

Comune di



**FIGLINE e INCISA
VALDARNO**
Città Metropolitana di Firenze

REGOLAMENTO EDILIZIO

**AREA TERRITORIALE DI FIGLINE
VALDARNO**

in vigore dal 23.08.2018

COMUNE DI FIGLINE E INCISA VALDARNO
CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE

REGOLAMENTO EDILIZIO
in vigore dal 23.08.2018

approvato con DCC n. 20 del 10 febbraio 2011
modificato con deliberazioni CC:
n. 166 del 27 settembre 2012
n. 66 del 24 luglio 2018

SOMMARIO

TITOLO I - LE PROCEDURE TECNICO – AMMINISTRATIVE, PRINCIPI GENERALI, ORGANIZZAZIONE DEGLI UFFICI, PROCEDURE E CONTROLLI.....	8
Parte I: Norme generali.....	8
Art. 1 - Oggetto e finalità del Regolamento.....	8
Art. 2 - L'architettura come ambiente di vita.....	8
Art. 3 - Ammissibilità degli interventi.....	8
Art. 4 - Deroche.....	9
Art. 5 - Diritti dei terzi.....	9
Art. 6 - Norme per la compilazione dei documenti da presentare all'Amministrazione Comunale.....	9
Art. 7 - Tolleranza dimensionale.....	9
Art. 8 - Adeguamento del Regolamento alle nuove disposizioni nazionali e regionali.....	9
Parte II : Uffici ed Organi.....	10
Art. 9 - I servizi di urbanistica e di edilizia privata (Sportello Unico Edilizia SUE).....	10
Art. 10 - Il Responsabile del Procedimento.....	10
Art. 11 – Commissione Istruttoria Interna.....	10
Art. 12 - La Commissione Edilizia Comunale e la Commissione per il Paesaggio.....	10
Parte III : Disciplina dell'attività edilizia.....	12
Art. 13 – Contenuti e finalità.....	12
Art. 14 - Attuazione degli interventi diretti.....	12
Art. 15 – Attività Edilizia Libera, art. 136, c. 1, L.R. 65/2014 e Manufatti privi di rilevanza edilizia, art. 137, L.R. 65/2014; Comunicazione di inizio lavori (CIL) e comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), art. 136, c. 2, L.R. 65/2014.....	12
Art. 16 - Opere ed interventi sottoposti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività - SCIA.....	13
Art. 17 - Disciplina della SCIA.....	13
Art. 18 - Trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a Permesso di Costruire, ai sensi dell'articolo n° 10 del D.P.R. n° 380 del 6 giugno 2001 e dell'articolo n° 78 della L.R. n° 1/2005.....	13
Art. 19 - Procedure per il rilascio del Permesso di Costruire e validità del Permesso stesso.....	13
Art. 20 – Disposizioni generali, ai sensi dell'articolo n° 82 della L.R. n° 1/2005.....	14
Art. 21 - Ultimazione dei Lavori, Attestazione di Conformità, Attestazione di Abitabilità o Agibilità.....	14
Art. 22 - Il cantiere dall'inizio alla fine lavori.....	14
Art. 23 - Varianti in Corso d'Opera a SCIA o permesso di costruire.....	19
Art. 23 bis – Permesso di costruire ed attestazione di conformità in sanatoria.....	19
Art. 24 - Opere soggette a certificazione di Abitabilità o Agibilità – Domanda e documenti a corredo.....	19
Art. 25 - Utilizzazione abusiva di costruzioni.....	20
Art. 26 – Dichiarazione di inabitabilità o inagibilità.....	20
Art. 27 - Il libretto di garanzia.....	20
Art. 28 - Modalità di presentazione delle istanze edilizie – Documentazione a corredo.....	21
Art. 29 - Contributo di costruzione.....	26
Art. 30 - Determinazione degli oneri di urbanizzazione, ai sensi dell'articolo n° 120 della L.R. n° 1/2005.....	26
Art. 31 - Determinazione del costo di costruzione, ai sensi dell'articolo n° 121 della L.R. n° 1/2005.....	26
Art. 32 - Opere di autorizzazione non edilizia.....	26
PARTE IV : Attuazione degli interventi preventivi.....	27
Art. 33 - Piani Attuativi: P.A.....	27
Art. 34 - Piani Particolareggiati di iniziativa privata: Lottizzazioni.....	27
Art. 35 - Piani di Recupero di iniziativa privata.....	28
Art. 36 - Elaborati dei Piani Attuativi – P.A.....	28
Art. 37 - Elaborati dei Piani di Recupero di iniziativa privata.....	29
Art. 38 - Procedura di approvazione dei Piani Attuativi.....	30
Art. 39 - Progetti o Piani Unitari Convenzionati - P.U.C. e Progetti Unitari d'Intervento – P.U.I.....	31

REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 40 - Convenzioni.....	32
Art. 41 - Penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni.....	34
Art. 42 - Opere di urbanizzazione.....	34
PARTE V : Vigilanza e Sanzioni.....	35
Art. 43 - Competenza ed attribuzioni.....	35
TITOLO II : QUALITÀ EDILIZIA ED AMBIENTALE.....	39
PARTE I : Procedure e prestazioni di carattere generale.....	39
Art. 44 - Prestazioni di carattere generale.....	39
Art. 45 - Strumenti e verifica della qualità.....	39
Art. 46 - Requisiti tecnici e prestazioni delle opere edilizie.....	39
PARTE II : Prestazioni di Tipo A – Requisiti spaziali.....	41
Art. 47 - Dimensionamento dei locali.....	41
Art. 48 - Requisiti minimi di locali particolari: interrati, seminterrati, sottotetti, cavedi, chiostrine, cortili, patii, autorimesse, box.....	44
Art. 49 - Fruibilità ed accessibilità.....	47
Art. 50 - Funzionalità degli spazi.....	51
PARTE III : Comfort e qualità dell’ambiente interno – Prestazioni di tipo B.....	53
Art. 51 - Prestazioni di carattere generale.....	53
Art. 52 - Requisiti termici e igrotermici, ai sensi del D. Lgs. n° 192 del 19 agosto 2005 e del D. Lgs. n° 115 del 30 maggio 2008.....	53
Art. 53 - Requisiti illuminotecnici.....	54
Art. 54 - Requisiti acustici.....	55
Art. 55 - Requisiti di aerazione e qualità dell’aria.....	55
Art. 56 - Sicurezza antincendio.....	56
Art. 57 - Contenimento del consumo di energia negli edifici.....	57
Art. 58 - Sicurezza statica ed antisismica.....	58
Art. 59 - Requisiti di impermeabilità.....	58
PARTE IV: Impianti e servizi tecnologici – Prestazioni di tipo C.....	60
Art. 60 - Prestazione di carattere generale.....	60
Art. 61 - Impianti elettrici.....	60
Art. 62 - Rifornimento idrico.....	60
Art. 63 - Allacciamento rete gas.....	62
Art. 64 - Norme per l’installazione delle stazioni radiobase per telefonia mobile.....	62
PARTE V : Qualità e compatibilità ambientale – Prestazioni di tipo D.....	63
Art. 65 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili.....	63
Art. 66 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi.....	64
Art. 67 - Impianto di smaltimento delle acque meteoriche.....	64
Art. 68 - Impianti di smaltimento delle acque nere e saponose.....	65
Art. 69 - Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque nere.....	66
Art. 70 - Emissioni in atmosfera.....	67
Art. 71 - Contenimento energetico.....	67
Art. 72 - Smaltimento rifiuti e sostanze inquinanti.....	67
Art. 74 - Tutela del verde urbano e delle sponde fluviali.....	68
Art. 75 - Decoro, manutenzione e sicurezza degli edifici.....	69
Art. 76 - Omogeneità dei fronti dei fabbricati e obblighi di manutenzione.....	70
Art. 77 - Intonaco e coloritura delle parti.....	70
Art. 78 - Elementi che aggettano dalle facciate.....	70
Art. 79 - Portici e marciapiedi privati.....	71
Art. 80 - Strade e passaggi privati.....	71
Art. 81 - Ingressi carrabili.....	71
Art. 82 - Sovrastrutture e impianti accessori dell’edificio.....	72

REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 83 - Illuminazione di strade, portici e passaggi privati.....	72
Art. 84 - Elementi di pregio.....	72
Art. 85 - Allineamenti.....	72
Art. 86 - Disposizioni particolari relative agli edifici posti nelle zone omogenee "A" di cui al D.M. 1/4/1968 ed agli edifici classificati in Elenco "A", "B" e "C".....	72
Art. 87 - Serramenti e finestre.....	73
Art. 88 - Sistemazione e recinzione delle aree scoperte.....	73
Art. 89 - Apposizione di lapidi o stemmi, insegne e cartelli.....	73
Art. 90 - Disposizioni per la toponomastica.....	74
TITOLO III : DEFINIZIONI – GLOSSARIO.....	76
PARTE I : Tipi d'intervento.....	76
Art. 91 - Manutenzione Ordinaria - M.O., ai sensi dell'articolo n° 3, comma 1, punto a) del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001.....	76
Art. 92 - Manutenzione Straordinaria – M.S., ai sensi dell'articolo n° 3, comma 1, punto b) del D.P.R.380 del 6 giugno 2001.....	76
Art. 93 - Restauro e Risanamento Conservativo - R.C., ai sensi dell'articolo n° 3, comma 1, punto c) del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001.....	78
Art. 94 - Ristrutturazione Edilizia - R.E., ai sensi dell'articolo n° 3, comma 1, punto d) del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001.....	79
Art. 95 - Ristrutturazione Urbanistica – R.U., ai sensi dell'articolo n° 3, comma 1, punto f) del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001.....	81
Art. 96 - Mutamenti della destinazione d'uso.....	81
Art. 97 - Ricostruzione.....	82
Art. 98 - Edifici crollati o resi inagibili.....	82
Art. 99 - Interventi di demolizione.....	82
Art. 100 - Ampliamenti e sopraelevazioni.....	83
Art. 101 - Nuova edificazione.....	83
Art. 102 - Opere a carattere temporaneo o stagionale.....	83
Art. 103 - Depositi di materiali a cielo aperto.....	84
Art. 104 - Scavi, rinterrì.....	84
Art. 105 - Sistemazioni esterne ed arredo aree di pertinenza.....	84
Art. 106 - Arredo urbano.....	84
Art. 107 - Interventi urgenti ed indifferibili.....	84
PARTE II : Parametri urbanistico - edilizi.....	85
Art. 108 – Superfici.....	85
Art. 109 - Indici e rapporti.....	88
Art. 110 - Distanze.....	88
Art. 111 - Destinazioni d'uso.....	89
Art. 112 - Tipologie edilizie - Definizioni.....	90
Art. 113 - Volumi.....	90
Art. 114 - Altezza Massima del fabbricato: H.Max.....	91
Art. 115 - Sagoma dell'edificio.....	91
PARTE III : Parti costituenti l'Organismo Edilizio.....	93
Art. 116 - Definizioni generali.....	93
Art. 117 - Elementi dell'edificio.....	93
Art. 118 - Pertinenze ed elementi di arredo.....	94
TITOLO IV : DIRITTI DI INFORMAZIONE E NORME FINALI PARTE I : DIRITTI D'INFORMAZIONE.....	95
PARTE I: Diritti d'informazione.....	95
Art. 119 - Diritti d'informazione, accesso agli atti e certificazioni.....	95
Art. 120 - Diritti del proprietario o commissario.....	95
Art. 121 - Diritti di copia e ricerca.....	96

