



Comune di Pistoia

# REGOLAMENTO

# EDILIZIO

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°122 del 12/10/2009

Modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 14 del 11/02/2013

## TITOLO I -NORME GENERALI

### Articolo 1 -Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento definisce le procedure per gli interventi inerenti le realizzazioni, le trasformazioni, la manutenzione e la salvaguardia del patrimonio edilizio, dell'ambiente costruito e dell'ambiente fisico.

2. L'attività edilizia sul territorio comunale è disciplinata dalle leggi speciali sull'edilizia, nonché dal Regolamento Urbanistico, dal presente Regolamento Edilizio e dalle normative di settore.

3. Il presente Regolamento Edilizio contiene la disciplina ad esso demandata dall'art. 64 della L.R. 03.01.2005 n. 1 ed ha per oggetto:

- le modalità costruttive;
- l'ornato pubblico e l'estetica;
- l'igiene, la sicurezza e la vigilanza.

4. Per quanto riguarda la disciplina dei procedimenti amministrativi connessi con le trasformazioni del territorio e la relativa vigilanza, si applica quanto previsto dalla normativa statale e regionale di riferimento ed, in particolare, dal D.P.R. 380/2001 e dalla L.R. n°1/05 e successive modificazioni e integrazioni.

### Articolo 2 - Commissione Edilizia

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 85 della L.R. 1/2005, la Commissione Edilizia costituisce l'organo ordinario di consulenza tecnico-urbanistica del Comune con la composizione e le mansioni indicate negli articoli seguenti.

2. Su richiesta degli interessati, il Dirigente può sottoporre progetti anche di massima, all'esame della Commissione edilizia per l'espressione di pareri preventivi.

### Articolo 3 -Composizione della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia è formata da:

- |  |        |
|--|--------|
| a) Un ingegnere, esperto anche in opere di ingegneria naturalistica  | Membro |
| b) Un architetto, esperto anche in materie storico-artistico-ambientali  | Membro |
| c) Un geometra esperto in catasto storico ed edilizia sostenibile  | Membro |
| d) Un geologo esperto anche in rischio idraulico   | Membro |
| e) Un dottore agronomo e forestale, esperto anche in materia di sostenibilità ambientale ed ecologia della città per la valutazione del verde di connettività dei corridoi ecologici, dei parchi urbani, dell'edilizia verde | Membro |
| f) Responsabile dell'Ufficio della Città Storica o suo delegato per i soli interventi di trasformazione all'interno della Città Storica.   | Membro |

2. Esercita le funzioni di Segretario un impiegato dell'Ufficio Tecnico Comunale all'uopo designato dal Dirigente.
3. I Responsabili dei Procedimenti edilizi provvederanno ad illustrare i progetti alla Commissione Edilizia, ovvero il Responsabile della U.O. Sportello Unico dell'Edilizia e delle Imprese.
4. I membri, regolarmente iscritti al proprio ordine professionale, sono nominati, previa valutazione dei curricula, selezionati attraverso apposito avviso pubblico, con provvedimento del Dirigente del Servizio Governo del Territorio e Edilizia Privata e durano in carica tre anni.
5. In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro, prima della scadenza del triennio, il Dirigente del Servizio Governo del Territorio, con proprio provvedimento, provvede alla sostituzione attingendo ai curricula presentanti a seguito dell'avviso di cui al comma 4, entro trenta giorni dalla data della comunicazione della rinuncia o dimissioni.
6. Saranno considerati dimissionari i membri nominati che senza giustificato motivo da comunicarsi per scritto entro la seduta successiva, risultino assenti per tre sedute consecutive.
7. Tutti i membri restano comunque in carica fino alla nomina dei loro sostituti. Sei mesi prima della scadenza del triennio deve essere avviata la procedura selettiva per il rinnovo degli incarichi.
8. Non possono far parte contemporaneamente della Commissione Edilizia i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, il coniuge e gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato. In ogni caso non possono essere nominati membri della Commissione Edilizia i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, il coniuge, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato, i parenti fino al terzo grado del Sindaco, degli Assessori, dei Dirigenti comunali e dei Consiglieri Comunali.
9. I membri non possono essere dipendenti dell'Amministrazione Comunale, salvo quanto previsto dal successivo art. 5.

#### **Articolo 4 - Compiti della Commissione Edilizia**

1. La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere, in merito alle pratiche edilizie, un parere consultivo, obbligatorio ma non vincolante, al Dirigente del Servizio Governo del Territorio ed Edilizia Privata per l'emissione dei conseguenti provvedimenti amministrativi;
2. La Commissione Edilizia esprime il proprio parere in merito al valore architettonico e paesaggistico, sul decoro e sul rispetto dei valori funzionali, formali ed ambientali, nonché sulla ammissibilità dell'insediamento urbanistico ed edilizio.  
Il giudizio della Commissione Edilizia riguarda il valore artistico, il decoro, l'ambientazione, rinviando o prescrivendo modifiche per quei progetti che rivelano assoluta deficienza di studio, sia nel loro complesso che nelle loro parti.  
La Commissione Edilizia rispetterà negli autori la libertà della composizione architettonica, ma dovrà curare che gli edifici risultino esteticamente intonati alla località in cui ricade l'intervento con particolare riguardo ai luoghi che abbiano importanza storica ed artistica od alla vicinanza di edifici a carattere monumentale.
3. In particolare la Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere parere relativamente:
  - a) alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a permesso di costruire di cui all'art. 78 della L.R. 1/2005 ed ad atto di assenso di cui all'art 79 c.5 lettere b) c) d) della L.R. 1/2005;
  - b) ai piani urbanistici di iniziativa privata e pubblica.

4. Fuori dai casi di cui ai commi precedenti, il Dirigente del Servizio Governo del Territorio ed Edilizia Privata, si riserva la facoltà di sottoporre al parere della Commissione Edilizia progetti ritenuti di particolare rilevanza sotto il profilo architettonico, urbanistico ed ambientale.

5. Fatto salvo quanto previsto dal precedente comma, sono esclusi dal parere della Commissione Edilizia i seguenti casi:

- proroghe o vulture di permessi di costruire già rilasciati;
- accertamenti di conformità edilizia riguardanti edifici non classificati di valore storico;
- varianti a permessi di costruire;
- atti di assenso di attività edilizia libera di cui al successivo art. 12;
- interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione e ripristino delle opere idrauliche esistenti eseguiti da Enti o consorzi pubblici;
- atti di assenso per insegne, tende e mezzi pubblicitari.

6. I dirigenti dei servizi Lavori Pubblici e Sport e Ambiente, Mobilità e Verde, sono tenuti a sottoporre alla commissione edilizia i progetti di opere pubbliche di particolare rilevanza sotto il profilo storico, artistico, architettonico, urbanistico ed ambientale.

#### **Articolo 5 - Ufficio della Città Storica**

1. Ai sensi dell'art. 2 del piano della Città Storica approvato con deliberazione C.C. 11 febbraio 2008, n. 30, è costituito l'Ufficio della Città Storica al quale sono affidati una pluralità di compiti che attengono all'urbanistica, all'edilizia e all'arredo urbano ed in particolare:

- a) progetti edilizi di trasformazione del patrimonio edilizio pubblico o privato, allo scopo di garantire la tutela e la conservazione dei valori presenti e nonché la restituzione formale di quelli perduti ma ripristinabili;
- b) miglioramento dell'arredo urbano tramite progetti pubblici, quali il rifacimento di pavimentazioni di strade/piazze, della pubblica illuminazione e tramite progetti, programmi e Regolamenti, secondo gli indirizzi del Piano della Città Storica, volti ad adeguare e riqualificare il contesto urbano e storico, nel rispetto di tradizioni e valori consolidati.

2. Nell'ambito della Città storica tutti gli interventi di trasformazione edilizia e degli spazi scoperti, privati e pubblici, sono soggetti al parere obbligatorio non vincolante del presente Ufficio.

3. I pareri di cui al comma 2 sono espressi:

- a) all'interno della Commissione Edilizia per gli interventi privati;
- b) salvo quanto previsto dal comma 6 del precedente art. 4, nella conferenza dei servizi interna per gli interventi pubblici. Con riferimento a tali interventi, la proposta alla Giunta comunale di deliberazione di approvazione del progetto definitivo deve recare espressa menzione del parere dell'Ufficio.

#### **Articolo 6 - Commissione per il paesaggio**

1. In conformità all'art. 87 della L.R. 1/2005, il Comune esercita la funzione autorizzatoria di cui agli articoli 146, 153 e 154 del Codice dei beni culturali e del paesaggio; per tale funzione si avvale

della “Commissione per il Paesaggio” di cui all’articolo 89 della L.R. 1/2005 secondo quanto previsto dall’articolo 148 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

2. Ai sensi dell’art.88 comma 3 della L.R. 1/2005, il Dirigente del Servizio Governo del Territorio e Edilizia Privata provvede a nominare un funzionario Responsabile del Procedimento amministrativo in materia di autorizzazione paesaggistica diverso dal Responsabile del Procedimento amministrativo in materia urbanistico - edilizia.

### **Articolo 7 -Procedure per le adunanze della Commissione Edilizia e della Commissione per il Paesaggio**

1. Le Commissioni Edilizia e per il Paesaggio sono convocate, separatamente, presso l’Ufficio Tecnico Comunale, e si riuniscono, di norma, una volta alla settimana, in un giorno prestabilito, e, straordinariamente, ogni qualvolta il Dirigente del Servizio Governo del Territorio ed Edilizia privata lo ritenga opportuno.

2. Per la validità delle adunanze della Commissione Edilizia deve intervenire almeno la maggioranza dei componenti.

3. I Commissari che siano direttamente o indirettamente interessati anche per motivi personali o professionali alla realizzazione di un’opera non possono presenziare all’esame ed alla votazione su di essa e debbono manifestare la propria incompatibilità prima dell’inizio dell’esame delle pratiche al fine di poter effettuare con anticipo la verifica della sussistenza comunque del numero legale dei votanti.

4. Le Commissioni esprimono il proprio parere previa illustrazione del progetto da parte del Dirigente o Funzionario delegato. Su istanza degli interessati, ove ritenuto opportuno, possono essere ascoltati i tecnici che hanno firmato i progetti all’esame delle Commissioni.

5. Per i progetti relativi ad opere comunali, gli stessi verranno illustrati dai Dirigenti o loro delegati appartenenti alle U.O. responsabili dei progetti stessi, fermo restando che gli stessi dovranno assentarsi al momento della votazione.

6. Alle riunioni della Commissione Edilizia possono partecipare, senza diritto di voto, esperti invitati dal Dirigente, ma non potranno presenziare alla discussione relativamente alle pratiche per le quali sussistano motivi di incompatibilità di cui al punto 3 che precede.

7. I verbali delle adunanze della Commissione Edilizia devono indicare i pareri dati, il numero dei voti favorevoli, di quelli contrari e degli astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto dei singoli commissari. Deve specificarsi, in ogni caso, se il parere è adottato a maggioranza o all’unanimità. Quando la Commissione ritenga di non poter dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame deve indicarne i motivi. I verbali sono firmati, dal Segretario e dai membri della commissione.

8. I verbali delle adunanze della Commissione per il Paesaggio devono indicare i pareri dati, in base a quanto disposto dall’art. 89 comma 4. della L.R. 1/2005 e sono firmati dal Funzionario Responsabile del Procedimento, dal Segretario e dai membri della commissione.

9. Il parere integrale espresso dalle Commissioni deve essere riportato, a cura del Segretario, sugli atti istruttori della pratica edilizia per gli ulteriori provvedimenti. I verbali delle adunanze della Commissione sono riuniti in apposito registro, a cura del segretario della stessa.

10. Il resoconto della seduta della Commissione, costituito da numero di pratica, data dell'avvio del procedimento ed esito, sarà reso noto agli interessati anche tramite sistemi informatizzati.

### **Articolo 8 - Procedura per il Rilascio della Autorizzazione Paesaggistica**

1. Le procedure da adottare per il rilascio della Autorizzazione Paesaggistica devono seguire le disposizioni di cui al D.Lgs. n°42 del 22/1/2004 (codice dei beni culturali e del paesaggio) ed alla L.R. n°1/2005 e loro successive modificazioni ed integrazioni.

## **TITOLO II - DISCIPLINA DEI PROCEDIMENTI**

### **Articolo 9 - Opere soggette a permesso di costruire**

1. Sono sottoposte a Permesso di costruire le opere descritte dalla Legge Regionale vigente n.1/05 all'art.78 fatte salve le successive modifiche ed integrazioni .

2. Ai fini dell'applicazione della richiamata normativa regionale, sono altresì considerate trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a permesso di costruire, in quanto incidono sulle risorse essenziali del territorio:

- la coltivazione di piante in contenitori così come disciplinati dall'art.84 del Regolamento Urbanistico qualora sia necessaria la realizzazione di viabilità podereale impermeabile per la circolazione dei mezzi operativi e di trasporto;
- la realizzazione di invasi e altri attingimenti idrici, ad esclusione delle piscine pertinenziali e dei pozzi, da realizzarsi con le modalità indicate nel Regolamento Urbanistico;

- gli interventi di restauro ambientale, intendendo per restauro ambientale il recupero delle aree agricole, forestali e/o naturali, allo scopo di ripristinarne il contesto paesaggistico e ambientale.

3. Ai fini della realizzazione degli interventi di sostituzione edilizia di cui all'art. 78, comma 1, lettera "h" L.R. 1/2005:

- la volumetria esistente e la superficie utile da ricostruire sono calcolate così come definito dall'art. 28 del presente regolamento;

### **Articolo 10 - Opere ed interventi sottoposti a SCIA (Segnalazione certificata inizio attività)**

1. Fatto salvo quanto diversamente prescritto in altra parte del R.E. per interventi inerenti specifiche attività o zonizzazioni, sono sottoposti a SCIA le opere descritte dalla Legge Regionale vigente 1/05 di cui all'art.79 fatte salve successive modifiche ed integrazioni, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistica-edilizia vigente e adottata.

2. Sono sottoposti a SCIA, oltre agli interventi di cui all'art. 79 della L.R. 1/05, le seguenti trasformazioni:

- Gli impianti di vasetteria così come disciplinati dall'art.84 del Regolamento Urbanistico qualora non sia prevista alcuna realizzazione di viabilità podereale per la circolazione dei mezzi operativi e di trasporto.

### **Articolo 11 - Risparmio energetico e installazione di impianti utilizzando energie alternative**

1. Al fine di promuovere e di incentivare un'edilizia improntata al risparmio energetico contemperando la tutela del paesaggio e dei centri storici, si prescrive:

a) per la nuova edificazione, per la ristrutturazione urbanistica e per la sostituzione edilizia la classe energetica globale "B", ai sensi della vigente normativa statale e regionale.

2. Per i medesimi interventi di cui alla precedente comma 1, lett. a), la realizzazione della classe energetica globale "A" è incentivata attraverso una riduzione pari al 25% dell'importo dovuto del solo costo di costruzione. In tale ipotesi, la realizzazione della classe energetica "A" costituisce prescrizione speciale del titolo abilitativo con ogni conseguenza di legge, in difetto di realizzazione.

3. Fatti salvi gli obblighi di legge, l'installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e di impianti solari termici, all'interno dei Tessuti Storici (TS) coincidenti con le zone omogenee "A" e del territorio rurale, è ammessa sui manufatti secondari e nei soli fabbricati nuovi individuati dal Piano per la città storica, a condizione che sia progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate; interessi falde di copertura secondarie, che non prevedano il mero appoggio di elementi sulla copertura, a favore di una confacente integrazione, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, predisponendo la mascheratura di eventuali telai, con la priorità per forme e materiali di adeguata valenza estetica; i serbatoi/boyler o altri accessori siano posti all'interno dei volumi costruiti.

### **Articolo 12 – Attività edilizia libera**

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria, eseguiti senza titolo abilitativo ai sensi dell'art. 80 della L.R. 1/2005, sono elencati, a titolo esemplificativo, al successivo articolo 13.

2. Gli interventi di manutenzione ordinaria sui beni tutelati e sul patrimonio edilizio storico sono soggetti, ove implicanti interventi di rifacimento, sostituzione o simili, ad atto di assenso e/o di autorizzazione paesaggistica così come previsto dai commi 4 e 5 dell'art.79 della L.R.1/05 e dal Regolamento Urbanistico. Tali interventi, a fini esemplificativi, sono contrassegnati nell'elenco di cui al successivo art. 13 dalla seguente simbologia (\*).

### **Articolo 13 – Qualificazione degli interventi di manutenzione ordinaria**

1) Lavori alle facciate:

- rifacimento della tinteggiatura senza cambio del colore originario;
- riparazione degli elementi decorativi con le stesse caratteristiche;
- rifacimento degli elementi decorativi con le stesse caratteristiche(\*);
- riparazione o rifacimento dell'intonaco;
- riparazione di cancelli, inferriate e ringhiere con le stesse caratteristiche degli elementi esistenti;
- sostituzione di cancelli, inferriate e ringhiere con le stesse caratteristiche degli elementi esistenti (\*);
- riparazione o sostituzione di griglie o botole;
- realizzazione di coibentazioni e rivestimenti a cappotto fino ad uno spessore massimo di cm 5;

- realizzazione di vani e sportelli per la protezione di impianti e contatori adeguatamente mimetizzati;
- realizzazione di manufatti per la protezione di impianti e contatore fino ad una superficie massima di mq 0,50;
- riparazione di canne fumarie con le medesime caratteristiche;
- sostituzione di canne fumarie con altre delle medesime caratteristiche e dimensioni (\*);
- riparazione o rifacimento delle pavimentazioni di terrazze e balconi;
- riparazione, sostituzione e nuova realizzazione dei sistemi di coibentazione e impermeabilizzazione di coperture piane, terrazze e balconi;
- riparazione degli elementi di finitura di terrazze e balconi, compreso la posa in opera di fioriere ornamentali;
- rifacimento degli elementi di finitura di terrazze e balconi, compreso la posa in opera di fioriere ornamentali (\*);
- installazione di cassa bancaria automatica (bancomat) all'interno di infisso esistente(\*);
- piccole aperture per presa d'aria, aventi una superficie massima di cmq 400;
- riparazione o sostituzione di tende parasole, mantenendo le caratteristiche preesistenti;
- installazione di zanzariere.

## 2) Lavori alla copertura:

- Ripassatura del manto di copertura con possibile sostituzione o integrazione degli elementi deteriorati, compreso anche la sostituzione degli elementi secondari ammalorati della copertura;
- sostituzione degli elementi del manto di copertura con nuovi elementi aventi le stesse caratteristiche per forma e materiali;
- riparazione, rifacimento o nuova realizzazione dei sistemi di coibentazione e di impermeabilizzazione;
- riparazione o sostituzione di canali di gronda e pluviali originari con elementi aventi le stesse caratteristiche;
- riparazione, rifacimento o nuova realizzazione della cimasa dei parapetti di terrazze e balconi;
- rifacimento o nuova realizzazione della cimasa dei parapetti di terrazze e balconi (\*);
- riparazione, rifacimento del rivestimento delle strutture di coronamento con elementi in lamiera di rame, lamiera verniciata o similari;
- riparazione o rifacimento di comignoli e canne fumarie con nuovi elementi aventi le stesse caratteristiche e dimensioni;
- rifacimento di comignoli e canne fumarie con nuovi elementi aventi le stesse caratteristiche e dimensioni fatto salvo il rispetto delle norme UNI CIG 7129(\*);
- nuova realizzazione di comignoli fino ad un'altezza massima fuori falda di ml 1,00 e comunque nel rispetto dei valori minimi indicati dalle norme UNI CIG 7129(\*);
- nuova realizzazione di lucernari e passi d'uomo nella misura massima di 1 per ogni falda di larghezza non inferiore a ml.0,70 e un'altezza di 1,20 ml.;
- riparazione o sostituzione degli elementi non strutturali di pensiline, pergolati, mantenendo invariate le caratteristiche preesistenti.

## 3) Sistemazioni ed opere esterne e pertinenziali:

- riparazione o rifacimento delle pavimentazioni esterne senza modifica al disegno preesistente e alle superfici a verde e permeabili;
- installazione di tende o tendoni su aree per una superficie con le modalità e limiti definiti all'art. 26 del presente RE (\*);
- installazione di arredi esterni semplicemente appoggiati al suolo con le modalità e limiti definiti all'art. 26 del presente RE (\*);



- nuova realizzazione di recinzioni in rete metallica e paletti semplicemente infissi al suolo, senza impiego di malte o conglomerati, dell'altezza massima fuori terra di ml 150 (\*) ;
- nuova costruzione di barbecue o forni di piccole dimensioni con le modalità e limiti definiti all'art. 26 del presente RE (\*) ;
- riparazione o sostituzione di barriera manuale o automatica per l'accesso carrabile;
- installazione di paletti dissuasori (\*) ;
- riparazione o sostituzione del muro di cinta o di contenimento, mantenendo invariate le caratteristiche costruttive preesistenti;
- sostituzione del muro di cinta o di contenimento, mantenendo invariate le caratteristiche costruttive preesistenti (\*) ;
- esecuzione delle opere necessarie per lo scolo delle acque piovane;
- installazione di modesti elementi di natura ornamentale;(\*) ;
- riparazione o rifacimento di strada privata interna sullo stesso tracciato e con le stesse caratteristiche.

#### 4) Lavori interni agli edifici:

- Riparazione o sostituzione di pavimenti, rivestimenti, infissi ed ogni altra opera di finitura;
- riparazione, rifacimento o nuova realizzazione di arredi fissi quali controsoffitti e caminetti;
- riparazione o rifacimento di intonaco;
- realizzazione di nicchie per il contenimento di impianti e contatori;
- riparazione o sostituzione degli elementi di finitura, non strutturali, delle parti condominiali del fabbricato;
- posa in opera di pareti mobili e di pavimenti galleggianti.

#### 5) Impianti tecnologici ed igienico- sanitari:

- Riparazione o sostituzione degli apparecchi igienico-sanitari;
- riparazione o sostituzione degli impianti e delle apparecchiature tecniche;
- riparazione o sostituzione dell'impianto di smaltimento liquami, compreso fosse biologiche o impianti di depurazione ed ogni altro accessorio relativo, fino al limite della proprietà privata;
- riparazione o sostituzione dell'impianto di smaltimento delle acque meteoriche, fino al limite della proprietà privata;
- riparazione, sostituzione o nuova installazione di antenna ricevente radio – TV(\*) ;
- posa in opera di cavi elettrici interrati o sotto traccia nell'area privata, a servizio di impianti esistenti;
- installazione di pompa di calore, intesa come estensione dell'impianto termico esistente.

#### 6) Opere necessarie all'eliminazione di barriere architettoniche:

- Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportano la realizzazione di manufatti che alternino la sagoma dell'edificio, oppure rampe per il superamento di dislivelli non superiori a ml 1,00(\*).

### **Articolo 14 - Manufatti temporanei, stagionali e precari**

1. L'installazione di manufatti temporanei, stagionali e precari costituisce attività edilizia libera ai sensi e per gli effetti dell'art. 80 L.R. 1/05.

2. la comunicazione d'inizio lavori, prescritta dall'art. 80, comma 2, della L.R. 1/2005, deve essere corredata da una dichiarazione sostitutiva di notorietà dell'interessato, contenente:

- a) descrizione delle obiettive esigenze temporanee e contingenti che rendono necessario la realizzazione del manufatto;
- b) impegno alla rimozione del manufatto entro il termine massimo previsto dalla legge;

3. l'interessato deve comunicare l'avvenuta rimozione del manufatto entro dieci giorni dal termine massimo di permanenza.

4. I manufatti precari, le serre temporanee e le serre con copertura stagionale di cui all'art. 80 comma 2 lett. d-bis) della L.R. 1/2005 previsti e disciplinati dal Regolamento di attuazione dall'articolo 41, comma 8 L.R.1/05, D.P.G.R. n.7/R del 09/02/2010, e dall'art.75 del Regolamento Urbanistico, possono essere installati, previa comunicazione, per un periodo non superiore a due anni, non prorogabili.

