;

Quando l'edificio risulti frazionato in più proprietà ma conservi la tipologia originaria di unica unità edilizia dovrà essere utilizzato un solo colore per tutte le facciate. In ogni caso la tinteggiatura deve essere estesa almeno all'intera facciata;

Tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate, con esclusione delle parti a faccia vista, potranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi dell'edificio (a titolo esemplificativo: marcapiani, lesene, cornicioni, davanzali, infissi, inferriate, bugnati, cornici);

Le prescrizioni di cui al presente articolo sono applicabili nelle zone in assenza del Piano Comunale del colore.

### **3. elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali**

#### **3.1 ELEMENTI CHE SPORGONO SU SPAZI PUBBLICI**

Gli aggetti, le decorazioni e le sporgenze su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammessi in misura non superiore a cm. 12,00.

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

Sono esclusi dal rispetto della norma precedente, le tende, le insegne e gli altri mezzi pubblicitari disciplinati diversamente dal presente Regolamento, nonché gli aggetti di gronda delle coperture purché posti ad un'altezza non inferiore a ml 3,00 in corrispondenza dei marciapiedi, o ml 5,00 in dal piano stradale sprovvisto di marciapiede e dotati di canali di gronda per la raccolta delle acque meteoriche e di pluviali.

Per i fabbricati preesistenti è consentito il mantenimento di aggetti sulla parte pubblica anche ove non fossero conformi alla suddetta prescrizione.

I serramenti prospettanti posti ad altezza inferiore a ml 4,00 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno; le persiane poste ad altezza inferiore a ml 4,00 devono aprirsi a scorrimento laterale, senza eccedere i limiti di cui al primo comma.

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

- la misura dell'oggetto non può superare la misura di ml. 1,00 ed in ogni caso non può eccedere la larghezza del marciapiede diminuita di cm. 10,00;
- l'altezza dell'elemento più basso della pensilina non può essere inferiore a ml. 2,50 dal marciapiede;
- devono costituire valida soluzione architettonica ed estetica, in maniera da armonizzarsi con il contesto della facciata.

La realizzazione di balconi è ammessa alle seguenti condizioni:

- la misura dell'oggetto non può superare la misura di ml 1,50 ed in ogni caso non può eccedere la larghezza del marciapiede;
- l'altezza dell'elemento più basso del balcone non può essere inferiore a ml 4,00 dal marciapiede, nel caso di assenza di marciapiede non inferiore a ml 6,00;
- devono costituire valida soluzione architettonica ed estetica, in maniera da armonizzarsi con il contesto della facciata.

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



capacità motoria o sensoriale; è fatta salva a tal riguardo l'applicazione della vigente disciplina in materia di superamento delle barriere architettoniche.

#### **4. Allineamenti**

Vincolo imposto alla posizione di un edificio o di un'altra costruzione, rispetto agli spazi, pubblici o privati, che lo circondano ed alle linee che delimitano il lotto (fili stradali, confini di proprietà); o imposto dallo strumento urbanistico o dalla stessa Amministrazione in sede di esame di rilascio del Permesso di Costruire.

Relativamente agli allineamenti su strade pubbliche all'interno dei centri abitati, nel caso di nuova costruzione l'allineamento si intende quello definito da almeno n° 2 fabbricati, preesistenti posti immediatamente prima e/o dopo il lotto oggetto d'edificazione. La realizzazione dei fabbricati in allineamento con quelli preesistenti, là dove consentita dallo strumento urbanistico è ammessa in deroga al rispetto delle distanze minime dalle strade, ma deve garantire il rispetto assoluto della distanza di ml. 5,00 dalla stessa strada.

#### **5. Disposizioni di particolare tutela e piano del colore**

Le abitazioni rurali devono essere ocre o terra di Siena nelle diverse variazioni cromatiche. Gli annessi agricoli devono essere tinteggiati nei colori ocre o terra di Siena nella stessa cromatura della casa colonica.

Per quanto riguarda gli interventi nelle aree della conservazione e gli edifici vincolati sotto il profilo storico (parte seconda del d.lgs. n° 42/2004 e ss.mm.ii.), in relazione alle vigenti disposizioni di Legge, qualsiasi tipo di tinteggiatura con cambiamento di colore deve essere campionata e decisa a cura dell'ufficio edilizia privata in armonia con l'ambiente circostante.

#### **6. Coperture degli edifici**

##### **6.1 - COPERTURE**

Nelle coperture a tetto la pendenza delle falde non deve essere superiore al 33%.

È consentita la trasformazione di coperture piane in tetti verdi o in coperture a tetto, senza aumentare l'altezza dell'edificio.

I manti di copertura originari e tipici della tradizione costituiti da elementi in coppi e embrici dovranno essere mantenuti e conservati. Nel caso di interventi di manutenzione di tali manti di copertura è obbligatorio il riutilizzo degli elementi smontati. Nel caso in cui parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo dovrà avvenire con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello non reimpiegabile ovvero mediante inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi elementi dello stesso tipo e pezzatura di quelli non recuperabili.

Nel centro storico e per gli edifici classificati di interesse storico ricadenti in altre zone è vietato alterare la conformazione della copertura, sono perciò vietati interventi di:

realizzazione di terrazze ottenute con l'eliminazione di una porzione della copertura;

variazione delle caratteristiche strutturali ed architettoniche delle gronde, cornicioni sottogronda, aggetto frontale e laterale, quando questi siano di tipo tradizionale o comunque corrispondenti alle caratteristiche originali o storicizzate dell'edificio.

