



COMUNE DI STAZZEMA
Provincia di Lucca
Medaglia d'Oro al Valor Militare
Area Tecnica Urbanistica - Edilizia Privata- Commercio



REGOLAMENTO EDILIZIO

Redatto in base al "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" Decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001, N. 380 ed alle "Norme per il governo del territorio" Legge Regionale 3 Gennaio 2005 n. 1.

Il presente Regolamento Edilizio è stato approvato con Delibera di CC. N. 56 del 18.12.2010

Il Sindaco

Ing. Michele Silicani

Assessore all'Urbanistica, Sviluppo Economico
e Territoriale – Edilizia Residenziale e Pubblica

Rag. Verona Maurizio

Redazione Regolamento Edilizio a cura di :

Funzionario Responsabile del Servizio :

Istruttore Tecnico :

Istruttore Direttivo :

Geom. Claudio Forghieri;

Geom. Serena Pardini;

Geom. Simone Lorenzi;

FONTI LEGISLATIVE SUPERIORI:

1 - T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. D.P.R. 6.06.2001, n. 380 integrato con D.Leg. 27.12.2002, n. 301.

Art 2 (L) : Competenze delle regioni e degli enti locali.

Comma 4: *I comuni, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'art 3 del decreto legislativo 18.8.2000, n. 267 disciplinano l'attività edilizia.*

Art 4 (L) : Regolamenti edilizi comunali.

Comma 1 : *Il regolamento che i comuni adottano ai sensi dell'art 2, quarto comma, deve contenere la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico estetiche, igienico sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.*

Comma 2 : *Nel caso in cui il comune intenda istituire la commissione edilizia, il regolamento indica gli interventi sottoposti al preventivo parere di tale organo consultivo*

2 - Norme per il governo del territorio. L.R. 3.1.2005, n. 1 modificata con L.R. 26.1.2005, n. 15 e L.R. 21.6.2006, n. 24

Art 64: Regolamenti edilizi

Comma 1 : *I regolamenti edilizi comunali dettano norme in tema di modalità costruttive, ornato pubblico ed estetica, igiene, sicurezza e vigilanza.*

Comma 2 : *Le norme dei regolamenti edilizi comunali non possono in alcun caso costituire variante agli strumenti della pianificazione territoriale*

3 - T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali D. Leg.vo 18.8.2000, n.267.

Art 3: Autonomia dei comuni e delle province

Comma 4: *I comuni e le province hanno autonomia statutaria, normativa, organizzativa, e amministrativa, nonché autonomia impositiva e finanziaria nell'ambito dei propri statuti e regolamenti e delle leggi di coordinamento della finanza pubblica.*

Art 7: Regolamenti

Comma 1: *Nel rispetto dei principi fissati dalla legge e dallo statuto, il comune e la provincia adottano regolamenti nelle materie di propria competenza ed in particolare per l'organizzazione e il funzionamento delle istituzioni e degli organismi di partecipazione, per il funzionamento degli organi e degli uffici e per l'esercizio delle funzioni.*

RIFERIMENTI NORMATIVI:

R.D. 8.5.1904, n. 368 Regolamento per la esecuzione del testo unico 22.3.1900, n. 195, e della legge 7.7.1902, n. 333, sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi

R.D. 25.7.1904, n. 523 Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie.

L. 17.8.1942 Legge urbanistica modificata da ultimo con L.22.10.1971 n. 865

D.M. 2.4.1968 n. 1444 Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a

parceggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti.

Circ. Min. LL.PP. 31.1.1973 n. 2474 Definizione dei volumi tecnici ai fini del calcolo della cubatura degli edifici

L. 27.5.1975, n.166 *Norme per interventi straordinari di emergenza per attività edilizia*

D.M. 5.7.1975 *Altezza minima e requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione*

D.P.R. 11.7.1980, n. 753 *Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto*

L. 7.8.1990 n.241 modificata e integrata con L. 11.2.2005 n.15 e L. 14.5.2005 n.80 *Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e diritto di accesso ai documenti amministrativi*

L. 9.1.1991, n. 10 *Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia.*

LR 9.9.1991, n. 47 *Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche da ultimo modificata con LR 65/04*

D.P.R. 6.12.1991, n 447 *Regolamento di attuazione della L 46/90 in materia di sicurezza degli impianti*

D. Leg. 30.4.1992, n. 285 *Nuovo codice della strada da ultimo modificato con L.1.8.2003, n.214*

D.P.R. 16.12.1992, n. 495 *Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada* **modificato con D.P.R. 16.9.1996, n. 610**

D.P.R. 26.8.1993, n 412 *Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia in attuazione art 4 comma 4 L 10/91*

D.C.R. 21.6.1994, n. 230 *Provvedimenti sul rischio idraulico*

L. 26.10.1995, n. 447 *Legge quadro sull'inquinamento acustico*

D.P.C.M. 5.12.1997 *Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici*

D.P.R. 20.10.1998, n.447 *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 legge 15.3.1997, n.59 da ultimo modificato dal D.P.R. 7.12.2000, n.440*

L. 1.12.1998, n. 89 *Norme in materia di inquinamento acustico*

L. 22.2.2001, n. 36 *Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici*

D.M. 10.7.2002 *Disciplinare tecnico relativo agli schemi segnaletici, differenziati per categorie di strada, da adottare per il segnalamento temporaneo.*

Decreto Regione Toscana n. 7225 del 18/12/2002 Allegato "B" *Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro.*

L.16.1.2003, n. 3 *Disposizioni ordinamentali in materia di pubblica amministrazione,*

D.P.C.M. 8.7.2003 *Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50Hz) generati dagli elettrodotti*

D.Leg.vo 1.8.2003, n. 259 *Codice delle comunicazioni elettroniche*

D.P.C.M. 23.12.2003 *Tutela della salute dei non fumatori*

D. Leg.vo 22.1.2004, n.42 *Codice dei beni culturali e del paesaggio, modificato e integrato con D.Leg.vi. 24.3.2006 n. 156 e n.157, e D. Leg.vi 26.3.2008 n. 62 e n.63*

L.R. 3.1.2005, n. 1 *Norme per il governo del territorio modificata con L.R. 26.1.2005, n. 15 , L.R. 21.6.2006, n. 24, LR 23.7.2009 n. 40, LR 14.12.2009 n.75*

L.R. 24.2.2005, n. 39 *Disposizioni in materia di energia modificata con LR 23.11.2009 n° 71*

D.P.G.R. 28.2.2005 n. 322 *Approvazione delle istruzioni tecniche denominate “Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana” ai sensi dell’art 37 comma 3 della LR 1/05 ed in attuazione dell’azione B 13 del PRAA 2004-2006 modificata con D.P.G.R. 3.4.2006 n, 218*

D.Lgs. 19.8.2005, n.192 *Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell’edilizia modificato ed integrato dal D.Lgs. 29.12.2006 n. 311.*

D.P.G.R. 23.11.2005 n. 62/R *Regolamento di attuazione art 82 comma 16 LR 1/2005 relativo alle istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive per l’accesso, il transito e l’esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza*

D.P.C.M. 12.12.2005 *Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell’art 146, terzo comma, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D. Leg.vo 22.1.2004 n. 42*

D. Leg.vo 22.2.2006, n. 128 *Riordino della disciplina relativa all’installazione e all’esercizio degli impianti di riempimento, travaso e deposito di GPL, nonché all’esercizio dell’attività di distribuzione e vendita di GPL in recipienti, a norma dell’art 1, cinquantesimo comma, della legge 23 agosto 2004, n.239*

D.Leg.vo 3.4.2006, n. 152 *Norme in materia ambientale*

D.P.R. 12.4.2006, n.184 *Regolamento recante disciplina in materia di accesso ai documenti amministrativi*

L.R. 31.5.2006 n. 20 *Norme per la tutela delle acque dall’inquinamento modificata con L.R. 28.11.2006 n. 60*

DPGR 9.2.2007, n. 2/R *Regolamento di attuazione dell’articolo 37, comma 3, della L.R. 3.1. 2005 n. 1 - Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti)*

DPGR 9.2.2007, n. 5/R *Regolamento di attuazione del Titolo IV Capo III “ Il territorio rurale”,della L.R. 3.1. 2005 n. 1*

D.Lgs. 26.03.2008 n° 62 e 63 *disposizioni correttive e integrative al D.Lgv n° 42/2004*

D.M. 37/2008 *Regolamento concernente l’attuazione dell’articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all’interno degli edifici*

D.Lgs 9.4.2008 n° 81 *Tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro mod. e int. con D.Lgs. 3.8.2009 n. 106*

D.lgs 30 maggio 2008 n. 115 *Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all’efficienza degli usi finali dell’energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE*

LR 8.05.2009 n° 24 *Misure urgenti e straordinarie al rilancio dell’economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*

D.M. Sviluppo Economico 26.6.2009 *Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*

DPGR 29.07.2009 n° 41/R *Regolamento di attuazione dell'art 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della LR 1/2005 (norme per il governo del territorio) in materia di barriere architettoniche*

L.R. 8.2.2010 n. 5 *Norme per il recupero abitativo dei sottotetti.*

DPGR 25.02.2010 n. 17/R *Regolamento di attuazione dell'art 23 sexies della LR 39/2005 (Disposizioni in materia di energia) Disciplina della certificazione energetica degli edifici. Attestato di certificazione energetica.*

D.L. 25.03.2010 n. 40 convertito in L. 22.5.2010 n. 73 art 5 *Attività edilizia libera*

D.P.R. 09.07.2010 n. 139 *Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22/01/2004 n. 42 s.m.i.*

D.L. 31.05.2010 n. 78 art. 49 comma 4-bis convertito in L. 30.07.2010 n. 122 *disciplina della segnalazione certificata di inizio attività (Scia)*

Art. 1 - Ambito di applicazione

1. Il presente Regolamento Edilizio contiene i principi fondamentali e generali e le disposizioni per la disciplina dell'attività edilizia, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitario, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.

2. Restano ferme le disposizioni in materia di tutela dei beni culturali e ambientali contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., e le altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

3. Sono fatte salve altresì le disposizioni di cui agli articoli 24 e 25 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, in materia di delega di funzioni e di singoli atti istruttori del procedimento, nonché alle relative norme di attuazione, in materia di realizzazione, ampliamento, ristrutturazione e riconversione di impianti produttivi.

4. Le norme del presente regolamento edilizio non possono in alcun caso costituire variante agli strumenti della pianificazione territoriale (Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico).

5. Sono stabilite le norme che disciplinano :

- la progettazione, redazione e presentazione dei progetti;
- la disciplina degli atti, dei procedimenti e degli organi consultivi;
- la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi;
- la buona costruzione: l'igiene, l'estetica, il contenimento energetico e gli spazi minimi;
- la corretta esecuzione e condotta dei lavori;
- l'inserimento delle nuove opere nelle strutture edilizie esistenti o in quelle previste dal R.U. ;
- la redazione degli interventi urbanistici preventivi in attuazione del R.U. e/o la realizzazione di opere di urbanizzazione.

6. Tale disciplina è esercitata dall'Autorità Comunale secondo i poteri ad essa attribuiti dalla legge avvalendosi dei propri organi tecnici, amministrativi e consultivi.

7. Campo di applicazione. Si applica per ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia da effettuarsi sull'intero territorio comunale nel rispetto delle prescrizioni e norme degli strumenti urbanistici comunali, delle leggi e regolamenti vigenti nazionali e regionali.

CAPITOLO I - Disposizioni generali, definizioni e modalità per l'esercizio e l'attività edilizia.

Art. 2 - Definizioni degli interventi edilizi

(D.P.R. 380/2001 art. 3 e artt. 78 – 79 e 80 della L.R. 1/05 e s.m.i.)

1. Ai fini del presente Regolamento edilizio si intendono per:

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

b) **"interventi di manutenzione straordinaria"**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

c) **"interventi di restauro e di risanamento conservativo"**, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

d) **"interventi di ristrutturazione edilizia"**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:

1. le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli atti di cui all'art. 52 della L.R. 1/2005 ovvero dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro plani volumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
2. la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza.
3. le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile.

e) **"superamento barriere architettoniche"**, quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.

- f) **"interventi di nuova costruzione"**, quelli relativi alla realizzazione di nuovi manufatti edilizi diversi da quelli di cui alle lettere successive del presente articolo ed all'art. 79 del L.R. 1/2005 la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune;
- g) **"realizzazione infrastrutture"**, la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- h) **"installazione impianti radio-ricetrasmittenti"**, l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione; (punto da ritenersi abrogato implicitamente dagli artt. 87 e seguenti del D.Lgs. 259/2003);
- i) **"installazione manufatti"**, l'installazione di manufatti, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, quali esplicitamente risultino in base alle vigenti disposizioni;
- l) **"addizioni volumetriche"**, addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia;
- m) **"realizzazione depositi"**, la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- n) **gli "interventi di ristrutturazione urbanistica"**, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- o) **gli "interventi di sostituzione edilizia"**, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere d'urbanizzazione.

2. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 29 comma 3 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i .

Art. 3 – Attività edilizia libera

(D.P.R. 380/2001 art. 6 e s.m.i.)

1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 17 della L.R. 39/2005 (art 92 LR 75/2009), il rispetto delle disposizioni del regolamento edilizio e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica (art 5 comma 1 D.L. 40/2010 convertito con L. 73/2010) nonché delle disposizioni contenute nel Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22.1.2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a. **gli interventi di manutenzione ordinaria degli immobili senza mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili stessi (art 80 c 1 lett a LR 1/05), sono da considerarsi tali i seguenti interventi:**
 - a. Rifacimento anche completo degli intonaci delle facciate di edifici o altri manufatti, con impiego di materiali e colori uguali a quelli preesistenti;
 - b. Rifacimento anche completo, degli intonaci e della tinteggiatura interna dei vani anche con modifica dei materiali e delle coloriture;
 - c. Sabbature delle facciate esterne di fabbricati o altri manufatti nonché di elementi interni;

- d. Riparazione della copertura di fabbricati e altri manufatti, anche con parziale sostituzione della struttura portante, utilizzando materiali uguali per tipologia a quelli preesistenti e con eventuale posa in opera di guaina bituminosa e pannello isolante sottostanti al manto di copertura;
- e. Sostituzione anche completa dell'intero manto di copertura, con impiego di elementi uguali per tipologia a quelli preesistenti;
- f. Rifacimento delle gronde mantenendo invariata la forma e l'aggetto e con impiego di materiali analoghi;
- g. Sostituzione di lucernai con altri aventi caratteristiche analoghe (sagoma e colore) di quelli preesistenti;
- h. Riparazione di scale esterne conservando pendenza, posizione, sagoma, colori e con impiego di materiali aventi uguale tipologia di quelli preesistenti;
- i. Riparazione di scale interne conservando pendenza, sagoma e posizione di quelle preesistenti;
- j. Rifacimento di coperture piane e lastrici solari impiegando materiali aventi uguale tipologia di quelli preesistenti;
- k. Rifacimento sulla medesima area di pavimentazioni e rivestimenti esterni, impiegando materiali aventi dimensioni, modo di posa in opera e tipologia uguale a quelli preesistenti;
- l. Formazione o completa sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni di edifici o altri manufatti;
- m. Sostituzione di apparecchiature sanitarie e rubinetterie nei bagni, cucine, locali lavanderia, senza modifiche ai tramezzi;
- n. Riparazione o sostituzione di tubazioni e condotte di scarico interne ai fabbricati;
- o. Riparazione o sostituzione degli infissi esterni a condizione che sia mantenuta la sagoma, i materiali ed i colori di quelli preesistenti, installazione di "doppi-vetri";
- p. Riparazione o sostituzione degli infissi interni dei fabbricati, anche con modifiche della sagoma del materiale e dei colori;
- q. Sostituzione di saracinesca anche con altra di tipo "pieno" o a "maglia", purché siano conservate le dimensioni ed i colori di quella preesistente;
- r. Nuova installazione o sostituzione di zanzariere alle porte e finestre di edifici o altri manufatti;
- s. Formazione di impianto di riscaldamento o condizionamento autonomi, con modeste esecuzioni di opere edili;
- t. Sostituzione, riparazione o installazione di nuovi elementi ai radiatori dell'impianto termico;
- u. Riparazione o rifacimento di canna fumaria esistente all'interno di edifici o altri manufatti;
- v. Riparazione o rifacimento di canna fumaria esistente esterna ai fabbricati o altri manufatti, conservando tuttavia, la forma e la posizione di quella preesistente;
- w. Rifacimento di comignoli con relative opere murarie;
- x. Riparazione o sostituzione di ringhiere ai terrazzi, conservando le caratteristiche essenziali preesistenti;
- y. Sostituzione di telecamere, pulsantiere per campanelli, citofoni, video-citofoni, con relative opere murarie;
- z. Sostituzione anche con modelli diversi di antenna TV centralizzata o singola;
- aa. Sostituzione di inferriate fisse alle aperture senza modificare la sagoma, il disegno e i colori di quelle preesistenti;
- bb. Riparazione o sostituzione di recinzioni in ferro, muratura, rete metallica o altri materiali conservando tuttavia le caratteristiche essenziali preesistenti;
- cc. Riparazione, sostituzione o nuova costruzione di tubazioni interrato con relativi pozzetti d'ispezione, per consentire l'allacciamento alla rete idrica, elettrica, telefonica ed alla pubblica fognatura;
- dd. Riparazioni o rifacimento di serbatoi di GPL mantenendo le caratteristiche essenziali preesistenti;
- ee. Rifacimento sulla medesima area di pavimentazioni stradali impiegando materiali uguali per tipologia a quelle preesistenti, con eventuale ripristino degli attraversamenti e tombini esistenti, ripulitura e risagomatura delle scarpate e fossette laterali;

ff. Ricarico con inerti della viabilità a fondo naturale, previo eventuale livellamento del piano viario, ripristino degli attraversamenti e dei tombini esistenti, ripulitura e risagomatura delle scarpate e fossette laterali.

b. gli interventi di manutenzione ordinaria degli immobili recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili stessi ed esclusi dall'applicazione della presentazione della SCIA purché vengano conservate le caratteristiche esistenti, sono da considerarsi tali i seguenti interventi:

- a. Piccoli fori sulle facciate, anche con apposizione di griglie per sfiati di gas o simili, nelle dimensioni necessarie previste dalle specifiche norme tecniche;
- b. Sostituzione o nuova installazione di docce, pluviali, converse, scossaline;
- c. Nuova installazione di comignoli con relative opere murarie;
- d. Nuova installazione di telecamere, pulsantiere per campanelli, citofoni, video-citofoni, con relative opere murarie;
- e. Nuova installazione di antenna TV centralizzata o singola;
- f. Formazione di vani per alloggiamento contatori, nel caso in cui siano posti sulla facciata dell'edificio devono risultare "a filo" della stessa, senza interessare elementi architettonici di pregio (murature in pietra o mattoni a faccia vista, ecc.) e nelle zone sottoposte al vincolo di cui al D. Lgs. 42/04, modificandone la coloritura;
- g. Formazione di recinzioni costituite da soli pali o paletti, infissi direttamente nel terreno o con fondazione isolata completamente interrata, collegati da non più di tre fili orizzontali isolati, o con reti metalliche a maglia sciolta, elettrosaldate, plastificate e simili;
- h. Nuova installazione o sostituzione di statue ornamentali interne agli edifici o all'esterno (giardini, cortili), con altre aventi anche dimensioni diverse da quelle preesistenti;
- i. Posa in opera di fioriere di carattere ornamentale poste su terrazzi, cortili, giardini;
- j. Installazione di tende solari in aggetto su proprietà privata;
- k. Installazione di inferriate alle finestre e alle porte degli edifici;
- l. Sistemazione del giardino senza alterazione del profilo del terreno
- m. Installazione di piccoli arredi da giardino esclusivamente appoggiati al suolo o sul pavimento

c. gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio (art 80 c 1 lett b L.R. 1/2005);

d. le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi o siano eseguite in aree esterne al centro edificato (art. 80 c 1 lett c L.R. 1/2005);

e. le opere disciplinate da specifiche disposizioni legislative nazionali e regionali, per le quali l'atto di approvazione da parte dell'organo competente sostituisce l'atto abilitativo

f. l'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc (art 17 D. Leg.vo 22.2.2006, n. 128)

g. i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari (art 5 comma 1 D.L. 40/2010 convertito con L. 73/2010);

h. le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola (art 5 comma 1 D.L. 40/2010 convertito con L. 73/2010)

Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

Per la realizzazione delle suddette opere si consiglia la comunicazione all'Ufficio Edilizia Privata allo scopo di definire le figure professionali e le ditte incaricate alla realizzazione quali responsabili, soprattutto quando l'opera investe le problematiche sulla sicurezza dei cantieri.

Art. 4 – Attività edilizia libera previa comunicazione

(L.R. 39/2005 e D.P.R. 380/2001 art. 6 e s.m.i.)

1) Art. 17 comma 3bis lr 39/2005

Fermo restando l'obbligo del preventivo rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, nelle aree asseggiate ai vincoli paesaggistici, i seguenti interventi in materia di energia da fonti rinnovabili, laddove realizzati secondo le condizioni fissate dal PIER (Piano di indirizzo energetico regionale) di cui all'art 6 della L.R. 24.2.2005, n. 39, **possono essere realizzati previa comunicazione preventiva effettuata almeno venti giorni prima dell'inizio dei lavori:**

- a)** installazione di pannelli solari termici di sviluppo uguale o inferiore a 20 metri quadrati;(i moduli devono essere integrati o parzialmente integrati sul tetto o ubicati al suolo.)
- b)** installazione di pannelli solari termici per applicazioni nel settore florovivaistico;(i moduli devono essere integrati o parzialmente integrati sul tetto o ubicati al suolo);
- c)** installazione di pannelli solari fotovoltaici di potenza nominale uguale o inferiore a 5 chilowatt, (qualora non sia obbligatoria l'acquisizione di altre autorizzazioni, di carattere ambientale, paesaggistico, di tutela del patrimonio storico-artistico, della salute e della pubblica incolumità, altrimenti si procede con la presentazione di una SCIA).
- d)** installazione di impianti eolici di potenza uguale o inferiore a 5 chilowatt, (qualora non sia obbligatoria l'acquisizione di altre autorizzazioni, di carattere ambientale, paesaggistico, di tutela del patrimonio storico-artistico, della salute e della pubblica incolumità altrimenti si procede con la presentazione di una SCIA) ;
- e)** installazione di impianti di cogenerazione a gas naturale fino a 3 megawatt termici, (qualora l'intervento non comporti una trasformazione urbanistica o edilizia tale da essere già soggetta a permesso di costruzione);
- f)** installazione di impianti di produzione energetica alimentati a biomassa fino a 0,5 megawatt termici (qualora non ci sia attività edilizia soggetta a permesso di costruzione e contemporaneamente non sia obbligatoria l'acquisizione di altre autorizzazioni, di carattere ambientale, paesaggistico, di tutela del patrimonio storico-artistico, della salute e della pubblica incolumità).
- g)** installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore ad 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro.
- h)** installazione di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto.

- i) installazione di impianti, alimentati da fonti convenzionali o rinnovabili, di produzione combinata di energia elettrica e calore, quando la capacità di generazione è inferiore a 50 kw elettrici.
- l) installazione di pannelli solari fotovoltaici di potenza nominale uguale o inferiore a 1 Mw (i moduli devono essere integrati o parzialmente integrati sul tetto o ubicati al suolo e qualora non sia obbligatoria l'acquisizione di altre autorizzazioni, di carattere ambientale, paesaggistico, di tutela del patrimonio storico-artistico, della salute e della pubblica incolumità, altrimenti si procede con la presentazione di una SCIA)
- m) installazione di impianti eolici di potenza nominale uguale o inferiore a 1Mw (qualora non sia obbligatoria l'acquisizione di altre autorizzazioni, di carattere ambientale, paesaggistico, di tutela del patrimonio storico-artistico, della salute e della pubblica incolumità, altrimenti si procede con la presentazione di una SCIA)
- n) installazione di impianti a fonte idraulica di potenza nominale uguale o inferiore a 200 kw.

Gli interventi di cui alle lettere “l” “m” “n” del presente articolo possono essere realizzati dalle aziende sanitarie, previo assenso del comune.

Non richiedono comunicazione le modifiche e manutenzioni degli impianti di cui agli articoli 11, 13, 15 e 16, comma 3 ,della LR 39/2005 esistenti o in corso di realizzazione, salvo quanto previsto dall'articolo 16, comma 4 della LR 39/05 .

2) Art. 17 comma 3 lr 39/2005

Sono soggette a **contestuale** comunicazione all'amministrazione competente:

- a) le modifiche degli oleodotti esistenti tali da non costituire nuova opera, ai sensi del regolamento di cui all'articolo 39 della LR 39/05;
- b) le modifiche degli impianti di lavorazione o di stoccaggio di oli minerali di capacità superiore a 25 metri cubi, individuate dal regolamento di cui all'articolo 39 della LR 39/05, non soggette ad autorizzazione ai sensi dell'articolo 1, comma 58, della l. 239/2004.

3) Art. 6 comma 2 D.P.R. 380/2001

Previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
- b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;

d) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;

e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

L'interessato agli interventi di cui al presente punto allega alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera **a)**, i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.

Limitatamente agli interventi di cui alla lettera **a)** del presente punto, l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

Riguardo agli interventi di cui al presente punto "3", l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

Art. 5 - Permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è il titolo autorizzativo che consente l'intervento edilizio e può essere rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

2. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

3. In caso di contrasto dell'intervento, oggetto della domanda di permesso di costruire, con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda stessa. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

4. A richiesta del Sindaco, e per lo stesso periodo, il Presidente della Giunta Regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

Art. 6 - Trasformazioni urbanistiche soggette a Permesso di Costruire

(art. 78 della L.R. 1/05 e s.m.i.)

1. Sono considerate trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a Permesso di Costruire, poiché incidono sulle risorse essenziali del territorio:

a) gli interventi di nuova edificazione e cioè di realizzazione di nuovi manufatti edilizi diversi da quelli di cui alle lettere successive del presente articolo ed all'articolo 79 della L.R. 1/05;

b) l'installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, quali esplicitamente risultino in base alle vigenti disposizioni;

c) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune;

d) la realizzazione d'infrastrutture e d'impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e) la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione d'impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

g) le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia;

h) gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere d'urbanizzazione.

2. Per le opere pubbliche dei Comuni, l'atto comunale, con il quale il progetto esecutivo è approvato o l'opera autorizzata, secondo le modalità previste dal D.lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e successive modifiche ed integrazioni, ha i medesimi effetti del permesso di costruire. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

Art. 7- Opere ed interventi sottoposti a segnalazione certificata di inizio attività

(art. 79 della L.R. 1/05 s.m.i. e art. 19 L. 241/90 s.m.i.)

1. Sono sottoposti a segnalazione certificata di inizio attività:

a) gli interventi di cui all'art. 6 comma 1 (leggi art. 78 L.R. 1/2005), qualora siano specificamente disciplinati dai regolamenti urbanistici di cui all'art. 55 della L.R. 1/05, dai piani complessivi di intervento di cui all'art. 56 della stessa legge, dai piani attuativi, laddove tali strumenti contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata in base al successivo comma 3;

b) le opere di rinterro e scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;

c) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 58 L.R. 1/2005;

d) le demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;

e) le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso.

f) ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere edilizie che, in base alla L.R. 1/05 non sia soggetta a permesso di costruire.

g) le recinzioni realizzate con opere murarie di fondazione anche discontinue ed i muri di cinta (con esclusione delle recinzioni realizzate con pali semplicemente infissi al suolo, vedere art. 3 comma 1 lettera b punto g del presente regolamento);

h) le opere pertinenziali, ivi compresi i parcheggi all'aperto o interrati, definite come segue :

- costituiscono pertinenze le opere aventi la sola funzione di accrescere l'utilità e il valore del bene principale, poste con esso in durevole rapporto di subordinazione ed accessorietà, se pur dotate di riconoscibile autonomia, ed aventi consistenza proporzionata rispetto alle esigenze d'uso normali del soggetto che fruisce dell'edificio principale.