5. I manufatti di cui al presente articolo devono essere:

- a) realizzati con strutture in materiale leggero;
- b) appoggiati a terra senza opere idonee a determinare una trasformazione permanente delle stato dei luoghi;

6. Le serre stagionali sono esclusivamente destinate al ricovero di specie arboree o di floricoltura.

7. Le serre temporanee sono realizzate con materiali trasparenti di nylon o simili.

8. Nelle aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/04 i manufatti temporanei non necessitano della relativa Autorizzazione paesaggistica se installati per periodi inferiori a 120 giorni.

9. In caso di violazione dei commi 2, 3, 4 e 6 del presente articolo, è applicata una sanzione pari a €1.000,00 per ogni mese di ulteriore permanenza del manufatto temporaneo oltre la scadenza.

10. Qualora il manufatto non sia rimosso entro un anno dal termine massimo prescritto dalla legge o dal presente articolo, sarà assimilato ad una consistenza edilizia permanente e conseguentemente assoggettato ai provvedimenti sanzionatori di cui al Titolo VIII della L.R.1/05.

### **Articolo 15 - Interventi Urgenti**

1. Gli interventi che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone, possono in ogni caso essere eseguiti, sotto la responsabilità personale del committente, senza titolo abilitativo e solo per quanto riguarda l'eliminazione dell'effettiva esistenza del pericolo, presentando, prima dell'inizio dei lavori, una Comunicazione su apposito stampato comunale corredata da perizia redatta da tecnico abilitato, relativa alla sussistenza del pericolo ed alle opere necessarie per la sua immediata eliminazione, nonché da documentazione fotografica relativa allo stato di fatto antecedente gli interventi.

2. Potranno pertanto essere eseguite, a titolo esemplificativo, opere di consolidamento provvisorio, distacco o smontaggio di porzioni pericolanti, installazione di pensiline di protezione dagli agenti atmosferici, puntellamenti; tali interventi, se necessario, dovranno comunque essere corredate dagli adempimenti del caso con riferimento alla normativa sulla sicurezza nei cantieri edili (d.lvo 81/08) nonché da eventuali autorizzazioni dell'Ufficio Mobilità in relazione alla eventuale occupazione del suolo pubblico.

Successivamente alla messa in sicurezza di cui al presente comma, per l'intervento di ripristino e pertanto di manutenzione straordinaria dovranno seguire gli adempimenti di cui al seguente comma.

3. Entro i 60 giorni successivi alla comunicazione, l'intervento dovrà essere regolarizzato dal punto di vista amministrativo, presentando Segnalazione Certificata in Corso d'opera per i lavori necessari (fatti salvi gli atti di assenso comunque denominati se dovuti) .

#### **Art. 16 Opere non sanabili ai sensi dell'art. 140 della L.R. 1/2005**

Per le opere eseguite in assenza di titolo o in totale difformità da esso, non sanabili con la procedura di cui all'art. 140 della L.R. 1/2005, si applicano le sanzioni e procedure previste dal Titolo VIII della L.R. 1/2005 e del titolo IV del D.P.R. 380/2001.

Nel rispetto del principio riportato al precedente comma ed in attuazione degli artt. 40 e 48 della L. 47/85, non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria:

- a. - le opere realizzate in corso di edificazione in variante dalla Licenza o concessione edilizia, ma non costituenti totale difformità ai sensi dell'art. 7 della L. 47/85, eseguite in data anteriore a quella di entrata in vigore della L. 10/77, 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 nr. 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 di cui all'art. 26 della L. 47/85, eseguite in data anteriore all'entrata in vigore della Legge medesima, che non abbiano comportato incremento delle unità immobiliari, in attuazione dei disposti di cui all'art. 48 della L. 47/85, nonché con riferimento ai contenuti della circolare del Ministero dei Lavori Pubblici in data 18/07/1996, nr. 3466/25;
- c. - le modifiche interne agli edifici di cui all'art. 26 della L. 47/85, per le quali sia accertata la realizzazione in vigore del medesimo articolo, ma sia mancato il prescritto deposito della relazione;
- d. - le parziali difformità al titolo abilitativo, che siano contenute entro i limiti previsti dall'art. 139, comma 4, L.R. 1/2005;
- e. - le varianti in corso d'opera di cui all'art. 142 della L.R. 1/2005.

### **TITOLO III - NORME PROCEDURALI**

#### **Articolo 17 - Piani Attuativi - Norme procedurali**

1. Il presente articolo di Regolamento Edilizio definisce le procedure di presentazione e istruttoria relative alle richieste di valutazione e attivazione dei Piani Attuativi.

2. I Piani Attuativi (nel seguito PA), sono quelli definiti e disciplinati quali atti della pianificazione territoriale dalla Legge Regionale n.1/2005 e s.m.i, normati dagli artt. dal 65 al 74 e dagli artt. 19 e 20 della stessa nonché dal relativo Regolamento Regionale di attuazione n.39/R e dalla normativa comunale di cui alla Delibera di G.C. n.101/2005 in materia di Garante della Comunicazione.

3. La presentazione delle istanze di attivazione dei PA, sugli appositi modelli e previa corresponsione dei diritti di segreteria, deve essere rivolta allo Sportello Unico per l'Edilizia che ne cura l'inoltro agli uffici competenti per la valutazione preliminare di procedibilità ed il successivo coinvolgimento degli altri soggetti attraverso apposita conferenza dei servizi.

Per la disciplina del procedimento si fa riferimento a quanto disposto dalla L.R. n.1/05; l'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione ad eccezione di esigenze di pubblica utilità dichiarate dalla Giunta Comunale.

Entro il termine di 10 giorni dal ricevimento della richiesta di attivazione deve essere inviata al proponente la comunicazione di avvio del procedimento contenente gli estremi della pratica edilizia ed il nominativo del Responsabile del Procedimento (RdP).

#### **4. Procedura di Attivazione del Piano.**

4.1. La richiesta deve essere corredata da un progetto completo di livello definitivo relativo alle opere di urbanizzazione ed ai fabbricati (così come disciplinato dall'art. 93 del D. Lgs. 163/106 e s.m.i. e dal relativo Regolamento di attuazione e del DPR 207/2010 e s.m.i.), e da ogni altra documentazione necessaria, al fine di ottenere tutti i pareri, interni ed esterni all'amministrazione comunale, necessari alla presentazione in Consiglio Comunale per l'adozione e la successiva approvazione secondo la vigente disciplina nazionale e regionale.

4.2. Il proponente può richiedere l'attivazione del piano anche tramite la presentazione di un progetto di livello preliminare (ai sensi artt. 17/23 del DPR 207/2010 e s.m.i.), al fine di un suo vaglio preventivo, purché, a istanza del RdP e prima della conferenza decisoria, sia presentato il progetto di livello definitivo di cui al precedente paragrafo 4.1.

4.3 Gli elaborati progettuali sono trasmessi dal RdP agli altri uffici comunali e agli Enti coinvolti per l'espressione dei relativi pareri di competenza.

4.4. I rappresentanti degli uffici comunali convocati alle Conferenze dei Servizi dal RdP (preliminari o decisorie - da convocare ai sensi della Legge n. 241/1990 e della L.R. n.40/2009 e loro s.m.i.), sono tenuti a trasmettere in tempo utile i loro pareri espressi in forma scritta e a presenziare alla conferenza.

4.5. L'istruttoria si conclude con la verbalizzazione della conferenza dei servizi decisoria e l'inoltro all'autorità preposta all'emanazione del provvedimento di adozione.

4.6. A tal fine il RdP predispose specifica istruttoria e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnica e giuridica dell'intervento accompagnata dalla propria valutazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e alle norme di riferimento vigenti e, di conseguenza, formula una motivata proposta all'autorità cui spetta l'emanazione del provvedimento conclusivo.

4.7. In qualunque momento, nel corso dell'istruttoria, ove si ravvisi l'esigenza di precisazioni e/o integrazioni necessarie per il compiuto esame della conformità urbanistico edilizia, il RdP invita i proponenti ad integrare la pratica entro un termine stabilito; laddove l'istruttoria evidenzia aspetti di complessità, è possibile richiedere documentazione ulteriore rispetto a quella prevista negli articoli seguenti nonché esperire sopralluoghi sull'area interessata dall'intervento edilizio.

#### **5. Realizzazione dei Piani Attuativi.**

5.1. Le previsioni dei PA approvati sono realizzabili mediante successive richieste di:

**a.** permesso di costruire - per le opere di urbanizzazione da cedere alla A.P. o comunque per le opere di uso pubblico (art.78, comma c, LR 1/05); si precisa che l'esecuzione di tali opere, per importi sopra la soglia comunitaria, deve essere affidata secondo le procedure di cui al Codice degli Appalti Pubblici così come da ultimo precisato dalla Legge 214/2011.

**b.** permesso di costruire o SCIA (artt.78 e 79, LR 1/05) – per le opere private.

5.2. L'attuazione mediante SCIA può avvenire solo previa richiesta, da presentare in fase di approvazione del PA, e specifica attestazione del Consiglio Comunale relativa alle precise disposizioni in merito alla consistenza planivolumetrica, alle caratteristiche tipologiche, costruttive e di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 79, commi 1 lettera a) e comma 4, della LR 1/2005.

Inoltre, in caso di presentazione di SCIA gli elaborati progettuali nel seguito precisati dovranno essere necessariamente integrati con quelli previsti all'art.23 del presente Regolamento.

5.3. In ogni caso, per l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio, si rende necessaria la presentazione degli elaborati di dettaglio esecutivo che, nel caso delle opere pubbliche o di uso pubblico devono essere redatti nelle forme previste dal Codice degli appalti pubblici e dal suo Regolamento di attuazione (art.93 del D. Lgs. 163/06 e s.m.i. - artt. 33/43 del DPR 207/2010) ed ottenere l'approvazione dei competenti uffici comunali o dei preposti Enti esterni.

## **6. Termini di validità dei PA.**

Dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT della Delibera di approvazione del Piano decorrono i termini previsti per la sua attuazione come definiti dalle vigenti normative nazionali e regionali.

Decorso tali termini il PA diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione (L.R. n.1/05, art.68, comma 3 e art.55, commi 4, 5 e 6)

In ogni caso la mancata o parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione entro i termini previsti dal PA è motivo di decadenza dell'intero Piano.

La proroga della validità dei PA, in quanto variante sostanziale, è consentita solo se approvata dal Consiglio Comunale che definirà i nuovi impegni ed i nuovi termini da sottoscrivere in specifica Convenzione Urbanistica.

## **Art. 18 - Norma Transitoria**

Come disposto dall'art.11 della LR 1/05 e dalla L.R. Toscana n.10/2010 e s.m.i. art. 5 bis, comma 2, i Piani Attuativi presentati prima dell'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico e le loro varianti, così come i Piani non sottoposti a valutazione ambientale dai Piani o Programmi sovraordinati, devono essere sottoposti a procedura o di verifica di assoggettabilità a VAS o di VAS secondo le procedure individuate nella succitata LR n.10/2010 e s.m.i.

## **Art. 19 - Piani attuativi - Documentazione a corredo**

1. Il contenuto essenziale dei PA è specificato all'art. 67 della L.R. n.1/05; tuttavia il presente articolo precisa la composizione degli elaborati costituenti le richieste di attivazione dei PA, che come precisato già al precedente art. 17, comma 4, per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono raggiungere comunque il dettaglio progettuale definitivo previsto dall'art. 93 del D.Lgs. 163/06 e dal relativo Regolamento di Attuazione DPR 207/2010 e s.m.i..

2. Le richieste devono essere presentate in n. 3 copie cartacee e n. 3 copie su CD con dichiarazione di esatta rispondenza, fatta salva la facoltà del RdP di richiedere ulteriori copie.

Tutti gli elaborati devono contenere, in epigrafe, una maschera di riferimento che riporti:

- l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento con la sigla identificativa dello stesso riferita agli atti urbanistici comunali (AT – ACT – ATP);
- i nominativi e le firme dei proponenti;
- i nominativi, le firme e i timbri professionali dei progettisti;
- il codice alfa-numericamente identificativo dell'elaborato secondo lo schema in appresso individuato;
- il titolo dell'elaborato e l'eventuale scala di riferimento.

È necessario lasciare un congruo spazio a disposizione degli uffici per l'apposizione di timbri, visti, indicazioni.

3. Tali elenchi sono da ritenersi non esaustivi e modificabili; il RdP infatti, in sede di controllo formale della domanda o comunque durante la procedura di acquisizione dei pareri degli uffici o

enti coinvolti, ha facoltà di richiedere anche elaborati diversi e/o integrazioni documentali in considerazione della specificità del Piano presentato e, analogamente, in accordo con gli uffici preposti, il proponente ha facoltà di integrare o modificare l'elenco degli elaborati progettuali.

#### **4. Elaborati per la Richiesta di Attivazione del Piano**

##### **Modelli di richiesta:**

**R1:** Modello di Richiesta - (pratica edilizia con procedura Sigepro) – contenente:

**R2:** Attestazione di versamento dei diritti segreteria;

**R3:** Attestazione di titolarità alla presentazione;

**R4:** Elenco sottoscritto dei proponenti e delle relative quote di proprietà;

**R5:** Fotocopie dei documenti di riconoscimento dei proponenti e dei progettisti;

**R6:** Elenco degli elaborati costituenti la proposta di Piano Attuativo;

##### **Autorizzazioni/Pareri/nulla osta:**

(già in possesso dei proponenti o da acquisire in seguito nel corso del procedimento - a titolo esemplificativo)

**Au1** – Parere USL

**Au2** – Parere VV.FF.

**Au3** – Parere Provincia (norma 13)

**Au4** – Parere Provincia (scarichi idrici)

**Au5** – Parere Soprintendenze

**Au6** – Parere Genio Civile

**Au7** – Parere Demanio

**Au8** – Pareri Enti Gestori pubblici servizi

##### **Elaborati di Analisi:**

##### **Quadro conoscitivo di riferimento**

**A1: Relazione illustrativa – tecnica e di prefattibilità ambientale** dell'ambito considerato e di un margine esterno sufficientemente ampio che ne renda leggibili le connessioni urbane e territoriali; la relazione deve contenere: la descrizione dell'area d'intervento e delle sue più rilevanti caratteristiche fisiche e antropiche; la documentazione storica, cartografica e iconografica, delle dinamiche di formazione e trasformazione, urbana ed edilizia, dell'ambito considerato; l'analisi storica, morfologica e tipologica dell'area e degli insediamenti presenti, nel loro insieme e nei loro singoli elementi; la verifica di servitù e vincoli preesistenti; la descrizione analitica del sistema del verde; la valutazione quantitativa e qualitativa dell'offerta di spazi esistenti, edificati e ineditati; l'individuazione degli usi in atto di tali spazi; la descrizione dei fabbricati esistenti all'interno del perimetro d'intervento e le loro destinazioni d'uso, struttura e tipo di proprietà, stato di conservazione dei fabbricati e caratteristiche costruttive; il rilievo dei fabbricati suddetti con le piante i prospetti e le sezioni in scala almeno 1:200, debitamente quotati; una relazione sulle opere infrastrutturali esistenti comprendente punti di linea e di quota delle strade e delle fognature e la loro localizzazione schematica;

**A1bis:** nel caso la proposta riguardi un Piano di Recupero la documentazione storica, cartografica e iconografica deve consentire la lettura cronologica delle trasformazioni che devono trovare dettagliata descrizione e analisi in specifica relazione di confronto;

**A2: Scheda dimensionale** di analisi (superfici, volumi, piani, indici, n. abitanti, ...) secondo il modello fornito dagli uffici comunali preposti;

**A3:** Fascicolo di **documentazione fotografica** esauriente, di insieme e di dettaglio, degli esterni e degli interni e dell'intorno ambientale, con planimetria dei con visivi;

**A4:** Fascicolo di **documentazione catastale** storica e attuale (estratti di mappa e visure, elenco proprietà, superfici generali e percentuali, stralcio della cartografia catastale con l'indicazione del perimetro di Piano ed i limiti di proprietà);

**A5: Stralci cartografici** di PIT, PTC, PS, RU, della Carta dei Vincoli e delle Emergenze Ambientali e di ogni altro strumento destinato a normare le zone d'intervento, estesi ad almeno 200 mt oltre il perimetro di Piano su cui riportare la delimitazione di Piano ed i confini di proprietà;

**A6: Stato di fatto planimetrico**, su tavole in scala 1:200 o 1:500, su base aerofotogrammetrica, recante la descrizione dello della zona interessata, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente riferito alle curve di livello e con l'indicazione:

- della rete viaria e delle relative definizioni toponomastiche;
- degli esistenti manufatti edilizi di qualsiasi genere;
- delle sistemazioni a verde, da distinguere in verde privato, verde condominiale e verde pubblico.
- delle eventuali pavimentazioni di spazi scoperti;
- degli elettrodotti, dei metanodotti, degli acquedotti, delle fognature e degli impianti di depurazione e di generazione dell'energia, e di ogni eventuale altro impianto tecnologico, puntuale e a rete, pubblico e d'uso comune, nonché delle relative servitù;
- degli altri eventuali vincoli, e degli immobili eventualmente sottoposti a speciali prescrizioni in base a vigenti leggi nazionali o regionali;

**A7: Profili altimetrici e sezioni territoriali**, estesi ad una significativa fascia esterna alla perimetrazione di Piano comprendenti le sagome dei manufatti presenti in numero e posizione tale da garantire l'esatta individuazione della conformazione dei luoghi;

**A8: Planimetrie degli edifici esistenti** all'interno del perimetro di Piano, relative ai diversi piani per i manufatti edilizi di più piani, con l'indicazione delle utilizzazioni in atto;

**A9: Profili altimetrici dei fronti e sezioni** dei manufatti edilizi esistenti all'interno del perimetro o lungo i confini dello stesso;

**A10: Relazione geologica semplificata**, per la sola fase di valutazione preliminare, che rechi l'inquadramento dell'area e di un suo significativo intorno, individuando il regime vincolistico e le principali problematiche dell'interazione dell'intervento proposto con il territorio e le sue dinamiche, esponendo un parere di fattibilità.

**A11: Relazione geologica** che riguardi l'area di intervento ed un significativo intorno, con approfondimenti rispetto agli aspetti idraulici, geomorfologici e geotecnici necessari a stabilire la fattibilità dell'intervento e l'eventuale necessità di opere o metodologie per la mitigazione dell'esposizione ai rischi ambientali e/o per la compensazione idraulica; la relazione dovrà recare l'intero quadro vincolistico (rispetto al PAI, R.U., P.T.C., sovraordinati Ect) incidente sull'area e sull'intervento proposto, e indicare le eventuali opere e soluzioni progettuali per il soddisfacimento delle misure richieste.

**A12: Relazione ambientale** con inserimento nel contesto territoriale, per i soli PA ricadenti in zona vincolata;

### **Elaborati di Progetto (stati di fatto, di progetto e sovrapposti):**

#### **Elaborati Generali**

**P1: Relazione illustrativa** del progetto che dia conto degli orientamenti e degli obiettivi assunti nella formulazione della disciplina concernente l'ambito considerato, espliciti le scelte effettuate, delinea i tempi previsti per la loro attuazione, indicando le relative priorità, precisi l'inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto urbano;

**P1a: Relazione** che dia compiutamente conto della coerenza interna ed esterna del progetto e motivi i contenuti del Piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio economici rilevanti per l'uso del territorio e per la salute umana, in attuazione di quanto previsto dal Regolamento Urbanistico;

**P1b: Relazione**, corredata della necessaria documentazione, che attesti l'intervenuta valutazione degli effetti ambientali secondo le indicazioni desumibili dall'All.1 della L.R. n.10/2010;

**P2: Scheda Dimensionale di progetto**, secondo il modello fornito dagli uffici comunali preposti, nella quale devono essere riportati:

- la superficie totale dell'intervento territoriale e fondiario;
- il volume totale e la superficie utile edificabile;
- il rapporto massimo di copertura;
- la superficie di ogni area di uso pubblico;
- la superficie di ciascuna unità minima di intervento;
- la superficie utile e/o volume in progetto su ciascuna unità minima di intervento e relativo indice di fabbricabilità fondiaria;
- la superficie utile e/o volume totale realizzabile secondo il progetto all'interno della zona di intervento;
- la superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, indicando per ciascuna superficie destinata a tali opere la quota già esistente e quella da reperire in progetto;
- la superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria;
- l'entità percentuale delle aree riservate alle diverse destinazioni d'uso.
- gli abitanti insediati;
- il calcolo della superficie permeabile ai sensi della delibera C.R. 12/2000;

**P3: Relazione geologica** che riporti i metodi e i risultati dell'indagine, esaurientemente esposti e commentati, finalizzati alla ricostruzione del modello geologico di riferimento progettuale e dovrà essere corredata da adeguati elaborati grafici (carte, mappe, sezioni geologiche, planimetrie, profili, logs, grafici, etc) per rappresentare nel maggior dettaglio gli specifici tematismi con gli aspetti significativi di pericolosità geologica di sito e territoriale. I metodi e le tecniche di studio, l'approfondimento e il dettaglio delle analisi e delle indagini devono essere commisurati alla complessità geologica del sito, alle finalità progettuali e alle peculiarità dello scenario territoriale ed ambientale in cui si opera. La Relazione dovrà definire le condizioni di fattibilità a riguardo degli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici, sismici e recare il programma delle eventuali ulteriori indagini geognostiche che dovranno supportare la relazione geotecnica.

**P4: Planimetrie** in scala 1:100, 1:200 o 1:500, recanti l'indicazione:

- dei perimetri degli eventuali comparti, o unità minime d'intervento, debitamente numerate e dimensionate;
- degli interventi prescritti o consentiti sui manufatti edilizi da conservare, o sulle loro parti;
- dei manufatti edilizi da demolire senza ricostruzione, nonché delle sistemazioni degli spazi scoperti risultanti dalle demolizioni;
- del sedime, ovvero del perimetro della massima superficie coperta, dei manufatti edilizi di cui è prescritta o consentita la demolizione e ricostruzione, ovvero la nuova edificazione, nonché di ogni necessario relativo indice urbanistico ed edilizio;
- delle destinazioni d'uso, ovvero delle utilizzazioni consentite, degli immobili, specificate per ciascun piano nei manufatti edilizi di più piani, con particolare riferimento alle destinazioni d'uso per attività pubbliche e collettive;
- delle sistemazioni a verde (pubblico, condominiale, pertinenziale) di progetto, con l'indicazione delle specie consentite o prescritte;
- della rete viaria e delle eventuali piazze di progetto, con la specificazione dei principali dati altimetrici, nonché delle eventuali servitù di passaggio;
- delle sistemazioni a parcheggio pubblico;
- degli eventuali spazi per altri servizi pubblici e a uso collettivo;
- delle pavimentazioni di progetto degli spazi scoperti;

**P5a: Planimetria**, con sovrapposizione catastale, che evidenzii e dimensiona le aree da cedere per le urbanizzazioni primarie;



**P5b: Planimetria**, con sovrapposizione catastale, che evidenzia e dimensiona le aree da cedere per le urbanizzazioni secondarie;

**P6: Profili altimetrici e sezioni territoriali**, estesi ad una significativa fascia esterna alla perimetrazione di Piano comprendenti le sagome dei manufatti presenti in numero e posizione tale da garantire l'esatta individuazione della conformazione dei luoghi con l'evidenziazione di sterri e riporti;

**P7: Profili altimetrici** dei fronti dei manufatti edilizi, in scala non inferiore a 1:200, con l'indicazione degli interventi prescritti o consentiti su di essi, o sulle loro parti;

**P8: Sezioni e profili** in scala 1:200 dei manufatti edilizi di cui è prescritta o consentita la demolizione e ricostruzione, ovvero la nuova edificazione, recanti l'indicazione dei tipi edilizi;

**P9: Viste d'insieme** dell'intervento (assonometrie, prospettive) con inserimento ambientale nel contesto (foto inserimento, rendering);

**P10: Particolari architettonici** di progetto, con il dettaglio dei materiali e delle finiture nonché delle recinzioni e degli altri elementi a filo strada, e degli impianti collocati in aree di tutela e nel centro storico;

### **Elaborati per Urbanizzazioni Primarie**

**Pu.p.:** Progettazione delle opere di urbanizzazione primaria, completa di tutti gli elaborati tecnici previsti e necessari a definire compiutamente nel dettaglio definitivo i manufatti e le opere puntuali e a rete così come definiti dagli artt. 24/32 del DPR 207/2010 e s.m.i.;

### **Elaborati per Urbanizzazioni Secondarie**

**Pu.s.:** Progettazione delle opere di urbanizzazione secondaria, completa di tutti gli elaborati tecnici previsti e necessari a definire compiutamente nel dettaglio definitivo i manufatti previsti così come definiti dagli artt. 24/32 del DPR 207/2010 e s.m.i.;

### **Elaborati per opere idro-geologiche**

**Pi.g.:** Progettazione completa delle eventuali opere per la messa in sicurezza rispetto agli aspetti idraulici e inerenti la stabilità dei versanti e delle opere compensative la riduzione della permeabilità e la capacità d'invaso ai sensi della normativa riguardante il rischio idraulico così come definiti dagli artt.24/32 del DPR 207/2010 e s.m.i.;

### **Elaborati relativi agli Impianti**

I progetti relativi agli impianti tecnici, quando richiesti, devono essere consegnati nei termini previsti dalle specifiche normative in materia, ovvero, in assenza, in base alle disposizioni generali precisate mediante determina del Responsabile del Servizio.