Per quanto riguarda gli interventi nei centri storici e presso gli edifici vincolati sotto il profilo storico (parte seconda del d.lgs. n° 42/2004 e ss.mm.ii.), in relazione alle vigenti disposizioni di Legge, qualsiasi tipo di intervento edilizio deve rispettare le seguenti prescrizioni di carattere ordinativo: il cambio del manto di copertura potrà avvenire esclusivamente con l'installazione delle tegole in cotto del tipo "alla toscana" in coppo-embrice.

Relativamente alle abitazioni rurali si prescrive la realizzazione di tetti con falde inclinate a padiglione o a capanna con manto di copertura in laterizio a coppi ed embrici o in tegola portoghese.

Non sono ammessi terrazzi a tasca inseriti nelle falde inclinate dei tetti. Gli aggetti di gronda sono consentiti nella misura massima di cm 80,00. I pluviali devono essere in rame o materiale similare stesso colore.

Relativamente agli annessi agricoli si prescrive che i tetti siano a falde inclinate a padiglione o a capanna, del tutto simili alla casa colonica insistente sul fondo, col manto di copertura in coppi ed embrici o in tegole portoghesi, privi di soffittatura. È ammessa la realizzazione con coperture ecologiche, di colore rosso riprodotto l'effetto del manto toscano, unicamente nel caso di realizzazione di strutture in acciaio, legno o cemento armato prefabbricato intonacato.

Relativamente ai di manufatti agricoli temporanei, di cui all'art. 70 della L.R. n° 65/2014. Dovranno avere coperture a capanna in materiale leggero di colore rosso (legno, tegole bituminose, p.v.c. o simili).

## 6.2 - PENSILINE

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

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

Sono finalizzate a proteggere:

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

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

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

- teatri tenda;
- centri sportivi;
- centri sociali e culturali;
- attività commerciali;
- attività espositive .

Sono da sottoporre a preventiva verifica in termini di parcheggi, sosta temporanea di grandi folle e veicoli, viabilità e relativi servizi accessori.

## 7. Illuminazione pubblica

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

Questo tipo di illuminazione deve garantire le seguenti prestazioni:

- assicurare la percezione degli ostacoli;
- consentire il riconoscimento delle persone;
- valorizzare il patrimonio artistico ó monumentale;
- facilitare l'orientamento;
- scoraggiare criminalità e vandalismo.

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

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

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

Monumenti, palazzi di pregio: occorre che le sorgenti luminose siano scelte in relazione al tipo e al colore degli edifici; l'abbagliamento deve essere contenuto in tutti i punti di osservazione del

pubblico; per gli edifici pubblici di attrazione turistica si deve valutare il rapporto luci/ombra per garantire la massima valorizzazione.

## **8. Impianti tecnologici a servizio degli edifici**

### **8.1 ANTENNE E PARABOLE**

Le antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio, e della televisione ad uso individuale possono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici; sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura.

Possono invece essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.

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

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

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

Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio e comunque di diametro inferiore a cm 85,00 (impianto singolo) e cm 100,00 (impianto centralizzato condominiale), presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura (o della parete quando installate su murature emergenti della copertura) ed essere prive di fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

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

Le antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio e della televisione che rispondano alle prescrizioni di cui al punto 6, sono assimilati ad opere di manutenzione ordinaria e come tali sottoposti ad attività edilizia libera propriamente detta in assenza di alcuna comunicazione, salvo la necessità di ottenere specifiche autorizzazioni, in relazione a normative di settore caratterizzate da specialità, e non costituiscono alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici ai sensi e per gli effetti delle normative di Legge in materia di tutela storico-ambientale.

La loro installazione non richiede alcun atto autorizzativo preliminare ed è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti; la conformità di tali impianti alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore su apposito modello predisposto dal Comune, congiuntamente al deposito presso i competenti uffici comunali della dichiarazione di conformità prevista dalla Legge.

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

Tutti gli impianti, devono garantire e dimostrare la totale sicurezza in materia di microonde o emissioni elettromagnetiche per le persone residenti in prossimità, sia per il singolo impianto sia tenendo conto della situazione complessiva in cui questo viene ad inserirsi.

Gli impianti di radiocomunicazione (radiodiffusione televisiva e radiofonica e le stazioni radio base di telefonia cellulare) sono sottoposti ad apposita normativa e, nei casi previsti dalla Legge, deve essere acquisito sul progetto il parere dell'Autorità sanitaria competente e dell'A.R.P.A.T.

## 8.2 CONDIZIONATORI ARIA

Sono impianti tecnici a servizio di una o più unità immobiliari ed hanno dimensioni variabili, dalla piccola cassetta amovibile fino alle torri di refrigerazione.

Tali impianti dovranno rispettare le specifiche condizioni di rumorosità previste dalla vigente disciplina in materia.

Le emissioni rumorose provenienti da tali apparecchiature debbono rispettare le vigenti disposizioni di legge in materia. Le canalette della raccolta di acque di condensa devono essere opportunamente raccordate ai canali di gronda o alla rete fognaria.