In particolare, sono da ritenersi opere pertinenziali:

- Porticati, logge, balconi e terrazze;
- Cantine
- Tettoie, pensiline, pergolati e gazebi, così come disciplinate al successivo articolo 66;
- Tende, qualora aggettanti o prospicienti sulla viabilità pubblica, su spazi pubblici o di uso pubblico;
- Abbaini e lucernari;
- Canne fumarie esterne e camini non tradizionali;
- Forni e barbecue;
- Pozzi;
- Scale esterne;
- Sistemazioni di aree pertinenziali: pavimentazioni, rampe, parcheggi, movimenti di terra, muri di contenimento, ecc.;
- Impianti di smaltimento e depurazione liquami;
- Altre opere di urbanizzazione primaria;
- Piscine;
- Cancelli, accessi, passi carrabili;
- Locali per impianti termici;
- Locali ad uso ripostiglio, lavanderia, ricovero attrezzi per manutenzione orti e giardini e manufatti per allevamenti avi-cunicoli ad uso domestico;
- Autorimesse esterne isolate o accorpate e interrate;
- Cantine e locali interrati;
- Ogni altra opera, non in elenco, riconducibile alla definizione di pertinenza sopra indicata non ricompresa in altri articoli.

Per gli edifici a carattere commerciale, direzionale, artigianale o industriale, costituiscono altresì pertinenze:

- Insegne pubblicitarie, marchi, bacheche;
- Elementi di arredo fissi (fioriere, fontane, illuminazioni etc.);

- Serbatoi per lo stoccaggio e attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti (silos, nastri trasportatori, elevatori a tazze, gru, bigo, carro ponte, etc.);
- Sistemi di canalizzazioni a cielo aperto che interrato per fluidi mediante tubazioni di processi e servizi e relative opere: pali e passerelle di sostegno, trincee, vasche di trattamento e decantazione;
- Attrezzature fisse (bracci di scarico, pensiline, corpi aggettanti, etc.);
- Canne fumarie ed altri sistemi di adduzione ed abbattimento;
- Altre opere di urbanizzazione primaria;
- Costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi (coperture per trasformatori o quadri elettrici, per valvole di intercettazione fluidi, per stazioni di trasmissione dati o comandi, per gruppi di riduzione a servizio dell'impianto, etc.);
- Altri volumi tecnici, comunque strettamente necessari a contenere e a consentire quella parte di impianti tecnici a servizio dell'edificio che non possono essere compresi, per esigenze tecniche e funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso realizzato nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

2. Sono inoltre sottoposti a segnalazione certificata di inizio attività i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente, ancorché realizzati esclusivamente con opere interne:

- a) interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili, sostituzione dei materiali con altri aventi caratteristiche esteriori diverse ad esclusione di quanto previsto dall'art. 3 comma 1 lettera b) del presente regolamento;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso, ad esclusione di quanto previsto dall'art. 4 comma 3 lettera a) del presente regolamento;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conserva l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti, ad esclusione di quanto previsto dall'artt. 3 e 4 del presente regolamento;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:

1) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli atti di cui all'art. 52 della L.R. 1/2005 ovvero dal presente regolamento, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica

2) la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza. La norma si può applicare, per tutti i volumi giustapposti all'edificio generatore o ad esso funzionalmente connessi che insistano sull'area di pertinenza e che siano individuabili quali aggiunte successive, purché non storicamente consolidati, di recente inserimento e privi di caratterizzazione tradizionale e quindi meritevoli di conservazione;

3)- le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze; non sono computate ai fini dell'applicazione degli

indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile;

e) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.

3. La sussistenza della specifica disciplina degli strumenti urbanistici, di cui al comma 1, lettera a), deve risultare da una esplicita attestazione del comune da rendersi in sede di approvazione dei nuovi strumenti o atti ovvero in sede di ricognizione di quelli vigenti, previo parere dell'Ufficio competente in materia

4. Le opere e gli interventi di cui al presente articolo sono subordinati alla preventiva acquisizione degli atti di assenso comunque denominati, qualora dovuti, rilasciati dalle competenti autorità, ed in particolare nei seguenti casi qualora:

- a) l'esecuzione delle opere interessi beni tutelati ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42;

- b) gli immobili interessati siano assoggettati alla disciplina sulle aree protette;

- c) gli immobili interessati siano assoggettati a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art. 143 del D.lgs. 22.01.2004, n. 42 o alle prescrizioni o alle misure di salvaguardia dei piani di bacino di cui al D.Lgs 152/2006 (norme in materia ambientale);

- d) il preventivo rilascio dell'atto di assenso sia espressamente previsto, e disciplinato, in attuazione della L.R. 1/2005, dagli strumenti della pianificazione territoriale ovvero dagli atti comunali di governo del territorio, ancorché soltanto adottati, con riferimento alle zone A di cui al D.M. 2.4.1968 n. 1444 o ad immobili che pur non essendo compresi fra quelli di cui alle lettere che precedono, siano giudicati meritevoli di analoga tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico.

Art. 8 – Interventi urgenti

Oltre le opere per la tutela della pubblica incolumità da eseguire a seguito di ordinanza emessa dal Sindaco oppure dal Responsabile del Servizio Settori Pianificazione Territoriale o Lavori Pubblici, potranno essere iniziati, senza richiesta preventiva di titolo abilitativo, le opere da eseguirsi quando siano motivate da carattere di urgenza e necessità per rimuovere situazioni di pericolo a persone e cose.

1. Gli interventi urgenti possono essere eseguiti sotto la responsabilità personale del proprietario o dell'avente titolo.

2. Entro 24 ore dall'inizio delle opere, il soggetto di cui al punto 1 dà comunicazione dei lavori all'Ufficio Edilizia privata, specificandone la natura, l'entità e le ragioni per cui si è reso necessario procedere con urgenza, allegando una esaustiva documentazione fotografica.

3. È fatto obbligo al proprietario o avente titolo di attivare, entro 15 (quindici) giorni dalla comunicazione di cui al punto 2, la procedura necessaria per l'acquisizione del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere. Scaduto il periodo suddetto senza l'attivazione prescritta le opere verranno considerate eseguite senza titolo.

4. Alla disposizione di cui al punto precedente può farsi eccezione per le opere eseguite in assenza di titolo in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale in base alle normative vigenti.

Art. 8 bis – Installazione di manufatti temporanei

Nel rispetto delle vigenti normative edilizio-urbanistiche e previa acquisizione di tutti i pareri degli enti competenti è possibile rilasciare in via temporanea autorizzazione all'installazione di manufatti che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee.

I manufatti dovranno avere strutture leggere, anche prefabbricate che siano facilmente smontabili e dovranno essere rimosse alla scadenza dell'autorizzazione.

Il titolare dell'autorizzazione dovrà effettuare un deposito cauzionale, stabilito dall'ufficio, a garanzia dello smontaggio delle strutture, oltre a comunicare sia l'inizio del montaggio che l'avvenuto smantellamento del manufatto.

L'autorizzazione temporanea potrà essere rilasciata per un periodo massimo di anni uno e rinnovabile su richiesta dell'interessato da presentarsi prima della scadenza dell'autorizzazione originaria.

Per comprovate necessità il Comune potrà richiedere lo smontaggio della struttura temporanea prima della scadenza dell'autorizzazione.

Art. 9 - Procedura per la presentazione per l'esame e per il rilascio del Permesso di costruire, Segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità

1. Il permesso di costruire è chiesto dal proprietario dell'immobile oggetto di intervento o da chi ne abbia titolo. Sono legittimati alla sottoscrizione della domanda di permesso di costruire e segnalazione certificata di inizio attività nonché accertamento di conformità nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi, i seguenti soggetti:

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

2. In luogo del titolare possono presentare domanda inoltre :

- il delegato, procuratore o mandatario;
- il curatore fallimentare;
- il commissario giudiziale;
- l'aggiudicatario di vendita fallimentare;
- il promettente acquirente firmatario di compromesso, purché lo stesso produca copia dell'atto registrato e trascritto (nei casi in cui la trascrizione sia necessaria) di proprietà prima del rilascio degli atti di permesso di costruire/accertamento di conformità;

3. L'esame delle domande risultate formalmente complete, si svolge secondo l'ordine di presentazione, fatte salve quelle relative alle varianti in corso d'opera che comportano la sospensione dei relativi lavori e quelle relative alle opere di pubblico interesse.

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

5. Il titolo deve essere autocertificato (con allegata copia di documento di riconoscimento) al momento di presentazione dell'istanza, in tutti i casi di richieste, ed attestato con copia dell'atto registrato e

trascritto (nei casi in cui la trascrizione sia necessaria) da prodursi prima del rilascio degli atti di permesso di costruire/accertamento di conformità.

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

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

8. Non sono ammesse domande che non ottemperino a quanto prescritto nel presente articolo.

9. Al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire è comunicato al richiedente o ad un suo delegato, il nominativo del responsabile del procedimento.

10. Le istanze relative a permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività, accertamento di conformità, corredate dagli elaborati e dai documenti necessari, devono essere indirizzate all'Ufficio Edilizia Privata o al Sindaco, compilando in tutte le sue parti apposito prestampato predisposto e rilasciato dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune, nel rispetto delle norme in materia di bollo. Le domande devono essere firmate dal soggetto legittimato di cui al precedenti commi 1 e 2 e tutti gli eventuali cointestatari, dal tecnico progettista abilitato in materia ed eventuali co-progettisti specificando per ciascuno l'ambito delle rispettive competenze.

11. Le domande di cui al precedente articolo devono essere presentate esclusivamente all'Ufficio Protocollo del Comune;

12. Il prospetto indicante i documenti allegati alla pratica, redatto su apposito modello del Servizio Edilizia Privata, firmato e timbrato dal progettista delle opere, è documento indispensabile per l'accettazione delle domande di permesso di costruire, segnalazione certificata dell'inizio dell'attività e accertamento di conformità.

13. La completezza effettiva ai fini istruttori della domanda di permesso di costruire o di accertamento di conformità ovvero della segnalazione certificata di inizio dell'attività è verificata dall'ufficio entro il termine previsto dalla vigente normativa a decorrere dalla data di presentazione; qualora gli elaborati della domanda o della segnalazione risultino carenti, non chiari o non conformi alla documentazione prescritta come essenziale, entro lo stesso termine ne viene data motivata comunicazione all'interessato, invitandolo a presentare nei termini previsti dalla normativa, le integrazioni necessarie ai fini istruttori o della conformità. Qualora l'interessato non provveda alle integrazioni richieste, l'istruttoria si chiude sulla base della documentazione esistente.

14. Tutti i pareri, nullaosta o atti di assenso comunque denominati, essenziali per la valutazione del progetto e di competenza di altri enti, possono essere preventivamente richiesti e/o acquisiti dall'interessato, il quale alleggerà alla domanda di permesso di costruire o accertamento di conformità copia dell'avvenuta richiesta di parere all'ente competente o il parere già rilasciato. Da tale possibilità sono escluse le istanze rientranti nel procedimento Sportello Unico Attività Produttive di cui al D.P.R. 447/98 e gli atti prescritti dal D.Lgs. 42 del 2004 sue modifiche ed integrazioni, per le zone soggette a vincolo. Per quanto riguarda la segnalazione certificata di inizio attività, tutti i pareri, nullaosta o atti di assenso comunque denominati devono essere acquisiti dal titolare prima della presentazione della stessa SCIA e allegati ad essa.

15. Nei casi in cui l'interessato non abbia la facoltà di provvedere o non provveda direttamente alla richiesta o acquisizione preventiva di eventuali pareri di enti terzi, ad esclusione di quanto previsto per

la SCIA al comma 14, dovrà presentare la documentazione necessaria per ogni parere secondo i modelli predisposti dall'ufficio edilizia (restano escluse le pratiche SUAP), e l'Ufficio provvederà a trasmetterla con tempestività all'ente competente. Per l'acquisizione del parere ritenuto essenziale per la valutazione del progetto, entro i termini temporali del procedimento, il Comune convoca apposita conferenza dei servizi.

16. L'esame d'ufficio si svolge nei sessanta giorni di tempo successivi alla presentazione della pratica o della documentazione integrativa, a prescindere dai pareri eventualmente richiesti (e non pervenuti entro i termini). L'esito dell'istruttoria d'ufficio è comunicato al richiedente; gli interventi che risultino non conformi alla normativa nazionale, regionale o locale che regola l'attività urbanistica ed edilizia sono motivatamente diniegati; il provvedimento definitivo incondizionato (nel senso che non è subordinato all'espressione di enti terzi) è rilasciato entro settantacinque giorni dalla presentazione della pratica o dalla data di integrazione documenti eventualmente richiesti, fatto salvo quanto previsto dalla normativa che disciplina la segnalazione certificata di inizio attività.

17. L'esame delle domande risultate formalmente complete si svolge secondo l'ordine di presentazione, fatte salve quelle relative alle varianti in corso d'opera e quelle relative alle opere di pubblico interesse. Le domande rientranti nel procedimento di Sportello Unico per le Attività Produttive, ai sensi del D.P.R. 447/98, seguiranno le tempistiche dettate dalle normative di settore .

18. Non sono ammesse richieste di sostituzioni degli elaborati presentati che prevedano soluzioni progettuali sostanzialmente diverse nel corso dell'istruttoria. Non sono parimenti ammesse, da parte dell'interessato, richieste di riesame dei progetti diniegati (senza le opportune modifiche) in regime di invariato quadro normativo.

19. Il provvedimento di rilascio dell'atto autorizzativo è comunicato al richiedente, con invito a ritirare il permesso di costruire o accertamento di conformità dopo aver ottemperato agli obblighi di legge, del presente regolamento e del regolamento per applicazione del contributo relativo alle concessioni edilizie, attestazioni di conformità e sanatorie. L'atto autorizzativo è ritirato presso il Servizio Urbanistica-Edilizia Privata del Comune dal titolare dell'atto o suo delegato, da uno dei titolari nel caso di più intestatari procedendo alla firma e notifica dell'atto stesso.

Art. 10 - Asseverazioni dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza e/o richiesta di pareri preventivi agli enti competenti.

(Art. 82 Comma 5 L.R. 1/2005e s.m.i.)

1. Le funzioni attinenti la certificazione dei requisiti igienico-sanitari sono attribuite:

- a) al professionista abilitato in caso di SCIA. , ovvero al responsabile del procedimento in caso di permesso, qualora il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale, ovvero nel caso in cui la verifica di conformità alle norme igienico-sanitarie non comporti valutazioni tecnico-discrezionali;
- b) all'azienda USL competente, nei casi di deroga, previsti dalla normativa vigente, alle disposizioni igienico-sanitarie e comunque nei casi in cui siano necessarie valutazioni tecnico-discrezionali.

2. Ai fini dell'asseverazione di conformità, si dovrà fare riferimento ai disposti del presente regolamento ed alla normativa vigente in materia con particolare riferimento a:

- A) per le tipologie ove sarà previsto l'esercizio di attività comportante la produzione o trasformazione di beni, la fornitura di servizi, il deposito e/o la movimentazione di sostanze: D.lgs 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni in merito alla tutela della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro;
 - Normativa speciale in relazione alla tipologia del fabbricato ed all'attività che vi verrà esercitata;
 - Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali ed ambienti di lavoro emanati dalla Regione Toscana nel febbraio 2000;

- Regolamento locale tipo di igiene in materia di alimenti e bevande approvato con delibera di C.R. n. 273/94.

B) per le tipologie residenziali: al D.M. 05/07/'75 "Requisiti igienico-sanitari principali dei locali";

3. Il parere preventivo in materia sanitaria previsto dall'art. 82, 6° comma della L.R. 01/05 può essere richiesto dall'interessato o dal comune nei casi previsti.

Art. 11- Varianti a permesso di costruire/denunce di inizio attività già rilasciate ed ultimazioni lavori.

1. Sono individuate e definite due tipologie di varianti: quelle realizzabili in corso d'opera (varianti art. 83 comma 12 della L.R. 1/05) che non necessitano di nuovi atti autorizzativi o segnalazione di inizio attività e tutte quelle che non rientrando nei casi previsti dal comma successivo (che siano variazioni essenziali di cui all'art. 133 della L.R. 1/05 prevedono la sospensione dei lavori in attesa del rilascio di un nuovo atto autorizzativo o presentazione di una variante di SCIA .

2. Le Varianti in corso d'opera devono essere conformi agli strumenti urbanistici ed al regolamento edilizio, non comportare modifiche della sagoma né innovazioni che incidano sui parametri urbanistici e sulle dotazioni di standard alla luce delle seguenti definizioni, anche in riferimento ad altri articoli:

“modifiche della sagoma”:

- tutte le introduzioni di organismi accessori sui prospetti del fabbricato (quali, portici, terrazzi, loggiati) con esclusione di elementi decorativi (es. cornici, riquadri, nicchie) purché conformi alle N.T.A. del P.R.G.;

- le variazioni morfologiche relative all'elemento di copertura del fabbricato (pendenze delle falde, abbaini) con esclusione di camini privi di rilevanza architettonica, lucernari non sporgenti (se consentiti);

- le variazioni in aumento sia planimetriche che dell'altezza esterna dell'edificio escluso le tolleranze costruttive, purché nel rispetto degli indici urbanistici;

“modifiche delle superfici utili”:

- le variazioni delle superfici utili autorizzate escluso quelle conseguenti all'eliminazione o allo spostamento di pareti interne o parti di esse;

- le variazioni in aumento planimetriche escluso le tolleranze costruttive, a condizione che siano rispettati i minimi previsti dalle normative per i singoli vani, purché nel rispetto degli indici urbanistici;

“innovazioni che incidano sui parametri urbanistici”:

- sono da considerarsi tali la riduzione delle distanze minime dell'edificio fissate nel permesso di costruire dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore al 10%, ovvero in misura superiore a 20 centimetri dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'allineamento dell'edificio sia stato prescritto in relazione a quello degli altri edifici nel rispetto dei diritti di terzi;

3. Il disposto del precedente comma non si applica per gli interventi di restauro e, in ogni caso, per interventi che riguardino beni tutelati ai sensi del D. Lgs. 42/04.

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

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

6. L'istruttoria delle varianti non segue il generale ordine di presentazione delle pratiche, poiché le stesse hanno la precedenza sulle altre e possono beneficiare di tempi ridotti di rilascio, compatibilmente con il lavoro d'ufficio.

7. Nel caso di varianti a SCIA che non siano realizzabili in corso d'opera con la procedura di cui al comma 4 si applicano le medesime disposizioni previste per la SCIA, presentando nuova pratica.

8. In caso di lavori non ultimati nei termini di validità del permesso di costruire, potrà essere richiesto il completamento delle opere attraverso la medesima tipologia dell'atto originario. Se sono state realizzate delle varianti in corso d'opera (di cui al secondo comma), o se si ha intenzione di realizzarle, queste potranno essere richieste contestualmente nella pratica edilizia di completamento opere (evitando, nel caso che non intervengano ulteriori varianti in corso d'opera, di produrre nuovamente gli elaborati definitivi ad ultimazione lavori della pratica di completamento opere).

Art. 12 - Documentazione da allegare alla presentazione delle domande di: permesso di costruire - segnalazione certificata di inizio attività- accertamento di conformità

1. La modulistica necessaria per la presentazione delle domande, nonché l'elenco della documentazione e degli elaborati progettuali da allegare alle stesse, sono predisposte dall'Ufficio Urbanistica/Edilizia privata, ed approvate con provvedimento del Responsabile del predetto ufficio, e si trovano sul sito Ufficiale del Comune.

2. L'elenco documenti e il prospetto riepilogativo sono suscettibili di modifiche ed adattamenti su proposta d'ufficio o delle categorie professionali operanti sul territorio.

3. Dopo l'approvazione, la modulistica potrà essere sempre modificata con provvedimento del Responsabile del Servizio.

Art. 13 - Validità del permesso di costruire

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

2. L'intestatario sotto la propria responsabilità dovrà attenersi alle Leggi e ai Regolamenti in vigore, costituendo il rilascio della Permesso a Costruire una rispondenza delle opere approvate alle norme del Regolamento Edilizio ed a quelle del P.R.G.; dovrà inoltre non apportare variazioni al progetto approvato, escluso quelle realizzabili in corso d'opera ai sensi dell'art. 11 comma 1 e 2, essendo il titolare del permesso, assieme al progettista, al direttore e all'assuntore dei lavori, responsabile di ogni eventuale inosservanza delle modalità esecutive fissate, nonché dell'obbligo di ottemperare ad eventuali prescrizioni speciali impartite, dall'atto autorizzativo.

3. Nell'atto di permesso di costruire sono fissati i termini di validità e decadenza: i lavori devono essere iniziati entro un anno dalla data di presentazione ed ultimati entro tre anni dalla stessa data di presentazione del Permesso a costruire. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, in sede di richiesta del permesso di costruire.

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

5. Il termine per l'ultimazione dei lavori può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, opportunamente documentati, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.
6. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso; in tal caso il nuovo permesso concerne la parte non ultimata.
7. Il permesso è trasferibile ai successori o aventi causa; in tali casi il nuovo proprietario o avente titolo, dovrà richiedere la voltura del permesso rilasciato presentando domanda in carta legale a sua firma, allegando la copia dell'atto di trasferimento.
8. Prima dell'inizio dei lavori il proprietario o chi ne ha titolo deve ottemperare a quanto previsto all'art. 82 comma 8, 9 e 12. La mancata produzione del DURC è causa ostativa all'inizio dei lavori.

Art. 14 - Segnalazione certificata di inizio attività

1. La segnalazione è corredata dalle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà per quanto riguarda tutti gli stati, le qualità personali e i fatti previsti negli articoli 46 e 47 del testo unico di cui al D.P.R. 445/2000, nonché dalle attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al primo periodo dell'art. 19 L. 241/90; tali attestazioni e asseverazioni sono corredate dagli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione. Nei casi in cui la legge prevede l'acquisizione di pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di cui al presente comma, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.
2. L'attività oggetto della segnalazione può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione all'amministrazione competente.
3. L'amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di cui al comma 1, nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della segnalazione di cui al medesimo comma, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni. E' fatto comunque salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21 quinquies e 21 nonies D.Lgs. 241/90. In caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, l'amministrazione, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali di cui al comma 6, nonché di quelle di cui al capo VI del testo unico di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, può sempre e in ogni tempo adottare i provvedimenti di cui al primo periodo.
4. Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al primo periodo del comma 3, all'amministrazione è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.
5. Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni che corredano la segnalazione di inizio attività, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al comma 1 è punito con la reclusione da uno a tre anni.

6. La Segnalazione dovrà essere presentata compilando il modulo predisposto dall'Ufficio Edilizia Privata e dovrà contenere la documentazione e le dichiarazioni di cui al relativo prospetto allegato al modulo citato.

7. Prima dell'inizio dei lavori il proprietario o chi ne ha titolo deve ottemperare a quanto previsto all'art. 82 comma 8, 9 e 12. La mancata produzione del DURC è causa ostativa all'inizio dei lavori.

8. Il termine per l'inizio dei lavori non può, a pena di decadenza, essere superiore a 1 anno dalla data di presentazione della relativa denuncia. Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a 3 anni dalla data anzidetta.

9. Ai fini della relazione asseverata e delle integrazioni di cui al comma 1, i professionisti competenti assumono la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. Nel caso in cui il Comune ritenga che le attestazioni dei professionisti non corrispondano al vero e siano tali da determinare la violazione delle disposizioni di cui al comma 1 dell'art. 84 della L.R. 1/2005, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

6. L'esecuzione delle opere subordinate a Segnalazione di Inizio dell'Attività è sottoposta alla disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio del permesso di costruire

Art. 15 - Interventi Urbanistici Preventivi

1. Il rilascio del permesso di costruire o la presentazione dell'attestazione di conformità sono subordinati, nelle zone individuate dagli strumenti urbanistici vigenti, alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato, anche di iniziativa privata (lottizzazione).

2. E' facoltà dell'Amministrazione valutare ed accogliere eventuali proposte di interventi urbanistici preventivi di iniziativa privata che interessino zone del R.U. a destinazione diversa da quella sottoposta a Piani di Recupero (anche pubblica) o proposte di variante al R.U. attuabili con le procedure previste dalla L.R. 1/05 e successive modifiche ed integrazioni.

3. Gli I.U.P.

devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole dello strumento urbanistico generale, gli indici urbanistici ed edilizi relativi alla zona, le prescrizioni contenute nel presente regolamento (in particolare agli articoli dal 58 al 61).

Art. 16 - Commissione Edilizia

1. Per motivi di praticità e di opportunità non è istituita la **Commissione Edilizia**.

2. La Commissione Edilizia potrà essere istituita con provvedimento successivo del dirigente salvo modifica del presente Regolamento Edilizio

Art. 17- Tavolo Tecnico Permanente

1. Per motivi di dialogo tra l'amministrazione e gli ordini e Albi professionali sarà istituito un Tavolo Tecnico Permanente avente funzione esclusivamente consultiva e propositiva.

2. Il Tavolo Tecnico sarà costituito da un rappresentante di ogni ordine od albo della Provincia di Lucca, nominato dagli stessi ordini e albi ed in particolare sarà composto dalle seguenti figure: Architetto, Ingegnere, dottore Agronomo o Forestale, Geometra, Perito industriale, Perito agrario oltre che dal Responsabile del Servizio Territorio o suo delegato.

3. Il tavolo tecnico si riunirà ogni sei mesi salvo ulteriori riunioni che potranno essere richieste dall'ufficio Tecnico o da almeno n. 3 membri appartenenti al tavolo tecnico.
4. I partecipanti al tavolo tecnico non percepiranno nessun compenso ne rimborso spese.

Art. 18 - Commissione comunale per il paesaggio

1. La **commissione comunale per il paesaggio** ai sensi dell'art. 89 della L.R. 1/05, è costituita da n. 3 membri scelti tra gli esperti in materia paesaggistica ed ambientale, iscritti da almeno 5 anni agli albi dei rispettivi ordini professionali, incaricati di esercitare le funzioni previste in materia di protezione delle bellezze naturali, ogni qualvolta vi sia all'esame un progetto ricadente in zona vincolata. Fa parte della Commissione anche un membro dell'Ufficio Edilizia Privata in qualità di Segretario, il quale ha la funzione Amministrativa, ma non ha poteri decisionali.

2. I tre membri sono nominati dal Consiglio Comunale, che si esprime con voto limitato a due, e sono scelti, sulla base di "curricula" da allegare al provvedimento deliberativo attestanti il possesso dei requisiti di idoneità, tra : a) architetti, ingegneri, dottori agronomi e dottori forestali, geologi iscritti da almeno cinque anni agli albi dei relativi; ordini professionali oppure in possesso di diploma post-universitario di specializzazione in materia paesaggistica; b) professori e ricercatori universitari di ruolo nelle materie storiche, artistiche, architettoniche, paesaggistiche, urbanistiche e agronomiche; c) dipendenti dello Stato e di enti pubblici, anche in quiescenza, iscritti agli albi professionali di cui alla lettera a) o in possesso dei titoli di studio e di abilitazione richiesti per l'accesso agli stessi, che siano stati responsabili, per un periodo non inferiore a tre anni, di una struttura organizzativa della pubblica amministrazione con competenze in materia paesaggistica;

3. La commissione comunale per il paesaggio esprime a maggioranza il parere previsto dalle disposizioni regionali di sub-delega, il parere deve recare menzione dei voti espressi dai membri aggregati e delle relative motivazioni.

4. Gli esperti nominati quali membri restano in carica per 5 anni e possono essere rieletti una sola volta.

5. Sono sottoposti al parere della commissione comunale per il paesaggio i progetti ricadenti in zone sottoposte a vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/04 quando incidenti sui valori paesaggistici ed ambientali oggetto di tutela, così come individuati nei decreti ministeriali istitutivi del vincolo medesimo.

6. Sono inoltre sottoposti al parere della commissione comunale per il paesaggio i progetti ricadenti in altre zone per le quali la legislazione vigente prescrive il rilascio della autorizzazione di cui al D.Lgs. 42/2004 sue modifiche ed integrazioni, sempre che i progetti medesimi incidano sui valori tutelati dalla legislazione istitutiva del vincolo.