**Pill.:** Progetto dell'impianto di illuminazione pubblica, con l'ubicazione delle necessarie cabine;

**Pi.t.:** Progetto degli impianti tecnici: quali la rete di adduzione dell'acqua, le reti di distribuzione del gas, dell'energia elettrica e delle telecomunicazioni, la rete fognante e gli impianti di depurazione e di generazione dell'energia, pubblici e d'uso comune, e d'ogni altra necessaria infrastruttura, nonché delle relative servitù, nel rispetto di ogni normativa vigente in materia;

**Pf.r.:** Relazione tecnica, ai sensi dell'art.8 del D.Lgs 192/05 e s.m.i., nel caso di edifici pubblici e privati di nuova costruzione e assimilati (v. art.3 del D.Lgs.192/95 e s.m.i), in quanto è obbligatorio l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica.

**Pr.e.:** Relazione Tecnica, ai sensi dell'art.288 della Legge 244/2007 e della L.R. n°1/05, relativa agli impianti tecnici e alle caratteristiche strutturali dell'immobile finalizzate al risparmio idrico e al reimpiego delle acque meteoriche.

### **Computi**

**C1:** Computo costi oo.uu. primaria

- C2: Computo costi oo.uu secondaria
- C3: Computo costi opere private
- C4: Computo costi opere private di uso pubblico
- C5: Computo eventuali prezzi di cessione e/o affitto

### **Norme e Convenzioni**

- N1 – Convenzione Urbanistica
- N2 – Convenzione Assegnazioni
- N3 – Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)
- N4 – Disciplinari degli usi pubblici

### **In particolare:**

#### **Le N.T.A. devono definire:**

- L'eventuale suddivisione in sub-comparti o Unità minime d'intervento;
- Le modalità esecutive e la tempistica sia generale che riferita alle singole UMI/comparti;
- I riferimenti normativi;
- L'elenco degli elaborati costituenti il P.A.;
- Le categorie d'intervento;
- Le destinazioni d'uso;
- Le quantità realizzabili;
- I distacchi, le altezze, le distanze;
- I vincoli e le prescrizioni particolari;

#### **La Convenzione Urbanistica,**

da trasciversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata, insieme al progetto del Piano Attuativo, con deliberazione consiliare, nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio del prescritto titolo abilitativo, essa, in analogia allo schema generale di riferimento predisposto dall'Ente, deve prevedere tra l'altro:

- la cessione gratuita e immediata, dopo l'approvazione del Piano, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che devono risultare libere da vincoli, censi, ipoteche, servitù e quant'altro ne limiti il pieno godimento;
- l'assunzione a carico dei proponenti e dei loro aventi causa, in maniera solidale, degli oneri relativi alla progettazione e alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria inerenti il Piano, nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria nelle misure pattuite;
- i termini di ultimazione delle fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
- la subordinazione del rilascio dei titoli abilitativi e della presentazione di SCIA al completamento delle opere di urbanizzazione relative alle strade (ad esclusione dei tappetini di usura e delle pavimentazioni pedonali) e alle canalizzazioni interrato degli impianti a rete e, comunque, alla realizzazione di almeno il 50% delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il restante 50% dovrà comunque essere realizzato contestualmente all'esecuzione dei fabbricati;
- il collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione (strade, fognature, opere di regimazione delle acque, rete idrica e di illuminazione pubblica) quale nulla-osta al rilascio dei titoli abilitativi o alla presentazione di SCIA;
- l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione sino a quando tali opere non vengano acquisite dall'Amministrazione Comunale in base alla convenzione stessa;
- le sanzioni e le penali previste in caso di inadempimento degli obblighi convenzionali;

- le coperture finanziarie a garanzia dell'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione; a tal proposito si precisa che le polizze fidejussorie prestate a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione devono essere consegnate all'A.C. almeno 15 gg prima della stipula della Convenzione per consentirne la verifica e devono essere rilasciate da primario istituto di credito o impresa di assicurazioni, debitamente autorizzate ai sensi della Legge n.348/1982 e s.m.i.; la fidejussione deve essere a prima richiesta e senza il beneficio della preventiva escussione da parte del beneficiario. L'importo garantito sarà pari a quello risultante dai computi metrici estimativi di progetto, validati dai preposti uffici comunali, e maggiorato del 30% a copertura di spese, adeguamento prezzi, imprevisti;
- nomina da parte dell'A.C. del/i collaudatore/i in corso d'opera delle opere di urbanizzazione, da effettuarsi prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi ovvero della presentazione di SCIA, nel rispetto delle indicazioni sugli affidamenti di incarichi derivanti dal codice degli appalti e previa valutazione dei curricula e dei preventivi di notula forniti. Ogni spesa inerente l'incarico professionale e le operazioni di collaudo sarà posta a totale carico dei richiedenti e corrisposta all'Amministrazione Comunale prima della sottoscrizione della Convenzione.

### **Articolo 20 - Avvio delle procedure per interventi edilizi diretti**

1. Le domande per il rilascio dei permessi di costruire e le segnalazioni certificate d'inizio attività (SCIA) dovranno essere presentate, secondo le modalità indicate ai successivi articoli, esclusivamente sugli appositi moduli distribuiti dall'Amministrazione Comunale.

2. Sono fatte salve le procedure indicate dal d.p.r. 447/98 (Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'art. 20, comma 8 della L. 59/97) per le opere dallo stesso disciplinate.

### **Articolo 21 - Procedure per il rilascio del Permesso di Costruire**

1. Il procedimento del permesso di costruire è disciplinato dal Titolo IV Capo III della L.R. 1/05.

2. Il responsabile del procedimento, completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia, secondo quanto previsto dagli articoli 22 , 23 e 24 del presente regolamento, e comunque entro il termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda o dalla documentazione integrativa, cura l'istruttoria, acquisisce tutti i necessari pareri di competenza comunale, redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto accompagnata dalla propria valutazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e alle norme di riferimento vigenti e di conseguenza formula una motivata proposta all'autorità preposta all'emanazione del provvedimento conclusivo. Laddove necessario, chiede al Dirigente di convocare la Commissione Edilizia secondo le procedure previste dal presente regolamento per l'espressione del parere di competenza.

3. Il provvedimento finale, da notificare all'interessato, è adottato dall'autorità competente entro 30 giorni dalla proposta motivata.

4. La relazione di cui al precedente comma 2 deve contenere:

- a) la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
- b) la valutazione da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) della conformità del

progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni.

5. La relazione di cui al precedente comma 2 può essere divisa in tre parti:

a) la prima parte riguarda la domanda nei suoi elementi soggettivi ed oggettivi:

- il richiedente (legittimazione, titolo, elezione del domicilio nell'ambito del

Comune ecc.) e il progettista (abilitazione professionale al tipo di intervento proposto);

- l'area (individuazione catastale, disciplina urbanistica, vincoli, superficie reale, urbanizzazioni ecc.);

- il progetto (descrizione dell'intervento, elaborati presentati ecc.);

- le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi acquisiti;

b) la seconda parte riguarda la qualificazione dell'intervento;

c) la terza parte indica la conformità del progetto alle norme urbanistico-edilizie, mettendo in rilievo con puntualità, in caso contrario, le difformità.

## **Articolo 22 - Richiesta di Permesso di Costruire - documentazione**

1. La richiesta di Permesso di Costruire in bollo è rivolta all'Amministrazione Comunale, su apposito modello. La richiesta deve contenere generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo ad intervenire del richiedente.

2. La richiesta deve contenere l'indicazione del tecnico abilitato e, nel caso di più tecnici, del Coordinatore progettuale dell'intera opera e dei Responsabili delle singole elaborazioni oltre all'indicazione delle generalità, della residenza, del domicilio e del codice fiscale degli stessi.

3. Alla richiesta deve sempre essere allegata la seguente documentazione essenziale in assenza della quale la richiesta è irricevibile:

a. dichiarazione sostitutiva di certificazione relativa al titolo ad intervenire ai sensi dell'articolo 46 del DPR n. 445/00 ed eventuale autorizzazione dell'avente titolo quando diverso dal proponente l'intervento;

b. planimetria catastale e/o estratto di mappa e/o tipo di frazionamento con identificazione delle particelle oggetto d'intervento anche in copia, in data non anteriore a tre mesi;

c. Dichiarazione congiunta del proprietario e del progettista che attesti la legittimità urbanistica dell'attuale stato dei luoghi, con riferimento a precedenti edilizi: atti autorizzativi, amministrativi, condono edilizio ovvero dichiarazione dell'epoca di costruzione se antecedente al 1942 (solo nel caso in cui l'intervento preveda il mantenimento di preesistenze edilizie);

d. estratto cartografico del PRG, del Piano strutturale e, se ricorre il caso, della carta dei vincoli in scala 1:5000 e delle zone vincolate ai sensi del D. Lgs. 490/99 in scala 1:25000, con l'individuazione dell'immobile o dell'area oggetto d'intervento;

e. elaborati grafici, di cui ai successivi artt. 23 e 24;

f. relazione del tecnico abilitato nella quale sia motivata la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati ed approvati, ed al Regolamento Edilizio ed alle altre norme del settore;

g. documentazione fotografica, relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento, nonché degli immobili contermini, che documenti anche le preesistenze vegetazionali, a colori ed in formato adeguato, con allegata planimetria nella quale siano indicati i punti di vista;

h. attestazione del versamento relativo ai diritti segreteria.

4. In relazione allo specifico intervento, è da allegare la seguente ulteriore documentazione obbligatoria, se dovuta:

- a.** calcolo del contributo di costruzione, relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del costo di costruzione;
- b.** elaborati, relazione e dichiarazione di conformità L. n. 13/89, DM 236/89, articolo 24 L. 104/92;
- c.** pareri, nulla osta o autorizzazioni di enti esterni all'amministrazione comunale, necessari per l'esecuzione dei lavori o esplicita richiesta con allegata la relativa documentazione;
- d.** rilievo quotato del lotto altimetrico e planimetrico, riferito a capisaldi certi, compresa la sistemazione esterna esistente, con indicate le essenze arboree con i relativi diametri e aree di rispetto;
- e.** Relazione geologica e geotecnica, reciprocamente coerenti, redatte ai sensi del D.M. 11/3/1988 e D.M. 14/1/2008, che assolvano anche quanto richiesto dalla normativa sul rischio idraulico e definiscano sia la pericolosità sismica di base sia la risposta sismica locale. Le relazioni dovranno essere basate su di un sufficiente quadro conoscitivo formato con opportune metodologie per l'acquisizione e l'elaborazione dei dati geotecnici, idrologici e idraulici;
- f.** dichiarazione congiunta a firma del professionista che ha redatto la relazione geologia e geotecnica e del progettista delle opere edilizie, attestante il superamento delle condizioni di rischio, nel caso di interventi ricadenti nelle aree soggette alla normativa di salvaguardia sul rischio idraulico;
- g.** progetto delle eventuali opere di messa in sicurezza idraulica e geologica e delle eventuali opere compensative la riduzione della permeabilità e la capacità d'invaso, ai sensi della normativa riguardante il rischio idraulico;
- h.** verifica analitica delle aree permeabili ai sensi dell'art.78 della delibera C.R. 12/2000;
- i.** dimostrazione grafica del rispetto delle distanze e distacchi e, in relazione ai contenuti del D.M. 16/1/1996, del rispetto della limitazione dell'altezza degli edifici in funzione della larghezza stradale;
- j.** dichiarazione del progettista circa la necessità delle documentazioni relative alla valutazione previsionale di impatto acustico e/o di clima acustico, redatta da tecnico abilitato e dichiarazione dello stesso sul rispetto dei limiti in caso di progetti per la realizzazione, la modifica e il potenziamento delle opere indicate all'art.8 della l. 447/'95, dichiarazione del progettista circa la necessità della relazione dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5.12.97 elencati all'art. 112 del regolamento di igiene;
- k.** nel caso in cui l'intervento preveda la demolizione di immobili, dovrà essere prodotta una certificazione redatta dal progettista che relazioni sulla presenza di rischi ambientali (coperture in eternit, macchinari, cisterne, cabine elettriche con trasformatori, rifiuti, ecc) e che identifichi le procedure da adottare per la soluzione dei problemi connessi;
- l.** dichiarazione ai sensi del D.P.C.M. 23/4/1992 per il rispetto della distanza delle costruzioni dagli elettrodi;
- m.** dichiarazione ai sensi dell'art.5 del D.P.R. 236/88 in merito al rispetto della distanza da pozzi pubblici;
- n.** modello ISTAT, per la rilevazione statistica dell'attività edilizia;
- o.** certificato del requisito di imprenditore agricolo a titolo principale o dimostrazione dell'esistenza di azienda agricola con validità non antecedente ai 6 mesi dalla data di presentazione della domanda di concessione;
- p.** in caso di intervento in zona agricola, dichiarazione circa i requisiti necessari ai fini della possibilità di realizzare nuovi edifici ai sensi del Titolo IV Capo III della L.R.1/05 e successive modificazioni;
- q.** progetto delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare e cedere secondo le indicazioni dei singoli servizi comunali interessati;

- r. atto unilaterale d'obbligo, nei casi previsti dal presente regolamento o dalle norme di Regolamento Urbanistico, debitamente registrato;
- s. domanda di autorizzazione allo scarico in acque superficiali o sul suolo, corredata della documentazione necessaria per la richiesta del nulla osta ARPAT .

### **Articolo 23 - Elaborati grafici**

1. Alle richieste di permesso di costruire e segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) devono essere allegati gli elaborati grafici, in formato UNI, privi di correzioni, abrasioni o riporti .
2. Tutti gli elaborati devono contenere, in epigrafe, l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma dell'avente titolo e la firma ed il timbro professionale del tecnico abilitato, oltre ad un congruo spazio a disposizione dell'ufficio tecnico comunale per l'apposizione dei necessari timbri.
3. Elaborati di stato di fatto:
  - a. rilievo generale quotato dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree immediatamente limitrofe, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, in questo caso con particolare riferimento a pareti finestrate, delle infrastrutture tecniche, delle alberature e delle loro caratteristiche vegetazionali e dimensionali, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il paesaggio ed il contesto del progetto ed in particolare i vincoli territoriali;
  - b. rilievo edilizio quotato dello stato di fatto degli edifici esistenti, in scala 1:100, con l'indicazione dettagliata della consistenza, dello stato di conservazione e della destinazione d'uso delle unità immobiliari e dei singoli vani, nonché della relativa superficie utile netta e superficie accessoria; e con la precisa indicazione della conformità con lo stato legittimo;
  - c. sezioni di rilievo, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, tali da descrivere compiutamente la situazione esistente;
  - d. prospetti di rilievo, in scala 1:100 o 1:50, di tutti i fronti degli edifici; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini.
4. Elaborati di progetto:
  - a. planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici, delle infrastrutture tecniche, delle alberature e delle loro caratteristiche vegetazionali e dimensionali, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, degli elementi circostanti e di tutte le altre indicazioni utili per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza;
  - b. planimetria di progetto, in scala 1:200 o 1:100, della sistemazione del suolo, con le quote planimetriche ed altimetriche riferite alle strade limitrofe, con la rappresentazione dei fabbricati esistenti e di progetto, delle recinzioni, dei parcheggi, dei passi carrai, delle pavimentazioni, delle essenze arboree ed arbustive, delle sistemazioni delle aree verdi e degli elementi di arredo, nonché degli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche;
  - c. piante di progetto, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, di tutti i livelli non ripetitivi dei fabbricati, con l'indicazione degli spazi di fruizione e della relativa superficie utile netta e superficie accessoria;
  - d. sezioni di progetto, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, tali da descrivere compiutamente l'intervento edilizio;
  - e. prospetti di progetto, in scala 1:100 o 1:50, di tutti i fronti degli edifici, con indicazione dei materiali impiegati e, almeno su una copia, dei colori risultanti; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini;

**f.** piante, sezioni e prospetti, con indicati gli schemi di progetto delle reti tecnologiche all'esterno dell'edificio, la posizione delle macchine e delle apparecchiature (ove richieste da norme di legge), le canne fumarie, i contatori e ogni altro elemento tecnico principale; devono altresì essere indicati, se presenti e/o richiesti da norme di legge, la posizione degli impianti utilizzando energie rinnovabili di cui all'art. 11 e i locali tecnici di servizio per tali impianti con gli schemi distributivi e funzionali impiantistici.

**g.** tavole degli interventi in relazione allo stato di fatto (rosso costruzioni, giallo demolizioni) di piante, sezioni, e prospetti;

**h.** particolari architettonici di progetto, con il dettaglio dei materiali e delle finiture, per i progetti di maggiore impatto sull'ambiente urbano; e comunque, in ogni caso, delle recinzioni e degli altri elementi a filo strada, e degli impianti di cui all'art.11 collocati in aree di tutela e nel centro storico;

**i.** relazione illustrativa del progetto, con particolare riguardo alle scelte progettuali ed alle relative motivazioni in ordine al raggiungimento dei requisiti prescritti anche per quanto attiene l'installazione degli impianti di cui all'art. 11. La relazione dovrà illustrare esaurientemente l'intervento da un punto di vista estetico - formale e prestazionale e spiegare le motivazioni funzionali e distributive oltre alla scelta dei materiali e delle tecniche costruttive in particolare per gli impianti di cui all'art. 11;

**l.** Relazione geologica che riporti i metodi e i risultati dell'indagine, esaurientemente esposti e commentati, finalizzati alla ricostruzione del modello geologico di riferimento progettuale e dovrà essere corredata da adeguati elaborati grafici (carte, mappe, sezioni geologiche, planimetrie, profili logs, grafici, etc) per rappresentare nel maggior dettaglio gli specifici tematismi con gli aspetti significativi di pericolosità geologica di sito e territoriale. I metodi e le tecniche di studio, l'approfondimento e il dettaglio delle analisi e delle indagini devono essere commisurati alla complessità geologica del sito, alle finalità progettuali e alle peculiarità dello scenario territoriale ed ambientale in cui si opera. La Relazione dovrà definire le condizioni di fattibilità a riguardo degli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici, sismici e recare il programma delle eventuali ulteriori indagini geognostiche che dovranno supportare la relazione geotecnica;

**m.** Relazione geotecnica, deve riportare in funzione del tipo di opera e/o d'intervento il programma delle indagini di secondo livello che devono riguardare il volume significativo di terreno influenzato direttamente o indirettamente dalla costruzione del manufatto e che influenza il manufatto stesso (3.2.2 - comma 2 D.M. 14/1/2008) e che devono permettere la definizione del modello geotecnico del sottosuolo necessario alla progettazione. Con tale modello s'intende la ricostruzione di uno schema rappresentativo della stratigrafia, del regime delle pressioni neutre e della caratterizzazione fisicomeccanica dei terreni e/o rocce che costituiscono il volume significativo. La Relazione dovrà informare le soluzioni progettuali a riguardo degli aspetti geologici e sismici;

**n.** relazione tecnica dell'intervento comprensiva dei conteggi delle superfici e/o dei volumi esistenti e/o di progetto in relazione alla verifica dei parametri urbanistici, accompagnata da schemi grafici esplicativi;

**o.** progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, nei casi in cui tali opere siano mancanti o siano carenti, nonché alle opere di allacciamento ai pubblici servizi;

**p.** i progetti relativi agli impianti tecnici, , quando richiesti, devono essere consegnati nei termini previsti dalle specifiche normative in materia, ovvero, in assenza, in base alle disposizioni generali a mezzo determina del responsabile del servizio;

**q.** relazione tecnica ai sensi dell'art. 8 del D.Lgs 192/05 e s.m.i. nel caso di edifici pubblici e privati di nuova costruzione e assimilati (v. art. 3 del D.Lgs.192/95 e s.m.i ), in quanto è obbligatorio l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica. In particolare, nella relazione tecnica di progetto degli impianti di produzione di energia termica a servizio di edifici di nuova costruzione, di nuova installazione di impianti termici o per ristrutturazione degli impianti termici esistenti, si deve dimostrare che l'impianto è realizzato in modo da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria con l'utilizzo delle predette fonti di energia. Tale limite è ridotto al 20% per gli edifici situati nella Città Storica e nei Tessuti Storici periferici individuati come zona "A" nel Regolamento Urbanistico vigente;

**r.** ai sensi dell'art. 288 della Legge 24.12.2007 n°244 e della L.R. n°1/05 ai fini del rilascio del permesso di costruire devono essere prodotti i progetti relativi agli impianti tecnici nonché delle caratteristiche strutturali dell'immobile finalizzate al risparmio idrico e al reimpiego delle acque meteoriche. In particolare si deve provvedere alla dotazione di reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica, e il riutilizzo delle acque reflue;

5. Gli elaborati sono elencati a titolo esemplificativo, in sede di controllo formale della domanda, il responsabile del procedimento ha facoltà di richiedere elaborati diversi che illustrino in maniera più dettagliata l'intervento.