REGOLAMENTO EDILIZIO

PARTE II: Norme transitorie e sanzioni	97
Art. 122 - Norme transitorie.....	97
Art. 123 - Sanzioni.....	97
ALLEGATI	
Allegato n°1: INDICAZIONI DI MASSIMA SULLE TECNICHE COSTRUTTIVE E SUI MATERIALI DA IMPIEGARE PER INTERVENTI SULL'EDILIZIA STORICA.....	99
Allegato n°1A : CAMPIONARIO DEI COLORI AMMESSI PER IL RESTAURO DELLE FACCIATE ESTERNE SULL'EDILIZIA STORICA.....	109
Allegato n°2 : INDICAZIONI DI MASSIMA SULLE TECNICHE COSTRUTTIVE E SUI MATERIALI DA IMPIEGARSI PER IL RECUPERO DI EDILIZIA ESISTENTE NON STORICA E PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI, PRODUTTIVI, COMMERCIALI, DIREZIONALI E DI SERVIZIO.....	112
Allegato n° 2A : CAMPIONARIO DEI COLORI AMMESSI PER IL TRATTAMENTO DELLE FACCIATE ESTERNE SULL'EDILIZIA CONSOLIDATA O NUOVA.....	114
Allegato n°3 : CRITERI DI MASSIMA PER LA PROGETTAZIONE E LA REALIZZAZIONE DI BIOARCHITETTURE – EDILIZIA SOSTENIBILE: “Normativa di recepimento di quanto disposto dalle recenti disposizioni sul tema dell’edilizia sostenibile e della ecoefficienza degli edifici, ai sensi della L.R. n° 1/2005; della L.R. n° 39/05 e del D.L. 192/05”.....	117
Allegato n°4 : PROGETTI TIPO DI FABBRICATI AGRICOLI IN STRUTTURA IN LEGNO TONDO CHE POSSONO ESSERE REALIZZATI CON TECNICHE TRADIZIONALI E SEMPLICI RICORRENDO ALL'“AUTOCOSTRUZIONE”.....	126

Norme di Attuazione del Regolamento Edilizio del Comune di Figline Valdarno

Titolo I - Le procedure tecnico – amministrative, principi generali, organizzazione degli Uffici, procedure e controlli

Parte I: Norme generali

Art. 1 - Oggetto e finalità del Regolamento

Il presente Regolamento Edilizio, redatto ai sensi dell'articolo n° 33 della L. 1150/42 e dell'articolo n°64 della

L.R. n°1/2005, disciplina "modalità costruttive, ornato pubblico e estetica, igiene, sicurezza e vigilanza" di ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sul suolo, soprassuolo e sottosuolo, del territorio comunale, diretta alla realizzazione di nuove costruzioni, alla conservazione e modificazione del patrimonio edilizio, urbanistico ed ambientale esistente; esso disciplina altresì il procedimento di formazione dei Piani Urbanistici Attuativi, la realizzazione di opere di urbanizzazione ed in genere, l'esecuzione di opere che modifichino in qualsiasi modo l'ambiente urbano e quello naturale, eccezione fatta per le normali operazioni connesse alla conduzione agricola.

Finalità prioritaria del presente Regolamento è il mantenimento delle caratteristiche peculiari del paesaggio.

Art. 2 - L'architettura come ambiente di vita

L'architettura, per le sue implicazioni sociali e la sua influenza sull'ambiente costruito e naturale, ha valori e connotazioni d'interesse pubblico ed è espressione particolare della cultura.

La progettazione architettonica deve perciò contenere: qualità strutturali, funzionali e figurative dell'opera e la sua relazione con l'ambiente che lo circonda; in tal senso il progetto deve contenere raffigurazioni prospettiche, fotomontaggi e quant'altro necessario per dimostrare il corretto inserimento del manufatto progettato nel contesto di riferimento.

Art. 3 - Ammissibilità degli interventi

La qualità degli interventi edilizi deve prevalere su ogni altro aspetto; pertanto, tutti gli interventi, ferma restando la loro conformità agli strumenti urbanistici vigenti ed al presente Regolamento nonché a tutte le norme in materia, sono ammissibili qualora siano fondamentalmente finalizzati alla conservazione e/o alla valorizzazione dell'edificio e del suo contesto ambientale in relazione ai materiali, finiture e coloriture nonché ai caratteri architettonici, tipologici e del paesaggio costruito e naturale.

A tal fine, tutti gli interventi dovranno essere tassativamente rispettosi degli elementi tipologici, architettonici, formali, artistici, decorativi, nonché dei caratteri di interesse storico-architettonico ed ambientale.

Essi dovranno essere adeguatamente documentati nel progetto ed essere supportati da un attento studio sullo stato dei luoghi dove essi ricadono con il fine di dimostrare il rispetto delle specifiche peculiarità urbane o, in assenza di queste, l'intenzione progettuale per crearne al fine di costruire una nuova identità urbana.

Gli interventi devono, inoltre, contenere le valutazioni sulle caratteristiche peculiari dell'edificio e delle sue pertinenze: tipologia, caratteristiche costruttive, materiali, finiture, elementi di arredo, essenze arboree, ecc., che possono avere valore documentale e che in tal senso devono essere tutelati e valorizzati nel progetto.

Art. 4 - Deroghe

Abrogato.

Art. 5 - Diritti dei terzi

In ogni parte del presente Regolamento, qualunque sia l'argomento trattato, e le prescrizioni in esso contenute sono da intendersi sempre che siano comunque fatti salvi e rispettati i diritti di terzi.

Art. 6 - Norme per la compilazione dei documenti da presentare all'Amministrazione Comunale

Tutti i documenti, moduli, dichiarazioni, asseveramenti, ecc., sottoscritti e presentati all'Amministrazione Comunale, dovranno riportare i dati corrispondenti alla verità.

L'inosservanza di tale principio, oltre ad essere penalmente perseguibile in base alle norme vigenti, comporta la totale responsabilità a carico dell'interessato sia nei confronti dell'Amministrazione, che nei confronti dei terzi.

In particolare per tutti i moduli o documenti predisposti dall'Amministrazione Comunale non è consentita alcuna modifica degli stessi sia nel contenuto che nella forma.

Detti moduli o documenti possono essere riprodotti fedelmente per mezzo di stampa, copia fotostatica o qualunque altro mezzo purché ne rimangano inalterati i contenuti e la forma.

Ogni errata o non completa compilazione dei moduli o documenti previsti per la presentazione delle istanze, comporta la loro sospensione.

Art. 7 - Tolleranza dimensionale

Abrogato.

Art. 8 - Adeguamento del Regolamento alle nuove disposizioni nazionali e regionali

L'entrata in vigore di nuove norme di leggi statali e regionali, attinenti alle materie considerate dal presente Regolamento, comporta l'adeguamento automatico del testo regolamentare senza che ciò costituisca variante al Regolamento stesso.

Parte II : Uffici ed Organi

Art. 9 - I servizi di urbanistica e di edilizia privata (Sportello Unico Edilizia SUE)

Al Responsabile del Servizio spetta la ricezione ed il rilascio di tutti gli atti di gestione, quali Comunicazione di Attività Edilizia Libera (CIL e CILA), Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA), Permessi di Costruire, Attestazioni di abitabilità e agibilità, Permessi e attestazioni di conformità in sanatoria, Autorizzazioni Paesaggistiche, Attestazioni di compatibilità paesaggistica, ed ogni altro atto o provvedimento amministrativo afferente l'attività edilizia ed urbanistica.

A tal fine, il Responsabile del Servizio, si avvale delle istruttorie tecniche ed amministrative dei propri collaboratori che le esperiscono, nel rispetto delle norme di legge, del presente Regolamento e delle direttive eventuali impartite dal Responsabile del Servizio.

L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione, fatte salve quelle relative alle varianti in corso d'opera che comportano la sospensione dei lavori e quelle relative alle opere pubbliche proposte dai soggetti competenti, nonché quelle relative ad opere di pubblico interesse, assimilabili alle opere di urbanizzazione, ancorchè realizzate da soggetti privati

Art. 10 - Il Responsabile del Procedimento

Abrogato.

Art. 11 – Commissione Istruttoria Interna

La Commissione Istruttoria Interna è l'organo di supporto tecnico del Responsabile del Servizio che esprime parere in merito alla congruità progettuale di:

- Piani Attuativi di iniziativa privata e pubblica;
- Progetti unitari convenzionati;
- Progetti inerenti l'esecuzione di opere di urbanizzazione

La Commissione Istruttoria Interna può essere convocata dal Responsabile del Servizio, anche su proposta del tecnico istruttore, per esprimere valutazioni sulle singole pratiche edilizie e sulle richieste di parere preventivo, circa la rispondenza alla disciplina normativa di settore ed alle finalità dell'art. 3 del presente Regolamento

La Commissione Istruttoria Interna, è composta:

- dal Responsabile del Servizio o suo delegato;
- ai funzionari comunali con professionalità idonee, individuati e convocati di volta in volta dal Responsabile del Servizio o suo delegato;
- da Tecnici esterni con professionalità idonee eventualmente convocati allo scopo.

Art. 12 - La Commissione Edilizia Comunale e la Commissione per il Paesaggio

12.1 - Commissione Edilizia Comunale

Ai sensi dell'art. 41, comma 1, della legge 449/97, non è istituita la Commissione Edilizia.