Le canalette della raccolta di acque di condensa devono essere opportunamente raccordate ai canali di gronda o alla rete fognaria. È fatto divieto di scaricare le acque di condensa provocando stillicidio su aree pubbliche o di proprietà di terzi

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

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

Le emissioni di aria calda degli impianti di condizionamento dovranno essere tali da non determinare un incremento della temperatura dell'aria misurata in corrispondenza delle aperture finestrate dei corpi ricettori esposti, quali locali destinati a civile abitazione o ambienti di lavoro con presenza continuativa di addetti.

## 9. Serramenti esterni degli edifici

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

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

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

Per quanto riguarda gli interventi nei centri storici e gli edifici vincolati sotto il profilo storico-paesaggistico, in relazione al d.lgs. n° 42/2004, qualsiasi tipo di intervento edilizio deve rispettare le seguenti prescrizioni di carattere ordinativo.

Gli infissi esterni devono essere obbligatoriamente in legno o altro materiale che per caratteristiche e lavorazione si inserisca idoneamente nell'ambiente (sono esclusi altri tipi quali alluminio anodizzato, tapparelle avvolgibili in plastica ecc.).

Nel caso di interventi di completo rifacimento di detti infissi, questi dovranno essere delle stesse caratteristiche di quelli preesistenti e armonizzarsi con quelli degli edifici circostanti o contigui.

## 10. Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

Sono ammesse insegne a bandiera sporgenti su aree pubbliche, previa parere favorevole dei servizi comunali Lavori Pubblici-Manutenzioni e Polizia Municipale, e rispettando la distanza minima di ml. 3,00 dalle aperture aventi caratteristica di veduta appartenenti ad altre proprietà, salvo la possibilità di ottenere un consenso in forma scritta. Sono vietate le installazioni di insegne sul tetto delle abitazioni.

#### 10.1 ó SEGNALETICA SPECIALISTICA E TURISTICA

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

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

Il sistema informativo è articolato in:

- toponomastica;
- orientamento ed informazione;
- turistico;
- trasporto pubblico;
- punti di pubblico interesse.

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

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

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

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

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

#### 10.2 ó BACHECHE, PUNTI INFORMATIVI

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

### **11.cartelloni pubblicitari**

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

Sono vietati nelle strade prive di marciapiedi se sporgenti oltre cm 5,00 dal muro di fabbrica.

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

Fuori dai centri abitati l'Autorizzazione al posizionamento dei cartelli pubblicitari, nel rispetto delle caratteristiche e dimensioni stabilite dal Codice della Strada, è rilasciata dall'Ente proprietario della strada.

Le installazioni di cartelli pubblicitari sono vietate su:

- aree sottoposte a vincoli di Legge;
- immobili di interesse storico, artistico, culturale nonché sui muri di cinta e nelle zone di rispetto dei cimiteri, ospedali e luoghi di culto, e nelle loro immediate adiacenze;

- pali dell'illuminazione pubblica, sulle alberature stradali e sui cassonetti adibiti alla raccolta dei rifiuti urbani.

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

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

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

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

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

- assumere come quadro di riferimento progettuale l'assetto globale della facciata in cui si inserisce, nel rispetto delle caratteristiche estetiche, architettoniche e decorative dell'edificio, di cui deve garantire la lettura;
- non determinare disturbo, per posizione, colori ed intensità luminosa, alla circolazione, sia pedonale che veicolare, nel rispetto delle norme del vigente Codice della Strada (e conseguente Regolamento di attuazione) e del Regolamento di Polizia Urbana.

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

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

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

## 12. Muri di cinta e recinzioni

I Muri di cinta, come i muri di recinzione, hanno la funzione di demarcare la linea di confine tra diverse proprietà o di separazione tra spazi con diversa funzione.

Storicamente detti muri sono stati realizzati con pietrame a secco, staccionate di legno o siepi.

In epoca recente si sono affermate altre tipologie: muri in blocchi tufacei squadriati o calcestruzzo e ringhiere in ferro o rete metallica.

Le recinzioni con valore storico testimoniale per la collettività debbono essere mantenuti ed eventuali interventi di ripristino di tratti mancanti andranno eseguiti utilizzando stessi materiali, ponendoli in opera con appropriate tecniche costruttive.

Le caratteristiche formali e dimensionali da rispettare nella realizzazione di nuovi muri di cinta sono quelle riportate al Capo VI - Elementi costruttivi punto 8.

## 13. Beni culturali e edifici storici

### 13.1 - I LAPIDI, CIPPI COMMEMORATIVI

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

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

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

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

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

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

#### **14. Cimiteri monumentali e storici**

Gli interventi edilizi nei cimiteri monumentali e storici esistenti da oltre settanta anni, sono sottoposti all'acquisizione preventiva del nulla-osta della Soprintendenza con le procedure stabilite dalle vigenti disposizioni di legge in materia, con particolare riferimento al Codice.

#### **15. Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani**

Tutti i luoghi pubblici urbani dovranno essere progettati nel rispetto delle vigenti normative in materia di sicurezza.

### **Capo VI Elementi costruttivi**

#### **1. Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche**

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

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

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

#### **2. Serre bioclimatiche**

Le serre bioclimatiche ove ammissibili dalle vigenti disposizioni di legge, di pianificazione e regolamentari, devono essere progettate nel rispetto delle caratteristiche estetiche ed architettoniche dell'edificio in cui si inseriscono e devono costituire valida soluzione architettonica ben integrata ed armonizzata con il contesto ambientale circostante.