## **Articolo 24 - Documentazione per interventi su edifici appartenenti al patrimonio edilizio storico**

1. Alle richieste di atti di assenso, relative a interventi di restauro (Rs1,Rs2,Rs3,) e di ristrutturazione edilizia (RE) su edifici vincolati e sull'intero patrimonio edilizio storico, localizzato nei tessuti storici e nell'area agricola, così come individuato nel Titolo II Capo I delle NTA del Regolamento Urbanistico, e della città storica, è allegato un rilievo critico redatto ai sensi dell'art. 39 delle NTA del regolamento urbanistico.
2. Il rilievo critico è finalizzato all'individuazione dei caratteri costitutivi del complesso immobiliare storico (edificio + spazi scoperti + spazi pubblici); tali caratteri rivestono valore di invarianti tipo-morfologico.
3. Il rilievo critico deve comporsi dei seguenti elaborati:

### **3.1 SPAZI SCOPERTI E SPAZI PUBBLICI**

- a) La ricostruzione storica degli spazi scoperti pertinenziali (resede, giardino, accessi, corte, aia) e degli spazi pubblici (strade, corsi d'acqua, piazze, percorsi pedonali, etc.), deve essere realizzata attraverso il confronto dello stato attuale con il Catasto Leopoldino, con il Catasto di Impianto e con un'ulteriore eventuale documentazione iconografica da ricercare presso gli archivi pubblici e privati;
- b) La ricostruzione storica di cui al precedente punto a) deve essere rappresentata in pianta e da eventuali sezioni in scala 1:50 o 1:100 e nei casi di interventi di maggiore estensione in scala 1:200, con coloritura diversa a seconda della successione storica conseguente alla ricostruzione di cui al precedente punto a);
- c) Rilievo dello stato attuale (piante e sezioni) degli spazi scoperti, in scala 1:200 o 1:100, stato e dimensioni delle specie vegetali, dei muri, dei cancelli, delle scale, delle pavimentazioni, degli elementi decorativi, e di ogni altro elemento significativo;



- d) Rilievo dello stato attuale degli spazi pubblici scoperti, in scala 1:200 o 1:100, stato e dimensioni delle specie vegetali, dei muri, degli accessi, delle strade, dei marciapiedi, dei percorsi pedonali, delle pavimentazioni, degli elementi decorativi e/o di arredo, della segnaletica stradale, e di ogni altro elemento significativo;

### **3.2 EDIFICIO E/O COMPLESSO STORICO**

- e) La ricostruzione storica dell'edificio e/o del complesso deve essere rappresentata attraverso l'analisi e il confronto dello stato attuale con il Catasto Leopoldino, con il Catasto d'Impianto e con un'ulteriore documentazione iconografica da ricercare presso gli archivi pubblici e privati; in presenza di insufficiente documentazione storica, si deve procedere attraverso l'analisi della trama muraria e dei materiali da costruzione;
- f) La ricostruzione storica di cui al precedente punto e) deve essere rappresentata con pianta e sezioni in scala 1:100 o 1:200, con coloritura diversa a seconda della successione storica conseguente alla ricostruzione di cui al precedente punto e);
- g) La ricostruzione storica delle facciate deve essere rappresentata attraverso la documentazione iconografica storica da ricercare in archivi pubblici e privati. In mancanza di tale documentazione, la ricostruzione storica delle facciate deve essere realizzata attraverso l'analisi compositiva delle facciate, con particolare attenzione all'equilibrio tra pieni e vuoti derivante dallo studio di almeno tre edifici coevi, della medesima classe tipologica, presenti nei tessuti urbani e nelle aree agricole di riferimento;
- h) Rilievo dello stato di fatto, in scala 1:50:
1. piante di ogni piano, compresi i piani sottotetto, interrati e pianta delle coperture,
  2. prospetti esterni e interni di tutte le facciate ,
  3. sezioni, almeno due, passanti sui collegamenti verticali, necessarie alla completa descrizione dell'organismo architettonico;
  4. indicazione dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive, delle tipologie edilizie, dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici, speciali e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi;
- i) Rilievo di particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, con un'esauriente documentazione fotografica;
- j) Relazione illustrativa sullo stato di conservazione dell'edificio, con specifica individuazione dei caratteri costituenti l'edificio storico e gli spazi scoperti che devono esplicitamente essere individuati quali invarianti dell'edificio e/o complesso immobiliare storico e una dichiarazione del progettista che ne assicuri la permanenza. La relazione inoltre deve illustrare le tecniche d'intervento che s'intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali ed alle finiture;
- k) Documentazione fotografica con indicazione dei punti di ripresa. La documentazione fotografica oltre a quella prevista al punto i) deve essere estesa a tutte le facciate, agli interni, con particolare attenzione ai soffitti, alle volte, etc.

4. Tutti gli elaborati sopra elencati sono obbligatori per gli interventi di restauro di cui al Titolo II Capo I delle N.T.A. del regolamento urbanistico nei seguenti casi :

- Interventi che modificano la destinazione d'uso degli edifici storici;
- Interventi che modificano le partizioni interne;
- Interventi di consolidamento delle parti strutturali dell'edificio;
- Interventi di ricostruzione di parti crollate;

in sede di controllo formale della domanda, il responsabile del procedimento ha facoltà di richiedere ulteriori elaborati diversi che illustrino in maniera più dettagliata l'intervento.

5. Gli elaborati elencati ai precedenti punti g), h)p.2., h)p.4., i), k), l) sono obbligatori per gli interventi di restauro di cui al Titolo II Capo I delle N.T.A. del regolamento urbanistico per i soli interventi alle facciate, non legati alle modifiche interne.

6. Gli elaborati elencati ai precedenti punti a), b), c), d), sono obbligatori per gli interventi di restauro di cui al Titolo II Capo I delle N.T.A. del regolamento urbanistico per i soli interventi che modificano gli spazi scoperti privati o pubblici.

### **Articolo 25 - Disciplina della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)**

1. Il procedimento della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) è disciplinato dall'articolo 84 della L.R. 1/05.
2. Alla presentazione della SCIA l'ufficio competente svolge esclusivamente un controllo limitato alla completezza formale della pratica, invitando, ove necessario, l'interessato a regolarizzare la segnalazione certificata entro un termine di quindici giorni.
3. L'attività di vigilanza dell'Ente prevista dall'art.84-bis della L.R. 1/05 è esercitata tramite controlli a campione, previa approvazione di un apposito regolamento sulle modalità del sorteggio.

### **Articolo 26 - Segnalazione Certificata di Inizio dell'Attività - documentazione**

1. La comunicazione è rivolta all'Amministrazione Comunale su apposita modulistica e deve contenere generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo dell'esibente nonché del tecnico abilitato alla progettazione ed alla direzione dei lavori.

2. La SCIA deve sempre comprendere la seguente documentazione essenziale, in assenza della quale è irricevibile:

- a. dichiarazione sostitutiva di certificazione relativa al titolo ad intervenire ai sensi articolo 46 del DPR n. 445/00 ed eventuale autorizzazione dell'avente titolo, quando diverso dal proponente l'intervento;
- b. estratto cartografico del Regolamento Urbanistico se ricorre il caso, della carta dei vincoli in scala 1:5000 e delle zone vincolate ai sensi del D.Lgs. 490/'99 in scala 1:25000, con l'individuazione dell'immobile o dell'area oggetto d'intervento;
- c. elaborati grafici indicanti, in scala minima 1:100 per gli edifici esistenti, lo stato di fatto, di progetto, e sovrapposto (con evidenziazione rossi e gialli), planimetria generale con l'indicazione delle distanze dai confini di proprietà, da fabbricati esistenti, da strade pubbliche o private aperte al pubblico transito, da corsi d'acqua pubblici, dalle linee ferroviarie, dalle aree cimiteriali, oltre agli elaborati richiesti all'art.24 del presente Regolamento ove ricorra il caso;
- d. planimetria catastale e/o estratto cartografico catastale aggiornato con identificazione delle particelle oggetto d'intervento, anche in copia, in data non anteriore a tre mesi;
- e. elaborati progettuali in scala minima 1:100 in caso di nuova costruzione (vedi descrizione specifica all'art. 23);
- f. dettagliata relazione tecnico-descrittiva dell'intervento;
- g. autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.82 comma 4 della L.R.1/05;

**h.** dichiarazione di conformità del progettista che asseveri il rispetto di tutte le norme urbanistiche ed edilizie, ai sensi dell'art. 84 della L.R.T. n. 1/2005;

**i.** documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento, nonché degli immobili contermini, che documenti anche le preesistenze vegetazionali, a colori ed in formato idoneo con allegata planimetria per l'individuazione dei punti di vista;

**j.** attestazione del versamento relativo ai diritti segreteria;

3. Inoltre, in relazione allo specifico intervento, è da allegare la seguente ulteriore documentazione obbligatoria, ove necessaria:

**a)** calcolo del contributo di costruzione, relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, e al costo di costruzione, con relativa attestazione dei versamenti;

**b)** elaborati, relazione e dichiarazione di conformità L. n. 13/89, DM 236/89, articolo 24 L. n. 104/92 (per edifici pubblici e privati pareti al pubblico);

**c)** autorizzazione della competente Sovrintendenza per interventi su edifici notificati con allegati gli elaborati progettuali vistati;

**d)** pareri, nulla osta o autorizzazioni di enti esterni all'amministrazione comunale (a titolo esemplificativo Ferrovie, Autostrade, Servizio provinciale difesa del suolo ecc.) accompagnati dagli elaborati progettuali vistati;

**e)** rilievo plano-altimetrico quotato del lotto, in scala non inferiore a 1:200 relativo all'area oggetto d'intervento riferito a capisaldi certi, compresa la sistemazione esterna, esistente e di progetto, con indicate le specie arboree con i relativi diametri e arre di rispetto;

**f)** Relazione geologica e geotecnica, reciprocamente coerenti, redatte ai sensi del D.M. 11/3/1988 e D.M. 14/1/2008, che assolvano anche quanto richiesto dalla normativa sul rischio idraulico e definiscano sia la pericolosità sismica di base sia la risposta sismica locale. Le relazioni dovranno essere basate su di un sufficiente quadro conoscitivo formato con opportune metodologie per l'acquisizione e l'elaborazione dei dati geotecnici, idrologici e idraulici;

**g)** dichiarazione congiunta a firma del professionista che ha redatto la relazione geologia e geotecnica e del progettista delle opere edilizie, attestante il superamento delle condizioni di rischio, nel caso di interventi ricadenti nelle aree soggette alla normativa di salvaguardia sul rischio idraulico;

**h)** dimostrazione grafica del rispetto delle distanze e distacchi e, in relazione ai contenuti del D.M 16/1/1996, del rispetto della limitazione dell'altezza degli edifici in funzione della larghezza stradale, fatte salve le deroghe di cui all'art.30;

**i)** dichiarazione del progettista circa la necessità delle documentazioni relative alla valutazione previsionale di impatto acustico e/o di clima acustico, redatta da tecnico abilitato e dichiarazione dello stesso sul rispetto dei limiti in caso di progetti per la realizzazione, la modifica e il potenziamento delle opere indicate all'art.8 della L.447/95; dichiarazione del progettista circa la necessità della relazione previsionale dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5.12.97 elencati all'art. 112 del regolamento d'igiene;

**l)** richiesta specifica del rilascio da parte del Comune di autorizzazione paesaggistica o atto di assenso;

**m)** certificato del requisito di imprenditore agricolo a titolo principale o dimostrazione dell'esistenza di azienda agricola con validità non antecedente ai 6 mesi dalla data di presentazione della SCIA;

**n)** in caso di intervento in zona agricola, dichiarazione circa i requisiti necessari ai fini della possibilità di realizzare nuovi edifici ai sensi dell'art. 41, della L.R. 1/05 e successive modificazioni;

**o)** autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche in acque superficiali o sul suolo rilasciato dall'Ufficio competente;

**p)** dichiarazione del progettista circa la necessità delle documentazioni relative all'inserimento di impianti utilizzando energie rinnovabili ai sensi delle normative nazionali e regionali;

### **Articolo 26 bis - Varianti in corso d'opera**

Le varianti in corso d'opera sono disciplinate dall'art.83 – bis della L.R. 1/05

### **Articolo 27 - Progettista, direttore dei lavori, costruttore**

1. Gli elaborati e le relazioni specialistiche che costituiscono la documentazione progettuale devono essere firmate dai tecnici abilitati all'esercizio della professione, nell'ambito delle rispettive competenze secondo le disposizioni di legge.

2. Ogni e qualsiasi variazione relativa alla direzione e alla impresa esecutrice dei lavori deve essere preventivamente comunicata al Comune.

3. Il committente titolare del permesso di costruire , il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza, delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nel permesso di costruire.

## **TITOLO IV - DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE**

### **Art. 28 - Definizioni**

Fatto salvo quanto riportato in materia di deroghe all'art. 30 del presente regolamento si definisce:

#### **1. Sul = Superficie utile lorda**

E' la somma delle superfici lorde di tutti i vani fuori terra aventi altezza utile uguali o superiore a m. 1,80 misurata dal pavimento all'intradosso delle strutture portanti del coperto e non tenendo conto di eventuali controsoffittature piane o inclinate; nei solai in legno tale misurazione dovrà effettuarsi all'intradosso della struttura secondarie. I locali del fabbricato posti entro o controterra verranno valutati, agli effetti del computo della superficie lorda, in proporzione diretta alla loro emergenza dal piano di campagna o, a seconda dei casi, dal piano di riferimento.

Sono esclusi dal computo della superficie utile i porticati pubblici e privati, veroni o logge aperte qualora:

- a) non determinino modifica della sagoma dell'edificio;
- b) e non eccedano il 20% della superficie utile della singola unità immobiliare.

## **2.Sua - Superficie utile abitabile**

Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi.

## **3. Ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali**

Ferme le previsioni del Regolamento Urbanistico, costituiscono addizioni funzionali nell'ambito della categoria della ristrutturazione edilizia non computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale:

- i volumi tecnici, dimensionati attraverso uno specifico progetto esecutivo dell'impianto a firma di tecnico abilitato in impianti; Al fine di non incrementare le altezze prescritte dal R.U. e non alterare lo skyline, i volumi tecnici posizionati al disopra delle coperture degli edifici dovranno essere arretrati rispetto al filo esterno del fabbricato di una misura pari alla loro altezza;
- scale e ascensori;
- le autorimesse pertinenziali alle unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati e soltanto nei casi consentiti dal Regolamento Urbanistico.

## **4. Interventi pertinenziali ai sensi dell'art. 79, comma 2, lett. e), L.R. 1/05**

Non sono computati ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale gli interventi consistenti nella realizzazione di tettoie pertinenziali all'interno dei perimetri dei centri abitati, con le seguenti limitazioni:

- a) la superficie utile massima non dovrà superare mq 24 misurata a filo delle strutture verticali;
- b) l'altezza media interna non dovrà essere superiore ml 2,40;
- c) realizzate soltanto con strutture lignee o metalliche aperte almeno su tre lati.

Costituiscono interventi pertinenziali le rimesse in legno per attrezzi con altezza massima all'estradosso della copertura pari a ml 2,50 e con superficie di mq. 6 per pertinenze fino a 100 mq e non superiore a 9 mq per pertinenze di superficie oltre 100 mq.

Gli interventi pertinenziali sono da considerarsi soggetti ad attività edilizia libera.

Nelle zone "A" diverse dal Città Storica, nell'ambito della quale non sono ammessi dall'atto di governo del territorio, gli interventi pertinenziali sono consentiti ove non rechino pregiudizio ai valori storico-architettonici degli edifici o comunque al contesto preesistente e nel rispetto delle specifiche disposizioni del Regolamento Urbanistico.

Costituiscono interventi pertinenziali i barbecue e forni la cui altezza massima non potrà superare i mt. 2,20 ad eccezione del comignolo.

Tali manufatti sono soggetti ad attività edilizia libera, salvo i casi per i quali necessitino l'Atto di Assenso Comunale o l'Autorizzazione Paesaggistica così come previsto dalla normativa.

Nei casi previsti dalla normativa vigente o dalla disciplina dell'atto di governo del territorio, gli interventi pertinenziali sono soggetti ad Atto di Assenso Comunale o Autorizzazione Paesaggistica.

## **5. Sc = Superficie coperta**

E' l'area rappresentata dalla proiezione orizzontale di tutte le superfici dell'edificio.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta:

- a) i balconi, i cornicioni, le gronde e le pensiline d'ingresso;

b) gli elementi di arredo (quali, a titolo esemplificativo, gazebo in legno o in metallo aperti lateralmente e con copertura non rigida, tende, tendoni) purché, complessivamente, non siano superiori al 25% della superficie coperta dell'unità immobiliare di cui sono pertinenza.

### **6 Rc = Rapporto di copertura (Sc/Sf)**

E' il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

### **7 H = Altezza dei fabbricati**

E' l'altezza massima fra quelle dei vari fronti, misurata dal piano di riferimento (nel caso che questo sia al di sotto del livello naturale del terreno) o dal livello naturale del terreno, se l'edificio è a copertura piana e al punto di spiccato della falda in caso di coperture inclinate. Nel caso di sottotetti abitabili, anche arretrati rispetto alla facciata, il punto di spiccato della falda di cui al comma precedente sarà quello coincidente con il punto di spiccato della copertura del sottotetto.

### **8. Vg = Volume geometrico**

E' la somma del volume geometrico di tutti i solidi costituenti l'edificio.

## **Art. 29 - Distanze**

1. Ai fini del presente articolo le distanze sono misurate in modo radiale tra ogni punto della proiezione dell'edificio emergente dal terreno e l'altro elemento di riferimento (come, a titolo esemplificativo, confine di proprietà, il ciglio stradale, la proiezione degli edifici finitimi). Rilevano ai fini del calcolo delle distanze anche scale a giorno e terrazze a sbalzo, ove emergano più di 1,50 m dal muro perimetrale.

2. E' ammessa, previo accordo scritto, regolarmente trascritto, tra i proprietari confinanti, da presentare a corredo della pratica edilizia, la costruzione di un edificio a distanza dal confine inferiore a quella minima prescritta, purché sia rispettata l'inderogabile distanza minima prescritta tra pareti finestrate di edifici antistanti dal d.m. 1444/1968.

3. Distanze minime tra i fabbricati - Nelle nuove costruzioni, nonché negli ampliamenti e/o sopraelevazioni che abbiano una consistenza tale da esser considerati variazioni essenziali secondo le norme di legge in vigore, quando almeno in una delle pareti che si fronteggiano vi siano finestre di forma e dimensioni regolamentari, corrispondenti a vani abitabili secondo la definizione del Regolamento edilizio, la distanza minima da rispettare fra i fabbricati sarà pari al 40% della somma delle altezze delle dette pareti, con un minimo assoluto di m. 10, salvo allineamenti diversi indicati specificamente nelle tavole di Piano. Nel caso in cui entrambe le pareti non abbiano finestre di vani abitabili la distanza minima è di m. 6.

4. Distanze minime dei fabbricati da confini di proprietà - Le nuove costruzioni, gli ampliamenti e/o sopraelevazioni devono rispettare una distanza minima dal confine di proprietà del lotto di pertinenza pari alla metà dell'altezza del fronte che vi prospetta con un minimo di mt. 5,00. La distanza di mt. 5,00 deve essere rispettata anche dal confine di zona, eccetto che per gli interventi pubblici o di interesse pubblico;

5. Costruzioni dei fabbricati in aderenza o sul confine di proprietà

In caso di ampliamento degli edifici esistenti è consentito costruire sul confine del lotto qualora:

- sul lotto finitimo preesista una costruzione a filo del confine con parete senza finestre;

- sia presentato un progetto unitario con la proprietà confinante per i fabbricati da costruire in aderenza.
  -
6. Gli ampliamenti di costruzioni realizzate in aderenza possono mantenere l'aderenza o il confine, limitatamente alla consistenza planimetrica ed altimetrica del fabbricato già presente sul confine del lotto.
7. E' possibile derogare alle disposizioni di cui ai precedenti commi 4 e 5, previo accordo scritto, regolarmente trascritto, tra i proprietari confinanti da presentare a corredo della pratica edilizia.
8. Se l'edificazioni di cui al comma precedente sono a distanza uguale o superiore a mt. 5,00, l'ampliamento\_dovrà collocarsi alla distanza minima, dal confine di mt. 5,00.
9. Distanze dei fabbricati dalle strade - Ai fini del calcolo della distanza dei fabbricati dalle strade, la sede stradale va considerata non nella consistenza esistente ma in quella prevista nelle tavole dei vigenti strumenti urbanistici. Al di fuori dei centri abitati le distanze minime dei fabbricati dalle strade devono corrispondere a quelle previste dal Codice della strada D.L. 30/4/1995 n° 285 e dal relativo regolamento di esecuzione e attuazione D.P.R. 16/12/1992 n° 495 e loro successive modificazioni ed integrazioni. Fino a che non sarà vigente la classificazione delle strade operata ai sensi dell'art. 2 comma 2 del Codice della Strada e degli artt. 2 - 4 del relativo Regolamento di attuazione, si applicano i disposti del D.M. 1.4.1968 n° 1404.
10. Entro il perimetro dei centri abitati la distanza dalle strade non può superare l'allineamento esistente o, in mancanza, mt. 5.00.
11. E' ammessa deroga alla disciplina delle distanze di cui ai commi precedenti, previa approvazione di piano attuativo.

### **Articolo 30 - Deroghe a indici edilizi, distanze e altezze**

1. Fatte salve le prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica, ai sensi del D.Lgs. 30 maggio 2008, n. 115, nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 cm, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi (serre solari) e superfici necessarie ad ottenere una riduzione minima del 10 % dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi.

Nel rispetto dei predetti limiti é permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abilitativi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

2. Fatte salve le prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica, nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 % dei limiti di trasmittanza previsti dal D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, é permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del DPR 6 giugno 2001, n. 380, a

quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e alle distanze minime dai confini di proprietà, nella misura massima di 20 cm per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 cm, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti .

3. Le disposizioni di cui al comma 2 non valgono per le porzioni di ampliamento degli edifici esistenti.-

4. Il ricorso alle deroghe di cui ai punti 1 e 2, è subordinato al conseguimento degli specifici ed inderogabili risultati, previsti dalle norme, che devono essere evidenziati nella relazione tecnica contenente le modalità di calcolo delle prestazioni in questione in conformità ai contenuti dell'Allegato III al D.Lgs.115/08 Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici.

Ai sensi dell'art. 18 comma 6 del D.Lgs. 115/08, gli strumenti di calcolo applicativi delle metodologie di calcolo della prestazione energetica degli edifici e degli impianti (software commerciali), debbono garantire che i valori degli indici di prestazione energetica, calcolati attraverso il loro utilizzo, abbiano uno scostamento massimo di più o meno il 5% rispetto ai corrispondenti parametri determinati con l'applicazione dello strumento nazionale di riferimento predisposto dal Comitato Termotecnico Italiano (CTI). La predetta garanzia è fornita attraverso una verifica e dichiarazione resa dal CTI o dall'Ente Nazionale Italiano di Unificazione (UNI). Nelle more del rilascio della dichiarazione di cui sopra, la medesima è sostituita da autodichiarazione del produttore dello strumento di calcolo, in cui compare il riferimento della richiesta di verifica e dichiarazione avanzata dal predetto soggetto ad uno degli organismi succitati.

Stante quanto sopra, il progettista dovrà consegnare, in allegato alla relazione tecnica suddetta, copia o della autodichiarazione del produttore o della dichiarazione degli enti preposti.

## TITOLO V - NORME TECNOLOGICHE E CARATTERISTICHE DEI LOCALI

### **Articolo 31 - Requisiti di carattere termico**

1. Fatte salve le esclusioni di cui all'art. 3 comma 3 del D.Lgs. 192/95 e s.m.i., ai fini del contenimento dei consumi energetici e del miglioramento delle prestazioni impiantistiche si devono seguire le prescrizioni contenute nel complesso normativo che si articola a livello europeo, nazionale e regionale cui si rimanda per i requisiti in questione con particolare riferimento a quanto previsto dall'art. 4 comma 25 del D.P.R. 02.04.2009 N°59,

2. In particolare le disposizioni in vigore riguardano la redazione di apposita relazione tecnica e attestazioni in merito :

a) la progettazione e realizzazione di edifici di nuova costruzione e degli impianti in essi installati, di nuovi impianti installati in edifici esistenti, delle opere di ristrutturazione degli edifici e degli impianti esistenti ;

b) l'esercizio, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici degli edifici, anche preesistenti;

c) la diagnosi e certificazione energetica degli edifici;



3. Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti, i requisiti minimi prestazionali, di cui all'articolo 4 del D.Lgs. 192/05 e dall'art. 4 del D.P.R. 02.04.2009 N°59, si applicano gradualmente, in relazione al tipo di intervento, nelle modalità indicate nell' articolo 3 del D.Lgs. 192/05.-

4. Al fine del contenimento delle polveri sottili, nei condomini residenziali composti da più di quattro unità immobiliari è obbligatoria l'installazione di una sola centrale termica centralizzata, nei soli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia.

### **Articolo 32 - Requisiti di carattere acustico**

1. Negli edifici di nuova costruzione ed in tutti gli interventi su manufatti esistenti riconducibili alla ristrutturazione con aumento di unità immobiliari e/o con cambio di destinazione d'uso devono essere adottati sistemi costruttivi e di isolamento acustico in modo da garantire il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti in opera e delle sorgenti sonore interne agli edifici stessi , ai sensi della normativa vigente.