8. Non sono sottoposti al parere della commissione comunale per il paesaggio, in quanto non è richiesto il rilascio della autorizzazione di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., i progetti degli interventi che non comportano modifiche esterne nonché i progetti degli interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici

9. Ai membri della commissione è corrisposto un gettone, a titolo di rimborso forfettario per la partecipazione alle sedute. L'importo del gettone è fissato in €. 5,00. La partecipazione alle sedute della commissione dei membri dipendenti di enti pubblici non in quiescenza è assicurata nell'ambito dei compiti istituzionali delle amministrazioni presso le quali gli stessi prestano servizio e non dà luogo alla corresponsione di alcun gettone.

Art. 19 - Commissione per la Valutazione di Impatto Ambientale

A seguito della convenzione per la gestione in forma associata ai sensi della L.R. 40/2001 tra i comuni di Forte dei Marmi, Pietrasanta, Seravezza, Stazzema e la Comunità Montana Alta Versilia oggi Unione dei Comuni, approvata con delibera C.C. n. 55 del 29.12.2006, relativa ai servizi in materia di Valutazione di Impatto Ambientale, è competenza del Comune di Stazzema la sola recezione delle istanze dei privati rivolte al Comune di Seravezza in quanto Ente delegato.

L'ente delegato, ad oggi il Comune di Seravezza, in base alle funzioni conferitegli svolge direttamente le seguenti attività:

Procedure di competenza di valutazione di impatto ambientale o di verifica connessa alla valutazione di impatto ambientale ed in particolare:

procedure di impatto ambientale relative ai progetti indicati nell'allegato A3 alla L.R. 79/1998 che ricadono interamente nel territorio del singolo comune associato, sempre che la competenza sia del comune stesso;

procedure di verifica relative ai progetti indicati nell'allegato B3 alla L.R. 79/1998 che ricadono integralmente nel territorio di un singolo comune associato, sempre che sia di competenza del comune stesso;

espressione e rilascio dei pareri inerenti le procedure di cui ai punti sopra citati e quant'altro previsto dalla normativa vigente

Art. 20 - Competenze e responsabilità del committente, del progettista, del costruttore e del direttore dei lavori

(Art. 84 e art. 131 L.R. 1/05e s.m.i.)

1. La progettazione e la direzione dei lavori ed eventuale collaudo delle opere soggette a segnalazione certificata di inizio attività o a permesso di costruire deve essere firmata da tecnici abilitati in materia: architetti, ingegneri, dottori agronomi, dottori forestali geometri, periti industriali ed agrari iscritti ai rispettivi albi professionali e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione.

2. La progettazione di Interventi Urbanistici Preventivi deve essere generalmente firmata da tecnici laureati: architetti, ingegneri e dottori agronomi o dottori forestali. In casi particolari, ove il P.R.G. richiede una pianificazione attuativa, ma l'intervento è modesto ed equivale ad un progetto ad intervento diretto (senza implicazioni di tipo urbanistico, storico, architettonico, etc.), il Responsabile del procedimento, può accettare la firma di tecnici diplomati.

3. Nel caso di semplici opere di manutenzione ordinaria, la figura del Direttore dei Lavori può essere omessa, eventuali competenze ricadono sulla figura del proprietario o del richiedente l'intervento.

4. Il costruttore deve essere abilitato a tale esercizio nei modi previsti dalla vigente legislazione; qualora il lavoro da eseguire sia di particolare importanza o richieda specifica competenza, il Sindaco potrà richiederli la necessaria documentazione attestante la sua capacità ed idoneità all'incarico.

5. Il titolare del permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio dell'attività, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività. Essi sono inoltre tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidamente alle spese di esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

6. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la mancata conformità, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'Art. 11, commi 1 e 2, fornendo al

Comune contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al comune. In caso contrario il sindaco segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori.

7. Nella realizzazione dei lavori il direttore dei lavori, il costruttore e il committente ciascuno per la parte di propria competenza, hanno la responsabilità della rispondenza dell'opera realizzata al progetto nonché alle sue eventuali varianti, dell'osservanza delle prescrizioni di esecuzione contenute negli elaborati progettuali, della qualità dei materiali impiegati e della posa in opera degli elementi prefabbricati.

Art. 21 - Adempimenti per l'inizio, la conduzione e l'interruzione dei lavori

(L.R 1/05, D.Lgs 81/2008, L. 10/'91)

1. L'**inizio dei lavori** deve essere preventivamente o contestualmente comunicato dal titolare del permesso di costruire all'Amministrazione Comunale mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o consegnata a mano all'ufficio Protocollo. In caso di ritardata comunicazione di inizio dei lavori, il titolare del permesso di costruire deve comprovare mediante idonea documentazione (documentazione di cantiere, di manodopera, di materiali impiegati, ecc.) la data dell'effettivo inizio dei lavori; l'Amministrazione Comunale provvede all'erogazione delle sanzioni amministrative stabilite con delibera della Giunta Comunale o dalla vigente normativa.

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

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

3. Per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del decreto legislativo D.lgs 81/2008 contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori (relativa a permesso di costruire o denuncia di inizio attività) dovrà essere presentata copia, della "notifica preliminare ai sensi dell'art. 99" dello stesso decreto legislativo su modulistica predisposta dall'Ufficio, dimostrante l'avvenuta trasmissione alla AUSL ed alla Direzione Provinciale del Lavoro competente. La mancata presentazione contestuale sospende l'efficacia del titolo abilitativo.

4. Nel caso di segnalazione di inizio attività, qualora le opere ricadano nell'ambito di applicazione del D. Lgs. D.lgs 81/2008, il committente deve comunicare al Comune su modulistica predisposta dall'Ufficio, prima e non oltre la data di inizio dei lavori, l'avvenuta trasmissione all'AUSL della notifica preliminare di cui all'Art. 99 del D. Lgs. D.lgs 81/2008. L'inosservanza di detti obblighi impedisce l'inizio dei lavori.

5. Ai sensi dell'Art. 28 della Legge 10/'91 "Norme per l'attuazione del piano energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia", contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori il proprietario dell'immobile o chi ne ha titolo, deve presentare al comune in doppia copia insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori relativi alle opere di cui agli Artt. 25 e 26 della stessa L. 10/'91, il progetto delle opere stesse corredate da una relazione tecnica (compilata secondo i modelli A, B o C, approvati con D.M. del 13/12/'93 pubblicato sulla G.U. del 20/12/'93) sottoscritta dal/i progettista/i che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della stessa legge.

6. Una copia della documentazione di cui al comma precedente è conservata dal comune ai fini dei controlli e delle verifiche di cui all'Art. 33 della L. 10/'91, la seconda copia è restituita dal comune con l'attestazione di avvenuto deposito e deve essere conservata in cantiere sotto la responsabilità del direttore dei lavori ovvero dell'esecutore dei lavori.

7. In caso di mancata presentazione della documentazione di cui al comma precedente prima dell'inizio dei lavori, il Sindaco ordina la sospensione dei lavori fino al compimento del suddetto adempimento ed irroga la sanzione amministrativa di cui all'Art. 34 della citata Legge 10/'91.

8. Il costruttore, prima dell'inizio dei lavori strutturali di cui alla Legge 1086/'71, dovrà inviare all'Ufficio per la Tutela del Territorio regolare denuncia delle opere in conglomerato cementizio semplice od armato che fanno parte della costruzione, corredata dal progetto esecutivo compilato da architetto o ingegnere iscritto ai rispettivi Albi.

9. Qualora il direttore dei lavori od il costruttore vengano per qualsiasi ragione sostituiti, i lavori dovranno essere sospesi fino a quando non sia stata depositata presso l'Ufficio Tecnico del comune la dichiarazione di accettazione del subentrante.

10. In caso di interruzione dei lavori, il titolare del permesso di costruire o della SCIA, deve dare immediata comunicazione al sindaco, indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione stessa, e disporre le cautele necessarie a garantire durante detta interruzione la pubblica incolumità ed il pubblico decoro. Il Sindaco può fare cessare altresì l'occupazione del suolo pubblico eventualmente autorizzata, salvo che l'interruzione dipenda da provate cause di forza maggiore. Della ripresa dei lavori deve essere data comunicazione al comune con lettera raccomandata.

13. Eventuali sospensioni, qualunque ne sia la causa, quando si protraggono per oltre 60 giorni saranno considerate interruzioni.

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

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

13. In caso di mancata o incompleta comunicazione di inizio dei lavori nei termini di cui ai commi 1 e 2, l'Amministrazione Comunale provvede ad ordinare l'immediata sospensione dei lavori fino alla regolarizzazione della comunicazione e all'erogazione delle sanzioni amministrative stabilite con delibera della Giunta Comunale o dalla vigente normativa

Art. 22 - Adempimenti a fine lavori, collaudi

1. L'avvenuta **fine dei lavori** deve essere comunicata, entro il termine di trenta giorni dalla data di ultimazione dei lavori, dal titolare del Permesso a Costruire o dell'attestazione di conformità al comune con le stesse modalità previste per la comunicazione di inizio lavori di cui all'Art. 21 comma 1.

2. Contestualmente alla comunicazione di ultimazione dei lavori deve essere depositata "la relazione a struttura ultimata" prevista dall'Art. 6 della legge 1086/'71 redatta dal direttore dei lavori anche nel caso in cui siano state impiegate strutture diverse da quelle in conglomerato cementizio armato o in metallo.

La relazione è depositata in duplice copia presso il Comune, che ne restituisce copia con l'attestazione dell'avvenuto deposito.

3. Dopo l'avvenuta comunicazione di ultimazione dei lavori, l'atto in forza del quale sono stati eseguiti i lavori si intende esaurito e qualsiasi ulteriore opera o variante deve essere preceduta dal deposito della segnalazione certificata di inizio attività o dal rilascio di permesso di costruire.

4. Quando, per inerzia del titolare del permesso di costruire o della SCIA, o degli altri soggetti responsabili dell'esecuzione delle opere, non sia data regolare comunicazione della fine dei lavori, le opere si considerano comunque in corso e ciascuno dei soggetti interessati alla loro esecuzione continua a mantenere le responsabilità previste dalla legge, con particolare riferimento a quanto disposto dall'Art. 131 della L.R. 1/05.

5. Tutte le opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso o a struttura metallica, soggette alle disposizioni della L. 1086/71 debbono essere sottoposte a collaudo statico.

6. Tutte le opere in muratura nuove od oggetto di ristrutturazione interessanti le strutture portanti devono essere sottoposte agli adempimenti di cui al D.M. 20.11.87.

7. Gli impianti di produzione, adduzione ed uso dell'energia degli edifici (sia che si tratti di impianti nuovi, sia che si tratti di impianti preesistenti) nei casi previsti per legge, normative e regolamenti vigenti in materia, devono essere sottoposti a collaudo o a presentazione della dichiarazione di conformità, ai sensi della DM 37/2008, completa degli elaborati grafici di progetto ove richiesto dalle normative.

8. Sono sottoposti a collaudo tutti gli impianti di adduzione ed uso dell'energia nei casi specificatamente richiesti da leggi e regolamenti vigenti in materia.

9. Il collaudatore nominato attesta, ai sensi della normativa vigente, la conformità del progetto e dell'opera alle prescrizioni relative alle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica di cui alla L. 1086/71; rilascia inoltre la certificazione di conformità e la certificazione di abitabilità o agibilità di cui al successivo Art. 23, fermi restando i controlli di cui al medesimo articolo.

Art. 23 - Certificato di conformità, certificato di abitabilità o agibilità

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

2. La **certificazione di abitabilità o di agibilità** delle unità immobiliari è necessaria, oltre che per le nuove costruzioni, anche:

- in conseguenza dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia o di ampliamento e che riguardino parti strutturali degli edifici;
- in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuali a mutamento di destinazione d'uso.

3. Una volta ultimati i lavori, nei casi previsti dal comma precedente, l'agibilità o abitabilità dei locali è attestata da un professionista abilitato unitamente alla conformità con le norme igienico-sanitarie, nonché alle norme sulle barriere architettoniche e alla produzione del D.U.R.C. L'abitabilità o l'agibilità decorrono dalla data in cui perviene al comune l'attestazione, che dovrà essere presentata esclusivamente al Servizio Urbanistica Edilizia Privata che ne verificherà la completezza degli elaborati. Entro 180 giorni il Comune tramite ASL dispone ispezioni al fine di verificare la conformità dell'opera al progetto approvato.

4. Le ispezioni sono effettuate dall'Ufficio competente, il quale potrà stabilire di eseguirle a campione, procedendo per estrazione a sorte tra tutte le certificazioni di conformità dell'opera al titolo abilitativi di cui al comma 1 e tra tutte le attestazioni di abitabilità/agibilità di cui al comma 3 per le quali non siano ancora decorsi i 180 giorni dalla presentazione. In caso di ispezioni a campione, l'estrazione sarà effettuata e messa a verbale, alla presenza di almeno 3 membri dell'Ufficio.

Art. 24 - Vigilanza sulle costruzioni e prescrizioni per il cantiere

1. Il Comune esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nel Permesso a Costruire o negli atti abilitativi

2. Qualora sia constatata, dagli agenti di polizia municipale, dai competenti uffici comunali o da altre forme di controllo adottate, l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità di cui al primo comma, l'autorità comunale ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi previsti dalle normative vigenti (Titolo VIII capo I della L.R. 1/05) da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

3. Le opere ed i cantieri sono soggetti al controllo degli organi comunali. Il costruttore deve sempre lasciare libero accesso in cantiere ai Vigili Urbani, agli incaricati degli Uffici Comunali muniti di cartellini identificativi e agli organi preposti alla vigilanza ai sensi del D. Lgs. D.lgs 81/2008 , per i controlli di loro competenza.

4. Al momento dell'inizio dei lavori, per tutti i tipi di opere disciplinate dal presente Regolamento, ivi comprese quelle che non richiedono il preventivo rilascio di permesso di costruire e sono soggette al deposito della SCIA, dovrà essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello ben visibile dall'esterno dei lavori di dimensioni proporzionate all'entità del cantiere a partire dalle dimensioni minime di 0,50 x 0,70 a caratteri grandi e marcati indicante:

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

5. Il titolare dell'atto abilitante all'esecuzione di opere di lottizzazione o di un'opera che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, rivesta un interesse pubblico o presenti specifica rilevanza urbanistica o architettonica è tenuto a collocare sul luogo dei lavori, al momento dell'inizio degli stessi, apposita cartellonistica raffigurante in assonometria o prospettiva l'opera progettata al fine di rendere facilmente comprensibile l'intervento e le modificazioni che ne conseguono.

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

- permesso di costruire e relativi elaborati di progetto;
- denuncia depositata presso il Ufficio per la Tutela del Territorio per eventuali opere in cemento armato o comunque soggette alla normativa in materia di costruzioni in zona sismica, corredata dal relativo progetto strutturale;

- giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei Lavori come prescritto dalla L. 1086/71;
- documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di legge in merito alla progettazione di impianti e simili, ivi compresi quelli relativi al contenimento dei consumi energetici;
- copia della notifica preliminare di cui D.lgs 81/2008 art 99 nel caso di cantiere per cui sussista tale obbligo
- ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, inclusa l'autorizzazione da parte delle autorità competenti a seguito della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici.

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

8. In tutti i cantieri dovranno essere integralmente rispettate le prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento previsto dalla norma nazionale D.lgs 81/2008

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

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

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

Art. 25 - Sanzioni

1. In tutti i casi di accertata violazione urbanistico-edilizia, si applicano le **sanzioni amministrative e penali** previste dalle normative vigenti nazionali e/o regionali.

2. Le infrazioni al presente regolamento, ove non già esplicitamente sanzionate da normative nazionali e/o regionali, sono contravvenzionate con specifica sanzione pecuniaria di importo determinato con atto deliberativo della Giunta o dalle vigenti norme.

3. Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie il Funzionario del Servizio può intimare, con atto motivato, che sia provveduto alla risoluzione dell'infrazione contestata entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento. L'inottemperanza a tale ordine entro il termine stabilito (o quello eventualmente prorogato su richiesta dell'interessato qualora sussistano comprovati motivi) comporterà la reiterazione della violazione a seguito di nuovo accertamento e conseguente applicazione di un'ulteriore sanzione amministrativa pecuniaria. In casi di inadempienza da parte dell'interessato, il Comune potrà provvedere d'autorità, ponendo gli oneri e le spese relative a carico del o dei soggetti responsabili.

Art. 26 - Esecuzioni d'ufficio o in danno

1. Per le opere eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, nonché per le opere eseguite senza SCIA o in parziale difformità dal permesso, che non siano state demolite e/o ripristinato lo stato dei luoghi da parte del/i responsabile/i dell'abuso entro i termini stabiliti dall'ingiunzione emanata dall'autorità comunale competente, si procede alle esecuzioni d'ufficio nel rispetto dei termini di legge (Titolo VIII capo I L.R. 1/05).

2. Il Comune potrà comunque ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese :

- del contravventore delle cautele necessarie nel caso di interruzione dei lavori;
- del ripristino delle cose oggetto di servitù pubbliche, distrutte o danneggiate per fatti imputabili al proprietario;
- della riproduzione del numero civico;
- della rimozione di medaglioni, stemmi, lapidi, memorie, statue ed altre opere d'arte, insegne, cartelli, oggetti, tende, etc. eseguite senza autorizzazione e senza il rispetto delle specifiche norme del presente regolamento;
- del restauro e delle riparazioni necessarie per eliminare inconvenienti ai prospetti prospicienti o visibili da vie o spazi pubblici, che siano in contrasto con il presente regolamento o in condizioni di decadenza per non aver ottemperato agli obblighi di manutenzione;
- di coloriture ai prospetti ed alle fronti degli edifici visibili da vie o spazi pubblici a modifica di coloriture che offendono l'estetica ed il decoro civico di cui all'Art. 63;
- della demolizione o riduzione in conformità di edifici od unità immobiliari abitative dichiarati antigienici dagli organi competenti;
- dei lavori di consolidamento o demolizione parziale o totale di edifici pericolanti o che minacciano rovina.

3. Prima di procedere all'esecuzione d'ufficio il Sindaco dovrà diffidare il contravventore assegnandogli un congruo termine per provvedervi direttamente. Qualora il contravventore sia ignoto, sarà proceduto nei confronti del proprietario dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata.

4. Trascorso il termine assegnato senza che i lavori siano stati eseguiti, il Sindaco potrà procedere all'esecuzione d'ufficio.

5. L'ufficio tecnico comunale predispose il piano di consistenza delle opere e la valutazione della spesa necessaria per l'esecuzione d'ufficio.

6. La Giunta comunale, sulla base degli elementi forniti dall'ufficio tecnico, individua le opere oggetto di esecuzione d'ufficio, stabilisce la previsione di spesa ed autorizza l'esperimento delle procedure di ricerca dell'impresa alla quale dovranno essere affidati i lavori.

7. I lavori sono affidati con le modalità previste dal Codice degli Appalti, ad imprese tecnicamente e finanziariamente idonee all'esecuzione dell'intervento.

8. Per il pagamento dell'impresa esecutrice, il Sindaco emette a carico dei responsabili ingiunzione a norma degli articoli 2 e seguenti del testo unico delle disposizioni di legge relative alla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con R.D. n. 639 del 14/4/1910, oppure effettua la riscossione coattiva con la procedura di cui al D.P.R. n. 602 del 29/10/'73 (se affidata ai concessionari del servizio di riscossione di cui al D.P.R. n. 43 del 28/01/'88).

Art. 27 - Deroghe

1. La facoltà di **deroga** al regolamento Urbanistico è esercitata dal Comune e si può applicare alle disposizioni del presente regolamento e a quelle dei vigenti strumenti urbanistici, nel rispetto delle condizioni stabilite dall'Art. 54 della L.R. 1/05:

- purché operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento (altezze, superfici, volumi e distanze);
- per la realizzazione di interventi urgenti ammessi a finanziamento pubblico, finalizzati alla tutela della salute e dell'igiene pubblica, a recupero di condizioni di agibilità e accessibilità di infrastrutture e di edifici pubblici e privati, nonché alla salvaguardia dell'incolumità pubblica e privata, che siano resi necessari in conseguenza di calamità naturali o catastrofi, o di eventi naturali o connessi con l'attività dell'uomo, rilevanti ai fini dell'attività di protezione civile.

2. L'autorizzazione alla deroga è accordata dal Comune con apposito atto, acquisiti il nulla-osta della Sovrintendenza ai Beni Culturali se dovuto.

3. E' fatta salva la facoltà di deroga da parte del Sindaco quando esercita i poteri conferitigli dal D.Lgs. 267/2000 nelle materie oggetto di ordinanze contingibili e urgenti.

Art. 28 - Diritti comunali, rimborso spese e modelli amministrativi

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

2. L'Ufficio Tecnico, al fine di facilitare lo svolgimento degli atti di cui al presente regolamento, potrà predisporre modelli stampati per i vari procedimenti

3. E' fatto obbligo di utilizzo dei modelli amministrativi predisposti dall'Ufficio

CAPITOLO II - Uso del suolo pubblico e di interesse generale

Art. 29 - Servitù pubbliche

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

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

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

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

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

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

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

Art. 30 - Occupazione del suolo e sottosuolo pubblico

1. E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo ed il sottosuolo pubblico senza preventiva autorizzazione dell'ufficio competente, che la potrà concedere, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale o della Polizia Municipale, quando non ne derivi pregiudizio al decoro della zona ed all'igiene e purché lo consentano le condizioni della proprietà confinante e le esigenze della viabilità, per:

- a) costruzioni in genere, di qualsiasi natura e per qualsiasi destinazione, che debbano sorgere interamente o parzialmente sul suolo o sottosuolo pubblico;
- b) creazioni di sporgenze o balconi, sia aperti che chiusi;
- c) intercapedini coperte sotto il suolo stradale;
- d) aperture al livello del suolo per arieggiare gli scantinati;
- e) spese pubbliche;
- f) impianti per servizi pubblici di trasporto;
- g) canalizzazioni idriche, elettriche, del gas o simili.

2. per quanto sopra si farà riferimento al regolamento comunale competente in materia.

Art. 30 bis – Installazione di strutture precarie per sagre, manifestazioni, comizi elettorali

Al fine di permettere lo svolgimento di sagre paesane, manifestazioni, comizi elettorali su suolo pubblico e/o privato è ammesso l'installazione, previa richiesta di autorizzazione all'ufficio edilizia privata, Polizia Municipale, Patrimonio e ufficio tributi in caso di occupazione del suolo pubblico, di strutture precarie e amovibili di facile rimozione per lo svolgimento delle manifestazioni, sagre paesane, comizi elettorali e simili.

L'autorizzazione può essere rilasciata per un periodo non superiore a quindici giorni, mentre nel caso vi sia la necessità un periodo superiore ai quindici giorni ma comunque fino ad un massimo di un mese l'autorizzazione deve ottenere il nullaosta della commissione comunale per il paesaggio.

Le strutture di cui al presente articolo limitatamente allo scopo sopra descritto, in quanto precarie e per soddisfare esigenze meramente temporanee e limitate nel tempo possono essere autorizzate senza previa acquisizione del parere paesaggistico.

Tutte le strutture non devono interferire con reti tecniche o elementi di servizio (chiusini, griglie, caditoie, idranti, quadri di controllo, misuratori di servizio, segnaletica verticale ed orizzontale, toponomastica, illuminazione ecc..) che ne limitino il funzionamento, l'utilizzo o la manutenzione, se non per casi ammessi ed assentiti dal competente ufficio tecnico. Al fine di salvaguardare i caratteri paesaggistico ed ambientali del territorio le strutture dovranno adottare particolari cautele in ordine alle dimensioni, alla tipologia, alla caratteristica costruttiva, all'utilizzo di materiale, alle modalità di posizionamento al fine di garantire un'adeguata compatibilità, anche se meramente temporanea e limitata nel tempo.

Art. 31 - Passi Carrabili

1. E' vietato transitare sui marciapiedi con veicoli a traino animale o meccanico.

2. Per il loro funzionamento allo scopo di entrare negli stabili o uscirne, deve essere richiesta all'ufficio competente la costruzione di un apposito passo carrabile, che potrà essere concesso con l'osservanza delle forme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico.

3. Il richiedente ha l'obbligo di ripristinare il suolo pubblico in modo da renderlo idoneo a sopportare il traffico che il richiedente stesso vi deve svolgere.

Art. 32 - Manomissione del suolo stradale

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

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

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

Art. 33 - Edifici pericolanti

1. Quando un edificio, o una parte di esso, minacci pericolo, il proprietario e gli inquilini hanno l'obbligo di darne immediata comunicazione al Sindaco e nei casi di urgenza, eseguire un immediato puntellamento e prendere tutti gli altri provvedimenti necessari a garantire la privata e pubblica incolumità.

2. Il Sindaco ricevuta notizia, che un edificio o parte di esso presenta pericolo, o che un lavoro è condotto in modo da destare preoccupazione nei riguardi della pubblica incolumità, qualora la denuncia sia presentata da privati, prima di esplicitare le relative indagini potrà richiedere che essa sia corredata da una relazione stesa da tecnico idoneo.

3. Se dalle relative constatazioni accerterà il fatto, potrà ingiungere al proprietario di provvedere alle opere di consolidamento ed eventualmente allo sgombero ed alla demolizione dell'edificio, o della parte di esso, che minaccia rovina, assegnando un congruo termine.

Art. 34 - Obbligo di manutenzione

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici sia nel loro insieme che da ogni parte, in buone condizioni di efficienza di stabilità e decoro; essi dovranno tempestivamente provvedere nel modo più appropriato al normale mantenimento, a quello straordinario, agli eventuali restauri ed ogni volta che sia manifesta la necessità.

2. In particolare sono obbligati a mantenere in buono stato sia i prospetti che le fronti interne visibili da vie o spazi pubblici, i muri di cinta e recinzioni in genere, con particolare riguardo agli intonaci, agli infissi ed affissi, alle tinteggiature, alle verniciature, alle docce, canali pluviali.

3. L'obbligo di manutenzione è riferito non soltanto all'immobile ma anche alle sue pertinenze ed ai terreni, indifferentemente dalla presenza sugli stessi di parti edificate.

Art. 35 - Rinvenimento di opere di interesse archeologico storico, artistico

1. Oltre alle prescrizioni del D. Lgs. 42-2004 sue modifiche ed integrazioni, sull'obbligo della denuncia alle Autorità competenti da parte di chiunque esegua scoperte di presumibile interesse scientifico (paleontologico, archeologico, storico, artistico ecc.) il titolare della licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori, sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i rinvenimenti di cui sopra che si verificassero nel corso dei lavori.

2. Il Sindaco potrà disporre i provvedimenti che ritenesse utili in conseguenza di tali scoperte, in attesa dell'intervento delle Autorità competenti.

3. Il titolare della licenza e l'assuntore dei lavori sono tenuti ad osservare tutti i provvedimenti presi dal Sindaco.

Art. 36 - Tutela delle bellezze naturali

1. Nelle zone soggette a vincolo per la tutela delle bellezze naturali, e soggette al vincolo parco delle Alpi Apuane, devono essere osservate le norme relative a detto vincolo, oltre quello del presente regolamento.

Art. 37 - Opere di interesse pubblico, monumentale ed ambientale

Per tali opere si fa riferimento al D.Lgs. 42/2004 parte seconda

Art. 38 – Chioschi

1. I chioschi di ogni specie da collocarsi sia su suolo pubblico che privato, non potranno essere permessi quando ostacolano la circolazione e siano contrari al pubblico decoro.

Capo III - Definizioni urbanistiche

Art. 39 - Osservanza delle Norme e definizioni Urbanistiche ed Edilizie

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

2. Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e delle altre norme che regolano l'attività edilizia, valgono le seguenti definizioni e si considerano parametri urbanistici quelli espressamente prescritti come tali dalle N.T.A. ai fini dell'attuazione delle previsioni del P.R.G. vigente.

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

Art. 40 – Deroghe ex Lege per incentivazione energetica

(art. 11 D.Lgs. 115/2008 e s.m.i.)