Quando negli altri articoli del presente Regolamento è richiamata la competenza della Commissione Edilizia, si intende che tale competenza è demandata al Responsabile del Servizio.

12.2 Composizione e nomina della Commissione per il Paesaggio

12.2.1 - Compiti della Commissione per il Paesaggio

I compiti, la composizione ed il funzionamento della commissione per il paesaggio, nonché il procedimento per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, sono stabiliti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (D. Lgs. 42/04), nonché dalla legislazione regionale (art. 153, L.R. 65/2014).

REGOLAMENTO EDILIZIO

L'istanza di autorizzazione paesaggistica è corredata dal progetto e dalla relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12/12/2005. Se l'istanza è depositata in forma cartacea gli elaborati sono prodotti in tre copie.

Fatto salvo quanto disposto al comma successivo, la Commissione per il paesaggio esprime parere sulle richieste di autorizzazione paesaggistica e sulle richieste di accertamento di compatibilità paesaggistica.

Con riferimento agli interventi e alle opere soggetti al procedimento autorizzatorio semplificato, ai sensi del D.P.R. n. 31/2017, il parere della commissione per il paesaggio non è obbligatorio. E' facoltà del Responsabile del Procedimento, nei casi ritenuti di maggiore complessità, di acquisire comunque il parere della commissione per il paesaggio.

Il Responsabile del Procedimento accerta se gli interventi e le opere proposte sono da ricondurre al procedimento ordinario del Codice dei beni culturali e del paesaggio, ovvero alla procedura semplificata ai sensi del D.P.R. 31/2017, ovvero la non assoggettabilità dell'autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 149 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, e dell'art. 2 del D.P.R. 31/2017.

Fino alla nomina della Commissione per il paesaggio, ai sensi dell'art. 153, c. 7, L.R. 64/2014, rimangono in carica i membri già nominati.

Parte III : Disciplina dell'attività edilizia

Art. 13 – Contenuti e finalità

Abrogato.

Art. 14 - Attuazione degli interventi diretti

Nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente, le attività od opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, a seconda della loro natura ed entità, sono soggetti:

- a) al deposito della comunicazione di Attività Edilizia Libera, ai sensi dell'art. 136, comma 2, della L.R. 65/2014;
- b) al deposito della Segnalazione Certificata di Inizio Attività – S.C.I.A., ai sensi dell'art. 135 della L.R. 65/2014;
- c) al rilascio del Permesso di Costruire, ai sensi dell'art. 134, della L.R. 65/2014.

La documentazione da allegare agli atti di cui al primo comma è costituita dai documenti prescritti dal presente Regolamento in funzione del tipo di intervento che si intende eseguire.

Art. 15 – Attività Edilizia Libera, art. 136, c. 1, L.R. 65/2014 e Manufatti privi di rilevanza edilizia, art. 137, L.R. 65/2014; Comunicazione di inizio lavori (CIL) e comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), art. 136, c. 2, L.R. 65/2014

Fatto salvo quanto prescritto dall'art. 136, comma 1, e dall'art. 137, comma 7, della L.R. 65/2014, gli interventi di attività edilizia libera di cui all'art. 136, c. 1 e gli interventi privi di rilevanza edilizia di cui all'art. 137, comma 1 della L.R. 65/2014, sono eseguiti senza titolo abilitativo, senza la formalizzazione di alcuna comunicazione.

Gli interventi di attività edilizia libera di cui all'art. 136, comma 2, della L.R. 65/2014, nonché le modalità di deposito delle comunicazioni, C.I.L. e C.I.L.A., sono definite dallo stesso art. 136, ed integrate dal presente Regolamento.

Qualora siano apportate varianti in corso d'opera rispetto alla comunicazione depositata, l'interessato è tenuto al deposito di nuova comunicazione, prima o contestualmente alla conclusione dei lavori, e comunque non oltre tre anni dalla data della comunicazione iniziale, allegando la ricevuta del versamento del contributo di costruzione, ove dovuto. Il mancato o tardivo deposito della comunicazione comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria di euro 1000,00.

Lo sportello unico per l'edilizia:

- a) effettua controlli a campione sulle comunicazioni di cui al comma 2, dell'art. 136, L.R. 65/2014; la percentuale delle comunicazioni da assoggettare al controllo è pari al 20% delle comunicazioni depositate, con arrotondamento all'unità superiore;
- b) indipendentemente dal controllo a campione può disporre l'effettuazione di controlli sulle altre comunicazioni depositate, nonché sulle opere realizzate o in corso di esecuzione;
- c) per le comunicazioni non soggette al controllo a campione, verifica comunque la congruenza del contributo per oneri di urbanizzazione, nei casi in cui lo stesso sia dovuto.
- d) La richiesta di integrazioni per carenza della documentazione necessaria per il completamento formale della comunicazione è inviata al progettista, delegato allo scopo dal richiedente, entro 30 giorni dal deposito della comunicazione. Le integrazioni sono trasmesse allo sportello unico dell'edilizia entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta di integrazioni. Decorso inutilmente tale termine viene irrogata la sanzione amministrativa pecuniaria di euro 100.00, fermo restando l'obbligo di produrre quanto richiesto.

Art. 16 - Opere ed interventi sottoposti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività - SCIA

Abrogato.

Art. 17 - Disciplina della SCIA

Gli interventi e le modalità di deposito delle segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA), nonché la disciplina del relativo procedimento, sono definite dalla L.R. 65/2014, ed integrate dal presente Regolamento.

Qualora la SCIA depositata sia inefficace a termini di legge, i lavori eventualmente già iniziati o ultimati, sono sanzionati come interventi eseguiti in assenza di SCIA.

A seguito di notifica di divieto di prosecuzione dell'intervento e di ripristino delle parti poste in essere, i lavori sono interrotti il giorno stesso del ricevimento dell'ordine. Entro i successivi 10 giorni, l'interessato ed il direttore dei lavori depositano apposita dichiarazione, corredata di documentazione fotografica, attestante lo stato di avanzamento degli stessi. Il termine per presentare una nuova SCIA o per rendere idonea quella già presentata, è fissato in 45 giorni dal ricevimento dell'ordine di divieto di prosecuzione dell'intervento. Decorso inutilmente tale termine, il ripristino delle parti difformi poste in essere, è effettuato entro i successivi 30 giorni.

Dell'avvenuto ripristino ne viene data comunicazione al comune, corredata di documentazione fotografica, entro 5 giorni dal termine di scadenza. La tardiva o mancata comunicazione dell'avvenuta riduzione in pristino comporta l'accertamento d'ufficio.

Il termine per regolarizzare la SCIA carente della documentazione prescritta dal presente regolamento, è fissato in 30 giorni dal ricevimento della comunicazione della richiesta di integrazioni, pena l'applicazione della sanzione pecuniaria di legge, fermo restando l'obbligo di produrre quanto richiesto.

Art. 18 - Trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a Permesso di Costruire, ai sensi dell'articolo n° 10 del D.P.R. n° 380 del 6 giugno 2001 e dell'articolo n° 78 della L.R. n° 1/2005.

Abrogato.

Art. 19 - Procedure per il rilascio del Permesso di Costruire e validità del Permesso stesso

Gli interventi e le modalità per il rilascio del permesso di costruire (PdC) sono definite dalla L.R. 65/2014, ed integrate dal presente Regolamento.

La richiesta di integrazioni per carenza della documentazione necessaria per il completamento dell'istanza, o per la non rispondenza delle disposizioni della normativa edilizia, è inviata al progettista, delegato allo scopo dal richiedente. La richiesta di integrazione costituisce anche comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento del permesso, per mancanza della minima documentazione, qualora la stessa non sia presentata nel termine di 60 giorni dal ricevimento della richiesta. Decorso inutilmente tale termine, viene formalizzato il provvedimento di diniego.

La richiesta di modifiche da apportare al progetto, ai sensi dell'art. 142, comma 7, della L.R. 65/2014, può avere riguardo alla qualità architettonica nonché l'armonico inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico del progetto proposto.

Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene data comunicazione al richiedente, tramite il progettista delegato, avvalendosi anche degli strumenti telematici, specificando l'entità del contributo di costruzione, ove dovuto.

L'obbligo di pubblicità dell'avvenuto rilascio è soddisfatto mediante pubblicazione all'albo pretorio.

Il ritiro del permesso di costruire è subordinato al deposito dell'attestazione di avvenuta corresponsione del contributo, ove dovuto.

Il permesso di costruire decade se non viene dato avvio ai lavori entro un anno dalla data di pubblicazione all'albo pretorio dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire.

Prima dell'inizio dei lavori il titolare del permesso di costruire deve darne comunicazione al Comune.

Il termine di validità è riportato sul permesso di costruire e decorre dalla data di inizio dei lavori indicata nella comunicazione medesima.

Qualora ricorrano i presupposti di legge il titolare del permesso di costruire può richiedere la proroga del termine per l'avvio o per l'ultimazione dei lavori. La richiesta è presentata entro il termine di efficacia del permesso di costruire, documentando i motivi del ritardo ed i fatti estranei alla volontà del titolare, comprensiva di documentazione fotografica e dichiarazione del Direttore dei Lavori sull'esatto stato di consistenza dell'opera, sia in relazione ai lavori eseguiti che a quelli da eseguire

Art. 20 – Disposizioni generali, ai sensi dell'articolo n° 82 della L.R. n° 1/2005.

Abrogato.

Art. 21 - Ultimazione dei Lavori, Attestazione di Conformità, Attestazione di Abitabilità o Agibilità

L'attestazione di conformità dell'opera al titolo abilitativo, resa all'ultimazione dei lavori, è presentata utilizzando la modulistica regionale; a seguito dell'attivazione dei servizi on-line è presentata esclusivamente per via telematica.

L'attestazione di abitabilità o agibilità è resa sull'apposito modello regionale; a seguito dell'attivazione dei servizi on-line è presentato esclusivamente per via telematica.

Alla certificazione di abitabilità o agibilità sono allegati gli atti di cui all'art. 149, comma 3, della L.R. 65/2014, nonché gli atti attestanti l'adempimento degli eventuali obblighi assunti in precedenza o contenuti sul titolo abilitativo.

L'attestazione di abitabilità o agibilità è presentata entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori.