2. Le coperture dei sottotetti praticabili, potenzialmente utilizzabili come locali destinati alla permanenza delle persone (mansarde, uffici, ecc), devono essere progettate e realizzate in modo da rispettare i valori di isolamento acustico delle facciate di cui al comma 1.

3. Al termine dei lavori, ai fini dell'abitabilità/agibilità, il direttore dei lavori dichiara la conformità dell'edificio ai requisiti suddetti, avvalendosi di una relazione di collaudo acustico redatta da tecnico competente.

### **Articolo 33 - Requisiti illuminotecnici**

La materia è regolamentata nel REGOLAMENTO D'IGIENE al TITOLO VII - Igiene dell'Edilizia.-

### **Articolo 34 - Requisiti relativi all'aerazione e al dimensionamento dei locali**

1. La superficie minima di ciascun alloggio è fissata in 38 mq. superficie utile abitabile e il dimensionamento minimo dei singoli vani deve fare riferimento alle disposizioni del Decreto del Ministero della Sanità 5 luglio 1975.

2. L'altezza media dei locali destinati alla residenza non deve essere minore di ml. 2,70, e la minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finiti non deve comunque essere inferiore a ml. 2,00, per le altezze interne dei singoli vani e per le altezze prescritte da norme regolamentari di carattere locale, è consentita in ogni caso una tolleranza di  $\pm$  cm. 2.

3. L'altezza media può essere ridotta:

1) a ml. 2.40 nei bagnie negli antibagni degli edifici con destinazione residenziale e non residenziale, negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale;

2) a ml. 2.40 negli antibagni e nei disimpegni degli edifici con destinazione residenziale e nei locali non destinati alla permanenza di persone.

3) Sono fatte salve le deroghe di cui alla L.R. 5 dell'8/2/2010 per il recupero dei sottotetti.

4) La materia restante è regolamentata nel REGOLAMENTO D'IGIENE al TITOLO VII - Igiene dell'Edilizia.-

### **Articolo 35 - Requisiti relativi alla sicurezza**

La materia è regolamentata nel REGOLAMENTO D'IGIENE al TITOLO VII - Igiene dell'Edilizia.-

### **Articolo 36 - Requisiti relativi alla accessibilità ed uso**

Le nuove costruzioni, ad integrazione delle norme contenute nel Regolamento di Igiene vigente, devono possedere i seguenti requisiti:

1. La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.

2. Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte.

3. Gli arredi devono, di norma poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso.

4. Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.

5. Le singole unità immobiliari degli edifici con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso. Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi e vibrazioni.

6. Gli alloggi progettati per più di due utenti devono essere dotati almeno di una cucina o spazio di cottura, di un bagno aerato, di un ripostiglio. I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta, devono avere almeno dei serramenti esterni dotati di parti trasparenti, ad altezza di uomo.

7. I serramenti esterni ed interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali.

8. Gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari, ove si voglia prevedere per determinati loro locali anche la destinazione a pubblici esercizi e ad attività artigianali.

9. Gli accessi, le rampe, i giardini ed in generale gli spazi privati destinati alla circolazione delle persone, esterni ed interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.

10. I sopralchi devono essere dotati di parapetti.

11. Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni ed interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli, in condizioni meteorologiche normali e sporti insidiosi.

12. Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

13. Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione, così come disciplinato dall'art. 82 comma 15 della L.R.1/05 e dal Regolamento di Attuazione DPGR 23 novembre 2005 n. 62/R (Istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza).

14. Alle presenti norme possono fare eccezione le sistemazioni relative al recupero di edifici esistenti: la Commissione Edilizia verificherà la compatibilità della soluzione complessiva con l'eventuale carenza di qualcuna delle presenti condizioni.

### **Articolo 37 - Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedite**

1. I luoghi da rendere accessibili nelle costruzioni alle persone fisiche impedite nelle loro capacità motorie, visive, uditive, sono elencati dalla Legge n. 13 del 9/01/89 con le modalità di cui al D.M. LL.PP. 14/6/89 n. 236, nonché da tutte le leggi vigenti in materia, nonché dalla Legge n. 118 del 30/03/71 e successive modifiche ed integrazioni.

2. I progetti di cui al comma 1 dell'articolo 1 della Legge n. 13 del 9/1/89, devono contenere le soluzioni tecniche atte a soddisfare le disposizioni di cui alla Legge n. 13/89 ed DM LL.PP. 14/6/89 n. 236.

3. Il rispetto di quanto indicato nel presente articolo costituisce requisito necessario per l'attestazione di abitabilità e/o agibilità dei locali.

### **Articolo 38 - Locali per allevamento e ricovero di animali**

La materia restante è regolamentata nel REGOLAMENTO D'IGIENE al TITOLO IX - Igiene Degli Allevamenti e Ricoveri di animali.-

### **Articolo 39 - Rifornimento idrico**

#### 1) Usi Civili

1.1. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte e ogni alloggio deve riservare uno spazio sulla via pubblica per l'alloggiamento del contatore individuale.

1.2. Ai fini del contenimento dei consumi d'acqua potabile, fatti salvi gli obblighi ai sensi della L.R. n°1/05 e del D.Lgs. 3 aprile 2006 n° 152 e s.m.i. e le disposizioni contenute nel Regolamento d'Igiene ai Titoli IV,V, e VII, è fatto obbligo nei nuovi edifici residenziali, direzionali e commerciali, nelle ristrutturazioni urbanistiche e nelle sostituzioni edilizie se provviste di spazi scoperti di realizzare cisterne interrato per l'accumulo di acqua piovana e di dotarsi di reti differenziate per l'adduzione idrica (impianti duali),

1.3. E' fatto inoltre obbligo di dotare i servizi igienici dei seguenti dispositivi per il contenimento dei consumi idrici:

- a) per le destinazioni d'uso non residenziali: dispositivi automatici di erogazione che interrompono il flusso dopo un tempo predeterminato;
- b) per tutte le destinazioni d'uso: cassette per WC a due livelli con due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri;
- c) l'adozione di miscelatori dotati di limitatore meccanico di portata.

1.4. Sono vietati i dispositivi di scarico a rubinetto;

- a) per tutte le destinazioni d'uso: sistemi installati su rubinetti e docce che, mantenendo o migliorando le caratteristiche del getto d'acqua, riducano il flusso da 15-20 l/min. a 7-10 l/min.

1.5. Per gli edifici esistenti i provvedimenti relativi al contenimento dei consumi idrici di cui sopra si applicano nel caso di interventi di manutenzione straordinaria che interessino anche un singolo locale dotato di impianto idrico.

1.6. Lo schema dell'impianto e la relazione tecnica attestante i risparmi idrici conseguiti, dovranno essere presentati agli uffici tecnici comunali in allegato alla richiesta di permesso di costruire o

segnalazione certificata di inizio attività per la costruzione o la ristrutturazione degli edifici.

## 2) Usi Industriali

2.1. Agli insediamenti industriali ovvero artigianali si applicano gli accorgimenti tecnologici e comunque atti a limitare ogni superfluo prelievo dell'acqua, nonché atti a favorire il riciclo e recupero delle acque utilizzate nel ciclo produttivo, limitando così l'impiego di acqua di falda o di sorgente e favorendo l'integrazione degli usi d'acqua fra settori diversi (civile, industriale, agricolo), previa verifica della compatibilità igienico-sanitaria degli usi previsti.

2.2. Tali disposizioni, che possono valere anche per le attività agricole, potranno essere dettate sia dalla Amministrazione Comunale, sia dall'Amministrazione Provinciale in base alle rispettive competenze.

2.3. Ogni prelievo dalla falda deve essere autorizzato.

### **Articolo 40 - Impianto di smaltimento delle acque piovane**

Fatti salvi gli obblighi dell'art. 39 , e le disposizioni contenute nel Reg. d'Igiene Titoli IV - *Igiene delle acque superficiali e sotterranee*, e V - *Smaltimento delle acque reflue* , si dispone quanto segue:

1. I canali di gronda, le condutture verticali di scarico o "calate" e le condutture interrato per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane, devono essere conformi alle norme tecniche UNI , ed in particolare di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura, bianca o promiscua, o in mancanza di questa, fino ad un corpo ricettore comunque idoneo a garantire il deflusso delle acque in qualsiasi condizione meteorologica. E. vietato usare tali condutture come canne di esalazione di fumi, gas e vapori.

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

3. Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza esternamente all'edificio fino a 4,00 mt. dal suolo, nel quale tratto possono essere poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici. In alternativa, l'incassettatura può essere sostituita da tubo in ghisa o altro materiale idoneo in vista.

4. Idonei pozzetti di ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati alla estremità inferiore di ogni "calata"; pozzetti di ispezione devono, inoltre, essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture.

5. Un pozzetto finale di ispezione deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

6. È vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza: la confluenza delle acque piovane con le altre acque di rifiuto è consentita solo al livello del citato pozzetto finale di ispezione, purché, la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque bianche ed acque nere.

### **Articolo 41 - Impianti igienici**

Fatti salvi gli obblighi di cui all'art. 39, si rimanda alle disposizioni contenute nel Regolamento. d'Igiene Titoli IV - *Igiene delle acque superficiali e sotterranee*, - *Smaltimento delle acque reflue* , e VII *Igiene dell'edilizia* salvo quanto diversamente di seguito disposto:

Per gli esercizi commerciali esistenti ubicati nella città storica o nei centri storici minori equiparabili ad edifici ricadenti in zone omogenee A del DM 1444/68 è possibile:

- a) realizzare un servizio igienico di dimensioni ridotte quando sia dimostrata e certificata da tecnico abilitato, l'impossibilità tecnico-funzionale di rispettare le prescrizioni ottimali disciplinate dal presente Regolamento;
- b) non realizzare alcun servizio igienico quando ne sia dimostrata e certificata da tecnico abilitato, l'impossibilità tecnico-funzionale, a condizione che l'esercizio abbia superficie di vendita non superiore a 30 mq, ovvero a condizione che l'esercizio sia inserito nell'unità immobiliare dov'è collocata l'abitazione dell'esercente.

Nel resto del territorio comunale, gli esercizi commerciali possono:

- c) realizzare un servizio igienico di dimensioni ridotte, quando sia dimostrata e certificata da tecnico abilitato l'impossibilità tecnico-funzionale di rispettare le prescrizioni ottimali disciplinate dal presente Regolamento.
- d) Non realizzare alcun servizio igienico, quando ne sia dimostrata l'impossibilità tecnica, a condizione che l'esercizio sia inserito nell'unità immobiliare dov'è collocata l'abitazione dell'esercente, ovvero a condizione che l'esercizio abbia una superficie di vendita non superiore a 30 mq. E abbia un servizio igienico ad uso pubblico in un raggio di 150 metri.

#### **Articolo 42 - Impianti di aerazione**

La materia è regolamentata nel REGOLAMENTO D'IGIENE al TITOLO VII - Igiene dell'Edilizia.

#### **Articolo 43 - Impianti di smaltimento delle acque reflue domestiche**

Fatti salvi gli obblighi di cui all'art. 39 , si rimanda alle disposizioni contenute nel Regolamento. d'Igiene Titoli IV - Igiene delle acque superficiali e sotterranee, V - Smaltimento delle acque reflue , e VII Igiene dell'edilizia.

#### **Articolo 44 - Requisiti dei locali**

La materia è regolamentata nel REGOLAMENTO D'IGIENE al TITOLO VII - Igiene dell'Edilizia, salvo quanto di seguito disposto.

1. Requisito necessario per la qualificazione di edificio unifamiliare ai fini dell'applicazione dall'art. 124 comma 2 lettera "b" della L.R. 1/2005 e successive modificazioni e integrazioni è da intendersi un immobile abitato da un solo nucleo familiare nella sua interezza, dalle fondazioni alla copertura, anche se con servizi a comune e anche se facendo parte di una schiera o di un complesso articolato, presenti modeste intrusioni planimetriche, in più o in meno ai vari piani, purché tale aggiunta o carenza di superficie non sia superiore al 30% di quella totale. Altra condizione al fine di qualificare l'edificio unifamiliare è la sua consistenza che non dovrà superare in ogni caso i mq.150 di superficie utile allo stato attuale.

#### **Articolo 45 - Classificazione dei locali**

La materia è regolamentata nel REGOLAMENTO D'IGIENE al TITOLO VII - Igiene dell'Edilizia.-

#### **Articolo 46 - Caratteristiche dei locali abitabili od agibili**

La materia è regolamentata nel REGOLAMENTO D'IGIENE al TITOLO VII - Igiene dell'Edilizia tuttavia ad integrazione si precisa che:

1. I locali aventi destinazione residenziale non possono misurare meno di:
  - mq 14 se si tratta di soggiorni o di camere da letto per due persone;
  - mq 9 se si tratta di camere da letto singole o altri vani residenziali comunque denominati destinati alla permanenza delle persone; ogni alloggio deve essere dotato di un locale di almeno 14 mq.

#### **Articolo 47 - Caratteristiche delle cucine**

La materia è regolamentata nel REGOLAMENTO D'IGIENE al TITOLO VII - Igiene dell'Edilizia.-

#### **Articolo 48 - Caratteristiche dei servizi igienici**

La materia è regolamentata nel REGOLAMENTO D'IGIENE al TITOLO VII - Igiene dell'Edilizia, tuttavia ad integrazione si precisa che:

1. Ogni alloggio deve essere dotato di almeno un servizio igienico completo, cioè provvisto di vasca da bagno o doccia, lavabo, bidet, vaso w.c. ed avere le pareti rivestite con materiale impermeabile.
2. Deve essere munito di apertura sull'esterno o su cavedio per il ricambio dell'aria o di adeguato impianto di aspirazione meccanico.

#### **Articolo 49 - Caratteristiche delle scale**

La materia è regolamentata nel REGOLAMENTO D'IGIENE al TITOLO VII - Igiene dell'Edilizia.-

Fatto salvo quanto disposto dall'art. 113 del REGOLAMENTO D'IGIENE al TITOLO VII - Igiene dell'Edilizia si precisa che:

1. Nella costruzione delle scale devono essere rispettati i requisiti di cui al punto 4-1-10 del D.M. 14/1/89 n. 236 e le norme antincendio.
2. La larghezza minima delle scale per edifici unifamiliari deve essere rispondente alle norme vigenti.
3. Dalle scale, salvo che non siano a giorno, non possono ricevere aria e luce, ambienti di abitazione, cucine, bagni e corridoi.
4. Le scale condominiali non possono avere la disposizione dei gradini a ventaglio, né essere del tipo a chiocciola, salvo i casi di particolari soluzioni architettoniche che verranno valutate dalla Commissione Edilizia e che devono comunque corrispondere ai criteri di corretta agibilità.
5. Le presenti disposizioni non si applicano alle scale in aggiunta a quelle principali od a scale occasionali per accedere a soffitte, tetti, scantinati o simili.

#### **Articolo 50 - Caratteristiche dei locali accessori o di servizio**

La materia è regolamentata nel REGOLAMENTO D'IGIENE al TITOLO VII - Igiene dell'Edilizia.-

### **Articolo 51 - Piani interrati o seminterrati**

La materia è regolamentata nel REGOLAMENTO D'IGIENE al TITOLO VII - Igiene dell'Edilizia.-

### **Articolo 52 - Sottotetti**

La materia è regolamentata nel REGOLAMENTO D'IGIENE al TITOLO VII - Igiene dell'Edilizia.-

### **Articolo 53 - Chiostrine e cavedi**

1. Chiostrine e cavedi interni ai fabbricati possono dare aria e luce esclusivamente a scale e ripostigli, stanze da bagno corridoi e disimpegni, devono essere facilmente accessibili, pavimentate e dotate di tubazione per lo scarico delle acque meteoriche.

E' consentita la loro copertura purché la superficie laterale libera abbia una superficie uguale o superiore alla superficie in pianta della chiostrina o cavedio.

### **Articolo 54 - Piano terra degli edifici**

La materia è regolamentata nel REGOLAMENTO D'IGIENE al TITOLO VII - Igiene dell'Edilizia.-

### **Articolo 55 - Luoghi accessibili da parte di persone fisicamente impedito**

1. I luoghi da rendere accessibili nelle costruzioni alle persone fisicamente impedito nelle loro capacità motorie, visive ed uditive, ad integrazione di quelli elencati dalla Legge n. 118 del 30/3/71 e dal D.P.R. 27/4/78 n.384, sono:

- a) gli edifici di nuova costruzione residenziali e non, ivi compresi quelli di edilizia residenziale convenzionata;
- b) gli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata di nuova costruzione;
- c) la ristrutturazione degli edifici di cui ai punti 1 e 2 anche se preesistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento;
- d) gli spazi di pertinenza degli edifici di cui ai punti precedenti.

### **Articolo 56 - Requisiti edilizi ed impiantistici per l'uso da parte di persone fisicamente impedito**

1. I requisiti edilizi ed impiantistici sono quelli indicati dalle prescrizioni tecniche di cui al D.M. LL.PP. 14/6/89 n. 236, in attuazione del disposto dell'articolo 1 della legge 9/1/89 n.13 e successive modifiche ed integrazioni.

## TITOLO VI – PRESCRIZIONI PER IL DECORO ESTETICO AMBIENTALE, L'ARREDO URBANO, LA SICUREZZA

### **Articolo 57 - Decoro urbano e interventi relativi al verde**

1. Per quanto riguarda, specificatamente, la tutela dell'ambiente urbano gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza devono essere mantenuti in condizioni di decoro a cura e spese della proprietà. Il Sindaco, ha facoltà di imporre, con propria ordinanza, alla proprietà l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di aggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini e aree verdi, ecc.) necessarie al decoro dell'ambiente urbano.

2. Nelle zone per insediamenti prevalentemente residenziali e nelle zone pubbliche e di interesse generale devono essere posti a dimora nuovi alberi nella misura minima di 1 per 100 mq di Sf.

### **Articolo 58 - Prescrizioni per il decoro estetico ambientale e la sicurezza**

#### A) - Decoro, manutenzione e sicurezza degli edifici

1. I progetti edilizi relativi agli edifici ed ai manufatti in genere devono corrispondere alle esigenze del decoro edilizio e di una loro corretta ambientazione, tenuto conto dello stato dei luoghi, sia per la forma che per i materiali impiegati.

2. Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio ed ogni parte di esso in buono stato di conservazione, soprattutto per quanto riguarda la stabilità delle strutture ed il decoro. Qualora gli edifici e relative aree di pertinenza, per il loro stato di manutenzione, non presentino le condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano o non rispondano alle esigenze di sicurezza, il Sindaco dovrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle necessarie opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni dei portici ed adeguata illuminazione notturna, ecc).

#### B) – Allineamenti

1. I nuovi edifici devono essere armonizzati col tessuto urbano esistente ed il Sindaco, previo parere della Commissione Edilizia, laddove competente, può consentire od imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico ed urbanistiche in genere.

#### C) - Elementi che aggettano dalle facciate

1. Gli aggetti dalle facciate non devono costituire pericolo per le persone o le cose.

2. In particolare, negli edifici e nei muri fronteggianti spazi pubblici sono ammessi i seguenti aggetti:

- a) lo zoccolo degli edifici può occupare lo spazio pubblico per una sporgenza non superiore a cm 5;



b) gli aggetti e le sporgenze (cornici, bancali, ecc.), fino all'altezza di ml. 2,50 dal suolo, non possono superare i 12 cm di sporgenza;

c) le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo ad un'altezza non inferiore a m 2,50, misurata dal piano del marciapiede, o di m 4,50 sul piano stradale.

3. Sono vietati balconi e pensiline che aggettino su suolo pubblico.

4. E' altresì vietato installare unità esterne di condizionatori aggettanti sulla via pubblica. Qualora tali unità debbano essere installate su facciate visibili dalla strada pubblica, si dovranno adottare accorgimenti tecnici atti ad armonizzare l'impianto con la tipologia della facciata anche con schermature dipinte dello stesso colore della facciata.

### **Articolo 59 - Passi carrabili e parcheggi per insediamenti speciali in zone residenziali**

1. Per l'attraversamento dei marciapiedi e dei portici può essere consentita la costruzione di ingressi carrai, con prescrizione di pavimentazioni speciali.

2. La loro ubicazione deve essere tale da non intralciare il traffico. Quando il passo carrabile sia collegato con una rampa, questa non deve superare la pendenza del 20%.

3. Tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio pubblico deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno m 4 di lunghezza.

4. La costruzione dei passi carrabili é condizionata alla applicazione delle tasse stabilite dal Comune per l'occupazione di suolo pubblico, nonché alle altre e specifiche norme previste dall'apposito regolamento.

### **Articolo 60 - Infrastrutture del territorio**

#### **A) - Linee Aeree**

1. La realizzazione di linee aeree è concessa previa presentazione di un progetto dove risultino i modi e le forme dell'inserimento ambientale e solo dopo aver accertato l'impossibilità di una loro messa in opera in condotti interrati.

2. Si escludono gli attraversamenti con linee, sia aeree che interrate, di zone con bosco o parco e di zone con rilevanti caratteristiche naturali e storico ambientali.

#### **B) - Conduiture**

1. Per tutte le condutture interrate devono evitarsi gli scavi nelle stratificazioni geologiche caratteristiche e di preminente significato scientifico.

2. Devono, inoltre, essere evitate alterazioni alla morfologia del suolo quando queste condutture interessino comprensori naturalistici.

3. Analogamente sono da evitarsi i tracciati con scavi a cielo aperto, o comunque superficiali, attraverso terreni boschivi, parchi ed aree di pertinenza delle alberature.

4. È da evitarsi l'intercettazione di falde e comunque l'interruzione del deflusso sotterraneo.

5. Il progetto dovrà comprendere gli interventi eventualmente necessari a garantire la stabilità dei versanti e dei fronti di scavo, in relazione alle problematiche individuate nella relazione geologica.

6. Gli scavi per le opere di cui al primo comma del presente punto debbono comunque rispettare il presente regolamento.

### **C) - Strade**

1. Le strade storiche nel territorio non urbanizzato rivestono un primario interesse ambientale e storico ed i loro elementi costitutivi e complementari (tracciati, elementi di arredo, e di contenimento, siepi, alberature, indicazioni stradali, ecc.) debbono essere rigorosamente mantenuti. L'interesse ambientale e storico è sancito con l'inclusione in apposito elenco di classificazione, approvato dal competente organo, in seguito a censimento eseguito dai competenti uffici comunali.

2. Le eventuali modifiche od altri interventi devono rispettare lo spirito e le caratteristiche delle strade esistenti (materiali e tecnologie), devono armonizzarsi ed adeguarsi alla morfologia dei siti, delle pendici e comunque non devono creare alterazioni visibili e sostanziali alla morfologia dell'ambiente ed agli aspetti naturali del luogo.

### **D) - Strade interpoderali e di accesso alla residenza**

1. E' ammessa, nelle zone in cui il Regolamento Urbanistico non le vieta espressamente, la costruzione di strade private di accesso alla residenza, di strade private con carattere interpoderales e/o poderales, per il collegamento delle proprietà fra loro al fine di potenziare lo sviluppo agricolo.

2. Le suddette strade saranno realizzate alle seguenti condizioni:

2.1- Le strade interpoderali e poderali, non devono essere realizzate per scopi diversi da quelli in premessa.

2.2- Devono essere realizzate tutte quelle opere che siano necessarie al fine di assicurare la più completa stabilità dei terreni attraversati nei confronti di frane, smottamenti e cedimenti, senza compromettere lo scolo naturale.