1. Nel caso di edifici di **nuova costruzione**, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal D.Leg.vo 192/2005, 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 è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del D.P.R. 380/2001, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o 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. 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 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal D.Leg.vo 192/2005 e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del D.P.R. 380/2001, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle **distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale**, nella misura massima

di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle **altezze massime degli edifici**, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

3. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 26, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, e successive modificazioni, gli interventi di **incremento dell'efficienza energetica** che prevedano l'installazione di singoli **generatori eolici** con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, nonché di **impianti solari termici o fotovoltaici** aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, sono considerati interventi di **manutenzione ordinaria** e non sono soggetti alla disciplina della SCIA di cui agli artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/2001, e successive modificazioni, qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso. In tale caso, fatti salvi i casi di cui all'art 3 comma 3 lett. a) del D. Leg.vo 192/2005, e successive modificazioni, è sufficiente una **comunicazione preventiva** al Comune.

Art. 41 - Superficie territoriale (St)

1. E' la superficie, appositamente perimetrata sulle tavole di P.R.G. nelle quali lo stesso si attua mediante **Intervento Urbanistico Preventivo (I.U.P.)** o Piano Attuativo, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

2. La **Superficie territoriale**, sulla quale si applica l'Indice di fabbricabilità territoriale (Ift), deve essere misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal Regolamento Urbanistico in sede di pianificazione attuativa potranno essere definite e concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale eventuali rettifiche dei tracciati stradali previsti dal PRGC; in tal caso l'area residua potrà essere computata come superficie territoriale.

Art. 42 - Superficie fondiaria (Sf)

1. Per **Superficie fondiaria**, sulla quale si applica l'Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff), si intende quella parte di area compresa in zone a destinazione omogenea residua edificatoria, risultante dalla Superficie territoriale (St) ridotta delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e, quando richieste, delle superfici per opere di urbanizzazione secondaria, al lordo delle aree ricadenti in "fascia di rispetto" stradale o ferroviaria esclusivamente per le unità immobiliari esistenti al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento.

2. Per le zone agricole valgono le norme previste dalla Legge Regionale sulle Zone Agricole.

Art. 43 - Superficie destinata a servizi pubblici (F)

1. E' la superficie delle aree da cedere al Comune destinate alla viabilità, al verde e in genere ai servizi pubblici.

Art. 44 - Indice di fabbricabilità territoriale (Ift)

1. Esprime il volume massimo, in metri cubi, costruibile per ogni metro quadro di Superficie territoriale (St) ed è utilizzato per il calcolo del volume massimo costruibile su una parte di territorio soggetta a I.U.P..

Art. 45 - Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff)

1. Esprime il volume massimo in metri cubi costruibile per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria (Sf) pertinente; tale superficie è data dall'area del lotto disponibile, escluso ogni rapporto di aree pubbliche. Gli accessi privati sono conteggiati interamente, purché inseriti in zona edificabile, e la loro superficie può essere distribuita ai due lotti frontisti in parti uguali o anche disuguali.

2. Le aree comuni (es. corti a comune) di uso collettivo possono soltanto concorrere alla formazione del lotto minimo, nelle zone ove esso sia prescritto, in misura pari alla quota parte spettante alle singole proprietà aventi titolo; non potranno assolutamente concorrere alla formazione degli indici di fabbricabilità.

3. Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile fra aree con diversa destinazione d'uso urbanistico; parimenti è inammissibile il trasferimento di volume edificabile fra aree non contermini, anche se con uguale destinazione d'uso urbanistica.

Art. 46 - Superficie coperta (S.C.)

1. E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalla superficie esterna delle mura perimetrali o della struttura portante, comprese le eventuali costruzioni annesse all'edificio medesimo, i porticati.

2. Sono compresi nel calcolo della superficie coperta tutti gli aggetti eccedenti la profondità di ml 1,50 dal muro perimetrale (le terrazze, le gronde, gli sbalzi ornamentali, etc.).

3. I porticati, le logge e i pilotis saranno computati per l'intera superficie, mentre restano escluse le pensiline, i pergolati ed i gazebo nei limiti indicati all'Art. 66.

4. Nel caso di edifici non residenziali e non agricoli saranno computate nella superficie coperta le pensiline superiori a ml. 2,50 per la sola parte eccedente tale misura.

5. Le parti sotterranee degli edifici non sono computate nella superficie coperta.

Art. 47 - Superficie utile netta (Sun)

E' la proiezione sul piano orizzontale di ogni stanza con esclusione dei muri divisorii delle mura perimetrali o della struttura portante.

Art. 48 - Volume del fabbricato (V)

Il volume di un fabbricato è pari alla somma del prodotto di tutte le **superfici utili di ciascun piano** per la rispettiva **altezza netta**.

Nel caso del calcolo del volume ai fini del raggiungimento dei 150 mc minimi necessari per ottenere il diritto all'ampliamento, come previsto nelle NTA del R.U., si deve fare riferimento non al presente articolo ma all'art. 53 del presente regolamento.

Art. 49 - Altezza del fabbricato (H)

1. L'**altezza** di ciascun fronte del fabbricato si misura tra le seguenti quote di riferimento:
in alto:

- la linea d'intersezione tra la facciata e l'intradosso della copertura piana o inclinata lato gronda, (intendendosi come intradosso il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai oppure il piano di imposta dell'orditura minuta nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili, al travicello, nel caso di edifici produttivi l'intradosso della copertura deve intendersi riferito al piano di imposta di strutture in c.a. – travi ad "Y" o metalliche); nei casi di copertura ad un'unica falda si assume quale linea d'intersezione quella corrispondente al lato più alto.

in basso:

- la quota del marciapiede prevista nell'urbanizzazione ed assegnata dai competenti uffici comunali (nelle aree di nuovo impianto), o in mancanza la quota del piano di campagna adiacente alla muratura;
- la minima quota del marciapiede in aderenza al perimetro dell'edificio (in tutti gli altri casi).

2. Per i casi di cui sopra è ammessa la facoltà di variare il piano di campagna di 50 cm. in più o meno (eccetto diverse quote previste nei piani attuativi) quando nel progetto sia prevista la modifica dei profili altimetrici per motivi di sicurezza idraulica, di inserimento ambientale ed architettonici; qualora, il

terreno del fabbricato costruendo presenti andamenti altimetrici disomogenei rispetto alla quota di riferimento, al fine esclusivo di raccordare l'intervento a tali quote (marciapiedi nelle aree già urbanizzate, o viabilità), potranno essere valutate variazioni del piano di campagna anche superiori ai 50 cm.

3. Se il fabbricato presenta un'articolazione volumetrica che dà luogo a valori diversi dell'altezza si assume come altezza del fabbricato ai fini della verifica dell'altezza massima realizzabile, il massimo dei valori; ciò vale anche agli effetti del calcolo delle distanze e dei distacchi dal perimetro dei fabbricati.

4. Qualora un edificio presenti un solo fronte con altezza superiore a quella consentita e tale maggiore dimensione derivi dalla presenza di un piano interrato o seminterrato ad uso pertinenziale, sarà da ritenersi comunque conforme.

5. Ai fini della valutazione dell'altezza di ciascun fronte non sono conteggiati:

- i parapetti su coperture piane praticabili di altezza non superiore a ml. 1,50;
- i muri tagliafuoco, ove prescritti dalle norme vigenti;
- i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

6. Le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata vengono considerate ai fini dell'altezza del fronte solo quando emergano rispetto al profilo ideale di una copertura inclinata con pendenza del 35% ed impostata alla quota di cui al comma "1".

7. In tutto il territorio comunale, l'altezza massima di ciascun fronte degli edifici non può superare quella prescritta dalle NTA del PRGC per ciascuna singola zona omogenea, (eccetto quanto previsto al comma 4).

8. Per **altezza massima** del fabbricato si intende la misura massima del segmento verticale che congiunge il piano naturale di campagna circostante l'edificio misurata prima dell'intervento con:

- in caso di edifici con copertura piana, curva o inclinata con pendenze inferiori o uguali al 33%, l'intradosso del solaio di copertura ove lo stesso incontra il paramento verticale esterno della muratura dell'edificio. Non è valutata l'altezza delle facciate che non presentano raccolta di acque.
- in caso di edifici con copertura curva o inclinata con pendenze maggiori del 33%, con un riferimento virtuale definito dalla media tra la quota minima individuata dall'incontro dell'intradosso del solaio di copertura ove lo stesso incontra il paramento verticale esterno della muratura dell'edificio e la quota massima individuata dalla quota più alta dell'intradosso del solaio di copertura.

L'intradosso suddetto è pertanto identificato, sia in gronda che in sommità, dal piano d'imposta del solaio, oppure dal piano d'imposta dell'orditura secondaria se presente.

L'altezza di ciascun piano (e dei locali) del fabbricato può essere lorda o netta:

altezza lorda di piano (e dei locali) s'intende la misura del segmento verticale che congiunge il piano dell'estradosso finito del pavimento al piano dell'estradosso finito del solaio di soffitto o di copertura.

In caso di soffitto inclinato, con pendenza non superiore al 33% e, cioè, a circa 18 gradi, si tiene conto della quota media dell'estradosso; in caso di soffitto a volta, si tiene conto della quota media tra il punto di massima altezza e due punti di imposta della volta stessa. In caso di fabbricati a destinazione industriale o artigianale o commerciale con soffitto curvo o con sistema di carro ponte si tiene conto, rispettivamente, del punto superiore della struttura d'appoggio della copertura curvilinea o del punto superiore della trave d'appoggio del carro ponte;

-altezza netta di piano (e dei locali) s'intende la misura del segmento verticale che congiunge il piano dell'estradosso finito del pavimento al piano dell'intradosso finito del solaio di soffitto o di copertura. Nella misurazione dell'altezza netta non si tiene conto di plafonature e controsoffitti; in caso di piano avente solaio in struttura a vista con elementi strutturali emergenti dal soffitto, si considera quale intradosso del soffitto stesso la piccola orditura del solaio medesimo (travicelli).

Art. 50 - Rapporto di copertura (Rc)

1. E' il rapporto massimo di copertura, misurato in percentuale, tra la Superficie coperta (S.C.) e la Superficie fondiaria (Sf), riferito a tutte le opere edificate escluso quelle specificate al comma 2.
2. Non è ammesso il trasferimento di superficie edificabile fra aree con diversa destinazione d'uso urbanistico; parimenti è inammissibile il trasferimento di superficie edificabile fra aree non contermini, anche se con uguale destinazione d'uso urbanistica.

Art. 51 - Superficie Utile Abitabile (S.u.a.), Superficie non residenziale (S.n.r.) e Superficie complessiva (S.c.)

1. La **Superficie utile abitabile** (s.u.a.) è definita come la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne (dal gradino di partenza al gradino di arrivo al piano superiore), di logge e di balconi.
2. La **Superficie non residenziale** (s.n.r.) è definita come la superficie per servizi ed accessori riguardante:
 - cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
 - autorimesse singole o collettive;
 - androni di ingresso o porticati liberi;
 - logge e balconi.
3. La **Superficie complessiva** (s.c.) è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Art. 52 - Sagoma dell'edificio

1. La sagoma di una costruzione è definita in termini geometrici od urbanistici.
2. La **sagoma geometrica** di una costruzione è il solido corrispondente allo spazio occupato dall'edificio ed è formata dal profilo esterno dell'insieme infinito delle sezioni che lo delimitano; nella considerazione della sagoma geometrica non si tiene conto delle aperture (porte, finestre) né degli elementi di finitura sporgenti dal filo delle pareti esterne o del tetto, mentre ne fanno parte elementi quali logge, porticati, balconi, aggetti di gronda, abbaini e volumi tecnici.
3. La **sagoma urbanistica** di una costruzione è il solido delimitato dalle dimensioni aventi rilievo urbanistico: altezza massima, altezza ai fini del calcolo della volumetria, perimetro della superficie coperta da computare al 100% o parzialmente, secondo quanto previsto dal presente regolamento.
4. Non concorre alla determinazione della sagoma (ferme restando le limitazioni previste dal P.R.G) la sola porzione interrata dell'edificio, qualsiasi sia la destinazione e la consistenza della medesima.

Art. 53 - Calcolo del Volume ai fini degli oneri di urbanizzazione

1. Il **volume** di un fabbricato viene misurato vuoto per pieno ed è risultante dal prodotto della superficie coperta - calcolata ai sensi dell'Art. 46 - per l'altezza del fabbricato - determinata secondo le modalità dell'Art. 49- salvo quanto indicato di seguito.
2. Nel caso che il fabbricato non presenti altezza costante su tutti i fronti, le altezze da considerarsi ai fini della determinazione del volume saranno determinate dalla media ponderale delle altezze di ciascun fronte.

3. Qualora il piano sottotetto abbia un'altezza media interna superiore a ml. 1.60, il volume del fabbricato sarà dato dalla media tra l'altezza al colmo e all'intradosso della copertura così come indicato nell'Art. 49, comma 1;
4. Nel caso di fabbricati il cui tetto sia ad unica falda, il volume verrà determinato dalla media delle altezze dell'intradosso di copertura .
5. Nel caso che il fabbricato abbia superficie diversa ai vari piani, il suo volume sarà computato come sommatoria del prodotto delle superfici di ciascun piano per le rispettive altezze.
6. Il volume dovrà **comprendere** la cubatura relativa:
 - a) ai balconi coperti e circondati da pareti, alle bowindows ed alle costruzioni in aggetto che hanno lo scopo di aumentare le dimensioni utili dei vani di abitazione (cucine, bagni, etc.);
 - b) a tutti i volumi accessori (es. logge, balconi, porticati, ecc.), riconducibili a parallelepipedi, che siano aperti su un solo lato e chiusi su 5 lati;
 - c) alle parti di edificio a pilotis che saranno computate per 1/2 del volume vuoto per pieno.
7. Saranno computati al 50% tutti i volumi accessori che siano chiusi su 4 lati ed aperti su 2 lati;
8. Saranno invece **esclusi** dal conteggio:
 - a) tutti i volumi accessori che siano chiusi su tre lati ed aperti sugli altri tre lati;
 - b) le scale esterne scoperte nonché le rampe facenti parte delle sistemazioni esterne del lotto di collegamento al piano rialzato o interrato;
 - c) le pensiline, i gazebi ed i pergolati;
 - d) i locali per servizi, in tutto o in parte interrati (si considerano comunque in questa fattispecie quelli interrati per almeno i 2/3 della loro altezza interna) ove non eccedano il 50% del volume dell'intera parte fuori terra, calcolati come risulta nello schema allegato; qualora superino tale percentuale detti volumi saranno computati per la sola parte eccedente;
 - e) i volumi tecnici dei vani extra corsa degli ascensori e/o montacarichi e degli impianti di sollevamento d'acqua;
 - f) i volumi tecnici quali centraline elettriche, termiche, di condizionamento dell'aria, vani tecnici ascensore e silos purché non superino la misura massima di 18 mc. per annessi agli edifici ad uso residenziale (per ogni u.i.u.) e di 40 mc. per annessi ad edifici ad uso produttivo (per ogni u.i.u.), con l'unica eccezione dei silos. Qualora superino le misure massime consentite sarà conteggiato solamente il volume in eccedenza;
 - g) la costruzione di forni, legnaie e ricovero attrezzi da giardino localizzati in unico corpo di fabbrica con superficie coperta inferiore a mq. 10,00 ed altezza in gronda non superiore a ml. 2,50. La realizzazione di tali volumi dovrà obbligatoriamente armonizzarsi con il contesto edificato circostante ed escludere in modo perentorio materiali di tipo precario: a tal uopo l'U.T.C. valuterà caso per caso il corretto inserimento ambientale e, ove sia ritenuto necessario, non accetterà la realizzazione delle pertinenze in oggetto;
 - h) il volume da destinare ad autorimessa realizzato in applicazione della L. 122/89, per i soli edifici esistenti, individuato da:
 - una superficie interna (ottenuta dal rapporto di 1mq./10mc.) comunque non superiore a mq. 40,00 per u.i.u. qualora l'accessorio venga realizzato fuori terra;
 - una superficie interna anche superiore a mq. 40,00 per u.i.u. (purché si rispetti il rapporto di 1mq./10mc.) qualora l'accessorio sia realizzato completamente interrato;
 - un'altezza in gronda misurata all'intradosso della copertura, non superiore a ml. 2,50; per motivi di ordine estetico, ed al fine di un migliore inserimento delle nuove edificazioni nel contesto urbanistico ed edilizio esistente, possono comunque essere accettate soluzioni tecniche diverse, che siano validamente giustificate.

Art. 54 – Tolleranze dimensionali

1. Per tolleranza si intende la diversità in più o in meno tra la dimensione effettiva esistente o realizzata nell'esecuzione e quella rappresentata graficamente sugli elaborati di progetto, cioè quell'intervallo di errore entro il quale la quota effettiva si ritiene corrispondente a quella nominale.
Per le misure degli edifici e dei lotti di pertinenza le tolleranze sono le seguenti:

- 1% per dimensioni complessive inferiori a ml 10
- 0,5% per le dimensioni eccedenti i primi ml. 10

Nel caso di superamento delle tolleranze le differenze verranno riferite alle misure nominali di progetto. Tali tolleranze non devono incidere sulle distanze minime tra i fabbricati e dai confini.

In rapporto alla tolleranza sulle dimensioni lineari si avrà la relativa tolleranza quanto concerne il volume.

Per le altezze interne dei singoli vani, anche in relazione alle altezze prescritte dalle norme igienico-sanitarie, è stabilita la tolleranza di +/- cm 2.

Nel caso di posizionamento e dimensioni delle aperture interne ed esterne, se non diversamente imposto da leggi e normative specifiche, non quotate sui disegni approvati è ammessa una tolleranza di +/- cm. 5 rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1/100, nel rispetto però degli allineamenti previsti graficamente.

Art. 55 - Distanze dai confini, dalle strade, dai fabbricati e dai corsi d'acqua

1. Si definiscono zone di distacco le aree che per le prescrizioni di zona debbono essere interposte tra i fabbricati in modo che essi risultino completamente isolati uno dall'altro: esse vengono determinate stabilendo la distanza delle costruzioni dai confini di proprietà.

2. Per **distanza minima di un edificio dal confine** si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato ed il confine della proprietà, ortogonalmente al confine stesso, esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi di sporgenza minore o uguale a ml. 1,50:

a) in tutto il territorio comunale, indipendentemente dalla zona urbanistica di intervento, le nuove edificazioni dovranno osservare le distanze minime dai confini di proprietà di ml. 5,00 (pari alla metà della distanza prevista tra edifici) salvo diverse previsioni di PRGC o il rispetto di distanze superiori previste dal nuovo codice della strada. Le terrazze a sbalzo potranno essere realizzate ad una distanza inferiore a ml. 5,00 dai confini, purché rispettino il limite di ml. 3,50 dai confini stessi; le scale realizzate al fine di superare esclusivamente dislivelli del terreno non dovranno rispettare i limiti di cui alla presente lettera.

b) per le costruzioni esistenti a distanza inferiore di 5 ml. dal confine, potrà essere consentito l'adeguamento delle altezze ai minimi di legge nel rispetto degli allineamenti prevalenti esistenti, a condizione che siano verificate le distanze minime tra pareti finestrate antistanti previste dall'Art. 9 del D.M. 1444/68 (minimo 10 ml.);

c) nuove costruzioni, ampliamenti al P.T. o sopraelevazioni a distanza inferiore di ml. 5,00 dal confine di proprietà potranno essere consentite in casi particolari a condizione che venga stipulata una convenzione (o atto di assenso) con il proprietario del fondo finitimo, con l'impegno di entrambi a rispettare in ogni caso le distanze di cui all'Art. 9 del D.M. 1444/68;

d) le parti sotterranee degli edifici non potranno invadere aree non di pertinenza dell'edificio e tanto meno aree pubbliche, ma potranno essere realizzate anche sul confine o a distanza inferiore di 5 ml. dal confine stesso nei seguenti casi:

- in aderenza ad altri interrati esistenti;

- quando non vi siano fabbricati fuori terra sui lotti di altra proprietà a distanza inferiore di 5 m.

In tutti gli altri casi, la distanza del volume interrato rispetto a fabbricati esistenti di altra proprietà (entro e fuori terra) non potrà essere inferiore a ml 5,00;

e) su tutto il territorio comunale è fatta salva la possibilità di costruire in aderenza ad edifici posti su fondi finitimi nel rispetto del D.M. 1444/68, purché all'interno della sagoma del fabbricato esistente e con linee architettoniche che si armonizzino con la preesistenza.

3. Per **distanza dalla strada** si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso (esclusi gli aggetti di copertura e degli elementi decorativi di sporgenza minore o uguale a ml. 1,50) ed il ciglio della strada, come definito all'Art. 2 del D.M. 1.4.68 e dal Nuovo Codice della Strada.

La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista nelle tavole dei vigenti strumenti urbanistici.

4. Per **distanza tra edifici** si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato di un fabbricato e l'edificio prospiciente, esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi di sporgenza minore o uguale a ml. 1,50. Le distanze tra fabbricati sono stabilite secondo quanto indicato dal D.M. 02.04.68 che prescrive in caso di edificazione, con eccezione delle zone omogenee A, distanze minime assolute di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche non finestrate. Si considerano "pareti finestrate" tutte quelle che presentano finestre o porte-finestre di locali comunque abitabili/agibili; non costituiscono invece "pareti finestrate" quelle che presentano portoncini di ingresso principale (non computabili ai fini della verifica del rapporto di superfici illuminanti), porte di vani scale, di cantine ed autorimesse purché gli infissi siano totalmente realizzati in materiale non trasparente. L'obbligo del rispetto della distanza opera tra costruzioni, o tra articolazioni dello stesso corpo di fabbrica, le cui pareti finestrate si fronteggino anche solo in parte. Non sono considerati pareti finestrate antistanti, tutti i casi in cui la proiezione del prolungamento dei due piani di riferimento delle facciate forma un angolo superiore od uguale a 90°. Il rispetto della distanza tra pareti finestrate non è dovuto, quando le costruzioni anche realizzate su lati opposti al confine di proprietà, non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante. Non sono da considerare al fine delle anzidette distanze, le modeste costruzioni esistenti destinate ad usi accessori di altezza massima in gronda non superiore a ml. 2,50, purché non vengano realizzate aperture nel tratto di parete corrispondente alla proiezione ortogonale del volume accessorio. Nel caso di due pareti fronteggianti entrambe non finestrate, si applicano esclusivamente le norme del Codice Civile.

5. Per **distanza dai corsi d'acqua** s'intende la misura, espressa in metri e frazione di metro, effettuata sul piano orizzontale, del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi di sporgenza minore o uguale a ml. 1,50) ed il piede esterno dell'argine, o, mancanza dal ciglio di sponda, inteso come la linea originata dal cambio di pendenza del piano di campagna fino al pelo dell'acqua. Nei casi di corsi d'acqua arginati valgono le disposizioni vigenti in materia (T.U. n. 523 del 1904). Nei casi di corsi d'acqua classificati dal P.I.T. approvato con D.C.R.T. n. 12/00 valgono le disposizioni in essa contenute. Per tutti i corsi d'acqua appartenenti al demanio pubblico, la distanza minima da osservarsi dal ciglio non deve essere inferiore a ml. 4,00 per le recinzioni, siepi, piantagioni ecc., e ml. 10,00 per i fabbricati ivi comprese le serre, anche stagionali. In prossimità di un corso d'acqua coperto o tombato, dovrà comunque essere osservata la distanza minima di ml 4,00 dal preesistente ciglio per la nuova edificazione di fabbricati, mentre potranno essere autorizzate a distanza inferiore modeste opere pertinenziali, previa presentazione di atto unilaterale d'obbligo (registrato e trascritto) con l'impegno alla demolizione dell'opera in caso di riapertura del corso d'acqua. Per i fabbricati esistenti, escluso le trasformazioni di accessori e pertinenze, costruiti a distanza inferiore a ml. 4,00 dai corsi d'acqua, sono consentite solo sopraelevazioni nel rispetto della normativa vigente. E' consentito variare la direzione di un corso d'acqua nei casi in cui rappresenti un miglioramento per lo scorrimento del medesimo. Per quanto riguarda le opere di ampliamento, arginatura, copertura e tombamento dei corsi d'acqua in genere dovranno essere osservate le disposizioni della D.C.R. del 29.12.1994 n. 18 e successive modifiche ed integrazioni. Tutti gli interventi sopra citati dovranno comunque acquisire il parere dell'Ente gestore del fosso, in assenza di questo degli Uffici Comunali e dal Genio Civile di Lucca. La copertura o il tombamento di corsi d'acqua in genere sono di norma consentiti nei casi in cui sia necessario realizzare passi carrabili (max. 5 metri) o pedonali, ampliare viabilità comunali ed effettuare altri interventi di pubblica utilità. L'intervento dovrà essere supportato da un idoneo calcolo idraulico.

Art. 55 - Aree a corredo degli edifici

1. Nella progettazione su aree di qualsiasi natura e tipo (siano esse libere o già parzialmente edificate) si dovrà prevedere un'adeguata sistemazione degli spazi di resede con particolare riferimento ai seguenti elementi.
2. **Aree a verde:** tali spazi dovranno essere effettivamente sistemati a prato (con esclusione di vialetti e percorsi pedonali) con individuazione di adeguate alberature, piantumazioni ed arredi da giardino che li rendano concretamente utilizzabili allo scopo. Non saranno considerate e computate come "aree a

verde” quelle che per le esigue dimensioni e la loro frammentazione risulteranno di fatto assolutamente non fruibili. La percentuale di aree da destinare a verde effettivamente utilizzabile in ogni intervento di ampliamento, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione è, sul tutto il territorio comunale, ad eccezione delle zone storiche e di saturazione, pari al 25% della superficie fondiaria del lotto. Le norme di P.R.G. stabiliscono per ogni singola zona, la percentuale di verde che deve essere piantumata. Nei soli casi di ampliamento o di sostituzione edilizia di edifici posti in zona industriale D1 la percentuale di “aree a verde” potrà essere ridotta al 15% purché il restante 10% sia ottenuto utilizzando massetti autobloccanti di tipo alveolare.

3. **Aree permeabili:** è definita “superficie permeabile” ogni superficie, sgombra da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l’assorbimento delle acque meteoriche. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto.

4. **Aree destinate a parcheggi:** si considerano “parcheggi” tutti gli spazi destinati alla sosta degli automezzi, quali che siano la loro tipologia e collocazione:

- autorimesse singole o collettive;
- posti auto coperti o schermati o scoperti;
- autosilo o ricoveri meccanizzati.

I posti auto devono essere accessibili singolarmente e devono essere altresì verificati adeguati e confortevoli spazi di manovra; saranno quindi non ritenuti validi i seguenti stalli di parcheggio:

- quelli individuati direttamente sul fronte prospiciente la viabilità pubblica o di uso pubblico, eccetto le strade a fondo chiuso, per cui immettendosi in strada i veicoli la occupino in fase di manovra;
- quelli che impediscono l’ingresso o l’uscita di altri mezzi, anche se di pertinenza alla medesima unità immobiliare;
- quelli individuati sulle rampe di accesso alle autorimesse qualora la rampa abbia una pendenza superiore al 10%;

Le dimensioni minime di un posto auto sono stabilite in:

- ml. 2,50 x 5,00 qualora esso sia scoperto, coperto da tettoia o interno in autorimessa multipla;
- in ml. 3,00 x 5,00 interno ad autorimessa singola;
- per gli spazi di parcheggio riservati ai portatori di handicap valgono le prescrizioni di cui alle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;

Le rampe di accesso alle autorimesse e/o posti auto devono avere le seguenti caratteristiche:

- non devono avere una pendenza superiore al 20%;
- devono essere arretrate rispetto al filo stradale di almeno 5.00 ml.

Gli spazi da destinare a parcheggi privati a servizio degli edifici di nuova costruzione o ristrutturazione, dovranno avere una superficie non inferiore a quella prescritta dalla Legge n. 122/89 (1mq./10mc).

Nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere considerati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio. Saranno invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo. Qualunque sia la natura dei parcheggi (interni ed esterni) gli stalli esterni non potranno comunque essere inferiori al 50% di quelli richiesti dalle vigenti normative in materia.

5. **Marciaipiedi:** indipendentemente dalla realizzazione o meno di marciapiede intorno all’intero perimetro dei fabbricati, l’area della larghezza minima di ml. 1,00 dall’edificio, non è computabile ai fini delle verifiche e delle localizzazioni degli spazi di verde e/o parcheggio, eccetto l’area di manovra necessaria per l’accesso a posti auto interni, al piano terra o interrato dell’edificio.