La mancata o tardiva presentazione dell'attestazione comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria di euro 100,00 per ciascuna unità immobiliare, escluse le unità pertinenziali, con un massimo di euro 500,00. Resta fermo l'obbligo di produrre l'attestazione di abitabilità o agibilità, nei termini assegnati dal Comune

Art. 22 - Il cantiere dall'inizio alla fine lavori

22.1 - Apertura del cantiere - Punti fissi di linea e di livello - Servizi a rete

Il titolare del Permesso di Costruire o della Segnalazione Certificata di Inizio Attività - SCIA, all'inizio delle operazioni di organizzazione di cantiere, può richiedere l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali riferire le opere che vengono realizzate.

L'assegnazione dei punti fissi è effettuata con apposito verbale redatto dal competente Ufficio Comunale e firmato dal titolare del Permesso, dal direttore dei lavori e dal rappresentante di detto Ufficio; una copia deve rimanere in cantiere.

La mancata effettuazione della visita da parte dei tecnici comunali, entro il termine di quindici giorni

REGOLAMENTO EDILIZIO

dalla data della richiesta, responsabilizza il richiedente ed il direttore dei lavori circa l'esatta ubicazione dell'opera in relazione ai riferimenti planimetrici ed altimetrici se eseguita in conformità del progetto approvato.

Il titolare dell'atto deve chiedere altresì all'ente di competenza, i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri servizi a rete, qualora esistano tali infrastrutture, nonché presentare le richieste di allacciamento secondo le modalità stabilite dai rispettivi regolamenti degli enti eroganti.

Per quanto concerne le norme particolari per i cantieri in materia di prevenzione degli infortuni, d'igiene degli ambienti di vita, di sicurezza, di responsabilità, ecc., si fa riferimento alla legislazione in materia, vedi D. Lgs. n° 81 del 9 aprile 2008 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

22.2 Occupazione e manomissione di suolo e sottosuolo pubblico - Materiali d'impiego e di risulta

Nel caso che si renda necessario occupare o eseguire lavori sul suolo o nel sottosuolo pubblico in rapporto ad opere soggette a Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività - SCIA, deve essere prima richiesta ed ottenuta l'apposita autorizzazione del Comune.

La domanda per l'autorizzazione deve contenere le generalità e la firma del richiedente, gli estremi di carattere burocratico ed amministrativo fissati dai competenti uffici dell'Amministrazione Comunale, l'esatta individuazione dell'area oggetto della domanda, con la precisazione della superficie che dovrà essere occupata o delle opere pubbliche che dovranno essere manomesse, i motivi che rendono necessarie tali operazioni. Dovrà inoltre essere indicata la presumibile durata dell'occupazione di suolo/sottosuolo pubblico.

Sono ammesse inoltre: la creazione di intercapedini o di aperture al livello del suolo per aerare gli scantinati esistenti nonché la costruzione di manufatti legati allo smaltimento delle acque reflue quando non possono essere ubicati all'interno dei fabbricati esistenti.

La concessione dell'occupazione di suolo/sottosuolo pubblico, per eseguire i lavori o per il deposito temporaneo di merci e materiali di cantiere, ponteggi ed altro che riguarda l'attività edilizia, è subordinata al sopralluogo sull'area richiesta, da parte della Polizia Municipale e/o dell'Ufficio Tecnico, che verificheranno la congruità della richiesta in rapporto ai problemi di transito pedonale e/o di traffico, a quelli dell'accessibilità alle proprietà limitrofe all'area oggetto della richiesta, ai requisiti previsti dalle leggi e dai regolamenti di settore.

Il richiedente, per impedire ogni danno alle persone ed alle cose, deve realizzare, con materiali idonei, opportuni ripari necessari apponendo segnali ben visibili di giorno e di notte. In particolare deve essere assicurata la realizzazione dei passaggi pedonali occorrenti ad evitare la deviazione dei normali percorsi, garantendo tali passaggi sotto ogni aspetto antinfortunistico; se del caso dovranno essere realizzati anche marciapiedi provvisori.

Le concessioni di occupazione di suolo/sottosuolo pubblico possono essere revocate quando lo richiedano motivi d'interesse pubblico.

L'Amministrazione Comunale può prescrivere la demolizione o la rimozione di opere su suolo pubblico o sporgenti su di esso, quali gradini, scale, sedili esterni, paracarri, gabinetti, tettoie e grondaie molto sporgenti, imposte di porte e finestre a piano terreno che si aprono all'esterno, sovrappassi, ecc., sia per un particolare interesse pubblico sia per la presenza del degrado edilizio che pregiudichi il decoro urbano.

Per l'uso pubblico deve essere pagato un canone per l'occupazione. A garanzia di eventuali danni che potrebbero essere arrecati alle opere pubbliche, nonché per il ripristino a regola d'arte di quelle manomesse deve essere versata una congrua cauzione. La durata della concessione di occupazione del suolo/sottosuolo pubblico è stabilita da apposito regolamento comunale sulle

entrate tributarie.

La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione dell'occupazione del suolo o allo scadere del termine concesso per la manomissione dell'opera pubblica; il Comune può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.

La cauzione versata verrà restituita entro 90 gg. dall'eventuale ripristino delle aree pubbliche manomesse e potrà essere decurtata in relazione alla buona esecuzione dei lavori di rimessa in pristino.

I materiali di risulta derivanti dall'esecuzione delle opere, se non opportunamente utilizzati, devono essere trasportati in una discarica autorizzata a cura e spese degli interessati.

Ogni utilizzo ed il trasporto dei materiali di risulta deve avvenire in conformità alle norme vigenti in materia di smaltimento dei rifiuti.

Nei casi in cui è prevista la demolizione e/o la rimozione dell'amianto ovvero dei materiali contenenti amianto, prima di procedere ai lavori di bonifica, deve essere predisposto un piano approvato preventivamente dalla competente A.S.L. nel rispetto delle norme in materia.

22.3 Organizzazione e custodia del cantiere

In ogni intervento edilizio, debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti.

Il costruttore, il proprietario, il titolare della concessione/autorizzazione edilizia ovvero della Segnalazione Certificata di Inizio Attività - SCIA, i tecnici ed i singoli addetti, nell'ambito delle loro competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi in conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti.

Il titolare dell'atto, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, a seguito dell'esecuzione dei lavori, deve informarne le autorità competenti: Soprintendenza, Comune; in tal caso i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Tutte le strutture del cantiere: ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti, ecc., devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti posti nelle vicinanze, nonché alle persone. Le fronti dei ponteggi verso aree pubbliche vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali, onde evitare la formazione e la propagazione di polveri.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dotati o dipinti a strisce bianche e rosse riflettenti per tutta la loro altezza e muniti di segnale illuminato a luce rossa.

Ogni cantiere deve, comunque, essere organizzato, recintato e decorosamente mantenuto libero da materiali inutili, dannosi o che comunque producano inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami ed altro per tutta la durata dei lavori; deve essere altresì provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne, bande bianche e rosse, e notturne, luci rosse, integrate, ove occorra, da illuminazione stradale e da dispositivi rifrangenti. Tutte le segnalazioni dovranno essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori che ne è responsabile.

Il responsabile di cui al comma precedente dovrà inoltre provvedere a che l'accesso al cantiere non costituisca pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità; in particolare, le porte di accesso al cantiere non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Qualora per qualsiasi ragione i lavori iniziati venissero interrotti, il titolare dell'atto deve darne immediata comunicazione al Comune, indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione stessa, e adottare le precauzioni necessarie a garantire, durante detta interruzione, la sicurezza, l'igiene ed il decoro. Della ripresa dei lavori deve essere data

immediata comunicazione al Comune.

Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni ed i ponteggi, anche provvisori, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini; al fine di salvaguardare il decoro urbano i ponteggi possono contenere il prospetto o planivolumetria dell'intervento. È vietato servirsi delle recinzioni per le affissioni pubblicitarie ad eccezione delle informazioni di carattere tecnico inerente al cantiere.

Per i cantieri ubicati in prossimità di strade urbane ed extraurbane, oltre alle prescrizioni sopra riportate, devono essere previsti dei dispositivi visivi di segnalazione atti ad avvisare delle eventuali modifiche della carreggiata stradale e delle conseguenti limitazioni della velocità di marcia.

Nel caso di lavori estemporanei e/o di breve durata, sono ammesse difese equivalenti consistenti in un'adeguata vigilanza e/o segnalazione purché siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.

22.4 Documenti da conservare in cantiere

In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti:

- a) il Permesso di Costruire o la Segnalazione Certificata di Inizio Attività - SCIA ed i relativi elaborati di progetto;
- b) nei casi previsti dalle vigenti norme relative a struttura metallica, cemento armato, normale e precompresso o prefabbricato, copia del progetto strutturale e della relativa relazione, depositati presso competenti enti;
- c) il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori;
- d) il progetto dell'impianto termico e la documentazione relativa all'isolamento termico nei casi previsti dalla legislazione vigente;
- e) il progetto dell'impianto elettrico e di ascensore con tutta la documentazione in applicazione della legislazione vigente;
- f) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene incluso l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici;
- g) elaborati relativi alle leggi sulla sicurezza nei cantieri.

22.5 Tabella da esporre all'ingresso del cantiere

Il cantiere deve essere provvisto di una tabella decorosa e costruita con materiali resistenti alle intemperie e di dimensioni adeguate per essere ben visibile dalla pubblica via con le seguenti indicazioni:

- a) del tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
- b) degli estremi del Permesso di Costruire o della data di presentazione al Comune della Segnalazione Certificata di Inizio Attività - SCIA;
- c) dell'inizio e termine dei lavori;
- d) del nominativo del titolare del Permesso di Costruire ovvero della Segnalazione Certificata di Inizio Attività - SCIA;
- e) dei nominativi del progettista e del direttore dei lavori;
- f) dei nominativi degli esecutori e dell'eventuale assistente di cantiere;
- g) del nominativo del calcolatore, eventuale, delle opere in cemento armato o delle strutture;
- h) del nominativo del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori, nei casi previsti dalle leggi sulla sicurezza nei cantieri.

Tale tabella è esente dal pagamento di tasse e diritti comunali.

22.6 Progettista, Direttore dei Lavori e Costruttore

Il progetto delle opere edilizie deve essere firmato da tecnici a tal fine abilitati: ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, periti, ecc. iscritti ai rispettivi albi professionali e ciascuno nell'ambito

delle competenze fissate dalla legislazione.