2.3- Il progetto esecutivo dell'opera, comprendente estratto catastale, con l'elenco delle ditte proprietarie, planimetria quotata, profilo longitudinale, sezione, opere di arte, relazione tecnica e relazione geologica e geotecnica, deve essere corredato da atto di impegno dal quale risulti:

a) l'obbligo da parte dei proprietari della strada di provvedere alla pulizia, all'illuminazione in corrispondenza dei fabbricati, all'opportuna segnaletica, agli scoli per le acque meteoriche, alla fognatura ed a segnaletiche che evidenzino la destinazione e l'uso della strada;

b) l'esonero per il Comune da ogni responsabilità per danni a cose e persone derivanti dal traffico;

c) l'esonero per il Comune, senza alcun corrispettivo, di utilizzare la strada per la collocazione di condotte idriche, elettriche, di gas e fognanti;

d) l'obbligo di cessione gratuita della strada al Comune, nel caso di manifestata ragione di pubblica utilità.

2.4- Tutte le opere inerenti al tracciato stradale non devono arrecare danno al paesaggio ed all'ambiente in cui la strada si inserisce.

2.5- L'amministrazione, fatte salve particolari disposizioni che possono essere date caso per caso, può prescrivere particolari accorgimenti, quali alberature, materiali di costruzione e di finitura, o simili, al fine di raggiungere un miglior inserimento di varie opere stradali nel contesto paesaggistico circostante.

2.6- La larghezza di tali strade resta stabilita da una minima di ml. 2,50 ad una massima di ml. 4,00. La deroga a tale prescrizione può essere autorizzata su documentate e manifeste necessità tecniche da valutarsi caso per caso da parte della Commissione edilizia.

3. Restano fatte salve le disposizioni di legge in materia, emanate da altri organi. Interventi su viabilità esistenti dovranno comunque rispettare le previsioni di cui ai punti 2.2, 2.3 e 2.4.

### **Articolo 61 - Infrastrutture di comunicazione elettronica ad uso pubblico**

La materia è regolamentata nel REGOLAMENTO D'IGIENE al TITOLO XII - Tutela dell'inquinamento elettromagnetico salvo quanto di seguito disposto.-

- L'installazione nel centro urbano delle opere di cui al presente articolo dovrà essere effettuata anche nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 1.4, commi 3 e 4 dell'allegato 1 del Regolamento Edilizio vigente.

### **Articolo 62 - Tutela delle sponde fluviali**

1. Nelle fasce comprese entro dieci metri adiacenti ai corsi d'acqua misurate dal piede esterno dell'argine o, in mancanza di esso, dal ciglio di sponda, devono essere rispettate le prescrizioni di cui alla Deliberazione Consiglio Regionale n°. 12/2000 per quanto attiene all'ambito A1, di assoluta protezione del corso d'acqua.

2. All'interno di tali fasce non sono consentite nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura, trasformazioni morfologiche di aree pubbliche o private.

3. Per manufatti si intendono tutte quelle opere che possono ostacolare il normale deflusso delle acque (recinzioni, depositi, serre, tettoie, piattaforme).

4. Per trasformazioni morfologiche si intendono quelle modifiche del territorio che impermeabilizzano il suolo o ostacolano il deflusso delle acque in caso di esondazione.

5. Sono fatte salve le opere idrauliche, di attraversamento del corso d'acqua, nonché gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua

### **Articolo 63 - Sovrastrutture ed impianti accessori all'edificio**

1. Tutti gli elementi sporgenti dalle coperture degli edifici (quali torrette di ascensore, scale, camini, abbaini, antenne radio e televisive, ecc.) devono essere inseriti in forma organica nel contesto architettonico dell'edificio e dettagliatamente rappresentati nel progetto.
2. In tutti gli edifici di nuova costruzione le antenne radio, televisive e paraboliche devono essere centralizzate. La medesima disposizione si applica in caso di ristrutturazione interessante l'intero fabbricato e in caso di manutenzione straordinaria o di rifacimento della copertura.

### **Articolo 64 - Regimazione delle acque meteoriche**

La materia è regolamentata nel REGOLAMENTO D'IGIENE al TITOLO V – Smaltimento delle acque reflue.-

### **Articolo 65 - Chioschi ed elementi di arredo**

1. Nell'ambito del territorio comunale l'installazione di nuovi chioschi per rivendita di gelati, fiori, giornali, ecc. è subordinata alla verifica di piena compatibilità sia con le indicazioni contenute nel Piano Comunale per l'esercizio su aree pubbliche ed in altri eventuali piani commerciali, sia con le esigenze di tutela ambientale, di salvaguardia dei percorsi pedonali, del traffico (inteso come flusso e possibilità di sosta), del minimo ingombro del manufatto.
2. Il chiosco costituisce in ogni caso eccezione alla norma generale di localizzazione delle attività commerciali all'interno di strutture edilizie e ogni proposta di nuova installazione deve documentare l'opportunità rispetto a scelte coerenti con la norma generale.
3. E' vietato porre nelle vicinanze degli edifici "classificati" elementi che ne alterino l'apprezzamento, quali cassonetti (immondizie vetro, ecc.) alberi o verde di alto fusto collocati in contenitori, insegne pubblicitarie cabine telefoniche, ecc.

### **Articolo 66 - Illuminazione di strade, portici e passaggi privati**

1. Le strade, i portici i passaggi privati aperti al pubblico transito devono essere dotati di razionale impianto di illuminazione, da costruirsi a cura e spese della proprietà secondo progetto da approvarsi dal Comune o seguendo le indicazioni del piano di settore, se esistente.
2. A richiesta dei privati proprietari il Sindaco può autorizzare l'allacciamento dell'impianto di illuminazione alla rete di energia che alimenta l'illuminazione pubblica comunale, a condizione che la proprietà esegua anche tutte le opere necessarie (cavi, trasformatori, ecc.) per l'allacciamento fino al punto di presa che verrà indicato dal comune.

### **Articolo 67 - Elementi di pregio**

1. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici isolati aventi caratteristiche storico-artistico di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, scenari costruiti o dipinti, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, fittoni; è prescritta, inoltre, la conservazione degli orti e dei giardini esistenti.

## **Articolo 68 - Apposizione di indicatori e di altri apparecchi**

1. E' riservata all'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, la facoltà di applicare e far applicare, previo avviso agli interessati, alle fronti dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura prospettanti gli spazi pubblici e privati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici e specialmente:

- a) le indicazioni dei nomi delle piazze, corsi, vie, vicoli ed altri spazi simili;
  - b) cartelli per segnalazioni stradali;
  - c) le piastrine ed i capisaldi per indicazioni altimetriche di tracciamenti e di idranti;
  - d) le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;
  - e) i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso, e di farmacie.
2. Gli indicatori delle vie, le piastrine, i capisaldi gli avvisatori, gli orologi elettrici ed i cartelli sopra indicati non devono essere sottratti alla pubblica vista.
3. Gli indicatori e gli apparecchi devono essere applicati nei luoghi stabiliti, a spese degli enti od amministrazioni interessati.

4. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi od indicatori di cui sopra, deve darne avviso al Sindaco o all'Amministrazione interessata, che devono prescrivere entro venti giorni i provvedimenti del caso.

## **Articolo 69 - Lavori privati su strade pubbliche o vicinali**

1. Nel caso di interventi su strade pubbliche o vicinali, il ripristino della sede stradale deve avvenire a cura e spese del privato o dell'Ente esecutore dell'intervento, osservando le modalità tecniche che saranno prescritte dal Sindaco al momento del rilascio dell'autorizzazione; con l'autorizzazione stessa sono indicate le prescrizioni da osservare a tutela della sicurezza e dell'incolumità pubblica.

2. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al versamento, presso la Tesoreria Comunale a titolo di cauzione, di una somma, corrispondente a quella necessaria per il ripristino, determinata sulla base del preventivi dell'Ufficio Tecnico.

3. Lo svincolo di tale cauzione avverrà dopo l'accertamento da parte dell'Ufficio competente, dell'osservanza delle modalità e delle prescrizioni poste nell'autorizzazione.

4. E' salvo, in ogni caso, il diritto del Comune, nel caso di strade comunali, a percepire apposita tassa per l'occupazione di suolo pubblico.

## **Articolo 70 - Recinzioni**

1. Le aree non ancora edificate nel centro edificato, fronteggianti spazi pubblici o di uso pubblico, devono essere recintate. Dette recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente, non devono avere sulle cimase rostri acuminati e ringhiere a lance o a punte libere ed inoltre non devono impedire o disturbare la visibilità per la circolazione nel rispetto del vigente Codice della Strada e non modificare fossi o ciglionamenti esistenti.  
E' tassativamente vietato l'uso di filo spinato.
2. Per le aree di pertinenza di singoli edifici, le recinzioni possono essere costituite da un muro continuo ovvero da muretto e soprastante cancellata o rete metallica.
3. In entrambi i casi, muro continuo e soluzione mista, è prescritta una altezza massima complessiva non superiore a mt. 2.30, salvo i casi in cui particolari situazioni ambientali o di visibilità stradale comportino soluzioni diverse e ciò sia nei confronti del tipo che dell'altezza della recinzione.
4. Le suddette altezze sono misurate rispetto al piano di campagna naturale o modificato, se approvato in progetto, o, in caso di dislivello tra due proprietà confinanti, dalla parte che si trova alla quota più alta, salvo diverse disposizioni contenute nel provvedimento autorizzativo.
5. Per le zone agricole sono ammesse esclusivamente recinzioni con specie arboree tipiche dei luoghi e con rete metallica e tali che non frazionino aree pertinenziali di edifici che risultano unitari nel "Catasto Granducale" e d'impianto.  
La Commissione edilizia può valutare proposte di un diverso tipo di recinzione rispetto a quelle sopra indicate e frazionamento delle aree pertinenziali, qualora sia documentata l'avvenuta perdita di valore testimoniale del contesto architettonico e ambientale dal rilievo critico di cui all'art. 39 del Regolamento Urbanistico, così come disciplinato dall' articolo 24 del presente regolamento.
6. Le recinzioni dei fondi delle aziende agricole sono disciplinate dal regolamento urbanistico.

## **Articolo 71 - Intonaci e tinteggiature**

1. Per la tinteggiatura di edifici non vincolati, con colori diversi rispetto all'esistente, deve essere sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti la campionatura dei colori nell'ambito del procedimento edilizio con cui sono approvati i lavori all'organismo edilizio o della SCIA appositamente presentata.
2. Un edificio con prospetti architettonicamente unitari deve essere tinteggiato in modo omogeneo, rispettando le caratteristiche cromatiche proprie dello stile (differenziazione per paraste, marcapiani, campi e sottolineature varie), anche se suddiviso in diverse proprietà. L'omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengano in tempi diversi per le parti.
3. Per edifici classificati tipologicamente e comunque anteriori al 1939 il rifacimento degli intonaci va eseguito con malte di calce (con percentuale di cemento non superiore al 10%).
4. L'applicazione delle nuove tinteggiature sugli intonaci asciutti, dopo l'approvazione dei colori, va effettuata in condizioni atmosferiche accettabili (temperatura superiore agli 8° C ed umidità relativa inferiore al 60-65%).
5. Sono prescritte pitture a calce od ai silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali.

## **Articolo 72 - Manutenzione di edifici privati**

1. Nel caso di gravi carenze, accertate dal competente ufficio nella manutenzione degli edifici e delle opere di proprietà privata, il Sindaco può obbligare i privati all'esecuzione delle opere di riparazione e di manutenzione, ordinaria e straordinaria, necessarie per la salvaguardia dell'ambiente e della sicurezza pubblica.
2. In caso di rifiuto, o di inadempienza dell'interessato, il Sindaco può provvedere d'ufficio a spese del privato inadempiente.

## **Articolo 73 - Prescrizioni e disposizioni per la salvaguardia e la formazione del verde**

1. L'Amministrazione Comunale considera il patrimonio verde privato, con quello pubblico, come un bene al quale partecipa l'intera collettività e che costituisce, con altri elementi, un contesto ambientale, sul quale ad integrazione delle norme esistenti, è necessario esercitare forme di controllo.
2. Conseguentemente gli interventi sulle singole piante isolate o associate in sistemi, se non destinate ad usi colturali in genere, sono sottoposti ad atto di assenso delle quali al presente Regolamento e meglio di seguito dettagliate.
3. Le potature delle piante ad alto fusto, ancorché non soggette ad atto di assenso, debbono essere eseguite a regola d'arte, in modo da non compromettere l'aspetto, la struttura naturale e la vitalità della pianta.
4. Nel perimetro dei centri edificati, così come delimitati dalla Amministrazione Comunale ai sensi dell'articolo 18 della Legge n. 865 del 22.01.1971, il taglio e lo sradicamento di alberi singoli o facenti parte di sistemi verdi con diametro superiore a cm 20 (misurati a cm 100 dal colletto) è soggetto a atto di assenso.
5. Sulla restante parte del territorio comunale è soggetto a atto di assenso il taglio di piante singole con diametro superiore a cm 40 misurato come sopra, ovvero di piante facenti parte di un sistema lineare (filare) e/o strutturate in giardino privato aventi diametro superiore a cm 20.
6. L'atto di assenso al taglio e da rilasciarsi entro 60 giorni dalla richiesta, trascorsi i quali l'istanza si intende accolta, fatta salva l'interruzione dei termini a seguito di richiesta di eventuale documentazione integrativa e le specifiche procedure delle zone soggette a tutela paesaggistica e storica ai sensi del Dlgs 42/2004.
7. Sono esclusi dalla richiesta di atto di assenso gli interventi connessi con attività vivaistica o agro-silvo-colturale, fatte salve eventuali altre autorizzazioni da parte di Enti preposti.
8. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dall'articolo 106 del T.U. del 3.3.1934 n. 383.
9. Gli alberi abbattuti devono essere sostituiti secondo le prescrizioni eventualmente dettate dall'atto di assenso.
10. L'inottemperanza alla prescrizione di cui al punto 8 comporta l'applicazione di una sanzione, ai sensi dell'articolo 106 del T.U. del 3.3.1934 n. 383. della legge comunale e provinciale.

11. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, cablaggi in genere, fognature, ecc.) devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali.

12. E' vietato utilizzare aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, per depositi di materiale di qualsiasi tipo, per attività industriali od artigianali in genere.

13. In tutti i progetti presentati le alberature esistenti devono essere rigorosamente rilevate ed indicate su apposita planimetria, con le corrispondenti aree di pertinenza; deve inoltre essere fornita apposita documentazione fotografica. I progetti edilizi, ed in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto, nonché le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.

14. Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato delle zone alberate, a prato, a giardino ed a coltivo; i progetti devono essere corredati dalle indicazioni delle specie e dai progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna.

#### **Articolo 74 - Disposizioni per la toponomastica, numero civico dei fabbricati**

1. Il Comune, attraverso l'ufficio Toponomastica assegna ad ogni accesso che dall'area di circolazione immette direttamente (quando l'accesso all'unità ecografica semplice si apre sull'area di circolazione) o indirettamente (quando apre, invece, su corti, cortili o scale esterne) il numero civico e ne fa apporre l'indicatore a cura e spese del proprietario o dell'amministratore del Condominio.

2. Il numero civico viene collocato di fianco all'apertura (possibilmente a sinistra di chi guarda), ad un'altezza variabile da 2 a 3 m, se possibile in posizione ben visibile.

Il proprietario, previo pagamento della relativa spesa, riceve in consegna l'indicatore ed è obbligato ad installarlo ed a mantenerlo nella collocazione precedentemente prestabilita .

3. Le unità ecografiche (abitazioni, uffici, esercizi, ecc.) a cui non si accede direttamente dall'area di circolazione esterna saranno contraddistinte da un'ulteriore serie di simboli: un numero romano ad individuare la scala o l'accesso comune a più unità ecografiche, un numero arabo ad individuare la singola unità ecografica semplice.

4. Non sono ammessi numeri civici di tipologia diversa da quelli forniti dall'Amministrazione Comunale .

5. In caso di demolizioni di fabbricati od in caso di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario deve comunicare al Comune, a demolizione o soppressione avvenuta, il numero od i numeri civici che verranno così ad essere aboliti, consegnandoli all'Ufficio Toponomastica.

6. Nel caso di costruzioni di nuovi fabbricati o di aperture di nuovi ingressi in fabbricati esistenti i proprietari devono richiedere al Sindaco, con apposita domanda, e comunque contestualmente alla domanda di licenza di uso, l'attribuzione dei civici da applicarsi alle porte di ingresso dei fabbricati medesimi.

7. Le richieste di attribuzione numero civico e/o dei numeri interni devono essere presentate



congiuntamente mediante modello conforme all'apposito esemplare predisposto dall'Istituto Centrale di Statistica.

8. In caso di demolizione, di ristrutturazione e manutenzione esterna dei fabbricati recanti l'indicatore toponomastico (targhe in ceramica o smaltate), il proprietario è tenuto nel primo caso a restituirle ed a ricollocarle esattamente sulla precedente posizione; negli altri casi soluzioni diverse sono concordate od autorizzate dal Sindaco (Ufficio Toponomastica ).

9. E' fatto, altresì, divieto di coprire, con insegne od altro, gli indicatori toponomastici (targhe viarie, numeri civici).

#### **Articolo 75 - Rinvenimenti e scoperte**

1. Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse archeologico-storico-artistico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere; sono altresì obbligati ad osservare ed a fare osservare tutti quei provvedimenti conseguenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre.

2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali in materia.

### **TITOLO VII - CONDUZIONE DEI LAVORI, ABITABILITÀ, AGIBILITÀ**

#### **Articolo 76 - Apertura del cantiere, richiesta dei punti fissi di linea e di livello**

1. Il titolare del permesso di costruire , all'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, deve richiedere, ai sensi dell'articolo 33 della Legge n. 1150/42, l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali riferire le opere che vengono realizzate; egli deve chiedere altresì, all'ufficio o azienda di competenza, i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto qualora esistano tali infrastrutture.

2. Deve depositare, infine, presso l'ufficio tecnico del Comune il progetto di massima e la documentazione relativa all'applicazione della legislazione vigente per l'impianto elettrico e l'impianto di ascensore nonché rispettare le procedure previste dal D.lgs. n° 81/2008.

3. L'assegnazione dei punti fissi è effettuata con apposito verbale redatto dall'Ufficio tecnico e firmato dal titolare della concessione e rappresentante dell'Ufficio Comunale: una copia deve rimanere in cantiere.

4. Il mancato rispetto del termine fissato nel permesso di costruire per l'inizio dei lavori comporta la decadenza del permesso stesso.

#### **Articolo 77 - Organizzazione del cantiere**

1. In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione di opere edilizie, vanno rispettate le norme di prevenzione infortuni di cui alle vigenti norme, le norme

riguardanti la prevenzione di incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone o cose pubbliche e private.

2. Sono tenuti all'osservanza di tali norme tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e per quanto loro spetti e competa, i dirigenti, i preposti ed i singoli lavoratori in conformità alle normative vigenti in materia di sicurezza e prevenzione infortuni.

3. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e, se prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami etc. Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti per evitare l'imbrattamento delle strade ed aree pubbliche e private prospicienti il cantiere ad opera degli automezzi in entrata e in uscita. Deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurno (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale. Queste segnalazioni devono essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori responsabile del cantiere.

4. Il cantiere deve essere provvisto di una tabella decorosa e costruita con materiali resistenti alle intemperie e visibile all'esterno con l'indicazione:

- estremi atto abilitativo
- del tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione
- del nominativo del titolare dell'atto abilitativo
- del nome del progettista e del committente
- del nome del calcolatore, eventuale, delle opere in cemento armato
- dei nomi dei costruttori e dell'assistente di cantiere
- dei nominativi delle ditte installatrici degli impianti.

5. La tabella, della dimensione minima di ml. 0.70 x 1.00, deve essere esposta sulla porzione di cantiere prospiciente area o strada pubblica o aperta al pubblico o, in mancanza, sulla intersezione di questa con l'accesso privato al cantiere.

6. In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti copie conformi dei seguenti documenti:

A) Il permesso di costruire o la copia della Segnalazione certificata di inizio attività firmata, da cui risulti la data di presentazione della Segnalazione certificata di inizio attività ed i relativi elaborati del progetto;

B) nel caso di opere strutturali, anche modeste, l'autorizzazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Genio Civile e relativo progetto strutturale;

C) il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei Lavori;

D) il progetto dell'impianto termico e la documentazione relativa all'isolamento termico (Legge 10/91 e successive modifiche);

E) Dove richiesto per legge, il progetto dell'impianto elettrico, idraulico e dell'impianto di ascensore con tutta la documentazione relativa all'applicazione delle legislazioni vigenti (Decreto ministeriale n° 37 del 22 gennaio 2008 e *s.m.i.*)

F) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto od alle caratteristiche ambientali del luogo ove si interviene.

G) documentazione prevista ai sensi del D.Lgs. n° 81/2008 e s.m.i..

### **Articolo 78 - Scavi**

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante, da non compromettere la stabilità dei versanti, la circolazione idrica sotterranea e la sicurezza di edifici ed impianti posti nelle vicinanze, nonché delle persone.
2. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici ed in specie di quelli stradali; ove risulti necessario l'occupazione di tali spazi deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

### **Articolo 79 - Recinzioni provvisorie**

1. Il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la Segnalazione certificata di inizio attività, prima di dar corso ad interventi su aree adiacenti spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi necessari accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali e nel rispetto di quanto contenuto nel D.Lgs. n° 81/2008.

2. La Segnalazione certificata di inizio attività deve essere corredata dal nullaosta degli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.

In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni di acqua.

3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.

4. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti, per tutta la loro altezza, a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa, che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.

5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere in legno e risultare non trasparenti. Va, inoltre, assicurato il mantenimento, durante tutto il periodo dei lavori, della piena efficienza della recinzione, sotto il profilo della sicurezza e del decoro, rimuovendo, a cura dell'impresa, ogni affissione abusiva o scritta deturpante.

6. Il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la Segnalazione certificata di inizio attività, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa formale concessione: se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.

7. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare dell'autorizzazione e del permesso di costruire ha obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

## **Articolo 80 - Strutture provvisionali di cantiere**

1. Tutte le strutture provvisionali del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezione per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; esse devono, altresì, conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro in osservanza del D.Lgs. n° 81/2008.
2. Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci od altro mezzo idoneo e devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali, onde evitare la formazione e la propagazione di polveri. La propagazione di polveri deve essere altresì evitata attraverso l'umidificazione dei materiali da scaricare.
3. In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, dell'igiene, e del decoro, con particolare riferimento all'accumulo di acque stagnanti e al sollevamento della polvere. In difetto, il Sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.
4. Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.
5. L'assunzione dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune autorizzazioni al Comune ed agli enti di erogazione dei servizi, al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.
6. Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.
7. La riconsegna delle aree avverrà, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

## **Articolo 81 - Occupazione e manomissione di suolo pubblico**

1. Nel caso si renda necessario occupare il suolo pubblico, sia in rapporto ad opere soggette permesso di costruire o Segnalazione certificata di inizio attività sia nel caso che non sia necessaria alcuna autorizzazione, deve essere fatta apposita domanda al Sindaco.
2. La domanda deve contenere le generalità, la firma del richiedente e gli estremi di carattere burocratico ed amministrativo fissati dai competenti uffici dell'Amministrazione comunale.
3. Deve inoltre essere indicata la presumibile durata dell'occupazione del suolo pubblico.
4. La concessione dell'occupazione del suolo pubblico è subordinata al sopralluogo sull'area richiesta, da parte dei vigili comunali, che verificheranno la congruità della richiesta in rapporto ai problemi di traffico, a quelli dell'accessibilità alle proprietà limitrofe, all'area oggetto della richiesta ed ai requisiti richiesti dalle leggi e dai regolamenti di settore.

5. Per l'uso del suolo pubblico deve essere pagata una tassa di occupazione ed eventualmente, su decisione del Sindaco, una congrua cauzione per l'eventuale rimessa in pristino del suolo danneggiato.

6. La durata della concessione è stabilita in un massimo di sei mesi consecutivi; può essere prorogata di sei mesi in sei mesi.

7. La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione dell'occupazione del suolo; il comune può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.

8. La cauzione eventualmente versata verrà restituita entro novanta giorni dall'avvenuto ripristino delle aree pubbliche manomesse e può essere decurtata in relazione alla completezza dei lavori.