Art. 56 - Strade private ed accessi

1. Si definiscono **strade private di uso pubblico:**

- tutte le strade comprese nelle zone sottoposte ad I.U.P dal piano regolatore generale fino a quando l'A.C. non le acquisisca al patrimonio comunale;
 - le altre strade interne a zone edificabili di saturazione che distribuiscono più di un lotto.
2. Si considerano **accessi privati** le strade realizzate per garantire l'accesso ad unico lotto edificabile in zone di saturazione, non aperte al pubblico transito.
3. L'esecuzione di strade od accessi privati promossa su iniziativa privata deve essere comunque autorizzata dall'Amministrazione Comunale, in conformità alle modalità esecutive e garanzie stabilite nei commi seguenti.
4. Le strade private dovranno:
- a) essere coordinate alla pubblica rete stradale esistente ed al futuro sviluppo di detta rete, previsto dal P.R.G. o da piani attuativi, in riferimento a direzione, altezza del piano stradale, fognatura, marciapiedi e sovrastrutture;
 - b) avere larghezza proporzionata agli edifici che vi dovranno prospettare ed al traffico che dovrà svolgersi;
 - c) essere costituite, in ogni caso, da almeno due corsie della larghezza minima di 2,50 ml. cadauna, dotate, in riferimento ai lotti e alle destinazioni d'uso previste, di marciapiede sui due lati o su almeno un lato delle stesse (da concordarsi con l'Ufficio Tecnico), della larghezza complessiva di 1,50 ml., con idonee rampe per disabili di pendenza non superiore all'8% previste in corrispondenza di ogni attraversamento pedonale;
 - d) il progetto esecutivo delle opere da realizzare e materiali dovrà essere approvato dall'Ufficio tecnico Comunale

Art. 57 - Spazi Pubblici destinati a verde, parcheggi

1. Nella pianificazione urbanistica di dettaglio dovranno essere individuati e progettati a livello di massima, nel rispetto delle quantità stabilite nelle norme di P.R.G. e degli standard di legge, gli spazi da destinarsi al verde pubblico e ai parcheggi pubblici, tenendo conto dei criteri e dei parametri indicati nei commi seguenti.
2. Criteri per la progettazione delle **aree a verde pubblico**:
- la localizzazione del verde dovrà garantire la massima fruibilità pubblica, con facilità di accesso, di sosta e di visibilità, evitando il carattere di pertinenza privata o di spazio chiuso "di corte";
 - lo spazio può essere progettato per funzioni di sosta e/o di percorso; in caso di percorso questo dovrà garantire larghezze adeguate rispetto agli edifici prospicienti ed idonee schermature verdi a protezione degli spazi privati;
 - le recinzioni e gli accessi pedonali ai lotti privati eventualmente serviti dal verde pubblico dovranno essere disciplinati nel piano attuativo in modo da ottenere una definizione omogenea dello spazio;
 - l'edificazione sui lotti prospicienti il verde pubblico non potrà avvenire a distanza inferiore ai 5,00 ml, eccetto eventuali deroghe per giustificati motivi;
 - non saranno computabili ai fini del soddisfacimento degli standard gli spazi residuali di esigue dimensioni quali aiuole, fasce lungo strada, alberature a filari, ecc.;
 - nel progetto di massima dovranno essere definiti numero, localizzazione e qualità delle specie arboree.
3. Parametri e criteri per la progettazione delle **aree a parcheggio pubblico**:
- gli stalli per posto auto non potranno avere dimensione inferiore a ml 2,50 x 5,00 se paralleli o perpendicolari alla viabilità;
 - i parcheggi "a pettine" lungo strada potranno essere autorizzati solo su viabilità a fondo chiuso a servizio dei lotti o su viabilità di esclusivo interesse di quartiere; in tal caso dovrà essere garantita la continuità del marciapiede in posizione arretrata rispetto ai posti auto;
 - dovrà essere verificato il rapporto tra numero di posti auto e numero delle unità immobiliari residenziali previste di 1 a 2 (es. 1 posto auto ogni due alloggi);
 - di norma dovrà essere rispettato lo schema tipo dei parcheggi pubblici di cui agli allegati delle N.T.A. del P.R.G., eccetto casi particolari che saranno valutati in sede di Consiglio Comunale;
 - il parcheggio dovrà prevedere l'inserimento di filari alberati.

CAPITOLO IV – Interventi Urbanistici Preventivi (I.U.P.)

Art. 58 - Interventi Urbanistici Preventivi: definizione, I.U.P. obbligatori e d'ufficio.

1. Gli strumenti di attuazione del Piano Regolatore Generale si distinguono in interventi urbanistici preventivi ed interventi diretti. L'Intervento Urbanistico Preventivo richiede una progettazione urbanistica di dettaglio ed una programmazione delle operazioni intermedia fra il P.R.G. e l'intervento diretto, si applica obbligatoriamente nelle zone del territorio comunale opportunamente delimitate negli elaborati cartografici, secondo quanto previsto dalle norme di P.R.G. e dalle seguenti norme.
2. I Piani di Intervento Preventivo di iniziativa pubblica sono:
 - a) piani particolareggiati di esecuzione di cui all'Art. 13 della L. 17.8.1942 n. 1150;
 - b) piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare di cui alla L. 18.4.1962 n. 167, e successive modifiche ed integrazioni, compresi quelli di cui all'Art. 51 della L. 22.10.1971 n. 865;
 - c) piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi di cui all'Art. 27 della L. 22.10.1971 n. 865;
 - d) piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'Art. 28 della L. 5.8.1978 n. 457, e all'Art. 9 della L.R. 21.5.1980 n. 59;
 - e) piani di lottizzazione d'ufficio ai sensi dell'ultimo comma dell'Art. 8 della L. 6.8.1967 n. 765.
3. I Piani di Intervento Preventivo di iniziativa privata sono:
 - a) piani di lottizzazione convenzionata di cui all'Art. 8 della L. 6.8.1967 n. 765;
 - b) piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'Art. 30 della L. 5.8.1978 n. 457, e della L.R. 1/2005 e del DPGR 9/02/2007 n. 6/R.
4. Quando l'intervento preventivo è attuato su iniziativa privata, tutti i proprietari degli immobili e delle aree ricadenti all'interno della zona interessata ad esso devono dimostrare la propria adesione; in caso di mancata adesione totale, quando sia documentato il disinteresse dei dissenzienti all'iniziativa, l'intervento preventivo può essere attuato (purché l'adesione interessi almeno il 75% del comparto individuato dal PRG) limitatamente alle proprietà che hanno dimostrato di aderire all'iniziativa. In tal caso la proposta di I.U.P. dovrà tener conto del possibile futuro utilizzo ed attuazione delle aree escluse.
5. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di invitare i proprietari delle aree soggette ad Intervento Urbanistico Preventivo individuate dal Piano regolatore vigente, a presentare entro un congruo termine di tempo un progetto di lottizzazione convenzionata o un piano di recupero delle aree stesse.
6. Se i proprietari non aderiscono all'invito e/o in caso di mancato accordo, l'Amministrazione Comunale potrà provvedere alla compilazione d'ufficio del piano attuativo ai sensi dell'Art. 28 della Legge 1150/'42 (e successive modifiche ed integrazioni).
7. Il piano di lottizzazione o di recupero compilato d'ufficio, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree comprese nel piano con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, l'accettazione e la volontà di attuarlo. Le spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio sono a carico dei proprietari, salvo che l'Amministrazione Comunale non riconosca un prevalente interesse pubblico all'iniziativa.
8. Nel caso che i proprietari manifestino disaccordo, o non dichiarino di accettare ed attuare il piano attuativo compilato d'ufficio, il Consiglio Comunale ha facoltà di variare il progetto in conformità alle loro richieste oppure procedere all'espropriazione delle aree da lottizzare o dei fabbricati e/o delle aree di pertinenza da recuperare, in tutto o in parte.
9. Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il piano di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto, oppure lo presentino con prescrizioni difformi rispetto alle norme del presente regolamento.

Art. 59 Domanda di I.U.P., proposta di contestuale variante al P.R.G. e procedura di approvazione

1. La domanda di intervento urbanistico preventivo, corredata dagli elaborati e dai documenti previsti dalle normative vigenti ed in conformità all'elenco di cui al comma seguente, deve essere indirizzata al

Sindaco compilando in tutte le sue parti apposita cartellina predisposta e rilasciata dal Servizio Urbanistica-Edilizia Privata del Comune, nel rispetto delle norme in materia di bollo e previo pagamento dei diritti comunali. Le domande devono essere firmate dal soggetto legittimato e da tutti gli eventuali cointestatari, dal tecnico progettista abilitato in materia ed eventuali coprogettisti specificando per ciascuno l'ambito delle rispettive competenze.

2. La modulistica necessaria per la presentazione della domanda o di eventuali richieste preliminari, nonché l'elenco della documentazione e degli elaborati progettuali da allegare alle stesse, è predisposto dall'ufficio Urbanistica/Edilizia privata, approvato con provvedimento del Responsabile del predetto ufficio e reso noto.

3. La domanda di I.U.P. deve essere presentata esclusivamente al Servizio Urbanistica- Edilizia Privata del Comune. Il tecnico istruttore, accertata la completezza formale della pratica in riferimento alla documentazione prescritta come essenziale, rilascia attestato di "Pratica Completa" e contestuale comunicazione del nominativo del Responsabile del Procedimento ai sensi degli Artt. 4 e 5 della Legge 241/90.

4. Nel caso in cui l'I.U.P. proponga contestuale variante al P.R.G., dovrà essere presentata una richiesta preliminare al Sindaco corredata da documentazione minima ed elaborati grafici che evidenzino in maniera chiara le modifiche proposte in variante al P.R.G. in funzione dell'intervento descritto a livello planivolumetrico.

5. Le richieste preliminari, purché complete degli elaborati previsti dallo specifico elenco disponibile presso il Servizio Urbanistica/Edilizia Privata, sono esaminate dall'Ufficio e sottoposte al parere del Consiglio Comunale, convocato entro 30 giorni dalla presentazione. L'esito dell'esame della richiesta preliminare è comunicato al richiedente il quale potrà successivamente presentare domanda di I.U.P. conformemente ai contenuti ed alle indicazioni dell'esito stesso.

6. L'istruttoria delle domande di I.U.P. si svolge secondo l'ordine di presentazione, ma con priorità per le lottizzazioni a destinazione produttiva ed i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente.

7. La domanda è esaminata dall'Ufficio entro 60 giorni dalla presentazione che in tale termine richiede eventuali integrazioni. Il progetto del piano attuativo è sottoposto al parere del Consiglio Comunale, il quale si esprime in maniera definitiva entro 120 giorni dalla presentazione della domanda, purché il richiedente produca le eventuali integrazioni nei termini assegnati dal Responsabile del Procedimento.

8. Quando la proposta del piano attuativo presenti difformità rispetto alle norme vigenti o il giudizio di merito dei predetti organismi, debitamente motivato nell'interesse della pubblica amministrazione, sia negativo, il responsabile del procedimento respinge la domanda dandone comunicazione all'interessato. Quando invece la lottizzazione risulti conforme alle norme l'istruttoria si conclude con la proposta di adozione del piano attuativo al Consiglio Comunale entro il termine di 150 giorni dalla data di presentazione della domanda (esclusi eventuali ritardi dovuti alla presentazione intempestiva delle integrazioni).

9. I piani attuativi sono adottati, pubblicati ed approvati secondo le disposizioni della L.R. 1/05. Una volta pubblicata sul B.U.R.T. l'approvazione dell'I.U.P. si procede alla stipula della convenzione che viene registrata e trascritta a cura e spese del lottizzante.

Art. 60 - Convenzione Urbanistica e Norme Tecniche di Attuazione dell'I.U.P.

1. Qualora l'I.U.P. preveda la cessione di aree al Comune o la nuova realizzazione o l'adeguamento di opere di urbanizzazione, la bozza di convenzione è documento essenziale per l'atto deliberativo di adozione e di approvazione dell'I.U.P..

2. L'efficacia del piano attuativo è subordinata alla stipulazione, fra il Comune ed il proprietario interessato, di una convenzione da trascrivere nei registri immobiliari a cura e spese del richiedente con la quale sia prevista:

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria individuate all'interno della zona sottoposta a I.U.P. dal Piano Regolatore Generale;
- b) la realizzazione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria individuate all'interno della zona sottoposta a I.U.P. dal Piano Regolatore Generale;

- c) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino a quando tali opere non vengano acquisite dal Comune in base alla convenzione stessa;
- d) la eventuale cessione gratuita di quota delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria individuate all'interno della zona sottoposta a I.U.P dal Piano Regolatore Generale;
- e) il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione ed eventuali penalità previste all'Art. 62 comma 4;
- f) l'impegno di effettuare, a titolo di cauzione, un deposito in denaro presso la Tesoreria comunale o mediante polizza fideiussoria vincolato a favore del Comune, per un valore pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione e non inferiore all'ammontare presunto degli oneri di urbanizzazione;
- g) eventuali modalità per lo svincolo parziale della cauzione come previsto all'Art. 62 comma 5;
- h) l'eventuale rimborso delle spese di progettazione per la lottizzazione compilata d'ufficio;
- i) rimborso dei diritti per le eventuali spese di collaudo in corso d'opera e per le operazioni di collaudo finali delle opere di urbanizzazione eseguite d'ufficio o da tecnico nominato dall'amministrazione comunale.
3. Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota a suo carico delle aree stesse, in tutti quei casi in cui l'area oggetto di intervento non comprenda spazi destinati ad opere di urbanizzazione secondaria.
4. Nel caso in cui l'I.U.P. includa nel progetto di intervento opere pubbliche previste dal Piano Regolatore Generale (aree esterne alla zona sottoposta ad I.U.P dallo stesso P.R.G.), la convenzione dovrà dettagliatamente prevedere le modalità per:
- a) la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria individuate all'interno della zona sottoposta a I.U.P. dal piano regolatore generale;
- b) la realizzazione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria individuate all'interno della zona sottoposta a I.U.P dal Piano Regolatore Generale;
- c) la eventuale cessione di quota delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria individuate all'interno della zona sottoposta a I.U.P dal Piano Regolatore Generale;
5. La cessione e la realizzazione delle opere pubbliche previste dal Piano Regolatore Generale per iniziativa privata, purché preventivamente accordata con l'a.c. , viene di norma scomputata degli oneri dovuti al Comune per le urbanizzazioni. In tali casi il valore delle aree da cedere sarà calcolato ai sensi della vigente normativa di espropriazione ed applicata relativa percentuale di scomputo per le opere realizzate in riferimento alle tabelle vigenti approvate con il Regolamento degli oneri.
6. Sono fatti salvi casi particolari, ove le aree di espansione risultano inserite in zone già parzialmente o totalmente urbanizzate e le opere di urbanizzazione proposte di iniziativa privata sono finalizzate all'esclusivo servizio ed utilità delle aree della lottizzazione senza concorrere all'integrazione con l'edificato circostante al fine di risolvere eventuali problemi o migliorare la funzionalità o gli standard della zona. Su tali casi il Consiglio Comunale deciderà in merito all'applicazione (parziale o nulla) degli scomputi degli oneri, in funzione del grado di riconoscibilità di utilità pubblica generalizzata delle opere di urbanizzazione proposte dall'intervento.
7. Altresì, in caso che si rilevi un interesse pubblico prioritario per l'attuazione delle opere pubbliche previste dal P.R.G. e proposte dal privato, l'A.C. può convenire le modalità della cessione delle aree e realizzare le opere con intervento pubblico diretto.
8. Nell'atto di convenzione è stabilita l'eventuale percentuale di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria con riferimento alla natura, alla tipologia delle opere proposte dall'I.U.P. e alla valutazione di utilità pubblica ad esse accordata da parte dell'Amministrazione Comunale come indicato nei commi precedenti e nel Regolamento Comunale degli Oneri di Urbanizzazione.
9. Altresì, le Norme Tecniche di Attuazione dell'I.U.P., costituiscono documento essenziale per l'atto deliberativo di adozione e di approvazione, in tutti i casi eccetto i piani attuativi di unità minime di intervento ove il progetto è sviluppato e definito fino alla scala edilizia.
10. Le Norme Tecniche di attuazione dell'I.U.P. devono dettagliatamente contenere i seguenti dati di fatto e di progetto:

- a) superficie d'intervento;
 - b) superficie territoriale "St" (qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la "St" relativa a ciascuna zona omogenea);
 - c) superficie fondiaria "SF";
 - d) superficie fondiaria "SF" di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
 - e) superficie utile "Su" e/o volume "V" totali esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
 - f) superficie utile "Su" e/o volume "V" esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima d'intervento, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
 - g) indice di fabbricabilità fondiaria di progetto "If = V/SF" massimi ed eventualmente minimi realizzabili in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;
 - h) numero degli abitanti insediabili nel comparto con riferimento al D.M. 1444/'68, e numero degli abitanti previsti nel progetto;
 - i) numero degli alloggi od unità immobiliari previste nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima d'intervento distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
 - j) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici, superfici per la raccolta dei rifiuti;
 - k) eventuale superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature specifiche;
 - l) rapporti tra i parametri di cui sopra con tabella di verifica rispetto a quelli prescritti dal P.R.G.;
 - m) superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;
 - n) altezza degli edifici ed eventuali tipologie edilizie da adottare;
 - o) caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - p) attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, ecc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio delle singole concessioni o autorizzazioni;
 - q) procedure di attuazione previste per le singole costruzioni;
 - r) norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:
 - spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale;
 - allineamenti, orientamenti, distanze;
 - tipologie ed aspetti formali;
 - verde pubblico e privato;
 - materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori;
 - recinzioni;
 - materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti esterni relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani, ecc.);
 - numero e caratteristiche degli accessi carrai dei singoli lotti.
- I dati descritti alle lettere dalla a) alla l) dovranno essere inseriti in tabella allegata compilando lo schema fornito dall'Ufficio Urbanistica.

Art. 61 - Autorizzazione all'I.U.P. e Varianti

1. L'autorizzazione all'I.U.P. è un atto formale rilasciato dall'autorità comunale competente, a conclusione delle procedure di approvazione del piano attuativo.
2. Costituiscono documenti essenziali per il rilascio dell'autorizzazione:
 - convenzione registrata e trascritta nei registri immobiliari;
 - polizza fidejussoria vincolata a favore del Comune, per un valore pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione da realizzare.

3. I termini di validità dell'autorizzazione all'I.U.P. sono fissati in dieci anni dalla data di stipula della convenzione, ma in assenza del formale ritiro dell'atto autorizzativo non potrà essere dato inizio ad eventuali opere di urbanizzazione approvate quali opere pubbliche con delibera di Giunta Comunale.
4. Il frazionamento dei lotti deve essere eseguito conformemente al piano di lottizzazione approvato, nei limiti di eventuali tolleranze previste nelle norme dell'I.U.P..
5. L'assetto urbanistico approvato è vincolante, mentre la morfologia dei tipi edilizi è da considerarsi indicativa e potrà variare in sede di rilascio delle concessioni edilizie entro le norme e le volumetrie ammesse dallo stesso I.U.P., purché le variazioni non comportino disequilibri dei carichi urbanistici in rapporto agli spazi di parcheggio, di verde pubblico e alla viabilità prevista.
6. Qualora il titolare di un I.U.P. approvato, intenda modificare la conformazione dei lotti o degli spazi destinati alle opere di urbanizzazione o la morfologia dei tipi edilizi oltre i limiti delle tolleranze o possibilità prefissate nelle norme del piano attuativo, dovrà sospendere i lavori relativi alla parte oggetto di variante, presentare una variante all'I.U.P. che sarà approvata con le stesse modalità dell'I.U.P.. In caso di più di un titolare dell'I.U.P. approvato, la variante dovrà essere richiesta da tutti i cointestatari o se le modifiche interessano singole proprietà il richiedente dovrà documentare il consenso degli altri proprietari dei terreni inclusi nell'I.U.P. approvato, alla presentazione della variante.

Art. 62 - Realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione, penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione avverrà sotto il controllo e la supervisione dell'Ufficio Tecnico Comunale in tutte le sue fasi.
2. E' obbligatoria, prima dell'inizio dei lavori, la richiesta di assegnazione dei punti fissi da assumere a riferimento planimetrico ed altimetrico, da parte del competente servizio lavori pubblici del comune. Durante la realizzazione dei lavori, qualsiasi modifica dimensionale, di materiale impiegato o posa in opera che si renda necessaria rispetto al progetto esecutivo ed al capitolato approvato, dovrà essere preventivamente comunicata e concordata con il Servizio Lavori Pubblici del Comune. In tal caso l'esecuzione dei lavori dovrà essere temporaneamente sospesa.
3. Se l'I.U.P. approvato prevedeva la realizzazione delle opere in fasi distinte, potranno essere richiesti ed effettuati dei collaudi parziali per ciascuna fase esecutiva dell'urbanizzazione, con relativo parziale svincolo della polizza fidejussoria nel rispetto di quanto stabilito in convenzione.
4. Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori al 75% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.
5. Lo svincolo parziale della cauzione anche relativo ad eventuali fasi esecutive, può avvenire su autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e nella misura del 50%, solo dopo il favorevole collaudo di almeno il 75% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi dall'Ufficio Tecnico Comunale o da un tecnico nominato dal Comune e a spese del privato. Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.
6. L'Amministrazione procederà all'esecuzione d'ufficio o in danno per le opere di urbanizzazione non realizzate entro il termine stabilito in convenzione.

Capo V - Adempimenti, regole, prescrizioni e indicazioni, delle costruzioni

Art. 63 - Decoro ed estetica degli edifici

1. I progetti edilizi relativi agli edifici ed ai manufatti in genere dovranno 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, compreso i terreni di pertinenza nonché quelli di sua proprietà anche se in edificati, in buono stato di conservazione; in particolare è obbligato a mantenere in buono stato i prospetti visibili da vie e spazi pubblici. Qualora gli edifici e le 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 Comune potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle necessarie opere o la rimozione di manufatti od opere non ritenute conformi al presente regolamento (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di infissi, di recinzioni, tinteggiature, canali di gronda e discendenti, insegne, bacheche, canne fumarie, ecc).

3. Il Comune ha la facoltà, in sede di esame dei progetti, di prescrivere il rispetto delle linee architettoniche e delle forme di decorazione che si armonizzino con gli edifici circostanti, ovvero può stabilire direttive intese ad ottenere un determinato inquadramento urbanistico, in particolare per le costruzioni prospicienti le più importanti vie o piazze; potranno cioè essere valutati, caso per caso, quei progetti non ritenuti consoni dal punto di vista dell'inserimento ambientale e per essi potrà anche essere espresso un motivato giudizio negativo.

4. Potranno essere consentiti o imposti 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.

Art. 64 - Aggetti e sporgenza degli edifici

1. Gli elementi decorativi a rilievo e gli altri elementi sporgenti dal piano verticale della facciata prospiciente spazi ed aree pubbliche, fino ad una altezza di ml. 2,10 da terra, non dovranno presentare sporgenza superiore a cm. 6,00 rispetto al filo dello zoccolo del fabbricato o, in assenza del medesimo, rispetto al piano verticale passante per il filo retromarcia piede.

2. Gli elementi decorativi posti ad altezza superiore potranno avere aggetti superiori a quello di cui al comma precedente, a condizione che ben si armonizzino sia con il resto della facciata che, quando si tratti di edifici ricadenti nella zona di matrice storica, con quelle contigue ed i caratteri tipologici ed architettonici del contesto.

3. Non sono consentibili aggetti prospicienti vie e spazi pubblici o di uso pubblico, o viabilità interna di uso privato ad altezza inferiore di ml. 2,70.

Art. 65– Addizioni funzionali : servizi igienici, rialzamento del sottotetto.

Al fine di garantire una migliore funzionalità dell'alloggio possono essere consentiti, qualora non presenti o insufficienti: servizi igienici con una superficie lorda massima di mq 12 ed altezza minima pari a ml 2,40.

Ove previsto dalle NTA del R.U. è ammessa la sopraelevazione del sottotetto al fine di renderlo abitabile purchè nella situazione attuale abbia n'altezza minima interna esistente di ml 1,20.

Art. 66 – Opere pertinenziali : Garage, Porticati, Logge, Pilotis, Pensiline, Gazebi, Forni, Pergolati, centrale termica, legnaie.

1. Al fine di garantire una migliore funzionalità dell'alloggio possono essere consentiti, qualora non presenti, nell'unità edilizia o nel lotto di pertinenza, volumetrie accessorie quali: volumi tecnici (forni, centrale termica, legnaia), loggiati, porticati, pergolati, gazebi e garage. I volumi tecnici, loggiati, porticati e garage potranno essere realizzati nella misura massima di superficie lorda non superiore a 18 mq. con altezza media inferiore ai requisiti di abitabilità ed altezza in gronda non inferiore a cm. 220 e non superiore a cm 240 salvo diverse prescrizione delle NTA. Tali manufatti non dovranno presentare alcun requisito di abitabilità. E' consentita la realizzazione di manufatti completamente interrati per un massimo di mq. 25 lordi ed altezza inferiore a ml. 2,40 e per migliorare la funzionalità dell'unità abitativa o per garantire la possibilità di realizzare parcheggi interrati ai sensi della Legge 122/89, in quest'ultimo caso è logicamente ammessa l'apertura su un lato per permettere l'accesso al garage. Si precisa che i suddetti interventi non sono cumulabili ad eccezione dei pergolati o gazebi. In presenza di terrazzamenti dovrà essere rispettata la morfologia del luogo, mantenendo inalterata l'orografia del terreno. Qualsiasi intervento che comporti ampliamento di superficie dovrà essere valutato nel rispetto dei parametri stabiliti dalla normativa vigente per le aree permeabili.

2. Nel caso di edifici residenziali tali opere pertinenziali coperte esterne potranno essere sviluppate esclusivamente in adiacenze ai locali interni destinati ad ambienti di soggiorno, tinello e cucina.
3. I gazebi e pergolati potranno essere realizzati e dovranno avere altezza in gronda non superiore a ml. 2,50 e superficie non superiore a mq. 20,00, con sovrastanti elementi orizzontali in legno o metallo e copertura in sola tela o cannicci che garantiscano la permeabilità della struttura e completamente aperti su tutti i lati.
4. Le caratteristiche architettoniche e dimensionali di porticati, logge e pensiline dovranno essere tali da conferire al fabbricato un assetto unitario ed armonico nell'equilibrio proporzionale tra spazi aperti e pareti libere, senza, cioè, aggravarlo eccessivamente di coperture e appendici pertinenziali.
5. Soluzioni dimensionali e di ubicazione diverse da quelle sopra descritte, potranno altresì essere valutate dall'Ufficio Tecnico Comunale, nei casi di inserimento su fabbricati esistenti e per comprovati motivi di ordine funzionale ed estetico del fabbricato stesso.
6. Si definiscono porticati le gallerie coperte al piano del suolo, colonnate o pilastrate, all'interno o all'esterno di un edificio, con funzioni decorative e di riparo. I porticati dovranno avere altezza in gronda non inferiore a ml. 2,20 ed il loro filo esterno dovrà rispettare le distanze dai confini previsti dall'Art. 54 del presente R.E. Si definiscono loggiati le gallerie coperte al piano primo o superiore di un edificio, colonnate o pilastrate, all'interno dell'edificio stesso, con funzione decorativa.
7. Si definiscono pensiline le strutture orizzontali o inclinate, aggettanti dal fabbricato, composte da elementi in legno, metallo o laterizio con copertura in laterizio o in materiale trasparente con la funzione di proteggere gli accessi agli edifici ed eventualmente le finestrate.
8. Le pensiline aggettanti su spazi privati, non dovranno avere una sporgenza superiore a ml. 1,20 dal filo facciata del fabbricato e potranno essere realizzate nel rispetto di ml. 1.50 dal confine di proprietà eccetto eventuali atti di assenso con il confinante; il loro sviluppo longitudinale dovrà essere dimensionalmente contenuto e limitato alla sola protezione degli accessi dell'edificio con altezza in gronda non inferiore a ml. 2,20.
9. Si definiscono pilotis i piani terreni dei fabbricati realizzati su colonne totalmente aperti ed utilizzati come accessori ad uso autorimesse od altro.
10. Si definiscono gazebi e pergolati i manufatti a carattere pertinenziale ad edifici esistenti costituiti da struttura verticale astiforme in metallo, in laterizio o in legno. Per i pergolati è obbligatoria la piantumazione di rampicanti; l'assenza di tale previsione fin dal progetto ne esclude la realizzazione. Limiti dimensionali superiori a quelli sopradetti sono consentibili purché nel rispetto dei parametri urbanistici dettati dalle NTA. Gazebo e pergolati potranno essere realizzati nel rispetto di ml. 1,50 dal confine di proprietà eccetto eventuali atti di assenso con il confinante.
11. Vista la conformazione geomorfologica degli abitati, sono consentite deroghe ad alcune opere pertinenziali quali legnaie, garage, cantine, con esclusione quindi di pergolati e porticati, anche in terreni non contigui alle abitazioni purché posti all'interno delle U.T.O.E., o a cavallo delle stesse o previo parere dell'Ufficio, anche posti ad un raggio massimo di 50 metri dal perimetro delle stesse.
12. Quando l'intervento non ricade nell'area strettamente pertinenziale del fabbricato prima del rilascio dell'atto autorizzativo dovrà essere prodotto all'Ufficio specifico atto di vincolo pertinenziale che unisce il terreno sul quale insiste l'opera pertinenziale all'abitazione principale, debitamente registrato e trascritto nelle forme di atto pubblico.