Il direttore dei lavori e l'assuntore degli stessi, hanno l'onere di prendere completa conoscenza del Permesso di Costruire o della Segnalazione Certificata di Inizio Attività - SCIA e dei relativi allegati. Il committente titolare del Permesso di Costruire o della Segnalazione Certificata di Inizio Attività - SCIA, il Direttore dei Lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nell'atto amministrativo.

22.7 Adempimenti inerenti le comunicazioni inizio e fine lavori - Visite di controllo

Il titolare del Permesso di Costruire o della Segnalazione Certificata di Inizio Attività - SCIA è tenuto a comunicare al Comune la data d'inizio dei lavori; la comunicazione deve riportare, oltre alle generalità del titolare anche i nominativi e le qualifiche dei responsabili della Direzione dei Lavori e della loro esecuzione, con le relative sottoscrizioni; l'assuntore può altresì indicare al momento dell'inizio delle opere il responsabile del cantiere. L'eventuale sostituzioni del direttore e/o dell'assuntore dei lavori e/o del responsabile del cantiere devono essere immediatamente comunicate per iscritto al Comune, contestualmente, dal titolare dell'atto amministrativo e dagli interessati. Ai subentranti incombono le responsabilità per ogni inosservanza delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nell'atto amministrativo.

Il mancato rispetto del termine fissato nell'atto per l'inizio dei lavori comporta la decadenza dell'atto stesso.

Il titolare dell'atto, nei modi previsti dal primo comma del presente articolo, deve immediatamente comunicare la data di ultimazione dei lavori.

I lavori si considerano ultimati quando l'opera risulta realizzata interamente e conformemente all'ultimo procedimento amministrativo attivato.

L'assuntore dei lavori deve sempre lasciare libero accesso al cantiere alla Polizia Municipale, agli incaricati dei Servizi Tecnici Comunali, al personale addetto dell'A.S.L., agli ispettori del lavoro ecc., per i controlli di loro competenza durante l'esecuzione dei lavori.

22.8 Collaudi

Tutte le opere soggette al Permesso di Costruire, a Segnalazione Certificata di Inizio Attività - SCIA o alla Relazione di Asseveramento, ove previsto dalle norme vigenti, sono sottoposte a specifici collaudi; pertanto ultimati i lavori, in riferimento al tipo di opere eseguite, dovranno essere prodotti i seguenti certificati di collaudo:

- a) certificato di collaudo statico per le opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso o a struttura metallica, soggette alle disposizioni della legge n°1086/71 ovvero dichiarazione sostitutiva, sottoscritta da tecnico abilitato, del certificato dell'Ufficio del Genio Civile attestante la rispondenza delle opere realizzate alla normativa antisismica ai sensi della L.R. n° 88/82. Le opere pubbliche sono tutte soggette all'obbligo del collaudo.
- b) certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione; le opere e manufatti relativi alle urbanizzazioni che vengono acquisite al pubblico demanio sono soggette a collaudo, da eseguirsi a cura del Comune ed a spese del titolare dell'atto.
- c) certificato di collaudo o attestazione di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto di riscaldamento e/o climatizzazione, dell'impianto per il trasporto ed utilizzazione del gas effettuato da un tecnico abilitato attestante la conformità dell'impianto alle vigenti disposizioni;
- d) certificato di collaudo dell'impianto idrosanitario completo della certificazione sulla regolarità dell'impianto di smaltimento liquami in riferimento alle norme sulla tutela dell'ambiente ed al sistema fognario comunale;
- e) nulla-osta del comando provinciale dei Vigili del Fuoco o dichiarazione costituente nulla-osta provvisorio ai sensi del D.P.R n° 37/98, ove prescritto dalle leggi vigenti;

REGOLAMENTO EDILIZIO

- collaudo ISPEL per ascensori e montacarichi,
- collaudo per impianti di messa a terra.

I certificati di collaudo, nei casi previsti dalle vigenti norme, devono essere depositati in Comune.

Art. 23 - Varianti in Corso d'Opera a SCIA o permesso di costruire

Le procedure per le varianti in corso d'opera alla SCIA o al permesso di costruire sono definite dalla legge regionale n. 65/2014, ed integrate dal presente Regolamento.

Per le varianti in corso d'opera ove la legge impone l'obbligo del deposito del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata, il deposito è effettuato prima o contestualmente alla dichiarazione di fine lavori.

Il mancato o tardivo deposito di cui al comma precedente comporta l'applicazione della sanzione amministrativa di Euro 1.000,00, oltre alle eventuali sanzioni di legge per il ritardato pagamento del conguaglio dei contributi concessori.

Il deposito è corredato dagli elaborati grafici (stato finale e stato sovrapposto), dall'asseverazione, da una relazione tecnica, dalle eventuali verifiche alle norme di settore, nonché dal pagamento del conguaglio del contributo concessorio, ove dovuto.

Art. 23 bis – Permesso di costruire ed attestazione di conformità in sanatoria

Le procedure per il permesso di costruire e l'attestazione di conformità in sanatoria sono definite dalla legge regionale 65/2014, ed integrate dal presente Regolamento.

La richiesta di integrazioni per carenza della documentazione necessaria, vale anche quale comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza per mancanza della minima documentazione, qualora la documentazione richiesta non sia presentata nel termine di 60 giorni dal ricevimento della richiesta. Decorso inutilmente tale termine viene formalizzato il provvedimento di diniego.

Il rilascio del permesso di costruire o dell'attestazione di conformità in sanatoria, nel caso di interventi eseguiti in assenza di titolo abilitativo, ancora in corso di esecuzione, è subordinato alla dimostrazione che le opere eseguite sono nella sostanza conformi alle disposizioni in materia edilizia, ancorché la piena conformità sia ottenuta nel proseguo dei lavori, purché le opere di adeguamento non eccedano la categoria della manutenzione straordinaria.

L'oblazione per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è determinata ai sensi di quanto disposto dall'art. 209, comma 5, della L.R. 65/2014.

La sanzione amministrativa per il rilascio dell'attestazione di conformità in sanatoria di cui all'art. 209, comma 5, della L.R. 65/2014 è calcolata con le seguenti modalità:

- a) per opere inquadrabili nella tipologia 3 di cui alla Legge n. 47/85: euro/mq 40,00, da applicare alla superficie interessata ($Su = Sua + 60\% snr$), con un minimo di euro 1500,00;
- b) per opere inquadrabili nelle tipologie 4-5-6 della Legge n. 47/85: euro/mq 20,00, da applicare alla superficie interessata ($Su = Sua + 60\% snr$), con un minimo di euro 1000,00;
- c) per opere inquadrabili nella tipologia 7 della Legge n. 47/85: euro 1000,00.
- d) gli importi di cui alle precedenti lettere a), b) e c) sono maggiorati: del 10% per gli interventi realizzati dopo il 28/02/1985, del 20% per gli interventi realizzati dopo il 06/06/2001. In ogni caso l'importo della sanzione non è superiore a euro 5164,00.

Art. 24 - Opere soggette a certificazione di Abitabilità o Agibilità – Domanda e documenti a corredo

Abrogato.

Art. 25 - Utilizzazione abusiva di costruzioni

I proprietari che usano personalmente o che consentano ad altri la utilizzazione di una o più Unità Immobiliari in costruzione che siano prive di certificato di Agibilità, sono denunciati all'autorità giudiziaria.

Qualora al momento dell'infrazione l'edificio o l'Unità Immobiliare interessata non possiedano i requisiti necessari per ottenere la certificazione di Agibilità, il responsabile dell'ufficio competente fissa con ordinanza un termine per la regolarizzazione dell'immobile. Trascorso infruttuosamente tale termine il responsabile dell'ufficio competente provvederà ad informare l'autorità giudiziaria.

Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica ed a quella degli utilizzatori, può essere ordinato lo sgombero della costruzione ed impedito l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

In assenza di Agibilità è fatto divieto alle aziende erogatrici di servizi di effettuare le relative forniture.

Art. 26 – Dichiarazione di inabitabilità o inagibilità

Nel caso in cui vengano riscontrate gravi carenze igieniche o statiche in fabbricati esistenti, il responsabile dell'ufficio competente può dichiarare inabitabile o inagibile un fabbricato o parte di esso.

Tale ordinanza si applica anche in caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione e per gravi difformità rispetto a quanto previsto dal presente regolamento.

Per le abitazioni esistenti la dichiarazione di inabitabilità/inagibilità potrà essere emessa quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:

- 1) condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- 2) alloggio improprio;
- 3) insufficienti requisiti di superficie o di altezza dell'alloggio;
- 4) insufficienti condizioni di aerazione e di illuminazione;
- 5) mancata disponibilità di acqua potabile;
- 6) assenza di servizi igienici;
- 7) mancato allacciamento alla fognatura ove esistente o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

Art. 27 - Il libretto di garanzia

Al fine di verificare la qualità edilizia dei manufatti è istituito il "Libretto di Garanzia", che costituisce una sorta di carta d'identità delle Unità Immobiliari e/o degli edifici, in cui vengono riportati tutti dati relativi al censimento, la classificazione, le procedure tecnico amministrative, i collaudi e le certificazioni di garanzia su materiali e tecniche costruttive, oltre alla certificazione energetica.

Il libretto, il cui modello sarà approvato dall'Amministrazione Comunale con un'apposita deliberazione, sarà caratterizzato da una parte generale sull'area, sull'intero edificio con riferimento alle parti di interesse comune e la parte di dettaglio sulle singole Unità Immobiliare.

Contestualmente al certificato di abitabilità il titolare della pratica edilizia provvederà a rimettere al Comune, debitamente compilato il libretto contenente prestazioni e garanzie, che dovrà riportare, oltre agli altri dati, tutte le verifiche di qualità in conformità al progetto approvato.

Il libretto è obbligatorio per le nuove costruzioni e dovrà essere aggiornato per ogni intervento che incida sulla modifica dei parametri qualitativi e quantitativi. Il Comune al termine dei procedimenti relativi alle opere di modifica di cui sopra apporrà un visto sui nuovi dati introdotti.

Per gli edifici esistenti il libretto è facoltativo, ma si consiglia nei casi di ristrutturazione complessiva di edifici, nei cambi di destinazione d'uso e nell'incremento delle Unità Immobiliari; esso diventa obbligatorio per gli interventi su edifici pubblici o a carattere pubblico.