### **Articolo 82 - Visite di controllo**

1. Il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la Segnalazione certificata di inizio attività e il Direttore dei lavori, nei casi di opere di urbanizzazione, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali di edifici, restauri e modifiche alla destinazione d'uso, sono tenuti ad effettuare immediata comunicazione al Sindaco:

1) dell'inizio dei lavori;

2) del completamento al rustico delle opere autorizzate con gli impianti di smaltimento in opera;

3) dell'ultimazione di tutte le opere autorizzate.

2. In tutti gli altri casi i soggetti di cui al comma 1 e il Direttore dei Lavori sono tenuti ad effettuare comunicazione al Sindaco:

– all'inizio dei lavori;

– al completamento di tutte le opere.

3. A seguito delle predette comunicazioni il Sindaco può disporre opportuni sopralluoghi in cantiere.

4. L'inosservanza delle predette norme comporta l'applicazione a carico dei soggetti di cui comma 1 e del Direttore dei Lavori, in solido fra loro, delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni legislative in materia.

5. I sopralluoghi di accertamento sul cantiere, anche d'iniziativa del personale comunale incaricato, possono essere eseguiti, senza alcun preavviso, fino al rilascio del certificato di abitabilità o agibilità, ove dovuto, ovvero, se non necessario, alla verifica dell'effettivo completamento di tutte le opere previste nel progetto.

6. In caso di opere abusive l'accesso al cantiere è sempre dovuto agli agenti ed ufficiali di Polizia Giudiziaria e personale tecnico con funzioni di collaborazione.

### **Articolo 83 - Inizio ed ultimazione dei lavori**

1. La comunicazione d'inizio dei lavori non costituisce, comunque, valida prova dell'inizio effettivo degli stessi.
2. Per l'inizio dei lavori é da intendersi l'esecuzione dello scavo di sbancamento e delle fondazioni relative all'intero complesso dell'opera licenziata ovvero, nel caso di sopraelevazione di edificio, da modifiche alle strutture del fabbricato principale (demolizione dei tetti, pareti ecc.).
3. I lavori si considerano ultimati quando l'opera soddisfa le condizioni per il rilascio da parte di professionista abilitato dell'attestazione di abitabilità od agibilità (qualora sia richiesta).
4. L'attestazione di abitabilità deve essere rilasciata per gli edifici a destinazione residenziale; l'attestazione di agibilità per gli edifici con altre destinazioni. Le attestazioni dovranno pervenire entro novanta giorni dall'ultimazione dei lavori.
5. Al termine dei lavori il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la Segnalazione certificata di inizio attività, il Direttore dei lavori ed il progettista devono depositare gli atti di legge relativi ad autorizzazioni, visti e nullaosta che sono indispensabili prima dell'effettivo utilizzo delle opere realizzate.
6. Tutte le opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso od a struttura metallica, soggette alle disposizioni della Legge n. 1086/71 devono essere sottoposte a collaudo statico.
7. Tutte le opere pubbliche sono soggette all'obbligo del collaudo.
8. Gli impianti termici degli edifici (sia che si tratti di impianti nuovi, sia che si tratti di impianti preesistenti) debbono essere conformi alle prescrizioni della Legge n. 46/90 e successive modifiche.
9. Sono sottoposti a collaudo tutti gli impianti di adduzione ed uso dell'energia se specificatamente richiesto da Leggi e regolamenti vigenti in materia, nonché tutte le opere concernenti il sistema di allontanamento e trattamento delle acque usate.
10. Le visite di collaudo devono essere sempre svolte con l'intervento del Direttore dei lavori ed in contraddittorio con l'impresa ed un suo rappresentante.

### **Articolo 84 - Opere soggette ad attestazione di agibilità od abitabilità**

1. E' necessaria l'attestazione di abitabilità o di agibilità, prima che ne sia in qualsiasi modo iniziata l'utilizzazione, per tutte le unità immobiliari oggetto degli interventi edilizi di cui all'art. 86 comma 2, Legge Regionale n. 1/2005.
2. Le concessioni e le autorizzazioni rilasciate ai termini dell'art. 35 della Legge 28/02/1985 n. 47 per il disposto di cui al ventesimo comma del medesimo articolo non costituiscono di per sé autorizzazione di abitabilità o di agibilità agli effetti di cui alle normative vigenti. Pertanto, ai fini della regolarizzazione dell'uso dell'immobile, dovrà essere presentata l'attestazione di abitabilità o agibilità, secondo le indicazioni contenute al medesimo art. 35 comma 20 della L 47/85.

3. Per i locali nei quali è stato autorizzato in data antecedente al 31/3/1998 l'esercizio di una attività (commerciale, artigianale, direzionale) e che sono tuttora privi di agibilità ma che non possono ottenerla per la carenza di alcuni requisiti richiesti dalle vigenti normative urbanistiche ed edilizie, possono ottenere una autorizzazione temporanea in deroga al solo fine della continuazione della preesistente attività alle seguenti condizioni:

a)- la deroga potrà essere relativa a limiti dimensionali e requisiti igienico- sanitari dei locali e dei relativi accessori che non rispettano i limiti stabiliti dal regolamento edilizio e di igiene;

b)- la deroga può essere concessa a condizione che non siano riscontrabili contrasti con altri atti amministrativi (licenze edilizie, condoni, licenze di commercio, ecc..) e che venga dimostrata l'impossibilità tecnica di adeguare l'unità immobiliare interessata tramite apposita perizia tecnica asseverata a mezzo dichiarazione resa, ai sensi del DPR 28/12/2000 n°445, da tecnico abilitato che garantisca comunque il rispetto delle norme di sicurezza e di idoneità statica dell'unità immobiliare;

c)- dovrà essere comunque garantito il rispetto delle normative vigenti in materia di impiantistica elettrica e termica, nonché della normativa per il superamento delle barriere architettoniche ai sensi delle disposizioni di cui alla L.13/89 e D.M. 236/89;

d)- la deroga sarà concessa esclusivamente ai sub ingressi in situazioni di fatto immutate rispetto alla preesistente attività e sarà valida fino a quando sarà in essere il tipo di attività per cui è stata rilasciata e nell'unità immobiliare potranno essere consentiti esclusivamente interventi necessari per la conservazione dell'immobile;

e)- l'atto di autorizzazione in deroga viene rilasciato dal Dirigente del Servizio Governo del Territorio e Edilizia Privata.

### **Articolo 85 - Attestazione di abitabilità ed agibilità - Documenti a corredo**

1. L'attestazione di abitabilità o agibilità, ove prevista, deve essere presentata presso l'amministrazione comunale entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori.

2. L'attestazione di abitabilità o agibilità rilasciata da professionista abilitato deve essere presentata su appositi stampati forniti dall'amministrazione comunale.

3. L'attestazione di abitabilità o agibilità del professionista abilitato deve essere presentata in tre (3) copie ciascuna firmata e timbrata in originale.

4. Nell'attestazione di abitabilità o agibilità è indicata la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori, in conformità al progetto approvato.

5. Al ricevimento delle attestazioni l'ufficio competente ne verifica la completezza formale costituita dalla completa compilazione dei modelli all'uopo predisposti dall'ufficio competente accompagnati da tutti gli allegati ritenuti necessari nonché al rispetto (in funzione della data di attivazione del procedimento edilizio) di tutti gli adempimenti e relative prescrizioni di legge in materia di rendimento ed efficienza energetica con riferimento alla legislazione in vigore. Nel caso sia riscontrata la carenza di documentazione o di completezza formale del documento stesso, l'attestazione non sarà ricevibile.

6. L'abitabilità o agibilità decorre dalla data di presentazione al protocollo del Comune completa di tutti gli allegati necessari /obbligatori.

7. Entro 180 dal ricevimento dell'attestazione di abitabilità o agibilità l'Ufficio Competente provvederà ad effettuare (anche a campione) e con l'ausilio di ASL le verifiche e gli adempimenti di cui all'art. 86 della L.R. 1/2005. I relativi procedimenti amministrativi verranno regolamentati con provvedimento dirigenziale.-

8. Di tale ispezione il Dirigente del Servizio Governo del Territorio ed Edilizia privata e l'ASL ne dovranno dare atto su appositi verbali da allegare all'attestazione stessa.

9. Le attestazioni di agibilità e/o abitabilità non conformi alle normative ed alle procedure vigenti perdono efficacia e pertanto il Dirigente del Servizio competente, accertata la mancanza dei requisiti e presupposti prescritti, ne ordina l'eliminazione degli effetti prodotti.-

## **TITOLO VIII - DIRITTO DI INFORMAZIONE, ACCESSO AGLI ATTI, CERTIFICAZIONI**

### **Articolo 86 - Diritti di informazione accesso agli atti e certificazioni**

1. Dell'avvenuto rilascio delle concessioni e della presentazione delle D.I.A. viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio di apposito elenco, con la specificazione del numero di protocollo, del titolare e della località nella quale l'intervento viene eseguito.

2. Chiunque, previa presentazione di motivata richiesta, può prendere visione e copia (presso gli uffici comunali a ciò abilitati) dei titoli abilitativi rilasciati e delle denunce di inizio attività divenute efficaci o nullae ad edilizio e dei relativi atti di progetto.

3. La visione degli atti, di cui ai commi precedenti, qualora richiesti con la citazione degli estremi identificativi di cui al primo comma deve essere resa dagli uffici entro i termini e con le modalità previste dalla Legge e relativo vigente Regolamento per la disciplina del diritto di accesso ai documenti amministrativi.

4. Il proprietario o l'acquirente di un immobile o di parte di esso o il suo delegato, anche sulla base di contratto preliminare di vendita con sottoscrizioni autenticate, e, in genere, chiunque abbia un interesse per la tutela di posizioni giuridicamente rilevanti, ha diritto di prendere visione di qualsiasi documento relativo all'immobile stesso e di ottenere ogni certificazione relativa che attesti anche l'eventuale esito negativo della ricerca stessa.

5. Il diritto di accesso è comunque negato per le pratiche edilizie che non siano state ancora definite con l'approvazione o il rigetto da parte degli organi competenti ai sensi dell' articolo 20, lett. f) del Regolamento per la disciplina del diritto di accesso ai documenti amministrativi.

### **Articolo 87 - Certificato di destinazione urbanistica**

#### **1 - Richiesta**

1. Chi ha titolo a richiedere una lottizzazione od una concessione edilizia può presentare domanda al Sindaco per ottenere il preventivo rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo all'area od agli immobili interessati.



2. Il certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'articolo 18 della Legge 47/85, va richiesto obbligatoriamente prima della domanda di lottizzazione e facoltativamente prima di quella di concessione.

## **2 - Rilascio**

1. Il certificato di destinazione urbanistica va rilasciato agli aventi titolo entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta presentata al competente ufficio comunale e conserva validità per un anno dalla data del rilascio a meno che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

2. La richiesta del certificato di destinazione urbanistica va corredata dei seguenti documenti:

- estratto della mappa catastale,
- estratto di P.R.G.,
- estratto carta dei vincoli e sovrapposto catastale e P.R.G.

3. L'estratto della mappa catastale può essere prodotto in copia autentica sottoscritto e timbrato dal tecnico abilitato con riportati gli estremi del foglio catastale e delle particelle per le quali si richiede il certificato di destinazione urbanistica.

4. Tale certificato, redatto secondo lo schema formulato dall'Ufficio Tecnico Comunale, contiene, con riferimento alla localizzazione dell'immobile, tutte le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti che dovranno costituire parametro di riferimento per la progettazione dell'opera.

5. Tale certificato può essere allegato in copia all'atto della presentazione del progetto e servirà da riferimento nella successiva istruttoria svolta dagli Uffici Tecnici Comunali.

### **Articolo 88 - Diritti di copia e di ricerca**

1. L'esame dei documenti mediante semplice presa in visione degli stessi è gratuito.

2. La copia dei documenti è rilasciata subordinatamente al pagamento, da parte del richiedente, di una somma corrisposta per il rimborso delle spese di riproduzione, salve le vigenti disposizioni in materia di bollo, e delle altre spese connesse alla visura degli atti, così come stabilisce l'articolo 25, comma 1, della Legge n. 241/90.

3. Gli importi dei rimborsi spese di cui al precedente comma sono stabiliti dal Sindaco con apposito provvedimento, su proposta del Provveditore-Economo, e potranno essere soggetti ad aggiornamento annuale.

## **TITOLO IX - NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **Articolo 89 - Norme di rinvio**

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento valgono le norme legislative e regolamentari vigenti, in particolare in tema di igiene edilizia valgono le norme contenute nel Regolamento d'igiene.

### **Articolo 90 - Entrata in vigore**

1. Sono abrogate le norme regolamentari e gli atti aventi natura regolamentare che comunque risultino in contrasto con quanto disposto dal presente regolamento.
2. Il presente regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della delibera di approvazione.-
3. Le modifiche al presente regolamento, approvate con deliberazione C.C. n° 14 del 11 febbraio 2013 entreranno in vigore contestualmente all'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico adottato con deliberazione 35 del 10 marzo 2010.

# ALLEGATI

## NORME ALLEGATO n. 1

Norme per la conservazione, il restauro e il ripristino delle facciate, delle coperture e delle sovrastrutture degli edifici, ricompresi nel nucleo storico principale e in quelli secondari sparsi sul territorio, o assimilati alla disciplina delle zone A dallo strumento urbanistico vigente o adottato.

La normativa di cui appresso costituisce allegato del Regolamento Edilizio e si riferisce ai modi di intervento sulle quinte murarie dell'ambiente storico, sia quello denominato abitualmente centro storico, sia quello più in generale caratterizzato come zona omogenea A, nelle varie specificazioni, e presente su tutto il territorio comunale.

Le norme riguardano:

- 1- le coperture
- 2- le superfici di facciata
- 3- gli elementi di finitura
- 4- gli impianti tecnologici esterni.

Il raggruppamento in categorie è poi analizzato e disciplinato negli elementi che concorrono, tutti insieme, alla formazione della categoria alla quale appartengono. Così ad esempio, per disciplinare l'intervento sulle coperture vengono date le prescrizioni necessarie per le antenne etc., elementi che sono direttamente connessi con la copertura.

### **Articolo.1 - Coperture**

Gli elementi che concorrono a individuare la categoria sono i seguenti:

- 1.1- Manti di copertura
- 1.2- Canne fumarie, comignoli e esalatori
- 1.3- Abbaini e lucernari
- 1.4- Antenne televisive
- 1.5- Aggetti di gronda, canali e pluviali
- 1.6- Impianti di climatizzazione

#### **1.1 - Manti di copertura**

Laddove il manto di copertura esistente sia di tipo tradizionale ossia tegole piane ed embrici, tutti gli interventi, dalla manutenzione ordinaria a quella straordinaria dovranno essere diretti alla conservazione di detta tipologia di manto.

Negli edifici notificati o di particolare rilevanza sul piano storico, architettonico, ambientale gli interventi di cui al comma precedente dovranno essere eseguiti utilizzando materiale di recupero avente le stesse dimensioni e colore di quello esistente.

Identiche prescrizioni valgono nei confronti delle particolari situazioni, presenti soprattutto nella zona montana, in cui il manto di copertura è costituito da lastre di pietra.

La tipologia di manto di cui sopra, ormai rara, deve essere considerata, ai fini di ogni intervento, alla stessa stregua delle finiture e delle sovrastrutture di edificio notificato.

E' vietata la sostituzione del manto tradizionale con altro, sia pure in cotto, costituito da filari sovrapposti tra loro di soli coppi, di tegole piane dette olandesi, di tegole portoghesi.

Analogo divieto riguarda l'impiego di manti composti da elementi della stessa forma di quelli tradizionali ma realizzati con materiale diverso.

E' consentita la sostituzione di un manto non tradizionale con altro compatibile con i disposti di cui ai commi precedenti.

## **1.2 - Comignoli canne fumarie ed esalatori**

I comignoli tradizionali debbono essere conservati utilizzando la metodologia del restauro. Se tale tipo di intervento non è attuabile, e ne dovrà essere data ragione nei modi opportuni, i comignoli potranno essere ricostruiti, eccezionalmente anche in posizione diversa, mantenendo forme e tecniche costruttive proprie del manufatto demolito.

Nuovi comignoli dovranno essere realizzati sulla base di forme e tecniche tradizionali.

Se non viene usato il mattone a faccia vista il manufatto potrà essere intonacato e tinteggiato. Il colore sarà quello della facciata.

Le nuove collocazioni dovranno essere preferibilmente raggruppate: l'inattuabilità di questa prescrizione dovrà essere dimostrata. I nuovi comignoli dovranno inoltre essere arretrati, rispetto al filo di gronda, di una distanza pari almeno alla loro emergenza dal tetto.

Per i torrini esalatori è vietato l'impiego del cemento amianto e dei blocchi prefabbricati : le canne fumarie non potranno essere collocate su pareti esterne prospettanti su spazi pubblici.

## **1.3 - Abbaini e lucernari**

Le sovrastrutture di questo tipo esistenti e realizzate con materiali e tecniche tradizionali debbono essere conservate utilizzando la metodologia del restauro. Se ciò non è attuabile ne dovrà essere data dimostrazione: la eventuale ricostruzione dovrà mantenere le forme precedenti adottando le stesse tecniche costruttive.

I lucernari giacenti sul piano della falda saranno consentiti previa dimostrazione, con documentazione fotografica adeguata, ripresa da punti di vista significativi, della compatibilità ambientale.

## **1.4 - antenne televisive e paraboliche**

Le antenne televisive e paraboliche, in numero non superiore ad uno per ogni unità edilizia devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici, a distanza, dal filo di gronda prospiciente la pubblica via, non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto; sono da escludersi pertanto le installazioni su balconi e terrazzi non di copertura.

E' consigliabile, quando ciò è possibile, l'installazione dell'antenna televisiva sulla falda interna, quindi non sulla falda prospiciente la pubblica via.

Nel caso di manutenzione straordinaria del tetto è obbligatoria la centralizzazione delle antenne televisive.

Il posizionamento di eventuali antenne paraboliche dovrà essere oggetto di attenta valutazione ambientale. A tale riguardo dovrà essere presentata una esaustiva documentazione fotografica, ripresa ai vertici dei coni ottici limitrofi più significativi. Sono comunque vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi che non siano di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto la pubblica via.

E' vietato l'impiego privato di antenne paraboliche di grandi dimensioni esposte in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico- artistico.

Il Sindaco, o suo delegato, sentita la Commissione Edilizia potrà ingiungere, secondo le modalità già illustrate, la rimozione di antenne paraboliche particolarmente incompatibili.

### **1.5 - Aggetti di gronda, canali e pluviali**

Le gronde esistenti, del tipo alla " fiorentina" o quelle con compigiana a sporgere debbono essere conservate e gli interventi su di esse ammissibili sono quelli del restauro conservativo.

Analogamente, i collarini laterali, quando esistono, debbono conservare gli aggetti, spessori e modalità esecutive preesistenti.

Nel caso di crolli e/o di degrado irreversibile, dovranno essere usati, per la eventuale ricostruzione, materiali, aggetti, colori e tecniche tradizionali.

Le tecniche costruttive connesse al ripristino dovranno comunque tendere a conseguire un maggior grado di sicurezza alle azioni sismiche ( art. 15 L. 64/1974).

Nella ricostruzione non è consentito, in particolare, l'uso dei materiali seguenti:

- travetti di cemento precompresso in luogo di quelli in legno.
- tavelloni forati o soletta c.a. in luogo della tradizionale campigiana o del tavolato
- legname perlinato anziché tavolato tradizionale.

Non è ammesso l'uso della plastica, dell'acciaio o della lamiera zincata non verniciata.

Canali e pluviali avranno preferibilmente sviluppo circolare e il posizionamento di questi ultimi in facciata non dovrà essere casuale ma corrispondere a precisi riferimenti con il disegno e la partitura compositiva del prospetto.

In presenza di cornici aggettanti, deve essere rispettata l'integrità e il pluviale dovrà essere sagomato di conseguenza, mantenendo l'assialità.

La parte terminale del pluviale, per una altezza di due metri, dovrà essere in ghisa o posizionata sottotraccia e dovrà essere raccordata alla fognatura.

#### 1.6 - Impianti di climatizzazione

L'installazione dei dispositivi in questione sulle coperture degli edifici esistenti, deve essere fatta tenendo conto dell'estetica dell'edificio e conseguentemente privilegiando, per quanto tecnicamente possibile, l'installazione subordinata all'inclinazione della falda dell'edificio, o comunque in parti convenientemente defilate. L'installazione dei suddetti dispositivi su edifici ricadenti in aree di pregio (centro storico) o di tutela ambientale, deve essere preventivamente autorizzata dalla Commissione Edilizia e/o dagli Enti preposti alla tutela, dovranno essere posizionati di norma sulla falda opposta alla pubblica via od in alternativa sul lato meno pregevole dell'edificio. Il progetto di nuovi edifici che contempli l'installazione dei suddetti dispositivi, deve comunque privilegiare l'integrazione degli stessi nelle strutture dell'edificio.”

### **Articolo.2 - Superfici di facciata.**

Gli elementi che concorrono ad individuare la categoria sono i seguenti:

2.1 intonaci

2.2 tinteggiature

#### **2.1 - Intonaci**

La demolizione totale dell'intonaco e il suo ripristino sono ammissibili solo in presenza di degrado totale o nei casi di edifici recenti, costituiti all'interno dell'ambito storico nel secondo dopoguerra.

In generale l'intonaco esistente, prevalentemente a base di malta di calce, deve essere considerato storico e la demolizione deve riguardare soltanto le parti irreversibilmente degradate.

Le eventuali integrazioni e riprese dovranno essere eseguite con malte a base di materiali che abbiano granulometrie, dosaggi e tecnologie riconducibili a quelle originarie. Per il restauro o ripristino degli intonaci, in ogni caso, deve interessare tutti i prospetti dell'immobile visibili da spazi pubblici, anche se la proprietà non è unica.

Per il restauro e il ripristino non è consentito l'uso di malte cementizie o di calce idraulica artificiale. Tanto meno è consentito l'uso di malte proprie degli intonaci plastici.

Nel caso in cui l'intonaco sia totalmente assente, l'opportunità del ripristino deve essere valutata in relazione al contesto, anche se esistono prove documentali della sua esistenza originaria.

Al contrario, la faccia vista, concepita come tale fino dall'origine o comunque storicamente e figurativamente consolidata, deve essere mantenuta.

Se l'intonaco esiste non dovrà essere ricercata la faccia vista a meno che quest'ultima sia particolarmente significativa per l'intero paramento e non solo per singoli elementi.

Laddove gli elementi interessanti siano presenti in parte o nei casi i cui la configurazione intonacata abbia valore stilisticamente prevalente rispetto alla faccia vista, dovrà essere ripristinato l'intonaco.

Nelle operazioni di ripristino dovranno essere mantenuti nelle posizioni originarie e restaurati se necessario, targhe, lapidi, stemmi, ferri battuti e tutto quanto costituisca testimonianza dell'evoluzione storica dell'edificio.

Analogamente dovranno essere conservati e restaurati tutti gli elementi architettonici e decorativi presenti in facciata.

Nel caso di parti di detti elementi mancanti o deteriorate in modo irreversibile è possibile la sostituzione e/o l'integrazione utilizzando materiali dello stesso tipo, forma, colore e tecnologia di lavorazione e posa in opera rispetto a quelli originari.

Nelle soluzioni di restauro dovranno essere eliminate le eventuali balze di rivestimento recenti, qualunque sia il materiale impiegato, eseguite, di solito, per delimitare ed enfatizzare l'ambito di pertinenza di attività commerciali o per mascherare gli effetti della umidità di risalita.

Non è consentita la posa in opera di soglie scalini, davanzali e stipiti materiale incongruo o comunque diverso rispetto a quelli presenti in facciata per identica funzione.

## **2.2 - Coloriture e tinteggiature.**

Nel caso generale in cui si proceda al ripristino delle porzioni di intonaco mancante o deteriorato, la coloritura dovrà seguire il processo di integrazione cromatica con l'esistente utilizzando materiali e tecnologie compatibili.