#### **3. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici**

Per la disciplina si rimanda alle norme vigenti.

#### **4. Coperture, canali di gronda e pluviali**

##### **4.1 ACCESSO ALLE COPERTURE**

È un elemento accessorio del tetto, finalizzato a renderlo accessibile per opere di manutenzione.

La dimensione deve consentire un agevole passo d'uomo e di materiali.

Può svolgere funzioni di lucernario al fine di rendere luminosi i sottotetti.

Può avere una superficie massima di mq. 0,50 e non deve sporgere oltre cm. 10,00 dal manto di copertura.

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

Nelle aree della conservazione equiparate ai centri storici non deve essere visibile da strade pubbliche o zone pubbliche panoramiche.

Devono essere osservate le disposizioni vigenti in materia, con particolare riferimento al DPGR 18/12/2013 n. 75/R Istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

In particolare ove sia costituito da una apertura verticale, la stessa deve avere una larghezza libera minima di 0,70 metri ed un'altezza libera minima di 1,20 metri. Limitatamente agli interventi da

eseguirsi su edifici esistenti, qualora per dimostrati impedimenti di natura tecnica ovvero per contrasto con norme di tutela riguardanti l'immobile non sia possibile garantire il rispetto delle dimensioni minime prescritte e vi siano altresì dimostrati impedimenti alla realizzazione di un accesso esterno conforme alle disposizioni di cui al presente regolamento, sono ammesse aperture di dimensioni inferiori, nel rispetto dei limiti dimensionali di cui alla lettera b) e tali comunque da garantire il passaggio di persone e materiali;

ove sia costituito da un'apertura orizzontale od inclinata, la stessa deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali ed utensili da trasportare; se di forma rettangolare, l'apertura deve avere una superficie libera di passaggio non inferiore a 0,50 metri quadrati, con lato inferiore di larghezza minima di 0,70 metri.

#### **4.2 6 LUCERNARI E ABBAINI**

I lucernari sono finestre sulle coperture per illuminare ed aerare sottotetti abitati, non abitati, chiostrine, cavedi, servizi, laboratori, industrie, attività commerciali o altri ambienti accessori, della superficie superiore a mq. 0,50.

Sono ammessi nelle coperture al fine di garantire i livelli di illuminazione e di ventilazione di tali ambienti.

Ciascun elemento non può superare la superficie massima di mq 2,00 ad esclusione degli interventi edilizi di nuova edificazione nei quali costituisca elemento di pregio nella soluzione progettuale, sul piano estetico ed architettonico.

Gli abbaini che costituiscono elementi di illuminazione ed aerazione in elevazione rispetto alla falda del tetto, non possono superare la lunghezza massima di ml 1,50 ed altezza di ml 1,20 e non possono essere realizzati in misura superiore ad 1 per ogni 30,00 mq. di superficie di falda di tetto, ad esclusione degli interventi edilizi di nuova edificazione nei quali costituisca elemento di pregio nella soluzione progettuale, sul piano estetico ed architettonico.

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

i vetri dovranno essere del tipo antiriflesso.

#### **4.3 6 CANALI GRONDA E PLUVIALI**

Ogni copertura è dotata di canali di gronda (rame, acciaio, p.v.c., ecc.) atti a raccogliere e incanalare le acque piovane in tubi di scarico.

Ad ogni tubo di raccolta verticale dovrà corrispondere un pozzetto di ispezione interrato.

Le condutture verticali di scarico devono applicarsi in preferenza esteriormente all'esterno dell'edificio.

Nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici, il tratto fino a ml 1,50 da terra deve essere posto in opera con materiale antiurto (ghisa o similare).

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

### **5. Strade e passaggi privati e cortili**

#### **5.1 ACCESSI**

L'accesso a strada privata dalla pubblica via può avvenire mediante passo carrabile evidenziato con apposito cartello o segnaletica orizzontale.

L'intervento di nuova costruzione, sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica dovrà essere dotato di comodo accesso alla strada oggetto di pubblico transito; la larghezza di tale accesso non dovrà essere inferiore a ml. 4,30, fatti salvi gli interventi per la costruzione di edifici unifamiliari.

In caso di presenza di marciapiede la cui larghezza minima dovrà essere pari a ml. 1,50, il passo carrabile dovrà prevedere l'abbassamento di quota al piano stradale del marciapiede stesso.

L'autorizzazione è rilasciata dall'ufficio tecnico comunale su parere della Polizia Municipale fatte salve eventuali ulteriori competenze in materia.



Il cancello non può essere posto ad una distanza inferiore di cinque metri dal limite della carreggiata ed in ogni caso previo parere favorevole del Corpo di Polizia Municipale.

Le rampe non possono avere una pendenza superiore al 20% e in prossimità dell'ammisione in strada oggetto di pubblico transito dovrà esservi una piazzola in pari di una profondità minima di ml. 4,00.

Le aree destinate ai parcheggi dovranno essere attrezzate in maniera tale da non recare danno o intralcio alla pubblica circolazione, sia pedonale che automobilistica; l'accesso a dette aree dovrà avvenire in maniera tale da consentire una facile visibilità oltreché un'adeguata accessibilità.