Art. 67– Recupero abitativo dei sottotetti

1 Negli edifici aventi destinazione residenziale i sottotetti legittimamente esistenti alla data del 27.02.2010 o in via di realizzazione possono essere destinati ad abitazione in virtù della L.R. 5/2010, a condizione che garantiscano i seguenti requisiti minimi:

1. i vani ad uso abitativo devono avere un'altezza media interna netta non inferiore a 2,30 m con altezza minima in gronda di almeno 1,50 m, i vani accessori devono avere un'altezza media netta non inferiore a 2,10 m con altezza minima in gronda di almeno 1,30 m. Gli spazi di altezza

inferiore devono essere chiusi con opere murarie o arredi fissi, eccetto che tali spazi di minor altezza risultino in corrispondenza delle fonti di luce diretta.

2. deve essere garantito per i locali di abitazione il volume minimo di cui al D.M. 5/07/1975, pari a 24 mc per una camera per una persona, e a 38 mc per la camera per due persone e per il soggiorno; di conseguenza al diminuire dell'altezza dovrà corrispondere un aumento della superficie. Quindi qualora l'altezza media sia di 2,30 m, la superficie minima è di 10,50 mq per la camera per una persona e 16,50 mq per la camera per due persone ed il soggiorno.
3. In tutti i locali ad uso abitativo deve essere garantito il fattore medio di luce diurna del 2% come indicato nel D.M. 5/07/1975; qualora siano presenti solo finestre verticali sarà accettato un rapporto illuminotecnico pari ad 1/8; qualora non si raggiunga tale valore, il fattore medio di luce diurna potrà essere garantito anche con aperture di finestre zenitali. Considerati i limiti di una finestra zenitale (ridotta possibilità di utilizzo per l'aerazione in quanto vincolata alle condizioni meteo, compromissione del benessere visivo, interferenza con sbocchi a tetto di : canne fumarie, canne di esalazione, condotti di impianti di ventilazione meccanica o climatizzazione) deve essere comunque privilegiata anche per i locali sottotetto la dotazione di finestre a parete.
4. Nei locali ad uso abitativo deve essere sempre garantita la ventilazione naturale; la ventilazione meccanica controllata è ammessa solo per i locali di servizio o come integrazione nei locali di abitazione in cui la ventilazione naturale esistente non risulti adeguata e sufficiente. Le caratteristiche degli impianti di ventilazione meccanica devono rispettare le norme tecniche UNI 10339.
5. Nel caso di sola finestratura zenitale, per garantire la ventilazione anche con condizioni meteo avverse, questa deve essere integrata con un impianto di ventilazione meccanica controllata.
6. Nel caso di locale sottotetto dotato di doppia finestratura, sia verticale che zenitale, si considera adeguato sia per aerazione che per illuminazione il rapporto di 1/8 della superficie del pavimento, da raggiungere sommando le superfici finestrate apribili; qualora la finestratura apribile sia minore di 1/8 della superficie del pavimento, e comunque non al disotto di 1/16, la ventilazione naturale deve essere integrata con un impianto di ventilazione meccanica controllata a funzionamento costante.
7. Le finestre zenitali apribili devono rispettare le distanze previste dalla norma UNI 7129 rispetto allo sbocco delle canne fumarie di impianti a gas, le medesime distanze devono essere rispettate anche da canne di esalazione, condotti di scarico di impianti di ventilazione meccanica o climatizzazione. Al fine di evitare fenomeni di ritorno inoltre è opportuno mantenere una distanza di almeno 5,00 m dallo sbocco di canne fumarie di impianti di riscaldamento a combustibile liquido o solido (caminetti, stufe, termosifoni), e almeno 10,00 m dallo sbocco di canne fumarie e cappe di aspirazione di laboratori di produzione alimenti.
8. Devono essere previste idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici nonché garantito il rispetto dei requisiti acustici passivi.

2 In caso diverso, gli ambienti sottotetto possono essere destinati soltanto ad usi non residenziali.

3. Gli interventi finalizzati al recupero abitativo dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate dall'intervento, nonché delle linee di pendenza delle falde. (art 3 LR 5/2010)

4. Gli interventi di recupero dei sottotetti sono consentiti esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti e non possono determinare un aumento del numero di esse.

5. I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi per effetto della LR 5/2010 non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti (art 4 LR 5/2010).

6. Gli interventi di cui ai commi precedenti sono classificati come ristrutturazione edilizia sottoposti a SCIA e alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del contributo di cui all'art 119 della LR 1/2005, calcolati come per le nuove costruzioni.(art 2 LR 5/2010)

Art. 68 - Tende parasole

1. L'apposizione di tende deve assumere come riferimento formale l'unità-edificio e a riferimento dimensionale l'apertura di cui si intende costituire protezione. Le tende non devono costituire ostacolo alla circolazione, né occultare la segnaletica stradale o la toponomastica. Negli spazi aperti alla circolazione veicolare, le tende sono ammesse solo in presenza di marciapiede; il loro oggetto deve essere arretrato almeno 50 cm. dal bordo esterno del marciapiede ed avere altezza minima di ml. 2,20 tra il marciapiede e il punto più basso delle stesse.

2. Le tende dovranno essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate e devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- essere riavvolgibili con movimento ad estensione o con movimento a rotazione, (il Comune ha facoltà di valutare la congruità di tende fisse rigide o su struttura rigida) non dovranno occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico-architettonico-tipologico che caratterizzano la facciata quali stipiti o cornici delle aperture, eventuali sopraluce e rostre; pertanto, in presenza di tali elementi, potranno essere collocate esclusivamente all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche e dovranno essere del tipo a braccio estensibile del tutto prive di appoggi e chiusure laterali;
- essere prive di pendagli, frange, o elementi laterali di chiusura anche parziale;
- essere costituite con la stessa tipologia, gli stessi materiali e presentare colori tra loro armonizzati qualora aggettanti da uno stesso edificio o riferite ad una stessa attività;

3. Le tende stagionali a corredo di attività commerciali possono essere installate previa acquisizione di parere paesaggistico e per una durata limitata con massimo di 5 anni. Alla domanda dovrà essere allegato idonea polizza fideiussoria che copra le eventuali spese per la demolizione su semplice richiesta del U.T.C. . Qualora l'intervento interessi spazi pubblici dovrà essere acquisito preventivamente il parere favorevole di utilizzo dello spazio pubblico. L'Ufficio Tecnico Comunale potrà comunque in ogni caso di tenda parasole esprimersi sul corretto inserimento ambientale relativamente alle tende prospettanti o visibili da viabilità o spazi pubblici o di uso pubblico.

Art. 69 - Insegne e cartelloni pubblicitari

1. L'apposizione di insegne, cartelloni pubblicitari, vetrine e bacheche non deve alterare o coprire in alcun modo gli elementi architettonici degli edifici e le strutture di pubblica utilità e rispettare le prescrizioni contenute nel precedente Art. 68;

2. Le **insegne** - siano esse di tipo luminose, od illuminate, scatolari, a pannello o semplicemente dipinte - sono manufatti tendenti ad evidenziare su vie e spazi pubblici, attività commerciali, artigianali, ecc. e a propagandare prodotti e servizi. Esse dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- qualora installate nelle aree classificate nel R.U. in zona di matrice storica e nelle strade e piazze principali delle frazioni, non potranno assolutamente essere del tipo a bandiera e di norma dovranno

essere del tipo illuminato, salvo particolari casi che verranno valutati dall'Ufficio Tecnico Comunale, dovranno essere apposte esclusivamente in corrispondenza delle aperture dei locali cui fanno riferimento;

- ove sulla stessa facciata siano già presenti insegne di diverse caratteristiche tecniche è facoltà del Comune prescrivere l'adeguamento della nuova insegna a quelle in essere ed anche prescrivere l'adeguamento di tutte ad un unico modello;
- non dovranno determinare disturbo, per posizione, colori ed intensità luminosa, alla circolazione sia pedonale che veicolare nel rispetto delle norme del vigente codice della strada;
- non dovranno essere del tipo intermittente o a variazione di colore;
- in presenza di più attività da segnalare collocate in unico fabbricato, la relativa insegna dovrà essere preferibilmente raggruppata in una apposita ed omogenea struttura informativa;
- le insegne a bandiera ove permesse non dovranno sporgere sulla viabilità pubblica e qualora prospettino sui marciapiedi il loro oggetto deve essere arretrato almeno cm. 50 dal bordo esterno del marciapiede ed avere altezza minima di ml. 3,00 tra il marciapiede e il punto più basso delle stesse; le strutture di sostegno e di fondazione devono essere calcolate per resistere alla spinta del vento, saldamente realizzate ed ancorate, sia globalmente che nei singoli elementi;
- le insegne a muro non devono sporgere più di cm. 15 dal piano della facciata.
- Sono da preferirsi insegne costituite da materiali primari : legno, ferro, con vernice direttamente sulla facciata, oppure su vetro trasparente senza retro-illuminamento ma illuminate da spot esterno.

3. I **cartelloni pubblicitari** - non luminosi né illuminati - sono di norma manufatti bifacciali supportati da idonee strutture di sostegno, finalizzati alla diffusione di messaggi pubblicitari o propagandistici. Essi dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- non dovranno determinare disturbo, per posizione, colori e forme, alla circolazione sia pedonale che veicolare nel rispetto delle norme del vigente codice della strada;
- il bordo inferiore dovrà essere posto in opera ad un'altezza superiore a ml. 1,50 rispetto alla banchina stradale e le strutture di sostegno e di fondazione devono essere calcolate per resistere alla spinta del vento, saldamente realizzate ed ancorate, sia globalmente che nei singoli elementi; non dovranno essere installati nelle aree classificate nel R.U. in zona di matrice storica

Art. 70 - Vetrine, bacheche e targhe

1. Le **vetrine** devono essere studiate in funzione dei prospetti degli edifici in cui si inseriscono e realizzate con materiali, colori, forme che siano intonati anche al carattere dell'ambiente in cui si aprono. Gli infissi devono essere montati al filo interno o nello spessore delle murature.

2. L'apposizione di **bacheche** sui fronti degli edifici prospettanti la pubblica via o spazi di uso pubblico, è consentita nei seguenti casi e limiti:

- farmacie, in corrispondenza delle quali è consentita l'apposizione di bacheche esterne anche luminose che segnalano i servizi di turno;
- pubblici esercizi che, per l'esposizione del menù/listino prezzi possono utilizzare bacheche anche luminose;
- organi della pubblica amministrazione, per l'espletamento delle finalità di pubblicizzazione relativa ai compiti di istituto, in corrispondenza della sede o nei luoghi pubblici di maggiore frequentazione posti nell'ambito territoriale di competenza;
- partiti politici in corrispondenza delle sedi;
- associazioni di volontariato e culturali;
- cinema in corrispondenza delle sale o esclusivamente per l'esposizione di locandine in gruppi di almeno tre in altre posizioni da concordare con il Comune;
- per tutte le altre attività la bachecca dovrà essere posizionata internamente all'apertura (ingresso, androne, vano negozio) di accesso all'attività in presenza di androni o vetrine con notevole arretramento, la bachecca deve essere applicata nello spessore della muratura o all'interno della vetrina. Le bacheche infisse a parete esterna, escluse quelle per i cinema, devono avere un ingombro massimo compreso nei limiti di: ml. 1,20 di altezza, ml. 1,00 di base, cm. 12 di spessore, e devono essere

realizzate in legno o metallo verniciato in armonia con i colori della facciata e degli infissi limitrofi, evitando di occultare elementi in pietra viva o di natura decorativa.

3. Si definiscono **targhe** i manufatti tendenti ad evidenziare al pubblico la localizzazione delle attività professionali, enti, organizzazioni, istituzioni. Le targhe debbono essere collocate di norma in prossimità dell'ingresso dell'edificio in cui è situata l'attività e su una porzione di superficie muraria. Esse non devono sporgere più di cm. 5 dal piano della facciata, e devono essere preferibilmente collocate in una fascia compresa tra ml. 1,50 e 2,00 dal piano di calpestio dell'ingresso dell'edificio. Non è consentita la collocazione di targhe su porte, portoni, cancelli o altri tipi di infisso mobile che costituiscano una testimonianza significativa dal punto di vista storico, artistico ed ambientale.

Art. 71 - Apposizione di cartelli e materiale pubblicitario temporaneo

1. Si definisce **striscione, locandina e stendardo** l'elemento bidimensionale realizzato in materiale di qualsiasi natura, privo di rigidità, mancante di una superficie di appoggio o comunque non aderente alla stessa, finalizzato alla promozione pubblicitaria di manifestazioni o spettacoli. Tali elementi possono essere soltanto luminosi per luce indiretta e per loro natura sono da ritenersi materiali pubblicitari di tipo esclusivamente temporaneo.

2. Il Comune rilascia autorizzazioni all'installazione di tali strutture - previa individuazione concordata con l'U.T.C.

Art. 72 – Recinzioni

1. Si definisce **recinzione** qualsiasi delimitazione di aree scoperte, sia essa costituita da murature in laterizio, c.a., pietra, elementi metallici, reti, legno e siepi.

2. La recinzione deve essere realizzata nel rispetto delle norme relative alla distanza dal ciglio stradale, alla sicurezza del traffico e della visibilità richiesta dall'ente proprietario della strada o dall'autorità preposta alla sicurezza del traffico.

3. Il disegno delle recinzioni dovrà essere improntato a criteri di decoro e preferibilmente sarà conforme alle caratteristiche del circostante contesto urbano.

4. Su tutto il territorio comunale è consentita la realizzazione di recinzioni con le seguenti caratteristiche:

a) sul fronte strada, e lateralmente fino all'allineamento del fabbricato, potranno essere in pali e rete metallica, legno e metallo ancorati al suolo mediante semplice fondazione in cls a raso o cordolo in cls (alto non più di cm. 20) per un'altezza massima di ml. 2,00, mentre in alternativa potranno essere in laterizio, c.a. o pietra con altezza massima cm. 90, misurata a partire dal piano esterno, sormontata da ringhiera o altro fino all'altezza totale di ml. 2,00. In corrispondenza degli accessi carrabili e pedonali potranno essere realizzati tratti con altezza maggiore di cm. 90, purché armonizzati con il resto della recinzione, anche al fine di alloggiare i contatori ENEL, GAS e ACQUA;

b) nelle zone agricole sui restanti lati del lotto interessato dovranno essere obbligatoriamente in pali in legno o elemento metallico (semplicemente infissi al suolo oppure su cordolo di altezza non superiore a 30 cm.) e rete metallica o collegati da non più di tre fili orizzontali isolati, e non superare mai l'altezza di ml. 2,00; mentre nelle altre zone il completamento potrà essere effettuato nei termini della parte fronteggiante il fabbricato;

c) sono vietate recinzioni realizzate con elementi in frangisole e/o prefabbricati;

d) qualora oltre allo scopo di delimitare una proprietà la recinzione assolva anche alla funzione di contenimento di terreni con quote diverse maggiori a 80 cm. rispetto al piano esterno, la parte in muratura o in c.a. potrà essere realizzata superando l'altezza massima di 90 cm. in rapporto all'effettivo dislivello dei terreni, purché ciò sia adeguatamente relazionato e giustificato descrittivamente e graficamente. Nel caso in cui tra il piano di calpestio di un fabbricato e la quota del terreno a resede nel punto di contatto con la recinzione vi sia un dislivello considerevole, tale dislivello non potrà superare la percentuale del 15%; qualora essa sia superata il terreno dovrà essere sistemato prevedendo la costituzione di un adeguato terrazzamento grazie al quale si raggiunga la recinzione con un raccordo finale di pendenza non superiore al 15%;

e) nelle zone extraurbane si applicano le prescrizioni di cui ai punti precedenti;

- f) l'accesso dei veicoli alla proprietà laterale che avvenga direttamente dalla strada deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà stessa. L'eventuale cancello a protezione della proprietà laterale (anche del tipo dotato di apertura automatica) dovrà essere arretrato di 5 Mt. dalla carreggiata allo scopo di consentire la sosta di un veicolo in attesa di ingresso. E' consentito derogare dall'arretramento degli accessi se dotati di apertura automatica;
- h) a protezione degli accessi pedonali potranno essere realizzate pensiline in laterizio, c.a. o legno di altezza in gronda non superiore a ml. 2,20 purché arretrate di almeno ml. 1,50 dai confini di proprietà, eccetto eventuali atti di assenso con il confinante;
- i) la costruzione di qualsiasi tipo di recinzione prospiciente spazi pubblici dovrà essere preventivamente concordata con l'U.T.C. , previo sopralluogo nel corso del quale sarà indicato l'esatto allineamento.

Art. 73 – Scale

1. Le scale dovranno essere realizzate nel rispetto delle prescrizioni di cui al D.M. 14.1.89 n. 236 e delle norme antincendio.
2. Gli ambienti di abitazione, le cucine, i bagni, non potranno ricevere aria e luce dalle scale.
3. Le scale di qualsiasi tipo ed a corredo di qualsiasi edificio dovranno avere un andamento regolare, con rampe rettilinee prive di ventagli, oppure con ventagli non inferiori al 45%. Solo per le rampe che accedono ai locali accessori al piano interrato- seminterrato e sottotetto è consentita la realizzazione di gradini a ventaglio non inferiori a 30°.
4. Le rampe delle scale ogni 12 pedate consecutive, devono essere interrotte da un pianerottolo di profondità pari alla larghezza della rampa. L'altezza minima tra gradino e soffitto non deve essere inferiore a ml. 2.10.
5. Le presenti disposizioni non si applicano alle scale in aggiunta a quelle principali od a scale di collegamento che accedano a soffitte, tetti, scantinati o simili, altresì non si applicano per realizzare la tipologia a “profferlo” da inserire su fabbricati rurali, e per altri interventi su immobili esistenti qualora non sia possibile tecnicamente adeguarsi alle norme di cui sopra.
6. Le scale del tipo a “chiocciola” possono essere utilizzate solo per il collegamento a vani accessori, mentre per l'accesso ai vani principali sono vietate fatte salve quelle con diametro superiore a 140 cm in tal caso deve essere garantito comunque il requisito di adattabilità.

Art. 74 - Cortili, chiostrine e cavedi

1. Ai fini del presente Regolamento si definisce come **cortile** lo spazio scoperto delimitato dalle pareti di uno o più edifici e sul quale possono essere aperte finestre di ogni tipo di locale, ivi compresi quelli destinati alla presenza continuativa di persone. Qualsiasi spazio scoperto diverso dalle chiostrine e dai cavedi è assimilato, ai fini del suo dimensionamento e delle caratteristiche igieniche dei locali che vi prospettano, ad un cortile.
2. In funzione della loro conformazione, i cortili si distinguono in cortili aperti e cortili chiusi. Sono cortili aperti quelli il cui perimetro presenta uno o più tratti liberi per uno sviluppo complessivo pari ad almeno 1/6 del perimetro medesimo. Sono cortili chiusi quelli interamente delimitati da pareti o che comunque non presentano tratti liberi di sviluppo sufficiente a qualificarli come cortili aperti.
3. In funzione della loro ubicazione rispetto all'edificio, i cortili si distinguono in cortili interni ed esterni al fabbricato. Sono cortili interni al fabbricato quelli delimitati dalle pareti di un unico edificio. Sono cortili esterni al fabbricato quelli delimitati dalle pareti di due o più edifici.
4. Negli edifici di nuova costruzione, i cortili esterni ed interni al fabbricato, sia di tipo chiuso che aperto, dovranno rispettare le distanze minime tra edifici e tra pareti finestrate.
5. Negli stessi edifici, i cortili interni al fabbricato dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) l'area del cortile non dovrà essere inferiore ad 1/4 della superficie complessiva delle pareti che lo delimitano, nel caso di cortili di tipo chiuso, o ad 1/3 della stessa superficie, nel caso di cortili di tipo aperto;
 - b) in nessun punto del cortile la distanza tra una parete finestrata e quella opposta dovrà essere inferiore a ml. 10,00;

6. Gli interventi su cortili esistenti che già presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento, non potranno in ogni caso comportare peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto.

7. Nei cortili su cui si aprono finestre di locali abitabili è vietato aprire finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità.

8. Ai fini del presente Regolamento si definisce come **chiostrina** lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali rispondano alle prescrizioni del presente articolo ma siano insufficienti a qualificarlo come cortile.

9. Negli edifici di nuova costruzione le chiostrine dovranno essere dimensionate come segue:

a) l'area della chiostrina non dovrà essere inferiore al valore ottenuto moltiplicando l'altezza media delle pareti che la delimitano (ciascuna valutata dal piano di calpestio della chiostrina sino alla sommità della parete) per il coefficiente 1,30, con un minimo assoluto di mq. 12,00;

b) il lato minore della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a ml. 3,00.

10. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, la realizzazione o la modifica di chiostrine è soggetta alle seguenti prescrizioni:

a) l'area della chiostrina non dovrà essere inferiore al valore ottenuto moltiplicando l'altezza media delle pareti che la delimitano (ciascuna valutata dal piano di calpestio della chiostrina sino alla sommità della parete) per il coefficiente 1,10, con un minimo assoluto di mq. 10,50;

b) il lato minore della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a ml. 3,00;

c) le norme di cui alle precedenti lettere "a" e "b" non si applicano alle chiostrine di edifici esistenti che, nel loro stato attuale, soddisfino i requisiti previsti per le chiostrine degli edifici di nuova costruzione, per le quali si applicano le norme di cui al precedente comma.

11. Gli interventi su chiostrine esistenti che già presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento, non potranno in ogni caso comportare peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto.

12. Sulle chiostrine possono essere aperte luci di locali abitabili o accessori. Non è mai ammesso aprirvi finestre.

13. Per le finestre o bocche d'aria di locali che ospitano attività che possono essere causa di insalubrità, si applicano le stesse norme già dettate per i cortili.

14. Ai fini del presente Regolamento si definisce come **cavedio** lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali siano insufficienti a qualificarlo come chiostrina.

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

16. Qualora su cavedi esistenti vi siano già aperte finestre di locali che comportino la presenza, anche non continuativa, di persone, l'utilizzo del cavedio per i fini di cui al comma precedente è ammesso nei limiti in cui non comporti pregiudizio per i locali che vi si affacciano.

Art. 75 – Antenne televisive e parabole satellitari

1. In edifici composti da più unità immobiliari si installeranno antenne televisive condominiali con le modalità previste dalle normative vigenti.

2. Le parabole satellitari devono essere di colore rosso mattone e sono ammesse solo sopra le coperture degli edifici. Ne è vietata l'installazione su balconi o terrazze.

Art. 76 – Teleferiche

(R.D. 829/1908 e D.M. 3584/1935)

Al fine di garantire la valorizzazione e la conservazione delle aree boscate, l'incremento dell'agricoltura di montagna con particolare riferimento a coltivazioni tipiche nonché favorire l'allevamento di greggi ed altri animali, la manutenzione di canali, impluvi e comunque per un miglioramento del territorio da

punto di vista idrogeologico, nonché il recupero dei fabbricati situati in zone impervie e non raggiungibili con strade è ammessa la costruzione ed il recupero delle teleferiche per il trasporto di materiali.

La realizzazione deve essere eseguita nel rispetto delle norme nazionali, Regionali e Provinciali vigenti in materia.

La teleferica va considerata non solo come bene del privato ma in maniera più ampia quale utilità pubblica, pertanto l'atto autorizzativo, previa acquisizione dei pareri di competenza, sarà rilasciato a condizione che l'utilizzo della stessa possa essere richiesto anche da terzi salvo pagamento di una quota per la manutenzione. In considerazione dell'ultimo comma l'ufficio edilizia verificherà a seguito di richiesta di nuova costruzione di teleferica la presenza di teleferiche vicine da utilizzare al fine di evitare installazioni di nuove paline e cavi che possano pregiudicare il valore paesaggistico del territorio.

Capo VI - Igiene e salubrità dei fabbricati

Art. 77 - Requisiti generali d'igiene, salubrità, isolamento delle costruzioni

1. Le prescrizioni generali di cui al presente titolo si applicano a tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione edilizia, qualsiasi sia la loro ubicazione, consistenza e destinazione d'uso.
2. E' vietato realizzare nuovi edifici su terreni già adibiti a discariche o a sedi di attività che abbiano inquinato il suolo, fino a quando gli stessi non siano stati sottoposti a bonifica secondo le norme vigenti in materia. L'attestato di salubrità deve essere rilasciato da autorità competente, a seguito del rilascio del certificato di bonifica.
3. In tutti gli interventi di qualsiasi misura disciplinati dal presente regolamento devono essere impiegati materiali sani e non suscettibili di indurre effetti dannosi per le persone o per l'ambiente.
4. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali portanti devono risultare intrinsecamente asciutti: tutte le murature devono risultare isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna. Al di sotto del piano di calpestio interno, anche tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e rimanere asciutti.
5. I locali abitabili posti al piano più basso o interrato, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aerato e le bocchette di areazione non devono essere inferiori a 1/100 della superficie del vespaio; il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di almeno cm. 20. *(Nota: questo articolo riguarda interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia quindi questa specifica non è pertinente).*
6. Qualora i locali destinati alla permanenza di persone risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi i locali in oggetto per tutta la parte interessata e che abbia il piano di posa inferiore alla quota del piano di calpestio dei locali o altro comprovato sistema di isolamento che garantisca la impermeabilità dei locali.
7. Le griglie di areazione di queste intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte.
8. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio semplice non areato. Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica, o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico qualora non esistano adeguati sistemi di sollevamento meccanico delle acque.
9. Gli edifici di nuova costruzione adibiti a qualsiasi funzione che presupponga la permanenza di persone devono essere dotati di impianto di riscaldamento in conformità alle prescrizioni della legge 10/91 e relativo regolamento di attuazione. Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o di inserimento di impianto di riscaldamento in un edificio che ne è sprovvisto il Comune può richiedere che siano adottati provvedimenti atti a garantire un adeguato isolamento nelle coperture, nei solai sovrastanti vani aperti, nei serramenti, nonché nello stesso impianto termico qualora già esistente e da ristrutturare. Qualora in un edificio vengano installate caldaie murali esterne esse non dovranno essere posizionate sul prospetto o i prospetti principali, né risultare visibili dalla viabilità pubblica o di accesso.

Ogni centrale termica, stufa, caminetto, forno, di qualunque tipo escluso i forni privi di emissione convogliata, deve essere collegato ad una canna fumaria, opportunamente dimensionata per l'eliminazione dei prodotti di combustione, prolungata fino oltre la copertura del fabbricato di appartenenza e dei fabbricati circostanti nel raggio di 10 (dieci) metri, realizzata con materiale a norma e nel rispetto delle disposizioni normative e legislative vigenti. Nell'impossibilità di prolungare la canna fumaria fino oltre la copertura del fabbricato potranno essere accettate soluzioni alternative previo parere favorevole dell'Azienda U.S.L.