Di conseguenza non è consentito l'uso di tempere lavabili, anche se traspiranti, e di tecniche da stendere a spatola.

I materiali compatibili di cui al 1° comma sono le terre minerali naturali o ossidi di derivazione chimica riconducibili ad una gamma cromatica tradizionale che non deve prescindere dalla valutazione della rilevanza che per il colore scelto l'edificio viene ad assumere nel contesto in cui è inserito.

Lo stesso divieto di uso di tempere lavabili e delle tecniche da stendere a spatola si applica nei confronti delle situazioni di totale demolizione e rifacimento di intonaci.

La coloritura dovrà essere unica per ogni unità edilizia terra/tetto anche se di proprietà diverse e dovrà riguardare l'intera unità.

Se la facciata presenta decorazioni pittoriche riproducenti bugnati, fasce marcapiano, riquadrature di finestre, cantonate in bozza, persiane, etc. anche se deteriorate ma leggibili nella forma originaria, potranno essere ripristinate a condizione che non si proceda per porzioni e che l'intervento di rifacimento riguardi l'intero apparato decorativo.

Le riquadrature cromatiche potranno essere eseguite su edifici che attualmente ne siano privi ma che tipologicamente possano essere ricompresi tra quelli usualmente decorati.



### **Articolo.3 - Elementi di finitura della facciata**

Gli elementi che concorrano ad individuare la categoria sono i seguenti:

- 3.1- Serramenti esterni
- 3.2- Porte, portoni, vetrine
- 3.3- Grate, balaustre, cancelli, cancellate e ferri battuti.

#### **3.1 - Serramenti esterni.**

I serramenti di oscuramento tradizionali riconducibili alle persiane a battenti o a scomparsa debbono essere conservati e restaurati con eventuali integrazioni per le parti deteriorate con materiali, forme e tecnologie proprie della tradizione. Qualora le persiane debbano essere sostituite, dovranno essere dello stesso tipo di quelle esistenti.

La stessa importanza in termini di conservazione e di restauro, deve essere attribuita alle ferramenta che, nel caso di irrecuperabilità, devono essere sostituite o integrate con elementi simili agli originali.

Le limitazioni di cui ai commi precedenti si applicano anche a serramenti non "storici" ma eseguiti con le forme e i modi tradizionali.

E' escluso l'uso di tapparelle avvolgibili che potranno comunque essere conservate negli edifici non "storici" nei quali siano state eventualmente collocate.

Nel caso di ripristino, anche se si tratta dell'intera unità edilizia, dovranno essere utilizzati preferibilmente materiali analoghi agli originali.

Le tapparelle avvolgibili in legno non potranno essere sostituite da altre in plastica.

Tutti gli infissi esterni dello stesso edificio dovranno avere identica tinta e tonalità che dovrà essere eseguita con smalto opaco.

I serramenti di oscuramento sono vietati nel caso di edifici di notevole rilevanza storico artistica che originariamente non prevedevano l'apposizione.

La stessa esigenza di conservazione e restauro riguarda gli infissi veri e propri che potranno essere sostituiti solo con altri analoghi per materiali, partitura e colore.

L'uso di serramenti metallici, potrà essere assentito purché questi siano realizzati conformemente alla tipologia tradizionale e purché compatibili, anche nel colore, con le caratteristiche dell'edificio e del contesto edilizio nel quale è collocato.

Non sono compatibili con la tradizione e i tipi generalmente presenti nel tessuto storico della città i vetri a specchio e le scompartizioni all'inglese.

### **3.2 - Porte, portoni, vetrine**

Trattandosi di elementi di grande importanza per l'assetto architettonico e funzionale dell'edificio se non costituiscono finitura di edifici recenti, debbono essere oggetto di salvaguardia e conservazione e pertanto gli unici interventi ammissibili sono quelli della manutenzione e del restauro.

Nei casi dimostrati di irrecuperabilità dell'esistente ne è consentita la sostituzione con un nuovo infisso realizzato con materiali, forme e tecnologie conformi a quello originale.

Analogamente, nel caso di progetto di restauro della facciata, dovranno essere rimossi gli infissi di porte e portoni realizzati in lega leggera o altro materiale incongruo rispetto alle caratteristiche dell'edificio e del contesto che d'altra parte, nei casi particolari, possono consentire l'uso del ferro per il sostegno delle vetrate di chiusura.

E' comunque vietato l'uso dell'alluminio anodizzato naturale o " oro".

Quanto alle vetrine dei negozi, debbono essere salvaguardati gli impianti storici: la salvaguardia, che consente soltanto interventi di manutenzione e restauro, si estende anche agli arredi quando siano significativi e determinanti ai fini dell'apprezzamento dalla pubblica via.

Valgono in generale, per le vetrine, le prescrizioni circa i materiali e quindi l'esclusione dell'uso dell'alluminio anodizzato naturale o " oro".

Le serrande di protezione , se non vengono usati sistemi diversi come i cristalli di sicurezza o antisfondamento, dovranno essere a maglia sciolta, verniciata con colori uniformi con quelli già presenti per la stessa categoria nella stessa unità edilizia.

Sono comunque escluse le serrande a fasce continue di lamiera.

### **3.3 - Grate , balaustre, cancelli, cancellate e ferri battuti.**

Tutti gli elementi elencati nel titolo e presenti nelle facciate o che costituiscono comunque finitura della unità edilizia sono soggetti di attenta salvaguardia.

Analogamente non possono essere rimosse le rostre di sopraluci né possono essere coperte da insegne o comunque oscurate.

Per tutti questi elementi è consentita la sola manutenzione e restauro.

### **Articolo.4 - Impianti tecnologici**

Si dividono in:

- Impianti tecnologici pubblici
- Impianti tecnologici privati

Appartengono alla 1° categoria gli impianti connessi alla distribuzione di gas, acqua, telefono, energia elettrica.

Sono propri della 2° categoria gli impianti della comunicazione privata, quelli di refrigerazione e quanto altro sia di utilità strettamente privata.

#### **4.1 - Impianti tecnologici pubblici**

Nel caso di restauro di facciata è obbligatorio riordinare, in modo organico, i cavi della rete elettrica e telefonica attualmente posizionati nel prospetto principale, cercando di occultarli il più possibile in modo da rendere pienamente leggibile la composizione architettonica di facciata.

I criteri generali che devono guidare ogni intervento sono:

a) utilizzazione di cavi con guaine in rame o in materiali simili, comunque capaci di invecchiare con tempi e ritmi propri dei materiali storici; sono esclusi pertanto i cavi con guaine in materiale plastico;

b) posizionamento delle calate verticali in corrispondenza dei confini delle unità edilizie, che non necessariamente corrispondono ai confini delle proprietà. Per quanto possibile le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda o, in alternativa, seguire l'andamento delle partiture verticali di facciata.

c) posizionamento dei percorsi orizzontali sotto il manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda o, nel caso di presenza di fasce marcapiano o fasce di gronda, nella parte superiore di modanatura in modo che i cavi siano il più possibile occultati alla vista;

d) rispetto assoluto delle presenze di pittura murale e di decorazioni plastiche.

L'Amministrazione Comunale in tempi brevi, dovrà stabilire con gli Uffici Tecnici dell'ENEL, della Telecom, della ASP, il riordino globale delle reti distributive concordando idonei metodi operativi, avendo come base i criteri esposti in questo articolo.

Le tubazioni del gas non possono essere installate in vista sulla facciata principale se ciò non è esplicitamente prescritto dalle norme di sicurezza e devono trovare alloggiamento preferibilmente sulle facciate interne, nascoste alla visione dalla pubblica via.

In ogni caso le tubazioni debbono essere allineate ordinatamente in una delle estremità della facciata e dipinte dello stesso colore della facciata stessa.

E' comunque vietato il posizionamento di tubazioni del gas sulle facciate di edifici di rilevante valore storico artistico ed ambientale. Per gli edifici del Centro storico è di norma tollerata, sulla facciata prospiciente la pubblica via, solo la tubazione principale, che non può superare l'altezza di 50/70 cm. dalla quota del piano stradale.

Il contatore del gas dovrà trovare alloggiamento in un apposito vano all'interno dell'edificio; se ciò non è possibile viene tollerata l'installazione in facciata in una nicchia, opportunamente occultata da una chiusura a filo facciata, secondo le seguenti indicazioni:

- l'alloggiamento non potrà interessare antiche murature in pietra o mattoni, anche se coperte da intonaco e non destinate a costituire elemento architettonico a faccia vista del prospetto.

- gli sportelli dovranno essere in ghisa con colorazione naturale o in alternativa opportunamente dipinti dello stesso colore della facciata o della zoccolatura a seconda della posizione.

Le prescrizioni di cui sopra si riferiscono anche alle condutture dell'acqua.

#### **4.2 - Impianti tecnologici privati**

Tutte le installazioni ex novo di impianti tecnologici privati devono rispettare l'ordito architettonico di facciata.

L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire preferibilmente negli sguinci del vano porta, ma non a filo esterno, sugli stipiti lapidei delle aperture d'ingresso. In alternativa devono trovare opportuna collocazione in facciata, sulla destra guardando l'ingresso, in modo da non alterare e coprire gli elementi architettonici. Non è ammessa, salvo preesistenza, l'installazione direttamente sul portone di ingresso.

Non sono ammessi campanelli multipli, pertanto nel caso di più appartamenti i campanelli dovranno essere ordinati in una unica pulsantiera.

Queste apparecchiature per la comunicazione, che non devono essere collocate a rilievo, ma unicamente a filo, esclusa la copertura lievemente aggettante, nel caso di posizionamento a filo facciata, dovranno essere realizzate con materiali consoni alla tradizione e all'immagine della città storica, con divieto di installazione di apparecchiature in alluminio o in materiali plastici. E' obbligatorio pertanto l'uso dei materiali tradizionali come l'ottone e il bronzo. E' infine vietata l'installazione di gruppi di refrigeramento e qualunque altro impianto tecnologico in facciata sui balconi visibili dalla pubblica via.

E' consentita, solo nel caso che essi siano mimetizzati e quando l'immagine storica lo permetta, nei portoni, nelle finestre e nelle vetrine, sempreché l'ingombro dell'apparecchiatura si sviluppi all'interno e non all'esterno. In ogni caso non è ammesso alterare la struttura muraria con il loro inserimento.

Sono inoltre di norma vietate sulla facciata prospiciente la pubblica via, prese d'aria per camini o caldaie nonché fori per l'esalazione dei fumi e cavi della rete televisiva

Nel caso in cui il regolamento d'igiene prescriva fori di sfiato per le caldaie, questi potranno essere realizzati, solo previa attenta valutazione della valenza storica - artistica dell'edificio, rispettando l'orditura di facciata ed esclusivamente a filo facciata senza alcun rilievo

## NORME ALLEGATO n. 2

**1. Residenziale:** abitazioni, case ed appartamenti per vacanze, affittacamere, abitazioni collettive, collegi, convitti e studentati. e strutture extra-alberghiere.

**2. Direzionale:** comprende, indipendentemente dalla loro dimensione: uffici e studi professionali, sedi di banche, di associazioni e di organismi partecipativi, sedi di società sportive costituite ai sensi della L. 23 marzo 1981, n. 91, e di associazioni di promozione sociale, così come definite dalla Legge 7 dicembre 2000, n. 383 .

**3. Direzionale di servizio:** comprende tutte le attività finalizzate all'istruzione, di qualunque ordine e grado (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori, scuole speciali, scuole medie superiori, scuole di specializzazione, scuole professionali e istituti sperimentali di ricerca, università), pubbliche, private legalmente riconosciute e le attività rivolte alla formazione come definite dall'articolo 141 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112., comprende tutte le attività sportive, agonistiche e non, praticate in impianti sia pubblici che privati (campi, palestre, palazzetti, piste, piscine, ecc.). comprende tutte le attività sanitarie esercitate in edifici adeguatamente attrezzati sia pubblici che private (ospedali, cliniche, poliambulatori, servizi per gli anziani, per i portatori di handicap, day hospital, case di riposo, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati). Servizi sociali, culturali e ricreativi di quartiere, centri civici, uffici comunali decentrati, attrezzature per lo spettacolo e attrezzature culturali (sedi per mostre ed esposizioni, sedi di organizzazioni e centri culturali, ricreativi, per il tempo libero, musei, biblioteche, sale per incontri, cinema e teatri, centri congressuali polivalenti, locali per lo spettacolo, locali per il ballo, sale di ritrovo; edifici per il culto e opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi e assistenziali, e relative attrezzature complementari quali spazi per attività culturali e scolastiche, ricreative e sportive. Comprende inoltre le attività di servizio alla residenza, quali: lavanderie a gettoni, agenzie d'affari e di intermediazione, agenzie assicurative e di viaggio.

**4. Commerciale:** comprende gli esercizi commerciali, (commercio all'ingrosso e al dettaglio) gli spazi per esposizioni senza vendita e/o depositi autonomi , ristoranti, trattorie, bar, osterie, pub e similari. Pubblici esercizi, Esercizi di Vicinato con o senza somministrazione, sale giochi e sale scommesse e internet point ( fatta salva l'esclusione delle singole zone e/o distanze da luoghi sensibili), sono altresì contenute le attività alberghiere di cui alla L.R. 42/2000 e s.m., tutte le attività sportive, agonistiche e non, praticate in impianti ricreativi sia pubblici che privati (campi, palestre, palazzetti, piste, piscine, ecc.), impianti per il tempo libero, locali per pubblico spettacolo, locali per il ballo, sale di ritrovo e ricreative , associazioni di promozione sociale, così come definite dalla Legge 7 dicembre 2000, n. 383, sedi di banche.

La destinazione d'uso commerciale è equipollente alla destinazione d'uso artigianale di servizio.

**5. Industriale e artigianale:** comprende a titolo esemplificativo tutti i tipi di attività artigianali e industriali volte alla produzione di beni e servizi che risultino, sotto ogni profilo, compatibili con l'ambiente urbano, associazioni di promozione sociale, così come definite dalla Legge 7 dicembre 2000, n. 383. Comprende inoltre tutte le attività di fornitura di servizi immateriali e di produzione immateriale generate dall'innovazione tecnologica, le attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie (c.d. artigiano di servizio), ma servizio alla casa, alla persona (acconciatori, estetisti o similari), e alle attività urbane in genere, artigianato alimentare (panifici, manifatture alimentari o similari, con o senza vendita diretta), ivi comprese le attività finalizzate al mantenimento e/o potenziamento fisico (palestre), comprende infine l'artigianato di servizio all'auto (assistenza meccanica, gommisti, carrozzieri, elettrauto, carburatoristi, ecc.).

comprende le attività di distribuzione pubblica di carburanti di qualunque tipo. le attività di deposito a cielo aperto di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, le attività di deposito ed esposizione di merci ingombranti e/o difficilmente amovibili e/o a consegna differita con o senza vendita (roulotte, autocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali edili, ecc.) e tutte le attività volte al recupero e al riciclaggio (autoveicoli, materiali ferrosi, vetro, carta, ecc.).

Sono fatte salve le speciali autorizzazioni previste da norme di settore.

La destinazione d'uso artigianale di servizio è equipollente alla destinazione d'uso commerciale.

**6. Turistico-ricettiva:** comprende tutte le attività **alberghiere** finalizzate al soggiorno temporaneo stabilmente esercitate in edifici opportunamente attrezzati (alberghi, pensioni, locande, hotel, ostelli), le attività finalizzate al soggiorno temporaneo di abitanti non residenti stabilmente nel territorio comunale esercitate in complessi attrezzati per la sosta e il soggiorno degli stessi **di turisti** provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento e soggiorno autonomo (caravan, camper, bungalow e simili).

**7. Agricola e attività ad essa connesse:** comprende le abitazioni agricole, fabbricati di servizio, allevamenti aziendali, colture aziendali in serra, lavorazione di prodotti aziendali, attività di promozione e di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica e della forestazione, attività faunistico-venatorie e comunque le attività previste dall'art. 2135 del Codice civile, nonché quelle qualificate agricole da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali, sono inoltre attività agricole le infrastrutture tecniche e di difesa del suolo e dell'ambiente e gli spazi dedicati alle attività agrituristiche.

## Indice Generale

TITOLO I -NORME GENERALI .....	1
Articolo 1 - Oggetto del regolamento .....	1
Articolo 2 - Commissione Edilizia.....	1
Articolo 3 - Composizione della Commissione Edilizia.....	1
Articolo 4 - Compiti della Commissione Edilizia.....	2
Articolo 5 - Ufficio della Città Storica.....	3
Articolo 6 - Commissione per il Paesaggio .....	3
Articolo 7 - Procedure per le adunanze della Commissione Edilizia e della Commissione per il Paesaggio .....	4
Articolo 8 – Procedura per il rilascio della Autorizzazione Paesaggistica .....	5
TITOLO II - DISCIPLINA DEI PROCEDIMENTI.....	5
Articolo 9 - Opere soggette a Permesso di Costruire.....	5
Articolo 10 - Opere ed interventi sottoposti a SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) .....	5
Articolo 11 - Risparmio energetico e installazione impianti utilizzanti energie alternative.....	6
Articolo 12 - Attività edilizia libera.....	6
Articolo 13 - Qualificazione degli interventi di manutenzione ordinaria .....	6
Articolo 14 - Manufatti temporanei, stagionali e precari.....	8
Articolo 15 - Interventi urgenti.....	9
Articolo 16 - Opere non sanabili ai sensi dell'art.140 L.R. 1/2005.....	10
TITOLO III - NORME PROCEDURALI .....	10
Articolo 17 - Piani attuativi – Norme procedurali .....	10
Articolo 18 - Norma Transitoria .....	12
Articolo 19 - Piani attuativi - Documentazione a corredo .....	12
Articolo 20 - Avvio delle procedure per interventi edilizi diretti .....	18
Articolo 21 - Procedure per il rilascio del permesso di costruire.....	18
Articolo 22 - Richiesta di Permesso di Costruire - documentazione .....	19
Articolo 23 - Elaborati grafici .....	21
Articolo 24 - Documentazione per gli interventi su edifici appartenenti al patrimonio edilizio storico .....	23
Articolo 25 - Disciplina della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) .....	25
Articolo 26 - Segnalazione Certificata di Inizio dell'Attività - documentazione .....	25
Articolo 26 bis - Varianti in corso d'opera.....	27
Articolo 27 – Progettista, direttore dei lavori, costruttore .....	27
TITOLO IV - DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE .....	27
Articolo 28 - Definizioni.....	27
Articolo 29 - Distanze .....	29
Articolo 30 - Deroghe a indici edilizi, distanze e altezze .....	30
TITOLO V - NORME TECNOLOGICHE E CARATTERISTICHE DEI LOCALI .....	31
Articolo 31 - Requisiti di carattere termico .....	31
Articolo 32 - Requisiti di carattere acustico.....	32
Articolo 33 - Requisiti illuminotecnici .....	32
Articolo 34 - Requisiti relativi all'aereazione e al dimensionamento dei locali.....	32
Articolo 35 - Requisiti relativi alla sicurezza.....	33
Articolo 36 - Requisiti relativi alla accessibilità ed uso.....	33
Articolo 37 - Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedito.....	34
Articolo 38 - Locali per allevamento e ricovero di animali.....	34
Articolo 39 - Rifornimento idrico .....	34
Articolo 40 - Impianto di smaltimento delle acque piovane.....	35
Articolo 41 - Impianti igienici .....	35

Articolo 42 - Impianti di aerazione .....	36
Articolo 43 - Impianti di smaltimento delle acque reflue domestiche .....	36
Articolo 44 - Requisiti dei locali .....	36
Articolo 45 - Classificazione dei locali .....	36
Articolo 46 - Caratteristiche dei locali abitabili od agibili.....	37
Articolo 47 - Caratteristiche delle cucine .....	37
Articolo 48 - Caratteristiche dei servizi igienici .....	37
Articolo 49 - Caratteristiche delle scale .....	37
Articolo 50 - Caratteristiche dei locali accessori o di servizio .....	37
Articolo 51 - Piani interrati o seminterrati .....	38
Articolo 52 - Sottotetti .....	38
Articolo 53 - Chiostrine e cavedi .....	38
Articolo 54 - Piano terra degli edifici .....	38
Articolo 55 - Luoghi accessibili da parte di persone fisicamente impedito .....	38
Articolo 56 - Requisiti edilizi ed impiantistici per l'uso da parte di persone fisicamente impedito .....	38
<b>TITOLO VI - PRESCRIZIONI PER IL DECORO ESTETICO AMBIENTALE, .....</b>	
<b>L'ARREDO URBANO, LA SICUREZZA .....</b>	<b>39</b>
Articolo 57 - Decoro urbano e interventi relativi al verde .....	39
Articolo 58 - Prescrizioni per il decoro estetico ambientale e la sicurezza .....	39
Articolo 59 - Passi carrai e parcheggi per insediamenti speciali in zone residenziali .....	40
Articolo 60 - Infrastrutture del territorio .....	40
Articolo 61 - Infrastrutture di comunicazione elettronica ad uso pubblico .....	42
Articolo 62 - Tutela delle sponde fluviali .....	42
Articolo 63 - Sovrastrutture ed impianti accessori all'edificio .....	43
Articolo 64 - Regimazione delle acque meteoriche .....	43
Articolo 65 - Chioschi ed elementi di arredo .....	43
Articolo 66 - Illuminazione di strade, portici e passaggi privati.....	43
Articolo 67 - Elementi di pregio .....	43
Articolo 68 - Apposizione di indicatori e di altri apparecchi.....	44
Articolo 69 - Lavori privati su strade pubbliche o vicinali .....	44
Articolo 70 - Recinzioni.....	45
Articolo 71 - Intonaci e tinteggiature .....	45
Articolo 72 - Manutenzione di edifici privati .....	46
Articolo 73 - Prescrizioni e disposizioni per la salvaguardia e la formazione del verde .....	46
Articolo 74 - Disposizioni per la toponomastica, numero civico dei fabbricati .....	47
Articolo 75 - Rinvenimenti e scoperte .....	48
<b>TITOLO VII - CONDUZIONE DEI LAVORI, ABITABILITÀ, AGIBILITÀ.....</b>	<b>48</b>
Articolo 76 - Apertura del cantiere, richiesta dei punti fissi di linea e di livello.....	48
Articolo 77 - Organizzazione del cantiere .....	48
Articolo 78 - Scavi .....	50
Articolo 79 - Recinzioni provvisorie .....	50
Articolo 80 - Strutture provvisionali di cantiere .....	51
Articolo 81 - Occupazione e manomissione di suolo pubblico .....	51
Articolo 82 - Visite di controllo .....	52
Articolo 83 - Inizio ed ultimazione dei lavori.....	53
Articolo 84 - Opere soggette ad attestazione di agibilità od abitabilità .....	53
Articolo 85 - Attestazione di abitabilità ed agibilità - Documenti a corredo.....	54
<b>TITOLO VIII - DIRITTO DI INFORMAZIONE, ACCESSO AGLI ATTI, CERTIFICAZIONI... 55</b>	
Articolo 86 - Diritti di informazione accesso agli atti e certificazioni.....	55
Articolo 87 - Certificato di destinazione urbanistica .....	55



Articolo 88 - Diritti di copia e di ricerca.....	56
<b>TITOLO IX - NORME TRANSITORIE E FINALI .....</b>	<b>56</b>
Articolo 89 - Norme di rinvio .....	56
Articolo 90 - Entrata in vigore .....	57
<b>ALLEGATI .....</b>	<b>58</b>
<b>NORME ALLEGATO n. 1.....</b>	<b>59</b>
Articolo.1 - Coperture.....	59
Articolo.2 - Superfici di facciata.....	62
Articolo.3 - Elementi di finitura della facciata .....	64
Articolo.4 - Impianti tecnologici.....	65
<b>NORME ALLEGATO n. 2.....</b>	<b>68</b>
<b>Indice Generale .....</b>	<b>70</b>