Qualora queste aree siano all'esterno della recinzione del lotto, esse non dovranno occupare aree pubbliche, sedi viarie pubbliche o private, marciapiedi, aree soggette a servitù specifiche e rimarranno di proprietà privata.

Le aree a parcheggio sono soggette al vincolo di pertinenzialità con l'edificio appartenente al medesimo lotto di terreno.

Queste aree dovranno essere trattate in maniera tale da non provocare polvere; escluso i punti di accesso dovranno essere perimetrati da siepi continue e dotate di alberi in modo da ridurre i riflessi abbaglianti delle carrozzerie o dei vetri; è facoltà disporre il raggruppamento di più aree di parcheggio pertinenti a più proprietà nel caso di contestuale presentazione del progetto, mentre rappresenta un obbligo in caso di planivolumetrici.

Potrà essere disposto per i locali pubblici quali alberghi, ospedali, teatri, uffici, edifici industriali, supermercati ed in genere i fabbricati che raccolgono un numero considerevole di persone, parcheggi di superficie adeguata secondo le disposizioni di legge vigenti.

**Sistemazione esterna**

I proprietari dei lotti su cui verranno fabbricate nuove costruzioni dovranno realizzare per il tratto prospiciente la pubblica via il marciapiede secondo le quote e caratteristiche prescritte dall'ufficio tecnico comunale, secondo gli allineamenti stradali.

Di ciò e in ogni caso in altre opere soggette a scomputo, dovrà essere dato atto nell'attestazione di abitabilità la quale è subordinata all'esecuzione di quanto scomputato previa certificazione di regolare esecuzione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

## **6. Cavedi, pozzi luce e chiostrine**

Sono quella parte di terreno che l'edificio circonda con le proprie pareti esterne priva di copertura.

È ammessa nell'edificio la presenza di una chiostra/corte la cui superficie non sia inferiore ad 1/20 della superficie dei muri che vi prospettano, e serva all'aerazione di scale, servizi igienici, ripostigli, corridoi e disimpegni ma non di locali abitabili né di cucina;

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

## **7. Intercapedini e griglie di aerazione**

Le griglie di raccolta delle acque meteoriche devono essere mantenute pulite al fine di facilitare il deflusso delle acque.

Gli scannafossi da realizzare in maniera perimetrale agli edifici nella parte posta sotto il piano di campagna devono avere una larghezza massima di ml. 1,00.

## **8. Muri di cinta e recinzioni**

Le recinzioni di lotti di aree scoperte di proprietà privata, contigue a strade o piazze pubbliche, o di uso pubblico non sono obbligatorie, se non interviene per ragioni di decoro ambientale e di incolumità pubblica la prescrizione di recingere il lotto.

Ogni recinzione, in qualsiasi materiale eseguita, dovrà rispettare le norme relative alla distanza dalle strade e dalle curve, alla visibilità ed alla sicurezza del traffico stabilite dal Codice della Strada.

Si rinvia a quanto previsto dalle NTA.

## **9. Materiali, tecniche costruttive degli edifici per la salvaguardia delle tipicità locali**

I lavori di realizzazione di manufatti edilizi, di costruzione di nuovi fabbricati, di ristrutturazione, restauro e manutenzione di fabbricati esistenti, di installazione o modifica di impianti tecnologici a servizio di fabbricati, di installazione o modifica di impianti destinati ad attività produttive all'interno di fabbricati od in aree ad essi pertinenti, devono essere eseguiti a regola d'arte e devono rispondere alle norme di sicurezza e di igiene prescritte dalle leggi, dai regolamenti e dalle direttive in vigore. I materiali impiegati e le tecniche costruttive devono rispondere al rispetto di tutte le normative vigenti in materia, con particolare riferimento ai seguenti requisiti:

- resistenza meccanica e stabilità;
- sicurezza in caso di incendio;
- igiene ambientale;
- sicurezza nell'impiego e prevenzione del rischio infortuni;
- accessibilità e fruibilità;
- protezione contro il rumore;
- risparmio energetico;
- impiego di energie rinnovabili.

L'amministrazione comunale promuove e sostiene la qualità delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche, nonché l'adozione di materiali e tecniche ecocompatibili propri della bioarchitettura ed all'eco-sostenibilità, ovvero rivolti al contenimento dei consumi energetici ed all'uso di energie rinnovabili, anche con incentivi economici di abbattimento dei contributi.

## **10. Disposizioni relative alle aree di pertinenza**

### **10.1 AREE SCOPERTE EQUIPARATE A CENTRI STORICI**

Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi di sistemazione esterna saranno volti al ripristino filologico ed alla restituzione spaziale dell'organizzazione originaria, secondo criteri di continuità di lettura e rapporti di relazione che esistono tra manufatto edilizio e superficie inedificata che ad esso direttamente compete.

Ogni intervento di cui al comma 1, dovrà rispettare le indicazioni di seguito riportate:

- dovrà essere recuperata la sistemazione a verde con le relative alberature, i percorsi, gli orti, i pergolati, le siepi e tutte le specie originarie;
- dovranno essere recuperate la pavimentazione esterna ed i sistemi di recinzione qualora esistano ancora quelli originari. In mancanza si provvederà al ripristino degli stessi con materiali e secondo tecniche tradizionali;
- dovranno essere recuperati gli elementi di arredo esterno e di corredo all'edificio quali, a titolo esemplificativo, fontane, pozzi, panchine, ninfei, tempietti, limonaie;
- le aree che risulteranno libere per demolizione di superfetazioni o per eliminazione di strutture precarie dovranno essere adeguatamente sistemate a verde con piantumazione di essenze tipiche del luogo.