E' facoltà di ogni singolo cittadino che intervenga, anche con piccole opere, sul patrimonio esistente di compilare il libretto a propria garanzia della qualità; in tale caso il Comune fornirà il proprio visto sui dati riportati nel libretto, certificati dall'impresa e dal direttore lavori.

Art. 28 - Modalità di presentazione delle istanze edilizie – Documentazione a corredo

28.1 - Prescrizioni di carattere generale

Le istanze edilizie sono redatte sull'apposita modulistica regionale e comunale, e sono presentate all'Ufficio Protocollo Generale del Comune, complete di tutti gli elaborati e documentazioni previsti dal presente Regolamento. Nelle istanze presentate per posta elettronica certificata (PEC) il professionista è autorizzato alla presentazione, su procura del richiedente e gli elaborati progettuali sono firmati digitalmente. A seguito dell'attivazione dei servizi on-line, le istanze edilizie sono presentate esclusivamente per via telematica.

Ogni errata o non completa compilazione dei moduli o documenti previsti per la presentazione delle istanze, comporta la loro sospensione.

Le istanze sono corredate da tutte le autorizzazioni, nulla-osta e pareri previsti dalle vigenti disposizioni, fatta salva la facoltà dell'interessato di richiedere l'attivazione della conferenza dei servizi di cui all'art. 14 della L. 241/90. Nei casi previsti dalle vigenti disposizioni normative, se il richiedente non è proprietario dell'area o del fabbricato, all'istanza è allegata la dichiarazione di assenso del proprietario.

Per gli interventi da eseguire sulle aree e sui fabbricati appartenenti a persone giuridiche, l'istanza è sottoscritta dal soggetto che ha la legale rappresentanza.

Gli elaborati ed i documenti a corredo delle istanze sono redatti in conformità ai contenuti di quelli prescritti dal presente articolo in funzione del tipo e dell'entità di intervento che si intende eseguire. L'accettazione dell'incarico da parte del direttore dei lavori e da parte dell'assuntore dei medesimi, quando non allegati sin dal momento della richiesta, devono essere inoltrati al Comune, al più tardi, congiuntamente alla comunicazione dell'inizio dei lavori. Le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore dei lavori devono essere immediatamente comunicate per iscritto al Comune, contestualmente, dal titolare dell'atto e dagli interessati.

Gli atti di cui sopra devono riportare la firma, sin dal momento della presentazione, di chi ha titolo a presentare l'istanza nonché la firma ed il timbro o il numero di iscrizione all'albo professionale di un tecnico abilitato alla progettazione del tipo di intervento ricorrente, il quale se ne assume ogni relativa responsabilità.

I progetti devono contenere tutte le indicazioni e verifiche necessarie per poterne valutare la conformità al vigente Regolamento Urbanistico, al presente Regolamento ed alla restante normativa in materia edilizia ed urbanistica.

La documentazione minima obbligatoria costituente il progetto è determinata dal presente Regolamento in funzione del tipo di intervento ed è precisata nell'apposito modello riepilogativo che ne costituisce parte integrante.

I singoli elaborati, atti o documenti costituenti il progetto devono avere le caratteristiche di cui ai paragrafi che seguono.

Il progettista dichiara di aver eseguito il progetto sulla base di rilievi dello stato di fatto reale ed attuale dei luoghi nonché la veridicità dei dati identificativi. Nelle richieste di permesso di costruire e nel deposito delle SCIA, è dichiarata la conformità tra lo stato attuale e lo stato legittimato degli immobili oggetto di intervento.

28.2 Autorizzazioni, nulla-osta, pareri od atti e documenti comunque denominati

Devono essere allegate al progetto, quando necessarie in funzione dell'intervento, le seguenti certificazioni, dichiarazioni, nulla-osta, pareri od atti e documenti comunque denominati:

- a) certificazione di proprietà e/o certificazione storico-catastale, nei casi in cui detti elementi assumano rilevanza al fine di accertare l'ammissibilità dell'intervento proposto;

REGOLAMENTO EDILIZIO

- b) documentazione sulla destinazione d'uso, in atto o passata, nei casi in cui detto elemento assuma rilevanza al fine di accertare l'ammissibilità dell'intervento proposto;
- c) Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale di cui all'articolo n° 42 della L.R. 1/05, in tutti i casi in cui il medesimo sia prescritto dalla norma regionale;
- d) parere igienico-sanitario rilasciato dal competente A.S.L.;
- e) nulla-osta rilasciato dalla competente Soprintendenza, nel caso di interventi su immobili vincolati ai sensi dell'articolo n° 10 – “Beni Culturali” del D.Lgs. n° 42 del 22 gennaio 2004;
- f) nulla-osta per gli interventi soggetti al vincolo idrogeologico secondo le procedure stabilite dalla Provincia di Firenze;
- g) ogni altra autorizzazione, nulla-osta, parere od atto e documento comunque denominato e previsto dal presente Regolamento, dal Regolamento Urbanistico e dalle norme vigenti.

28.3 Relazioni e documentazione fotografica

Il progetto deve essere sempre corredato dalla seguente documentazione:

- a) relazione tecnico illustrativa contenente l'identificazione dell'immobile, l'illustrazione del progetto, la dimostrazione di conformità del medesimo al presente Regolamento, alle prescrizioni del Regolamento Urbanistico ed alle altre norme in materia edilizio-urbanistica, gli ulteriori elementi idonei ad illustrare il progetto anche per quanto attiene i suoi valori formali e di inserimento nel contesto. La stessa relazione dovrà inoltre contenere le caratteristiche dei materiali da costruzione utilizzati nell'intervento nonché esaustiva dimostrazione di conformità alle categorie di intervento secondo le prescrizioni del Regolamento Urbanistico; detta dimostrazione deve essere particolarmente dettagliata in tutti i casi in cui l'intervento riguarda immobili sottoposti a tutela;
- b) documentazione fotografica generale e di dettaglio dell'immobile a colori, proporzionata alla natura e complessità del medesimo. Per gli interventi di nuova costruzione o che comunque comportino modificazioni nel rapporto tra l'edificio e l'intorno, la documentazione fotografica dovrà essere estesa all'ambiente circostante in modo tale da consentire una corretta valutazione del progetto in rapporto al contesto. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente per i quali sia prescritta l'analisi storico critico stilistica, la documentazione fotografica di dettaglio dovrà essere estesa a tutti gli elementi menzionati in detta analisi o comunque significativi ai fini della valutazione della qualità del progetto;
- c) relazione illustrante la conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, corredata della relativa documentazione illustrativa;

Quando necessario in funzione dell'intervento proposto, il progetto deve inoltre essere corredato dalle seguenti ulteriori relazioni:

- a) analisi storico-critico-stilistica, con i contenuti di cui al paragrafo 24.4, ogni qualvolta ciò sia prescritto dal presente Regolamento o dalle N.T.A. del Regolamento Urbanistico;
- b) relazione di carattere geologico e/o geotecnico, a firma di un tecnico a tal fine abilitato, nei casi in cui sia prescritta dalla normativa vigente in materia, redatta nelle forme e con i contenuti precisati dalla normativa medesima;
- c) relazione idrica dello smaltimento liquami, corredata del relativo schema e della documentazione illustrativa;
- d) dimostrazione dell'assenza o superamento delle condizioni di rischio legati a fenomeni di esondazione o ristagno così come previsto dal P.I.T. approvato con Del. C.R. n. 72 del 24 luglio 2007 e successive modifiche ed integrazioni, in tutti i casi in cui l'intervento ricada in zona soggetta a detta tutela;
- e) dimostrazione dell'assenza o superamento ovvero mitigazione delle condizioni di rischio legati a fenomeni di esondazione o ristagno così come previsto dalla deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, in tutti i casi in cui l'intervento ricada in zona soggetta a detta tutela;

- f) dimostrazione del rispetto delle norme relative alla riduzione dell'impermeabilizzazione ai sensi dell'articolo dal P.I.T. approvato con Del. C.R. n. 72 del 24 luglio 2007 e successive modifiche ed integrazioni.
- g) ogni altra relazione necessaria in riferimento allo specifico intervento.

28.4 Analisi storico-critico-stilistica

Le proposte progettuali di Restauro e Risanamento Conservativo dovranno essere supportate da un'analisi storico-critico-stilistica, costituita da:

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

28.5 Elaborati relativi allo stato attuale

La rappresentazione grafica dello stato attuale deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati:

- a) estratto del vigente Regolamento Urbanistico, nonché di quello adottato nel caso di Varianti o strumenti urbanistici in itinere, con l'individuazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- b) estratto di mappa catastale con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento;
- c) planimetria in scala 1/200 con indicazione:
 - 1) delle quote planimetriche ed altimetriche sia del lotto interessato che degli spazi pubblici prospicienti, riferite a punti fissi facilmente identificabili e stabili nel tempo;
 - 2) delle strade, dei parcheggi, delle linee ferroviarie, degli elettrodotti di alta tensione, dei corsi d'acqua e di tutti gli altri elementi che possono condizionare la progettazione ai fini del rispetto delle distanze e delle altezze, altezze edifici adiacenti, pareti finestrate, cigli stradali e ferroviari, corsi d'acqua, servitù pubbliche, ecc.;
 - 3) delle aree a giardino e delle alberature di medio e alto fusto;
- d) profili dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica della sagoma dell'edificio;
- e) pianta di ogni piano dell'edificio, o dell'Unità Immobiliare interessata dal progetto, nella scala minima 1:100, complete di:
 - 1) quote atte ad indicare le dimensioni di ciascun vano e delle aperture di facciata;
 - 2) indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori;
 - 3) indicazione della superficie di ciascun vano abitabile con verifica del relativo rapporto aereo-illuminante;

REGOLAMENTO EDILIZIO

- f) sezioni nella scala minima 1:100, in numero e posizione sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio, o dell'Unità Immobiliare interessata dal progetto, con indicazione dell'altezza dell'edificio, dell'altezza interna netta di ciascun piano nonché delle altezze minima e massima di eventuali porzioni con copertura inclinata. Nel caso di nuove costruzioni, o di interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino modifiche della sagoma dell'edificio, le sezioni dovranno inoltre contenere gli ulteriori elementi atti a rappresentare compiutamente i rapporti altimetrici con le aree scoperte e gli edifici contigui. Potrà ammettersi una rappresentazione grafica semplificata delle sezioni, con la sola indicazione delle altezze interne, nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente di modesta entità e riferiti a singole Unità Immobiliari, per loro natura non suscettibili di comportare modificazioni della sagoma;
- g) prospetti dell'edificio nella scala minima 1:100, con indicazione dettagliata dei materiali previsti dal progetto. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, potrà omettersi la rappresentazione dei prospetti che non siano interessati da modifiche. Sempre per detti interventi, quando i medesimi siano di modesta entità e riferiti a singole Unità Immobiliari, potrà ammettersi che la rappresentazione sia limitata alla porzione di prospetto interessata dall'intervento, fermo restando, in ogni caso, l'obbligo di fornire un'ideale rappresentazione delle facciate mediante la documentazione fotografica a colori;
- h) eventuali particolari architettonici e decorativi nella scala più idonea alla loro rappresentazione.