10. Le domande di Permesso di Costruire, le segnalazioni di Inizio Attività e le autorizzazioni all'esercizio di qualsiasi attività produttiva devono essere corredate di Documentazione di Previsione di Impatto Acustico e di Valutazione Previsionale del Clima Acustico per tutti i casi previsti ai sensi dell'articolo 8, commi 2, 3 e 4, della legge n° 447/1995 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nella progettazione e realizzazione di interventi di: nuova costruzione compresi gli ampliamenti, ristrutturazione edilizia limitatamente ai casi di demolizione e ricostruzione e ai casi di ristrutturazione globale, risanamento conservativo con contestuale cambio di destinazione d'uso, deve essere prodotta documentazione sui requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lettera E della legge n° 447/1995 e del D.P.C.M. 5.12.1997 e successive modificazioni ed integrazioni.

11. Ogni edificio deve essere allacciato alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica, fatti salvi i casi in cui il fabbisogno elettrico sia integralmente soddisfatto mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili o assimilate. Solo in casi del tutto eccezionali e di comprovata impossibilità potrà essere autorizzata l'utilizzazione di fonti di energia elettrica diverse da quelle di cui al comma precedente. L'autorizzazione decade con il cessare della condizione che aveva determinato l'impossibilità della fornitura. L'impianto elettrico deve essere conforme a quanto disposto dalla legge 46/90 e relativo regolamento di attuazione.

12. Ogni fabbricato, di nuova costruzione o già esistente, deve essere provvisto di acqua potabile prelevata dall'acquedotto pubblico e distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia. L'acqua può essere prelevata da falde freatiche o profonde per altri utilizzi. L'uso dell'acqua per scopi diversi dal potabile deve essere autorizzato dall'Ufficio del Genio Civile competente. L'impianto di approvvigionamento deve essere realizzato secondo le disposizioni impartite dagli Uffici Comunali o dalla Società incaricata di gestire il servizio idrico. Agli insediamenti industriali l'Amministrazione Comunale, o la Società gestrice del servizio idrico, può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare ogni superfluo prelievo dell'acqua. Qualora l'approvvigionamento avvenga contemporaneamente da fonti diverse (acquedotto, acqua di falda o di sorgente, acque superficiali) dovranno essere attuate scelte razionali in relazione ai diversi impieghi, per garantire a ciascun uso la risorsa più idonea, limitando l'impiego di acqua dell'acquedotto.

13. Gli impianti igienici e di smaltimento delle acque reflue e delle acque provenienti da insediamenti di qualsiasi tipo dovranno fare riferimento per le modalità costruttive alle vigenti disposizioni in materia, alle disposizioni comunali specifiche per l'allacciamento alla pubblica fognatura ed a eventuali prescrizioni che singolarmente possono essere imposte dalla ARPAT. Sarà cura dell'Ufficio Edilizia Privata provvedere alla stesura di una convenzione con l'Ufficio ARPAT per codificare un procedimento standard con casistiche varie per l'adeguamento dello smaltimento dei reflui civili. Di seguito viene riportato uno schema generico per il periodo transitorio in attesa della convenzione sopra citata.

14. Per ogni nuova costruzione e/o immobile esistente, oggetto di interventi di ampliamento o ristrutturazione edilizia, dovrà essere previsto un idoneo sistema di smaltimento dei liquami. Sono considerate acque reflue domestiche tutte quelle acque provenienti da insediamenti di tipo residenziale e da servizi, derivanti prevalentemente dal metabolismo umano e da attività domestiche con l'esclusione delle acque meteoriche. Per i sistemi di smaltimento a servizio di attività produttive o assimilabili ai civili, potrà essere richiesta l'adozione di particolari impianti di pre-trattamento, rispondenti alle specifiche esigenze (disoleatori, filtri, sistemi di omogeneizzazione o per la disinfezione ecc.). Non potranno comunque essere ritenuti idonei gli impianti che, pur rientrando nelle tipologie di smaltimento

consentite, non garantiscono, per il carico inquinante dei reflui, il costante rispetto dei parametri qualitativi previsti dalla normativa vigente e/o non sono adeguati alle caratteristiche specifiche del terreno, della falda idrica e dei corpi idrici. Gli immobili ubicati in zona servita da **rete fognaria** devono obbligatoriamente essere allacciati alla stessa, secondo le modalità e le prescrizioni impartite dall'Ufficio Comunale competente o Società gestrice del servizio nel rispetto del Regolamento specifico. Per gli immobili posti in zona esclusa dalla fognatura dinamica, dovrà essere presentato un progetto per la realizzazione di idoneo impianto di smaltimento liquami singolo o consorziale, e/o per la ristrutturazione e l'adeguamento dell'impianto esistente. La soluzione di smaltimento proposta dovrà essere compatibile con la normativa vigente, oltre che con le caratteristiche geologiche ed idrogeologiche del terreno. Poiché l'obiettivo prioritario è quello di assicurare l'allaccio alla fognatura dinamica di tutti gli agglomerati urbani, i sistemi alternativi alla Fognatura Pubblica, dovranno essere concepiti e disposti, ove possibile, in modo da poter essere agevolmente by-passati con un collegamento diretto alla rete fognaria, non appena tecnicamente realizzabile.

15. E' consentita l'adozione di sistemi di smaltimento liquami biologici di tipo "anaerobio" o di tipo "aerobio". La scelta del tipo di impianto, oltre che adeguata all'uso, dovrà rispettare le caratteristiche geologiche del terreno e della falda. I sistemi di smaltimento di tipo anaerobio sono consentiti solo per insediamenti isolati e/o di modesta capacità abitativa. Per lo smaltimento dei liquami provenienti da edifici condominiali e/o lottizzazioni edilizie è sempre richiesta l'adozione di impianti di depurazione consorziali, ad ossidazione totale. Tale sistema può essere adottato, in caso di documentata mancanza di alternative, anche per piccole unità abitative, costituite da un numero di minimo 5 persone effettive (con l'esclusione quindi di monolocali od abitazioni ad un'unica camera).

Sistemi di smaltimento di tipo anaerobio: i sistemi di smaltimento anaerobio sono tradizionalmente utilizzati per gli insediamenti isolati e/o di modesta capacità abitativa, ubicati in zone ove è possibile la dispersione nel sottosuolo o sul suolo. Sono pertanto composti da impianto primario, di chiarificazione e sedimentazione, e da impianto secondario, per la stabilizzazione e la dispersione dei reflui nel terreno. Per il dimensionamento degli impianti si rimanda alle indicazioni tecniche contenute nella Deliberazione 4.2.1977 del Comitato Interministeriale per la tutela delle acque dall'inquinamento. Smaltimento primario: gli impianti primari devono essere costituiti da vasche Imhoff adeguatamente dimensionate, particolarmente per quanto riguarda lo scomparto fanghi ed il tempo di ritenzione; esse devono essere ermetiche ed in materiale impermeabile, devono essere completamente interrato e garantire tuttavia facilità di esecuzione per le operazioni di espurgo e di vuotatura periodica. Inoltre devono essere dotate di pozzetti di ispezione a tenuta ermetica, posti a monte ed a valle dell'impianto, facilmente accessibili ed ispezionabili e di dimensioni minime interne di cm. 40x40. Gli impianti devono essere muniti, ove ve ne sia la necessità, di colonna di ventilazione sul tetto e di ogni altro strumento tecnologico atto ad evitare possibili ritorni di esalazioni moleste. In presenza di attività quali ristoranti e assimilabili o, nei casi in cui sussistano motivazioni particolari (es. cucine molto distanti dalle fosse settiche) dovranno essere previsti idonei sistemi di raccolta dei grassi. Al fine di garantire il costante rispetto dei limiti qualitativi previsti dalla vigente normativa, dovrà essere provveduto periodicamente, secondo necessità, alla vuotatura mediante ditta autorizzata. L'ubicazione deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno 1 metro da muri di fondazione, non meno di metri 10 da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato all'acqua potabile (salvo distanze più restrittive) e non meno di 2 metri dal confine (art. 889 del Codice Civile).

Smaltimento secondario: nei terreni con buone caratteristiche di permeabilità e con falda idrica compatibile, è consentita l'adozione di sistemi di stabilizzazione per lo smaltimento mediante dispersione del liquame chiarificato e/o depurato nel terreno, quali pozzi perdenti o sub-irrigazione realizzati a regola d'arte e correttamente dimensionati. Il pozzo perdente dovrà essere dotato di chiusino ispezionabile e non potrà essere ubicato a distanza inferiore ai 50 metri da qualsiasi condotta, serbatoio od altra opera destinata al servizio dell'acqua potabile; esso dovrà inoltre distare almeno 3 metri dai muri di fondazione. La distanza tra le condotte disperdenti della sub-irrigazione e qualsiasi tubazione, serbatoio od altra opera destinata al servizio dell'acqua potabile, non potrà essere inferiore ai 30 metri.

Sistemi di smaltimento di tipo aerobio: i sistemi di smaltimento aerobio sono costituiti da impianti di depurazione di tipo biologico ad ossidazione totale, con recapito finale in acque superficiali o nel terreno, correttamente dimensionati e dotati di pozzetti di ispezione a tenuta ermetica, posti a monte ed a valle dell'impianto, facilmente accessibili ed ispezionabili e di dimensioni minime interne di cm. 40x40. Il sistema di aereazione prescelto deve essere tale da evitare le formazioni di aerosol, con conseguente dispersione nell'ambiente circostante di microrganismi patogeni. Gli impianti devono essere muniti, qualora si renda necessario, di colonna di ventilazione sul tetto e di ogni altro strumento tecnologico atto ad evitare possibili ritorni di esalazioni moleste. L'ubicazione deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno 1 metro da muri di fondazione, non meno di metri 10 da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato all'acqua potabile (salvo distanze più restrittive) e non meno di 2 metri dal confine (art. 889 del Codice Civile). I reflui depurati devono essere convogliati in acque superficiali, mentre è vietato lo smaltimento in acque sotterranee. Per gli impianti di depurazione di tipo biologico dovrà essere sempre prevista una convenzione annuale o pluriennale, con ditta incaricata della gestione, manutenzione ed eliminazione dei fanghi in eccesso.

Art. 78 - Classificazione dei locali

1. Ai fini dell'applicazione del presente regolamento tutti i locali si dividono nelle seguenti categorie:
 - **CATEGORIA A locali abitativi o agibili:** sono locali in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone;
 - **CATEGORIA B locali accessori o di servizio:** sono quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.
2. I locali di **Categoria A** sono individuati da 3 classi:
 - Classe 1: soggiorni, pranzi, cucine, camere da letto, studi e taverne, posti in edifici di abitazione sia individuale, che collettiva;
 - Classe 2: uffici, studi, sale di lettura, ambulatori medici, sale di esposizione, sale di riunione, banche ed istituti di credito, locali per attività di barbiere, di parrucchiere e di estetista;
 - Classe 3: ristorazione e ricettivo in genere, negozi di vendita, sale da gioco, laboratori scientifico-tecnici, officine meccaniche, laboratori di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive, lavanderie; magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico, pulizia; i locali diversi dalle classi 1 o 2 e riconducibili alla presente classe.
3. I locali di **Categoria B** sono divisi nelle seguenti 2 classi:
 - Classe 1: servizi igienici, bagni, ripostigli, disimpegni, stanze armadi, scale, lavanderie, autorimesse, centrali termiche, locali di sgombero, cantine e simili negli edifici di abitazione individuale o collettiva.
 - Classe 2: magazzini, depositi, archivi e tutti gli altri locali dove la permanenza non è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizie; locali per macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza; vani scale, impianti tecnologici e di servizio; stalle, porcilaie, annessi agricoli, serre, cantine; servizi igienici, bagni, ripostigli, disimpegni, scale, centrali termiche.
4. I locali non espressamente elencati sono automaticamente classificati dall'U.T.C. per analogia.
5. Non costituiscono "locale", ai sensi del presente regolamento, gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (quali scannafossi e simili) o al passaggio ed alla manutenzione degli impianti (cavedi e simili).

Art. 79 - Illuminazione dei locali ad uso abitativo A1 e B1

1. Tutti i locali degli alloggi di categoria A1, devono fruire di illuminazione naturale diretta. I locali della Categoria B1 possono essere esenti.
2. Per ciascun locale di abitazione l'ampiezza della finestra, misurata convenzionalmente al lordo dei telai con esclusione delle sole parti non vetrate, deve essere proporzionata in modo tale che la superficie finestrata apribile non sia inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.
3. Qualora la profondità di un locale superi 2,5 volte l'altezza dello stesso, il rapporto illuminante sarà aumentato fino a raggiungere 1/6 della superficie di pavimento. Il rapporto di 1/6 si applica anche nei

casi in cui l'illuminazione dei locali avvenga tramite aperture sottostanti oggetti con sporgenza superiore a ml. 1.50 (porticati, terrazzi,

4. Nel caso di restauro o di ristrutturazione di edifici esistenti ed abitabili è consentita la deroga dai minimi sopradetti quando esigenze di conservazione dei prospetti non consentano modifiche delle aperture, sempre che vi sia un miglioramento complessivo delle condizioni di illuminazione e non si aumentino le superfici dei vani che già non soddisfano i requisiti minimi. Nel caso di recupero di fabbricati esistenti sono da considerarsi superfici illuminanti tutte quelle realizzabili nell'ottica di un adeguato intervento sul manufatto, anche in deroga ai punti precedenti.

Art. 80 - Aerazione dei locali ad uso abitativo A1 e B1

1. Gli edifici devono essere realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione, ciascun alloggio dovrà essere areato mediante aperture ubicate in modo tale da garantire la ventilazione trasversale e cioè mediante aperture ubicate su due fronti contrapposti. Non sono ammessi alloggi con aperture solo su un lato del fabbricato.

2. Le superfici finestrate apribili, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, devono risultare non inferiori ad 1/8 della superficie del pavimento, per tutti i locali degli alloggi di categoria A1. I locali della Categoria B1 possono essere esenti. Nei servizi igienici privi di superfici finestrate apribili l'aerazione dovrà essere garantita da un adeguato impianto che provveda all'estrazione di aria.

3. Nel caso di restauro o di ristrutturazione di edifici esistenti ed abitabili è consentita la deroga dai minimi sopradetti quando esigenze di conservazione dei prospetti non consentano modifiche delle aperture, sempre che vi sia un miglioramento complessivo delle condizioni di aerazione e non si aumentino le superfici dei vani che già non soddisfano i requisiti minimi. Nel caso in cui le caratteristiche tipologiche dei locali di classe A1 degli alloggi esistenti non consentano di fruire di aerazione naturale diretta nella misura prescritta, l'aerazione dovrà essere garantita da un adeguato impianto che provveda sia all'immissione che all'estrazione di aria; anche in tal caso dovrà comunque essere assicurata ventilazione naturale diretta in misura non inferiore alla metà di quella prescritta.

Art. 81 - Altezza dei locali ad uso abitativo A1 e B1

1. L'altezza libera di un locale si misura dal pavimento al soffitto, nel caso di solai, o al piano di imposta dell'orditura minuta, nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili.

2. In tutti i locali ad uso abitativo l'altezza minima dei vani di Categoria A1 deve essere ml. 2,70, mentre l'altezza minima dei vani di Categoria B1 deve essere ml. 2,40, con esclusione delle autorimesse e dei locali interrati che possono avere altezza non inferiore a ml. 2,20, e dei ripostigli che possono avere altezza minima pari a ml. 2,20 purché l'altezza media interna non sia inferiore a ml. 2,40.

3. I vani della Categoria A1 posti sotto tetto possono avere altezza minima pari a ml. 2,20 purché l'altezza media interna non sia inferiore a ml. 2,70; i vani della Categoria B1 posti sotto tetto possono avere altezza minima pari a ml. 2,20 purché l'altezza media interna non sia inferiore a ml. 2,40.

4. Negli edifici di particolare rilevanza architettonica, tipologica, storica o della tradizione rurale, soggetti ad interventi di recupero (manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia) può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata al punto precedente nel caso si mantengano altezze già esistenti, cioè sono consentite altezze inferiori a quelle prescritte ai commi precedenti, sempre che l'intervento non comporti una riduzione di quelle preesistenti e non si modifichi la destinazione d'uso dei singoli locali.

5. Per i locali già destinati ad uso abitativo possono essere ammesse altezze inferiori a quelle indicate ai punti precedenti solo per consentire adeguamenti strutturali antisismici e/o acustici e/o termici, previo parere favorevole dell'AUSL.

6. Negli edifici oggetto di mutamento di destinazione d'uso, da non abitativo ad abitativo, le altezze dovranno essere adeguate alle prescrizioni di cui ai punti 2 e 3.

7. Si definisce come **soppalco** il locale ricavato nell'altezza di un vano principale con almeno un lato aperto sul lato medesimo. L'altezza minima dei soppalchi di Categoria A1 deve essere ml. 2,20 purché la

media risulti non inferiore a ml. 2,70; l'altezza minima dei soppalchi di Categoria B1 deve essere ml. 2,00 purché la media non risulti inferiore a ml. 2,40. I soppalchi di Categoria A1 devono verificare i requisiti di areazione e illuminazione considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale su cui il medesimo si affaccia.

La superficie del soppalco non dovrà superare il 50% del vano che viene soppalcato, ed il soppalco dovrà essere situato dalla parte opposta delle pareti finestrate.

Art. 82 - Caratteristiche dei locali ad uso abitativo A1 e B1

1. Ciascun alloggio dovrà essere costituito almeno da un ingresso, un soggiorno, una cucina o angolo cottura, una camera da letto, un ripostiglio ed un servizio igienico. E' fatta eccezione per gli alloggi del tipo "monostanza" che dovranno avere superficie non inferiore a mq. 32,00 se per una persona, e non inferiore a mq. 42,00 se per due persone. *(Nota: il DM 05.07.1975 individua parametri meno restrittivi)*
2. Il vano che svolge unica funzione di **ingresso** deve avere dimensione minima di 4,00 mq.
3. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza **soggiorno** di almeno mq. 14,00; qualora il soggiorno svolga anche funzione di "ingresso" la superficie minima deve essere incrementata di mq. 4,00; qualora lo spazio di cottura sia ricavato direttamente all'interno del vano soggiorno la superficie minima dello stesso deve essere incrementata di mq. 2,00.
4. Ogni **cucina** deve avere superficie minima di mq. 9,00, essere dotata di propria finestratura, di griglia di areazione in caso di uso di gas, di aspirazione all'esterno dei vapori di cottura per mezzo di idonea canna fumaria (nel rispetto delle norme UNICIG 7129) e la parete sulla quale è sviluppato il piano cottura deve essere rivestita da materiale impermeabile fino all'altezza minima di ml. 2,00.
5. Ogni **angolo cottura** deve avere superficie minima di mq. 6; qualora non sia dotato di finestra propria, deve essere collegato al soggiorno mediante un'apertura priva di infissi avente superficie di almeno mq. 4, nel rispetto delle altre prescrizioni di cui al presente punto, purché sia comunque verificata la superficie areo/illuminante in funzione alla superficie di pavimento complessiva dei due vani.
6. Le **stanze da letto** devono avere una superficie minima di mq. 9,00 se per una persona e mq. 14,00 se per due persone.
7. In ciascuna u.i.u. residenziale deve essere prevista una superficie minima dei locali ad uso **ripostiglio** non inferiore a mq. 2,50 e non superiore a mq. 6,00.
8. Ogni alloggio deve essere dotato di almeno un **servizio igienico** provvisto di vasca da bagno o doccia, lavabo, bidet, w.c. ed avere le pareti rivestite con materiale impermeabile fino ad un'altezza minima di ml. 2,00; L'accesso al servizio igienico deve avvenire attraverso disimpegno/corridoio, non è ammesso l'accesso diretto da ambienti di soggiorno e cucina.
9. Ogni altro locale di Categoria A1 non può comunque avere superficie inferiore a mq. 9,00.
10. Tutti i locali di cui al presente articolo e i disimpegni per la distribuzione funzionale dei vani devono comunque rispettare le prescrizioni dettate dal D.M. 236/89 in particolare per quanto riguarda quanto contenuto nel Capo III e IV dello stesso.

Art. 83 - Illuminazione dei locali ad uso non abitativo A2, A3 e B2

1. Tutti i locali delle Categorie A2 devono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.
2. Per ciascun locale l'ampiezza della finestra, misurata convenzionalmente al lordo dei telai con esclusione delle sole parti non vetrate, deve essere proporzionata in modo tale che la superficie finestrata apribile non sia inferiore a:
 - 1/8 della superficie utile del locale se questo è inferiore a mq. 100;
 - 1/10 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 12,5 se la superficie del locale è maggiore di 100 mq.;
 Come parametro di riferimento si ritiene che:

- il 50% della superficie illuminante debba essere collocato a parete, se la restante parte è costituita da lucernai;
 - il 25% della superficie illuminante debba essere collocato a parete, se la restante parte è costituita da apertura a “sheed” o a “lanterna”.
3. Per i locali la cui profondità superi di 2,5 l'altezza dell'architrave della finestra misurata dal pavimento, la superficie utile finestrata dovrà essere incrementata in misura proporzionale fino ad un massimo del 25% per una profondità massima di 3,5 volte l'altezza dell'architrave dal pavimento.
4. Tutti i locali delle Categorie A3 devono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.
5. Per ciascun locale l'ampiezza della finestra, misurata convenzionalmente al lordo dei telai con esclusione delle sole parti non vetrate, deve essere proporzionata in modo tale che la superficie finestrata apribile non sia inferiore a:
- 1/8 della superficie utile del locale se questo è inferiore a mq. 100;
 - 1/10 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 12,5 se questo è compreso tra mq. 100 e 1000;
 - 1/12 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 100 se esso è superiore a mq. 1000.
- Come parametro di riferimento si ritiene che:
- il 50% della superficie illuminante debba essere collocato a parete, se la restante parte è costituita da lucernai;
 - il 25% della superficie illuminante debba essere collocato a parete, se la restante parte è costituita da apertura a “sheed” o a “lanterna”;
 - possono essere comprese nel computo della superficie illuminante le superfici trasparenti delle porte a partire da 80 cm. dal pavimento. Per i locali la cui profondità superi di 2,5 l'altezza dell'architrave della finestra misurata dal pavimento, la superficie utile finestrata dovrà essere incrementata in misura proporzionale fino ad un massimo del 25% per una profondità massima di 3,5 volte l'altezza dell'architrave dal pavimento.
6. I locali della Categoria B2 possono essere privi di illuminazione naturale.
7. Negli edifici di particolare rilevanza architettonica, tipologica, storica o della tradizione rurale, soggetti ad interventi di recupero (manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia) è consentita la deroga dai minimi sopradetti quando esigenze di conservazione dei prospetti non consentano modifiche alle aperture.

Art. 84 - Areazione dei locali ad uso non abitativo A2, A3 e B2

1. Per i locali di Categoria A2 le esigenze di ventilazione naturale comportano una superficie apribile attestata su spazi esterni pari a:
- 1/8 della superficie utile del locale se questo è inferiore a mq. 100;
 - 1/16 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 12,5 se la superficie del locale è maggiore a 100 mq.
2. Tutti i locali appartenenti alla Categoria A3 devono essere dotati di superfici apribili attestati su spazi esterni e con comandi ad altezza d'uomo. La superficie apribile deve corrispondere ad almeno:
- 1/8 della superficie utile del locale se questo è inferiore a mq. 100;
 - 1/16 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 12,5 se questo è compreso tra mq. 100 e 1000;
 - 1/24 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 62,50 se esso è superiore a mq. 1000.
3. I locali della Categoria B2 possono essere privi di areazione naturale ad esclusione dei servizi igienici – W.C. e spogliatoi per i quali, in caso di superficie apribile attestata su spazi esterni, assente o inferiore a 1/8 della superficie utile del locale, deve essere fatto ricorso all'areazione forzata.
4. Negli edifici di particolare rilevanza architettonica, tipologica, storica o della tradizione rurale, soggetti ad interventi di recupero (manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia) è consentita la deroga dai minimi sopradetti quando esigenze di conservazione dei prospetti non consentano modifiche alle aperture.

5. Gli esercizi e i luoghi di lavoro riservati ai fumatori devono essere dotati di impianti per la ventilazione ed il ricambio d'aria regolarmente funzionanti (art 51 comma 2 L.16.1.2003, n. 3), secondo i requisiti tecnici definiti nell'allegato I al D.P.C.M. 23.12.2003.

Art. 85 - Altezza dei locali ad uso non abitativo A2, A3 e B2

1. Per i locali di Categoria A2 l'altezza minima deve essere non inferiore a ml. 2,70.
2. Per i locali di Categoria A3 l'altezza minima deve essere non inferiore a ml. 3,00.
3. Per i locali di Categoria B2 l'altezza minima deve essere non inferiore a ml. 2,40.
4. Per i locali dei fabbricati di particolare rilevanza architettonica, tipologica, storica o della tradizione rurale, è consentita la deroga dai minimi sopradetti nel caso si mantengano altezze già esistenti, cioè sono consentite altezze inferiori a quelle prescritte ai commi precedenti, sempre che l'intervento non comporti una riduzione di quelle preesistenti e non sia modificata la destinazione d'uso.

Art. 86 - Caratteristiche dei locali ad uso non abitativo A2, A3 e B2

1. Per i locali di Categoria A2 la superficie utile minima deve essere non inferiore a mq. 9,00, per gli uffici e gli studi professionali dovrà essere di 5 mq. per addetto con una superficie utile minima di mq. 9,00.
2. Per i locali di Categoria A3 la superficie utile minima deve essere non inferiore a mq. 9,00.
3. Per i locali di Categoria B2 devono essere rispettate le seguenti superfici utili minime:
 - spogliatoi: mq. 1,2 per addetto per turno, con lato minimo di ml. 1,2 e superficie utile minima di mq. 4,00;
 - servizio igienico: la superficie in pianta del locale W.C. con lavabo deve essere almeno mq. 2,00; nel caso che il lavabo sia posto nell'antibagno, la superficie del locale W.C. può essere ridotta fino a mq. 1,00 con lato minimo comunque non inferiore a ml. 0,9;
 - il disimpegno con lavabo (antibagno) deve avere superficie minima di mq. 1,5.
4. I servizi igienici e/o docce non devono avere accesso dai locali di categoria A2 e A3, se non attraverso disimpegno, corridoio o antibagno.
5. Tutti i locali di cui al presente articolo devono comunque rispettare le prescrizioni dettate dal D.M. 236/89.

Art. 87 – Concimaie

1. Le concimaie non sono ammesse nei centri abitati del Comune.
2. Per la tenuta del letame o per la costruzione ed ubicazione delle concimaie dovranno osservarsi le prescrizioni del T.U. delle Leggi Sanitarie 27.7.1934, n. 1265, della normativa regionale applicabile e delle norme sanitarie in materia di sottoprodotti di origine animale; esse dovranno essere costruite in maniera tale da essere perfettamente impermeabilizzate e dovranno risultare a distanza non inferiore a m. 25,00 dalle case di abitazione, dai pozzi, nonché dalla pubblica via; e a distanza non inferiore a m. 200 dagli acquedotti e dai serbatoi dell'acqua potabile; inoltre non dovranno essere ad un livello superiore a quello dove si apre il pozzo dell'acqua potabile.
3. La superficie della platea deve essere dimensionata al numero dei capi adulti equivalenti allevati e rispondere alle caratteristiche tecniche previste dalle specifiche norme regionali e/o nazionali.

Art. 88 - Ricovero per gli animali

1. Non sono ammessi nei centri abitati del Comune.
2. E' vietato costruire abitazioni appoggiate ai muri perimetrali dei ricovero degli animali, ovvero situate al di sopra dei medesimi. Quando ciò non sia assolutamente possibile, il Comune, visto il parere della A.U.S.L. potrà consentire la costruzione di case appoggiate ai muri di detti ricoveri, che però non

potranno comunicare direttamente con i locali destinati ad abitazione, né avere aperture nella facciata stessa dove si aprono le finestre di abitazione a distanza minore di ml. 3,00.

3. E' altresì vietato costruire i solai delle stalle mediante strutture in legno.

4. Qualora fosse consentito adibire i locali sopra la stalla in abitazione (perché solo diurna) fra solaio della stalla ed il pavimento di tale ambiente dovrà essere interposto uno strato di cemento o di altro materiale impermeabile.