Le pavimentazioni esterne, consentite nel rispetto delle norme vigenti in materia di permeabilità dei suoli, devono essere realizzate esclusivamente in pietra o in cotto o comunque con materiali idonei al contesto concordati con l'ufficio competente.

Sono fatti salvi i casi in cui non sia più possibile, previa documentazione, cogliere i segni o valori testimoniali dell'impianto originario; le sistemazioni dovranno comunque rapportarsi in modo congruo con le caratteristiche dell'ambiente costruito di cui fa parte.

## **11. Piscine e altre opere di corredo degli edifici**

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

Dovrà essere realizzata su di un'area in chiaro rapporto di pertinenza con l'immobile ed in nessun caso a distanza maggiore di ml 50,00 salvo motivate esigenze.

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

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

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

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

L'eventuale autorizzazione allo scarico in ambiente deve essere a norma per la disciplina degli scarichi di acque reflue. L'autorizzazione allo scarico sarà subordinata alla verifica della sussistenza dell'autorizzazione allo scarico relativa all'immobile principale ed ai servizi accessori.

La piscina dovrà avere una superficie d'acqua non superiore a mq. 200 se pertinenziale ad abitazione privata, salvo la possibilità di realizzare maggiori dimensioni per attività di tipo ricettivo.

Devono essere osservate le disposizioni vigenti sulla realizzazione e gestione delle piscine di cui alla L.R. 8/2006 e relativo regolamento di applicazione.

L'installazione nell'area di pertinenza dell'edificio di vasca idroterapeutica non configura la fattispecie della piscina.

### 11.1 6 CAMPI DA TENNIS

I campi da tennis ad uso privato costituiscono pertinenza di residenze private ed attrezzature turistico-ricettive, anche di tipo agriturismo e come tali sono ammesse allorché non comportino variazione delle sistemazioni planoaltimetriche del piano di campagna originario, di scavo e di riporto in misura superiore a ml. 0,40 e delle relative opere (muri a secco, ciglionamenti), le superfici di gioco siano realizzate in materiali drenanti e coloriture assonanti con le cromie dominanti l'intorno e non vengano realizzati locali accessori.

I campi da tennis, da realizzarsi ad uso privato, sono ammissibili in tutte le zone del territorio comunale, salvo specifici divieti imposti dalle norme di pianificazione, alle seguenti condizioni:

- deve essere dimostrata la relativa pertinenzialità, rispetto all'edificio principale;
- in caso di inserimento in zone residenziali ampiamente abitate, deve essere garantito schermature acustiche effettive, attraverso alcuni dispositivi quali muri, alberature, fitte siepi, altre barriere;
- le strutture accessorie di servizio, quali docce, bagni, spogliatoi, dovranno essere realizzate con il solo recupero di strutture esistenti o nuova costruzione nel rispetto degli indici consentiti nelle singole zone omogenee;
- ogni realizzazione deve rispettare il rapporto minimo di permeabilità dei suoli pari al 25% ;
- a protezione del campo è ammessa la posa in opera di recinzioni in rete d'altezza massima ml 6,00.

### 11.2 6 CANNE FUMARIE, IMPIANTI ASPIRAZIONE, FORNI

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

Le canne di esalazione, impiegate per l'allontanamento di odori, vapori e fumi provenienti dagli impianti di cottura domestici, devono sempre essere convogliate al tetto ed i terminali di scarico devono risultare ad altezza superiore a m. 1 misurata fra la linea di falda e la stessa canna fumaria.

Nel caso di sistemi con alimentazione a legna o altro combustibile solido (caminetti, stufe, caldaie ecc.) e per le cappe posizionate sui piani di cottura nelle attività di preparazione di alimenti, i terminali di scarico devono essere sempre convogliati al tetto e devono avere altezza non inferiore a m. 1 rispetto al tetto sulla quale si attestano nonché rispetto ai parapetti e al filo superiore delle aperture finestrate degli edifici circostanti nel raggio di m. 10.

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

Le cappe delle cucine devono avere le canne impermeabili, di superficie liscia in materiale idoneo, a sezione circolare di diametro non inferiore a cm.10, e distare da ogni travatura in legno o da tavolame non meno di cm. 20 per prevenire il pericolo di incendio.

È vietato costruire canne fumario o canne di aspirazione applicate alle pareti esterne dei muri prospicienti suolo pubblico o di uso pubblico né è permesso far uscire tubi per la eliminazione del fumo attraverso porte, finestre e simili.

Esclusivamente nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, laddove documentate ed accertate esigenze tecniche impediscono di installare canne fumarie o canne di esalazione in altra collocazione, su parere del competente ufficio tecnico comunale, dette condotte possono essere posizionate sulla facciata prospiciente il suolo pubblico o di uso pubblico.