28.6 Elaborati relativi allo stato di progetto

La rappresentazione grafica dello stato di progetto deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati:

- a) planimetria in scala 1/200, riportante la perimetrazione dell'opera progettata e le distanze della medesima dagli edifici adiacenti, dai confini, dalla viabilità, ecc., con indicazione:
 - 1) delle quote planimetriche ed altimetriche sia del lotto interessato che degli spazi pubblici prospicienti, riferite a punti fissi facilmente identificabili e stabili nel tempo;
 - 2) delle strade, dei parcheggi, delle linee ferroviarie, degli elettrodotti di alta tensione, dei corsi d'acqua e di tutti gli altri elementi che possono condizionare la progettazione ai fini del rispetto delle distanze e delle altezze, altezze edifici adiacenti, pareti finestrate, cigli stradali e ferroviari, corsi d'acqua, servitù pubbliche, ecc.;
 - 3) delle aree a giardino e delle alberature di medio e alto fusto;
- b) profili dell'andamento altimetrico dell'edificio o parte di esso in progetto rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica della sagoma dell'edificio;
- c) tavola dei valori urbanistici contenente:
 - 1) rappresentazione schematica del terreno, dell'edificio, degli spazi per parcheggi nonché di ogni altro elemento la cui estensione sia rilevante ai fini dell'ammissibilità dell'intervento, scomposti in figure geometriche elementari debitamente quotate;
 - 2) esplicazione analitica dei calcoli per la determinazione dei valori e parametri urbanistici previsti dal vigente Regolamento Urbanistico o da altre norme vigenti;
 - 3) comparazione dei valori di progetto con quelli ammessi dal Regolamento Urbanistico, dal presente Regolamento o dalle altre norme di riferimento.
- d) pianta di ogni piano dell'edificio, o dell'Unità Immobiliare interessata dal progetto, nella scala minima 1:100, complete di:
 - 1) quote atte ad indicare le dimensioni di ciascun vano e delle aperture di facciata;
 - 2) indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori;
 - 3) indicazione della superficie di ciascun vano abitabile con verifica del relativo rapporto aero-illuminante;
- e) sezioni nella scala minima 1:100, in numero e posizione sufficienti a fornire una completa

REGOLAMENTO EDILIZIO

rappresentazione altimetrica dell'edificio, o dell'Unità Immobiliare interessata dal progetto, con indicazione dell'altezza dell'edificio, dell'altezza interna netta di ciascun piano nonché delle altezze minima e massima di eventuali porzioni con copertura inclinata. Nel caso di nuove costruzioni, o di interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino modifiche della sagoma dell'edificio, le sezioni dovranno inoltre contenere gli ulteriori elementi atti a rappresentare compiutamente i rapporti altimetrici con le aree scoperte e gli edifici contigui. Potrà ammettersi una rappresentazione grafica semplificata delle sezioni, con la sola indicazione delle altezze interne, nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente di modesta entità e riferiti a singole Unità Immobiliari, per loro natura non suscettibili di comportare modificazioni della sagoma;

- f) prospetti dell'edificio nella scala minima 1:100, con indicazione dettagliata dei materiali previsti dal progetto. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, potrà omettersi la rappresentazione dei prospetti che non siano interessati da modifiche. Sempre per detti interventi, quando i medesimi siano di modesta entità e riferiti a singole Unità Immobiliari, potrà ammettersi che la rappresentazione sia limitata alla porzione di prospetto interessata dall'intervento, fermo restando, in ogni caso, l'obbligo di fornire una idonea rappresentazione delle facciate mediante la documentazione fotografica;
- g) eventuali particolari architettonici e decorativi nella scala più idonea alla loro rappresentazione;
- h) progetti delle opere di urbanizzazione primaria, nei casi in cui le medesime siano mancanti o quando ciò sia prescritto dalle N.T.A. del Regolamento Urbanistico o dal presente Regolamento;
- i) elaborati atti a dimostrare l'assenza o superamento delle condizioni di rischio legati a fenomeni di esondazione o ristagno così come previsto dalla dal P.I.T. approvato con Del. C.R. n. 72 del 24 luglio 2007 e successive modifiche ed integrazioni, in tutti i casi in cui l'intervento ricada in zona soggetta a detta tutela;
- j) elaborati atti a dimostrare l'assenza o superamento ovvero mitigazione delle condizioni di rischio legati a fenomeni di esondazione o ristagno così come previsto dalla deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, in tutti i casi in cui l'intervento ricada in zona soggetta a detta tutela.

28.7 Elaborati relativi allo stato di sovrapposizione

La rappresentazione grafica dello stato di sovrapposizione deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati:

- a) planimetria in scala 1/200 derivante dalla sovrapposizione degli ingombri allo stato attuale e di progetto, con colorazione convenzionale in giallo e rosso, nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica dell'ingombro planimetrico dell'edificio;
- b) profili derivanti dalla sovrapposizione di quelli allo stato attuale e di progetto, con colorazione convenzionale in giallo e rosso, nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica del profilo altimetrico dell'edificio;
- c) pianta di ogni piano, derivante dalla sovrapposizione tra quelle allo stato attuale e di progetto, con colorazione convenzionale in giallo e rosso;
- d) sezioni, derivante dalla sovrapposizione tra quelle allo stato attuale e di progetto, con colorazione convenzionale in giallo e rosso;
- e) prospetti, derivanti dalla sovrapposizione tra quelli allo stato attuale e di progetto, con colorazione convenzionale in giallo e rosso.

28.8 Ulteriori prescrizioni in merito al progetto

Gli elaborati costituenti il progetto devono essere nel formato "A4" - circa cm. 21x29,7 - o ad esso ridotti mediante piegatura. Essi devono essere prodotti in duplice copia, ad eccezione di autorizzazioni, nulla-osta, pareri, dichiarazioni, asseveramenti, ecc. nonché della documentazione

REGOLAMENTO EDILIZIO

fotografica, per i quali sarà sufficiente produrre una sola copia.

Nel caso di interventi per i quali è prescritto il rilascio dell'autorizzazione ambientale di cui all'articolo n°10

– “Beni Culturali” del D.Lgs. n° 42 del 22 gennaio 2004 dovranno essere prodotti due ulteriori copie sia degli elaborati grafici e tecnici che della documentazione fotografica a colori.

Per gli interventi da eseguire sugli immobili soggetti al vincolo di cui alla legge 1089/39 nonché per quelli da effettuare sugli immobili per i quali è prescritto il rilascio dell'Autorizzazione Ambientale di cui all'articolo n° 136 – “Beni Paesaggistici” del D. Lgs. n° 42 del 22 gennaio 2004, l'esecuzione stessa delle opere resta subordinata ai relativi N.O. fermo restando la possibilità dell'utilizzo dell'istituto di silenzio-assenso previsto dalle norme vigenti.

28.9 Progetti incompleti

Abrogato.

Art. 29 - Contributo di costruzione

Il titolo VII, capo I, della L.R. 65/2014 dispone i casi in cui il permesso di costruire, la SCIA, o la CILA sono onerosi. Le diverse destinazioni d'uso, in funzione del carico urbanistico che determinano, sono ordinate nel seguente ordine crescente: agricola - industriale e artigianale - commerciale all'ingrosso - residenziale - turistico ricettiva - direzionale e di servizio - commerciale. Ai sensi dell'art. 188, comma 2, lett. b) della L.R. 65/2014, è considerato edificio unifamiliare quello definito all'allegato A del Regolamento Regionale 64/R del 2013.

Con la deliberazione di cui all'art. 191 della L.R. 65/2014, il Comune determina l'incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, nonché le modalità per la corresponsione degli stessi.

Art. 30 - Determinazione degli oneri di urbanizzazione, ai sensi dell'articolo n° 120 della L.R. n° 1/2005.

Abrogato.

Art. 31 - Determinazione del costo di costruzione, ai sensi dell'articolo n° 121 della L.R. n° 1/2005.

Abrogato.

Art. 32 - Opere di autorizzazione non edilizia

Sono opere di autorizzazione non edilizia quelli riguardanti, oltre a quanto definito per gli interventi di arredo urbano, l'installazione di mezzi pubblicitari non permanenti quali striscioni, stendardi, frecce direzionali ed ogni altro elemento a carattere temporaneo e indicante un messaggio pubblicitario per i quali non occorre nessun atto di natura edilizia ed urbanistica.

PARTE IV : Attuazione degli interventi preventivi

Art. 33 - Piani Attuativi: P.A.

I Piani Attuativi sono lo strumento attuativo del Regolamento Urbanistico, nelle aree appositamente individuate, nonché in tutti i casi in cui il Piano medesimo sia prescritto o ammesso dalle Norme Tecniche di Attuazione,

N.T.A. del Regolamento Urbanistico o dal presente Regolamento.

In attesa della formazione di detti Piani, ove prescritti, non sarà possibile rilasciare concessioni edilizie per nuove costruzioni, mentre per gli edifici esistenti saranno consentiti gli interventi ammessi dal R.U., nel caso di edifici soggetti a specifica classificazione, o dalla legislazione vigente in materia di interventi ammissibili in attesa della formazione degli strumenti attuativi, negli altri casi. I P.A. possono essere sia d'iniziativa pubblica che di iniziativa privata. Il loro contenuto e le loro modalità di formazione sono definiti dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia nonché dalle N.T.A. del Regolamento Urbanistico e dal presente Regolamento.