5. In ogni caso i ricoveri per animali ed i loro annessi, dovranno essere posti ad una distanza non inferiore a m. 10,00 dalla pubblica via ne creare molestia alcuna alle abitazioni vicine;

6. Qualunque locale adibito a ricovero di animali, dovrà essere costruito in maniera da garantire la raccolta e smaltimento dei reflui di allevamento secondo quanto previsto dalle norme applicabili. I locali inoltre dovranno avere requisiti strutturali e di attrezzature tali da garantire il rispetto delle prescrizioni normative in materia di benessere animale, secondo quanto previsto per le diverse specie.

7. Al ricambio dell'area si provvederà anche con finestra a vasistas.

8. I pavimenti, le cunette di scolo, le mangiatoie, saranno costruiti con materiale impermeabile; le cunette, inoltre devono finire in apposito pozzetto, pure a pareti impermeabili, collocato fuori dal ricovero.

9. Le pareti dei locali devono essere intonacate a cemento e rivestite con materiale lavabile fino ad altezza idonea.

10. Ove sia possibile gli abbeveratoi saranno alimentati con acqua corrente od almeno sarà disposto che essa scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveramento.

11. Dovranno essere predisposte ed applicate adeguate procedure di disinfezione/disinfestazione/derattizzazione...

12. Le deiezioni ed il letame prodotto dal bestiame dovranno essere allontanati ogni giorno e portati alle apposite concimaie.

13. Tra la stalla, il fienile e l'abitazione, qualora vi sia continuità nel fabbricato, dovrà essere creato un muro tagliafuoco dello spessore non inferiore a cm 38 costruito con mattoni e cemento o in calcestruzzo e reso impermeabile. Detto muro dovrà proseguire entro il manto di copertura per un'altezza non inferiore a m. 1,00.

14. Tutti i fienili dovranno essere muniti di particolari accorgimenti per facilitarne l'areazione, allo scopo di evitare il pericolo dell'autocombustione derivante dalla fermentazione dei foraggi.

15. La tenuta di animali dovrà essere autorizzata dall'autorità comunale, e ciò anche per le località ed i ricoveri nei quali fino all'entrata in vigore del presente Regolamento, gli animali venivano tenuti senza autorizzazione.

16. per quanto attiene i requisiti delle strutture da adibirsi a canile si rimanda a quanto previsto dalla L.R. 59/2009 e s.m.i.

E' ammessa la realizzazione di manufatti precari per la conduzione del fondo rustico così distinti :

manufatti precari della dimensione massima di mq. 9, per aziende agricole o privati e ad uso di orti singoli a corredo di superficie coltivata comunque non inferiore a mq 600, realizzati con strutture di materiale leggero (ferro, legno e vetro), semplicemente ancorati a terra che non comportino alcuna modifica dello stato dei luoghi;

manufatti destinati al ricovero di animali con struttura in legno o altri materiali leggeri, con copertura a capanna con timpano sul lato più corto, per una superficie utile non superiore a mq. 15,00 e altezza massima di m. 3,00 al colmo. Dovranno essere semplicemente appoggiati a terra e fissati al suolo solo con opere di ancoraggio. E' ammessa la realizzazione di solaio controterra di isolamento igienico-sanitario a condizione che questo sia di tipo prefabbricato e facilmente rimovibile. Dovrà essere predisposta apposita raccolta dei liquami mediante convogliamento in pozzi a tenuta.

Il soggetto interessato al rilascio di autorizzazione per l'installazione di manufatti temporanei e precari per la conduzione del fondo deve presentare relativa domanda presso l'ufficio Edilizia Privata allegando la seguente documentazione (art 7 DPGR 5/07):

- indicazione delle esigenze per l'installazione del manufatto, del periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, comunque non superiore ad un anno, con l'impegno della rimozione del manufatto alla scadenza temporale del periodo di utilizzazione fissato;
- estratto di mappa catastale con l'individuazione del posizionamento del manufatto da realizzare e destinazione d'uso dell'area interessata;
- elaborato grafico in duplice copia ed in scala 1:100 del manufatto;
- relazione sui materiali impiegati e modalità di installazione e successiva rimozione del manufatto;
- parere del settore Polizia Municipale per la verifica del rispetto del Codice della Strada qualora il manufatto insista su aree pubbliche o in prossimità di viabilità comunale;
- stipula di polizza fidejussoria il cui importo sarà stabilito dall'ufficio competente con apposito atto del Dirigente competente.

Ove perdurino le esigenze, i manufatti temporanei e precari, previa ulteriore comunicazione di rinnovo all'installazione, possono essere mantenuti o reinstallati anche in parti diverse della superficie aziendale.

Art. 89 - Edifici ed unità immobiliari dichiarate antigieniche

1. Nel caso di edifici dichiarati antigienici dalla A.U.S.L. , il Sindaco ha la facoltà di intimare al proprietario di procedere al risanamento o alla demolizione, assegnando un congruo termine.
2. Qualora il proprietario non ottemperi a quanto ordinato nel termine assegnato, per cause dipendenti dalla sua volontà, il Sindaco ha la facoltà di procedere all'espropriazione per pubblica utilità oppure di fare eseguire di ufficio i lavori di demolizione.
3. Nel caso invece di unità immobiliari dichiarate antigieniche dalla A.U.S.L. , ma facenti parte di un edificio non dichiarabile antigienico nel suo insieme, il Sindaco ha la facoltà di intimare al proprietario i lavori che egli deve eseguire al fine di rendere l'unità immobiliare in adeguate condizioni igieniche, compatibilmente allo stato esistente ed all'edificio al quale appartiene, assegnando un congruo termine.

Capo VII - Norme generale del buon costruire

Art. 90 - Norme generali di buona costruzione

1. Coloro che dirigono ed eseguono lavori di costruzione e modificazione di edifici, devono provvedere, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché le opere siano compiute a regola d'arte, riescano solide e siano rispondenti alla prescrizione delle vigenti normative in materia.
2. E' vietato costruire su terreno franoso o comunque atto a scoscendere e su terreni di non buona consistenza o di eterogenea struttura.
3. Per le strutture in cemento armato debbono essere scrupolosamente osservate le prescrizioni della legge 5.11.1971, n. 1086 relative all'accettazione dei leganti idraulici ed all'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio, semplice od armato.
4. Sono vietate le costruzioni permanenti aventi strutture portanti e pareti costruite in materiali eterogenei quali legno, lamiera, materiali plastici e simili.

Art. 91 - Materiali di recupero

1. Nella costruzione di nuovi edifici, nel recupero di quelli esistenti e nei reinterri, non si possono impiegare materiali provenienti da demolizione di vecchi pavimenti e vecchi muri salmastrati, come pure terra proveniente da luoghi malsani ed in genere materiali igroscopici.

Art. 92 - Fondazioni

1. Quando sia possibile, le fondazioni debbono poggiare su roccia viva e compatta ovvero su terreno di buona consistenza, nel quale debbono essere convenientemente incassate.
2. Quando non si possa raggiungere il terreno compatto e si debba fabbricare su terreno di eterogenea struttura, si debbono adottare quei mezzi atti a garantire un solido appoggio delle fondazioni, oppure queste saranno costituire da una platea generale di calcestruzzo cementizio.

3. Le fondazioni saranno preferibilmente formate da calcestruzzo cementizio e saranno separate dalle murature soprastanti mediante strati impermeabili di asfalto o di isolanti in genere, per impedire l'ascesa dell'umidità.

Art. 93 - Murature

1. I muri esterni degli edifici di nuova costruzione o ristrutturati, dovranno avere, qualunque sia la natura dei materiali posti in opera, spessore tale da proteggere le persone dalle variazioni esterne della temperatura e dell'umidità.
2. Le murature debbono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte, con buoni materiali e con accurata mano d'opera,.

Art. 94 - Intonaci

1. Tutte le pareti dei locali interni, che non siano rivestite di materiali idonei e consentiti, dovranno essere intonacate.
2. Qualora vi siano tracce di umidità, si dovranno eseguire opere adatte a rendere i muri perfettamente asciutti, impiegando, se nel caso, materiali idrofughi idonei.
3. Per gli edifici con paramenti esterni in muratura in origine a faccia vista o dove comunque questi risultano storicizzati, è vietata l'intonacatura delle facciate e gli eventuali interventi di integrazione e ripristino di elementi mancanti o gravemente deteriorati, devono essere realizzati col metodo cuci-scuci, usando analoghi materiali, simili agli originali per dimensione, forma, colore e tecniche costruttive;
4. I paramenti esterni delle facciate devono essere realizzati esclusivamente con intonaco civile rasato a fratazzo o lisciato a mestola. E' vietato evidenziare in facciata la presenza di elementi strutturali, come archi di scarico, pietra da taglio e travi in legno o altro con valore prettamente strutturale se concepiti per essere intonacati. Negli interventi relativi alle facciate è prescritto di evidenziare e restaurare gli elementi decorativi ed i particolari architettonici in materiale lapideo, in origine a vista, come cornici, fasce marcapiano, lesene, architravi, stipiti, mensole, ecc., sia emergenti dal piano della facciata sia alloggiate in nicchie o edicole;
5. E' prescritta l'eliminazione degli elementi non pertinenti con l'impianto originale delle facciate;
6. Le tinteggiature dei paramenti esterni devono avere colori tradizionali locali, riconducibili alla gamma naturale delle terre o comunque a quelli eventualmente reperibili sulle facciate oggetto di intervento o presenti nel territorio limitrofo. E' consentita la riquadratura dipinta delle aperture in colore diverso rispetto alla tinteggiatura delle facciate;

Art. 95 - Rifiniture interne

1. Le tinteggiature, le carte e le stoffe impiegate per l'abbellimento degli ambienti, non devono contenere le sostanze nocive vietate dalle normative vigenti in materia.

Art. 96 - Pavimenti

1. Tutti i locali, comprese le soffitte, i solai morti, i sotterranei e le cantine, dovranno essere pavimentati.
2. I pavimenti devono avere la superficie dura, liscia, priva di fessure e con giunti suggellati in modo da essere facilmente lavabile e da non offrire ricovero ai parassiti.

Art. 97 - Copertura

1. Le coperture degli edifici principali potranno essere con tipologia a "capanna o a padiglione" non sono ammesse coperture a terrazza ad eccezione delle coperture di modesti volumi accorpati all'edificio principale ed altimetricamente inferiori a questi, comunque nel rispetto delle NTA del R.U.. Per i fabbricati a destinazione residenziale, è fatto obbligo di conservare la tradizionale copertura a falde inclinate in riferimento alle circostanti tipologie prevalenti.
2. Il manto delle coperture a tetto potrà essere eseguito con tegole in cotto od anche in altri materiali purché accettati dalla Commissione Ambientale.
3. In particolari casi l'Ufficio Tecnico Comunale potrà prescrivere il tipo di manto.

4. I tetti dovranno essere costruiti a perfetta tenuta di acqua, nonché in modo da garantire che l'umidità non passi nei locali sottostanti.
5. In caso di copertura a terrazzo, la superficie esterna dovrà essere impermeabilizzata ed avere una pendenza minima del 2% in modo da facilitare lo scolo delle acque piovane.
6. Tanto nelle coperture a tetto che a terrazzo, dovranno aversi canali di gronda opportunamente dimensionati e con pendenza non inferiore allo 0,50%, ed in numero di pluviali con bocchettoni sufficienti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane; tali bocchettoni saranno muniti di griglia metallica a cuffia in modo da evitare l'ostruzione.
7. E' comunque vietato l'impiego di materiali inquinanti od eccessivamente igroscopici.
8. In tutto il territorio comunale la pendenza del tetto non potrà essere superiore al 40%, salvo quanto previsto dalle NTA del R.U..
9. Le canne fumarie ed i comignoli devono essere realizzati riprendendo gli elementi architettonici e tipologici tradizionali.
10. E' vietata la tamponatura o la chiusura di chiostrì, terrazze; è consentita la chiusura di loggiati, altane esclusivamente con elementi completamente trasparenti in vetro, tali interventi sono soggetti a permesso di costruire;
11. Nelle sopraelevazioni e nelle ricostruzioni, quando ammesse, la gronda deve essere costruita riprendendo gli elementi architettonici e tipologici tradizionali e con le seguenti sporgenze massime, comprensive del canale di gronda:
 - cm 30 per edifici di un solo piano fuori terra;
 - cm 45 per gli edifici di due piani fuori terra;
 - cm 60 per gli edifici di tre o più piani fuori terra;
 - i canali di gronda e i discendenti devono essere in rame con sviluppo circolare;
 - è consentita, nel rifacimento della copertura la realizzazione del cordolo a coronamento con un'altezza massima di 30 cm.;

Art. 98 - Infissi

1. I serramenti esterni devono essere realizzati in legno, verniciati con colori tradizionali, e con disegno uniforme con il resto delle aperture, è sempre vietato l'uso di avvolgibili di qualsiasi natura e materiale. Sono altresì consentiti infissi di altro materiale perché riproduca l'infisso tradizionale con anta a 2 vetri se il vano finestra è quadrato, o a 3 vetri se rettangolare in colore bianco o naturale. In casi eccezionali o in situazioni particolari e su progetto specifico, è consentito l'uso di serramenti in ferro verniciato di tonalità grigio color "piombaggine". Eventuali rostre sopra luce devono essere mantenute;
2. L'ampliamento di finestre è ammesso unicamente secondo il rapporto derivante dalla diagonale delle finestre esistenti e nel rispetto delle tipologie originarie, delle simmetrie e degli allineamenti. L'apertura di nuove finestre, quando ammissibile, deve adeguarsi alle tipologie di quelle preesistenti, rispettando allineamenti e simmetrie. Non è ammessa la riquadratura delle finestre con materiali lapidei qualora non siano preesistenti; la finitura delle spallette e degli architravi deve essere realizzata con lo stesso tipo di intonaco di facciata;
3. Per i davanzali e le soglie è prescritto l'uso di pietra arenaria grigia locale o simile, con il mantenimento degli spessori e delle caratteristiche originarie. La sporgenza di questi elementi dal piano della facciata finita non deve superare 3 cm;
4. E' prescritta la conservazione delle inferriate e delle grate tradizionali esistenti;
5. E' consentita la realizzazione l'installazione di nuove grate, queste devono essere purché realizzate a maglia quadrata, in tondo pieno, con disegno tradizionale, all'interno delle spallette delle finestre e senza profilo sagomato;
6. Per i sistemi di oscuramento esterno, degli edifici presenti nell'Insediamento di matrice storica, sono consentiti i dispositivi a persiana in legno verniciato con colori tradizionali; In casi eccezionali o in situazioni particolari e su progetto specifico, è consentito l'uso di serramenti diversi, tali interventi sono soggetti a permesso di costruire.
7. Per le porte di ingresso, qualora sia dimostrata l'impossibilità di mantenere le aperture con le caratteristiche e dimensioni originarie, per aperture di autorimesse, laboratori artigianali ed esercizi

commerciali, sono consentite modifiche dimensionali, nel rispetto delle tipologie tradizionali (ad arco, ad arco ribassato, architravate). Non è ammessa la riquadratura delle porte di ingresso a meno che non siano preesistenti all'intervento; la finitura delle spallette e degli architravi dovrà essere realizzata con le stesse modalità e materiali delle altre aperture di facciata. L'apertura di nuove porte di ingresso, quando ammissibile, deve adeguarsi alle tipologie di quelle preesistenti, rispettando allineamenti e simmetrie;

CAPO VIII - Disposizioni transitorie e finali

Art. 99 - Entrata in vigore del regolamento

Il presente regolamento edilizio consegue efficacia dal momento dell'intervenuta esecutività del provvedimento di approvazione assunto dal Consiglio comunale nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'art 3 del D. Leg.vo 18.8.2000, n.267 (art 2 comma 4 D. Leg.vo 6.6.2001, n.380). Le istanze edilizie presentate successivamente a tale data devono essere conformi alle norme contenute nel presente regolamento. Le norme riferite a leggi e regolamenti attuativi regionali e statali che entrano in vigore successivamente a tale data conseguono contestualmente efficacia da quel momento anche ai fini del presente regolamento.

Le istanze edilizie presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento saranno istruite in conformità alle norme del Regolamento Edilizio vigente alla data di presentazione. Potranno essere istruite in conformità alle norme del presente Regolamento Edilizio qualora se ne faccia esplicita richiesta.

Art. 100 – Prevalenza

In caso di contrasto delle norme del presente regolamento con quelle del regolamento di igiene vigente, prevalgono le norme del presente regolamento edilizio

Art. 101 - Osservanza dei Regolamenti Comunali

1. Oltre alle norme contenute nel presente Regolamento dovranno osservarsi tutte le norme contenute in altri Regolamenti Comunali, ad eccezione di quelle che sono contrastanti, od incompatibili con le disposizioni del presente Regolamento.

Art. 102 – Sanzioni

Le opere eseguite in difformità dalla disciplina del presente regolamento sono assoggettate a sanzione secondo le disposizioni normative vigenti al momento della conclusione del procedimento sanzionatorio

Art. 103 – Abrogazioni

Il presente Regolamento abroga il precedente Regolamento Edilizio approvato con deliberazione di C.C. n. 57 del 04.08.1972, modificato con deliberazione C.C. n. 115 del 20.12.1974 ed aggiornato con le varianti esecutive fino al 15.05.2007 con delibera C.C. n. 25. Dalla data di intervenuta esecutività sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate precedentemente dal Comune che risultino in contrasto o incompatibili con le presenti norme.

Art. 104 – Aggiornamenti

Le disposizioni contenute nel presente Regolamento sono soggette a periodici aggiornamenti da parte degli Uffici comunali competenti, da adottarsi con procedura consiliare, in relazione alle sopravvenute disposizioni di legge o di natura sovraordinata oppure in relazione alla concreta applicazione delle disposizioni stesse. Nelle more dell'adeguamento delle norme sopravvenute introdotte da fonti normative sovraordinate, dovrà farsi riferimento alle nuove disposizioni legislative

Art. 105 – Interpretazioni

Qualora si ravvisi la necessità di fornire chiarimenti o precisazioni in merito a quanto disciplinato dal presente Regolamento, il Dirigente del Settore Pianificazione potrà definirne la portata o chiarirne il contenuto con proprio atto, dandone ampia informazione sul sito web e all'Albo pretorio. Potranno inoltre essere aggiunti testi, tabelle, allegati tecnici meramente esplicativi delle norme del presente regolamento o ivi citate o sopravvenute.

Art. 106 – Natura giuridica e limiti

Il presente Regolamento costituisce atto di normazione secondaria e le sue previsioni hanno i caratteri della generalità e dell'astrattezza, senza alcun riferimento puntuale al territorio cui è invece preposto il Regolamento Urbanistico, e ne è dovuto il rispetto ove non contrasti con fonti normative statali o regionali aventi forza di legge.

Art. 107 - Competenze

Gli Uffici Urbanistica ed Edilizia Privata sono preposti, ognuno per quanto di sua competenza, alla verifica della corretta applicazione delle norme contenute nel presente Regolamento Edilizio, mentre tutti i soggetti aventi causa per le materie ivi disciplinate sono tenuti al rispetto della normativa. Il Servizio di Polizia Municipale è preposto, in sede di controllo dell'attività edilizia, alla verifica sul territorio del rispetto delle presenti norme.

Art. 108 – Diritti di terzi

In ogni parte del Regolamento le prescrizioni sono da intendersi sempre e comunque fatti salvi i diritti di terzi

Art. 109 - Validità del presente Regolamento Edilizio

1. Tutte le norme del presente Regolamento rimarranno in vigore, anche durante il periodo eventualmente intercorrente, tra l'adozione e l'approvazione di varianti o di nuovi strumenti urbanistici che l'Amministrazione Comunale intenda formare in futuro.

Art. 110 – Allegati al regolamento edilizio

Vista la particolarità dello strumento e la continua evoluzione della normativa, con particolare riferimento all'edilizia sostenibile, alle energie rinnovabili, alle strutture particolari quali canili, gattili ecc., sarà intenzione di questa amministrazione redarre dei allegati che andranno a regolamentare nello specifico situazioni particolari. Resta inteso che gli allegati al Regolamento edilizio seguiranno la stessa procedura di approvazione del presente regolamento.

Fonti Legislative superiori – riferimenti normativi

Sommario

Art. 1 - Ambito di applicazione	5
CAPITOLO I - Disposizioni generali, definizioni e modalità per l'esercizio e l'attività edilizia.	6
Art. 2 - Definizioni degli interventi edilizi	6
Art. 3 – Attività edilizia libera	7
Art. 4 – Attività edilizia libera previa comunicazione	10
Art. 5 - Permesso di costruire	12
Art. 6 - Trasformazioni urbanistiche soggette a Permesso di Costruire	13
Art. 7- Opere ed interventi sottoposti a segnalazione certificata di inizio attività	13
Art. 8 – Interventi urgenti	16
Art. 8 bis – Installazione di manufatti temporanei	16
Art. 9 - Procedura per la presentazione per l'esame e per il rilascio del Permesso di costruire, Segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità	17
Art. 10 - Asseverazioni dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza e/o richiesta di pareri preventivi agli enti competenti.	19
Art. 11- Varianti a permesso di costruire/denunce di inizio attività già rilasciate ed ultimazioni lavori.	20
Art. 12 - Documentazione da allegare alla presentazione delle domande di: permesso di costruire - segnalazione certificata di inizio attività- accertamento di conformità	21
Art. 13 - Validità del permesso di costruire	21
Art. 14 - Segnalazione certificata di inizio attività	22
Art. 15 - Interventi Urbanistici Preventivi	23
Art. 16 - Commissione Edilizia	23
Art. 17- Tavolo Tecnico Permanente	23
Art. 18 - Commissione comunale per il paesaggio	24
Art. 19 - Commissione per la Valutazione di Impatto Ambientale	25
Art. 20 - Competenze e responsabilità del committente, del progettista, del costruttore e del direttore dei lavori	25

Art. 21 - Adempimenti per l'inizio, la conduzione e l'interruzione dei lavori	26
Art. 22 - Adempimenti a fine lavori, collaudi	27
Art. 23 - Certificato di conformità, certificato di abitabilità o agibilità	28
Art. 24 - Vigilanza sulle costruzioni e prescrizioni per il cantiere	29
Art. 25 - Sanzioni	30
Art. 26 - Esecuzioni d'ufficio o in danno	30
Art. 27 - Deroghe	31
Art. 28 - Diritti comunali, rimborso spese e modelli amministrativi	32
CAPITOLO II - Uso del suolo pubblico e di interesse generale	32
Art. 29 - Servitù pubbliche	32
Art. 30 - Occupazione del suolo e sottosuolo pubblico	33
Art. 30 bis – Installazione di strutture precarie per sagre, manifestazioni, comizi elettorali	33
Art. 31 - Passi Carrabili	33
Art. 32 - Manomissione del suolo stradale	33
Art. 33 - Edifici pericolanti	34
Art. 34 - Obbligo di manutenzione	34
Art. 35 - Rinvenimento di opere di interesse archeologico storico, artistico	34
Art. 36 - Tutela delle bellezze naturali	35
Art. 37 - Opere di interesse pubblico, monumentale ed ambientale	35
Art. 38 – Chioschi	35
Capo III - Definizioni urbanistiche	35
Art. 39 - Osservanza delle Norme e definizioni Urbanistiche ed Edilizie	35
Art. 40 – Deroghe ex Lege per incentivazione energetica	35
Art. 41 - Superficie territoriale (St)	36
Art. 42 - Superficie fondiaria (Sf)	36
Art. 43 - Superficie destinata a servizi pubblici (F)	36
Art. 44 - Indice di fabbricabilità territoriale (Ift)	36

Art. 45 - Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff)	36
Art. 46 - Superficie coperta (S.C.)	37
Art. 47 - Superficie utile netta (Sun)	37
Art. 48 - Volume del fabbricato (V)	37
Art. 49 - Altezza del fabbricato (H)	37
Art. 50 - Rapporto di copertura (Rc)	39
Art. 51 - Superficie Utile Abitabile (S.u.a.), Superficie non residenziale (S.n.r.) e Superficie complessiva (S.c.)	39
Art. 52 - Sagoma dell'edificio	39
Art. 53 - Calcolo del Volume ai fini degli oneri di urbanizzazione	39
Art. 54 – Tolleranze dimensionali	40
Art. 55 - Distanze dai confini, dalle strade, dai fabbricati e dai corsi d'acqua	41
Art. 55 - Aree a corredo degli edifici	42
Art. 56 - Strade private ed accessi	43
Art. 57 - Spazi Pubblici destinati a verde, parcheggi	44
CAPITOLO IV – Interventi Urbanistici Preventivi (I.U.P.)	45
Art. 58 - Interventi Urbanistici Preventivi: definizione, I.U.P. obbligatori e d'ufficio.	45
Art. 59 Domanda di I.U.P., proposta di contestuale variante al P.R.G. e procedura di approvazione	45
Art. 60 - Convenzione Urbanistica e Norme Tecniche di Attuazione dell'I.U.P.	46
Art. 61 - Autorizzazione all'I.U.P. e Varianti	48
Art. 62 - Realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione, penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni	49
Capo V - Adempimenti, regole, prescrizioni e indicazioni, delle costruzioni	49
Art. 63 - Decoro ed estetica degli edifici	49
Art. 64 - Aggetti e sporgenza degli edifici	50
Art. 65– Addizioni funzionali : servizi igienici, rialzamento del sottotetto.	50
Art. 66 – Opere pertinenziali : Garage, Porticati, Logge, Pilotis, Pensiline, Gazebi, Forni, Pergolati, centrale termica, legnaie.	50
Art. 67– Recupero abitativo dei sottotetti	51

Art. 68 - Tende parasole	53
Art. 69 - Insegne e cartelloni pubblicitari	53
Art. 70 - Vetrine, bacheche e targhe	54
Art. 71 - Apposizione di cartelli e materiale pubblicitario temporaneo	55
Art. 72 – Recinzioni	55
Art. 73 – Scale	56
Art. 74 - Cortili, chiostrine e cavedi	56
Art. 75 – Antenne televisive e parabole satellitari	57
Art. 76 – Teleferiche	57
Capo VI - Igiene e salubrità dei fabbricati	58
Art. 77 - Requisiti generali d’igiene, salubrità, isolamento delle costruzioni	58
Art. 78 - Classificazione dei locali	61
Art. 79 - Illuminazione dei locali ad uso abitativo A1 e B1	61
Art. 80 - Aerazione dei locali ad uso abitativo A1 e B1	62
Art. 81 - Altezza dei locali ad uso abitativo A1 e B1	62
Art. 82 - Caratteristiche dei locali ad uso abitativo A1 e B1	63
Art. 83 - Illuminazione dei locali ad uso non abitativo A2, A3 e B2	63
Art. 84 - Areazione dei locali ad uso non abitativo A2, A3 e B2	64
Art. 85 - Altezza dei locali ad uso non abitativo A2, A3 e B2	65
Art. 86 - Caratteristiche dei locali ad uso non abitativo A2, A3 e B2	65
Art. 87 – Concimaie	65
Art. 88 - Ricovero per gli animali	65
Art. 89 - Edifici ed unità immobiliari dichiarate antigieniche	67
Capo VII - Norme generale del buon costruire	67
Art. 90 - Norme generali di buona costruzione	67
Art. 91 - Materiali di recupero	67
Art. 92 - Fondazioni	67

Art. 93 - Murature	68
Art. 94 - Intonaci	68
Art. 95 - Rifiniture interne	68
Art. 96 - Pavimenti	68
Art. 97 - Copertura	68
Art. 98 - Infissi	69
CAPO VIII - Disposizioni transitorie e finali	70
Art. 99 - Entrata in vigore del regolamento	70
Art. 100 – Prevalenza	70
Art. 101 - Osservanza dei Regolamenti Comunali	70
Art. 102 – Sanzioni	70
Art. 103 – Abrogazioni	70
Art. 104 – Aggiornamenti	70
Art. 105 – Interpretazioni	71
Art. 106 – Natura giuridica e limiti	71
Art. 107 - Competenze	71
Art. 108 – Diritti di terzi	71
Art. 109 - Validità del presente Regolamento Edilizio	71
Art. 110 – Allegati al regolamento edilizio	71