### 11.3 - VERANDE

Le verande, così come definite dall'allegato A al presente regolamento, possono essere realizzate in ferro, alluminio, derivati plastici o legno, unicamente su prospetti di edifici già interessati dalla realizzazione di verande legittimate e quelle di nuova installazione sono ammissibili con caratteristiche dimensionali, tecniche, estetiche e con materiali identici a quelle preesistenti. In casi diversi è ammessa se consentita dalle norme di pianificazione urbanistica ed a condizione che costituisca valida soluzione architettonica.

Negli immobili ad uso residenziale, sono realizzabili alle seguenti condizioni:

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

### 11.4 - ARREDI ESTERNI

Corrispondono ad elementi accessori, con carattere funzionale e pertinenziale occorrenti per l'utilizzazione ed il godimento degli spazi aperti ed i giardini ad uso di residenze, attività commerciali, artigianali-industriali e pubblici esercizi.

L'installazione di tali elementi non deve comunque compromettere il valore storico, architettonico o ambientale di particolari edifici o complessi edilizi e l'Amministrazione Comunale può in ogni momento ordinarne la relativa rimozione a cura e spese del proprietario dell'immobile.

Tali strutture, possono essere ubicate nelle resedi esterne e sulle terrazze ed ad una distanza non superiore di ml 50,00 dall'edificio di cui costituiscono pertinenza.

Tali strutture devono essere realizzate in assenza di opere di fondazione, salvo piccola gettata a terra di tipo puntuale e localizzato, non continua, per ancoraggio piastra o similare. Possono essere realizzate in materiale tipo ferro, legno, od altri materiali leggeri, comunque decorosi e coperti in legno, telo canniccie, tegole canadesi, finte tegole in materiale plastico, ecc..

Gli arredi esterni, non comportano permanente trasformazione urbanistico-edilizia del territorio, non incidono sulle risorse essenziali del territorio e pertanto non sono computabili ai fini degli indici e non sono soggetti al rispetto della distanza dai confini, possono essere dotati di piano di appoggio, in

gettata di calcestruzzo anche pavimentata, rispettando il rapporto minimo di permeabilità dei suoli pari al 25%.

Gli arredi da giardino, le cui dimensioni sono determinate attraverso la misurazione del profilo esterno delle strutture verticali di sostegno, escludendo aggetti di gronda non superiori a ml. 0,80, non possono superare l'altezza massima di ml. 2,60 misurata nel punto fisicamente più alto. Si ammette un'altezza misurata sempre nel punto fisicamente più alto, fino al limite massimo di ml. 3,00 (tre), unicamente nel caso di copertura realizzata con l'installazione di impianti di energia rinnovabile o nel caso di arredi a servizio pertinenziale di immobili con destinazione diversa dal residenziale.

Gli arredi indicati nel presente articolo sono ammessi tutti per ciascuna unità immobiliare e nel caso di più unità immobiliari, previa accordo dei proprietari è possibile effettuare un unico locale.

A titolo esemplificativo si annoverano fra gli arredi esterni:

#### **Pergolato**

È una struttura di superficie massima di mq. 16 per ogni unità immobiliare (escluso garages), di pertinenza di unità a carattere residenziale od in uso a locali espositivi, commerciali e pubblici esercizi, composta da elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante. Gli elementi orizzontali devono garantire un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 della superficie occupata dal pergolato.

Non è consentito alcun tipo di copertura in materiale impermeabile. Non è in alcun modo ammesso più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare, nei limiti massimi disciplinati dalle presenti norme in funzione della destinazione di zona degli edifici di cui costituiscono pertinenza, qualora questo sia installato quale arredo di giardini, resedi o terrazzi, anche di fabbricati condominiali.

Nel caso di fabbricati condominiali, è ammessa l'installazione di un pergolato per unità abitativa, a condizione che esso sia installato su lastrici solari, terrazze o altri tipi di coperture piane, di pertinenza dei singoli alloggi.

#### **Arredi per posto auto**

È una struttura di pertinenza di unità a carattere residenziale od in uso a locali espositivi, commerciali e pubblici esercizi, aperta almeno su due lati, avente superficie massima di mq. 25,00 per ogni unità immobiliare ed altezza massima misurata nel punto fisicamente più alto non superiore a ml. 2,60, atta alla copertura dei posti auto pertinenziali delle singole unità immobiliari.

#### **Box per attrezzi da giardino**

Si tratta di una piccola struttura a servizio delle abitazioni e/o di unità immobiliari ad uso terziario, produttivo o ricettivo, che ne siano sprovviste alla data di adozione delle presenti N.T.A., di superficie non superiore a mq. 9,00 di S.U.L. con altezza massima misurata sul punto più alto, non superiore a ml. 2,60. Nel caso di area condominiale indivisa la dimensione massima è di mq. 10 per l'intero fabbricato condominiale.

#### **piccoli forni o barbecue**

manufatti con altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a ml. 2,00 e con ingombro esterno non superiore a mq. 4,00 comprensivi di accessori (a titolo esemplificativo piani di appoggio e contenitori per legna) nel numero massimo di uno per resede di pertinenza; non è consentita la realizzazione di vani visitabili a corredo, né di tettoie aggettanti oltre il limite di 4,00 mq; non dovranno emettere fumi lungo le facciate del fabbricato di cui costituiscono pertinenza ed essere posti a distanza da quelli circostanti tale da non arrecare disturbo.

#### **vasche ornamentali**

entro e fuori terra per una superficie massima di mq. 10,00 ed una profondità di cm. 80,00;

#### **voliere per il ricovero di piccoli volatili**

dimensione non superiore a mq. 3,00 ed altezza massima non superiore a ml. 2,60;

#### **piccole serre**

strutture realizzate in metallo o in legno chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con dimensione massima non superiore a mq. 6,00 ed altezza non superiore a ml. 2,60 misurata nel punto più alto, destinate all'esclusivo ricovero di piante da giardino, nel numero massimo di una per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza;

#### **recinti per cani**

in pali in ferro e rete a maglia sciolta plastificata o zincata, di altezza non superiore a ml 1,80, per il cane, con relativa cuccia fino alla superficie massima recintata prevista dalle specifiche normative in materia;

**recinti per ricovero di animali da cortile per uso famiglia**

in pali in ferro e rete a maglia sciolta plastificata o zincata, di altezza non superiore a ml 1,80, nelle dimensioni strettamente necessarie, fatto salvo il rispetto di norme igienico-sanitarie;

**altri manufatti di arredo delle aree pertinenziali degli edifici privi di rilevanza urbanistico edilizia**

Rientrano in tale categoria di manufatti gli arredi da giardino di piccole dimensioni e contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità quali, a titolo meramente esemplificativo, barbecue semplicemente appoggiati al suolo, fontanelle, sculture e installazioni ornamentali in genere e fioriere.

I suddetti manufatti quando hanno le caratteristiche stabilite dall'art. 137 della L.R. 65/2014, sono da considerarsi giuridicamente privi di rilevanza edilizia.

## **TITOLO IV 6 VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

### **1. Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio**

Ai sensi e per gli effetti della normativa in materia di carattere sovraordinato nazionale e regionale, l'Amministrazione Comunale esercita le proprie funzioni di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi e provvede all'accertamento delle violazioni riscontrate.

L'Amministrazione, a tal fine, si avvale del servizio Polizia Municipale, coadiuvato, ove necessario, dal personale tecnico dei competenti servizi tecnici comunali.

Se ritenuto necessario o opportuno, possono essere disposti in ogni momento delle verifiche a prescindere dalla presentazione di istanze/comunicazioni/dichiarazioni/segnalazioni di nuovi interventi edilizi. I servizi competenti effettueranno gli accertamenti relativi all'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di titolo, in difformità dal medesimo o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del presente Regolamento, ed espletteranno le procedure stabilite dalle vigenti normative di legge in materia.

### **2. Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori**

Al fine di assicurare la rispondenza dell'attività urbanistico-edilizia ai titoli abilitativi, siano essi formati per provvedimento espresso o per autocertificazione, l'Amministrazione attraverso i servizi competenti procede, ove ritenuto necessario o opportuno, alla verifica dei lavori in corso, mediante effettuando sopralluoghi.

### **3. Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari**

Le attività in contrasto con le presenti disposizioni sono soggette alle sanzioni previste dalla legislazione vigente.

In relazione alle finalità delle presenti norme sono inoltre applicabili le seguenti sanzioni:

- Da un minimo di € 50,00 (cinquanta) ed un massimo di € 250,00 (duecentocinquanta) per singola infrazione, e/o manufatto edilizio, e/o unità immobiliare.

In via ordinaria si applica la disciplina prevista dalla L. n° 689/1981 con particolare riferimento all'art. 16, che stabilisce che si applica il pagamento di una somma in misura ridotta pari alla terza parte del massimo della sanzione prevista per la violazione commessa, o, se più favorevole, al doppio del minimo della sanzione edittale, che nel caso ammonta ad 84,00 euro, da corrispondersi entro il termine di sessanta giorni dalla contestazione.

Le sanzioni possono essere ingiunte dal Servizio interessato su segnalazione degli organi di vigilanza o anche direttamente dagli stessi organi di vigilanza.

Le disposizioni del presente articolo, fanno salve sanzioni previste specificatamente dai singoli articoli del presente Regolamento o sanzioni relative ad altri profili, previste da altre normative di settore caratterizzate da specialità.

## **TITOLO V -NORME TRANSITORIE**

### **1. Aggiornamento del regolamento edilizio**

Il presente Regolamento Edilizio, è soggetto a periodico aggiornamento, ed a tal fine sono ammesse in ogni tempo, da parte dei cittadini, professionisti, Ordini e Collegi professionali ed organismi rappresentativi di Associazioni di categoria, sindacali, ecc., osservazioni e/o proposte motivate di modifica.

### **2. Disposizioni transitorie**

Il presente Regolamento, divenuta esecutiva la deliberazione di approvazione definitiva, verrà depositato nella Segreteria Comunale per 30 (trenta) giorni consecutivi per una libera visione al pubblico ed entrerà in vigore il giorno successivo alla scadenza dei termini di pubblicazione.

Le norme del presente Regolamento edilizio non si applicano ai progetti edilizi ed ai Piani attuativi presentati prima della sua entrata in vigore, alle opere che siano già state autorizzate, alle varianti in corso d'opera rientranti nell'art. 143 della L.R. n° 65/2014. Tali progetti e Piani attuativi rimangono, quindi, sottoposti alla disciplina precedente.

Le disposizioni contenute nel presente Regolamento, sono da ritenersi automaticamente superate per effetto di successive sopravvenute nuove disposizioni di Legge di natura sovraordinata.