I P.A. di iniziativa pubblica o privata comprendono:

- a) piani particolareggiati di iniziativa pubblica di cui all'articolo n° 13 della L. n° 1150/42;
- b) piani particolareggiati di iniziativa privata, lottizzazioni convenzionate, di cui all'articolo n° 28 della L. n° 1150/42;
- c) piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare, P.E.E.P., di cui alla L. n° 167/62;
- d) piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi, P.I.P., di cui all'articolo n° 27 della L. n° 865/71;
- e) piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo n° 28 della L. n° 457/78 ed al Titolo II della L.R. n° 59/80;
- f) piani di recupero urbano di cui all'articolo n° 11 del D.L. 5 ottobre 1993 n° 398 convertito nella Legge 493/93;
- g) programmi integrati di intervento promossi dal Comune ai sensi della L. n° 179/92;
- h) ogni altro strumento di iniziativa pubblica o privata che abbia valore di piano attuativo ai sensi e per gli effetti della L.R. 1/05 o della legislazione nazionale vigente in materia.

Per i Piani Particolareggiati ed i Piani di Recupero di iniziativa privata valgono le norme generali di cui ai successivi articoli del presente Regolamento nonché quelle previste dalle N.T.A. del R.U. Per gli altri strumenti che assumono la qualificazione di P.A., valgono le specifiche disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

Art. 34 - Piani Particolareggiati di iniziativa privata: Lottizzazioni

I Piani Particolareggiati d'iniziativa privata, lottizzazioni, sono obbligatori nelle zone individuate dal R.U.

In sede di approvazione del Piano Particolareggiato d'iniziativa privata, il Comune, può permettere lo scorporo dal perimetro dell'intervento di aree e/o edifici con le modalità e limitazioni prescritte dalle N.T.A. del R.U.

Il Comune ha la facoltà di invitare i proprietari degli immobili compresi nei perimetri fissati a presentare il Piano Particolareggiato. Entro il termine stabilito dal Comune, i proprietari o gli aventi titolo dovranno predisporre il progetto del Piano nonché lo schema di Convenzione da stipularsi con il Comune, in conformità alle disposizioni del Regolamento Urbanistico e del presente Regolamento. Se entro i termini stabiliti i proprietari non provvedono a presentare il Piano, il Comune prende l'iniziativa per la compilazione d'ufficio, ai sensi dell'articolo n° 28 della legge 17.8.1942 n. 1150.

L'Amministrazione Comunale si riserva altresì di sospendere ogni decisione relativa all'eventuale domanda di lottizzazione, qualora la proposta non raggiunga, a giudizio della stessa Amministrazione, la dimensione di un'unità organica; in tal caso l'Amministrazione Comunale

REGOLAMENTO EDILIZIO

definisce l'unità organica minima di lottizzazione ed invita il proponente ad accordarsi con gli altri proprietari interessati per presentare un progetto unitario. In caso di mancato accordo, l'Amministrazione Comunale potrà provvedere alla compilazione d'ufficio di un Piano di lottizzazione. Il Piano 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. Nel caso che i proprietari non dichiarino di accettare ed attuare il piano di lottizzazione, il Comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.

Le spese di progettazione per i Piani compilati d'ufficio sono a carico dei proprietari delle aree interessate.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nei casi 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 e delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

Art. 35 - Piani di Recupero di iniziativa privata

I Piani di Recupero di iniziativa privata sono ammessi nelle zone di recupero di cui all'articolo n° 27 della L. n°457/78 nonché in tutti i casi in cui il Piano medesimo sia prescritto o ammesso dalle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, dal presente Regolamento o in generale dalle norme vigenti in materia.

L'individuazione delle zone di recupero avviene con necessario riferimento alle categorie di degrado di cui all'articolo n°8 dell'ex L.R. n° 59/80. Quando detta individuazione non comporti elaborazioni particolarmente estese e complesse, la deliberazione può anche essere contestuale a quella di adozione del Piano di Recupero.

Ai sensi dell'articolo n°9 dell'ex L.R. n°59/80, all'interno delle zone di recupero vengono individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione del Piano di Recupero. Detta deliberazione può anche essere contestuale a quella di adozione del Piano di Recupero.

I Piani di Recupero possono essere presentati dai proprietari di singoli immobili o complessi immobiliari, compresi nelle zone di recupero, rappresentanti in base all'imponibile catastale almeno il 75% degli immobili interessati. Il limite minimo non può essere inferiore alla particella catastale od all'unità tipologica di base.

Art. 36 - Elaborati dei Piani Attuativi – P.A.

I P.A., ad eccezione dei Piani di Recupero, sono costituiti dai seguenti elaborati:

- a) estratto dello strumento urbanistico vigente, nonché di quello adottato nel caso di Varianti o strumenti urbanistici in itinere, con individuazione della zona soggetta al P.A.;
- b) estratto aggiornato di mappa catastale con individuazione della zona soggetta al P.A. ed allegato elenco delle proprietà, superficie delle relative particelle o porzioni di esse;
- c) estratto di cartografia in scala 1:5000 o 1:10000 - formato A3 o A4 - che localizzi l'ambito sottoposto a Piano Attuativo;
- d) Norme Tecniche di Attuazione ed i vincoli relativi alla zona;
- e) relazione tecnica illustrativa;
- f) relazione geologico-tecnica di supporto al P.A. così come descritte al Titolo VI Capo V della L.R. n° 1/05;
- g) certificazione di adeguatezza delle indagini geologico-tecniche così come prescritto dal Titolo VI Capo V della L.R. n° 1/05 da produrre secondo le modalità stabilite Delib. G.R. 11/03/1996 n. 304 e le relative schede per il deposito presso Genio Civile;
- h) attestazione di conformità del P.A. agli esiti delle indagini geologico-tecniche, da parte del progettista del Piano, così come prescritto dal Titolo VI Capo V della L.R. n° 1/05;
- i) dimostrazione del superamento e/o mitigazione del rischio idraulico in conformità alle norme vigenti in materia;

REGOLAMENTO EDILIZIO

- j) dimostrazione del rispetto delle norme relative alla riduzione dell'impermeabilizzazione ai sensi dell'articolo n° 6 comma 3 e dell'articolo n° 4 comma 10 della deliberazione C.R. n. 230/94
- k) rilievo quotato degli edifici esistenti e dei terreni, con indicazione delle alberature e degli altri elementi significativi nella scala più idonea in relazione alla dimensione e natura e dell'intervento;
- l) documentazione fotografica con indicazione dei relativi punti di vista;
- m) progetto planivolumetrico, nel rapporto 1:500 o 1:200, costituito da planimetrie quotate riportanti la delimitazione dell'area soggetta al P.A., la forma e dimensione dei lotti o delle aree di edificazione con indicazione degli allineamenti, delle distanze fra i vari edifici e dai confini, delle destinazioni d'uso, degli spazi pubblici e di uso pubblico, ecc.;
- n) tavola urbanistica corredata dalla tabella contenente parametri urbanistici/edilizi del P.A., altezza degli edifici, computo delle aree pubbliche e di uso pubblico, delle superfici coperte, delle superfici utili lorde, ecc., suddivise per usi, e dai confronti dei dati suddetti con le prescrizioni del R.U. e del presente Regolamento;
- o) gli elaborati illustranti le opere di urbanizzazione primaria costituiti da planimetrie quotate riportanti il tracciato delle strade ed i relativi profili longitudinali, con indicazione degli impianti di fognatura, di illuminazione pubblica con ubicazione delle eventuali cabine, di acquedotto, per il gas, telefono e quant'altro previsto nel P.A. quali opere di urbanizzazione primaria con eventuali particolari costruttivi relativi ai muri di sostegno e ad altre opere, marciapiedi, zanelle, fognature, impianti di illuminazione, ecc.;
- p) planimetria quotata nel rapporto 1:500 o 1:200 delle strade, delle piazze e degli altri spazi pubblici, verde e parcheggi, nonché delle altre aree pubbliche e di uso pubblico, corredata dal computo delle superfici che dovranno essere cedute al Comune;
- q) rappresentazione grafica in sovrapposizione del nuovo P.A. su rilievo aerofotogrammetrico;
- r) eventuale ulteriore documentazione necessaria in relazione allo specifico intervento;
- s) computo metrico estimativo di massima relativo ai lavori per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria occorrenti;
- t) schema di Convenzione.

Art. 37 - Elaborati dei Piani di Recupero di iniziativa privata

Il Piano di Recupero di iniziativa privata è costituito dai seguenti elaborati:

- a) estratto dello strumento urbanistico vigente, nonché di quello adottato nel caso di Varianti o strumenti urbanistici in itinere, con individuazione della zona soggetta al Piano di Recupero;
- b) estratto aggiornato di mappa catastale con individuazione della zona soggetta al Piano di Recupero, allegato elenco dei proprietà e piano parcellare delle proprietà da espropriare o sottoposte a particolari vincoli;
- c) estratto di cartografia in scala 1:5000 o 1:10000 (formato A3 o A4) che localizzi l'ambito sottoposto al Piano di Recupero;
- d) Norme Tecniche di Attuazione ed i vincoli relativi alla zona;
- e) relazione tecnica illustrativa contenente in particolare:
 - gli obiettivi del Piano e delle modalità di attuazione;
 - indicazione delle categorie di intervento previste;
 - individuazione dei soggetti operatori;
 - le linee essenziali delle Norme Tecniche di Attuazione;
 - descrizione storica, fisica, sociale e patrimoniale degli immobili assoggettati al Piano, con analisi storico-critico-stilistica degli edifici e dei tessuti redatta in forma particolarmente dettagliata ed approfondita nel caso degli immobili classificati nel R.U.;
- f) relazione geologico-tecnica di supporto al Piano di Recupero così come descritte al Titolo VI Capo V della L.R. n° 1/05;

REGOLAMENTO EDILIZIO

- g) certificazione di adeguatezza delle indagini geologico-tecniche così come prescritto al Titolo VI Capo V della L.R. n° 1/05 da produrre secondo le modalità stabilite *Delib. G.R. 11/3/1996 n. 304* e le relative schede per il deposito presso Genio Civile;
- h) attestazione di conformità del Piano di Recupero agli esiti delle indagini geologico-tecniche, da parte del progettista del Piano, così come prescritto dal Titolo VI Capo V della L.R. n° 1/05;
- i) dimostrazione del superamento e/o mitigazione del rischio idraulico in conformità alle norme vigenti in materia;
- j) dimostrazione del rispetto delle norme relative alla riduzione dell'impermeabilizzazione ai sensi dell'articolo;
- k) rilievo quotato degli edifici esistenti e dei terreni, con indicazione delle alberature e degli altri elementi significativi nella scala più idonea in relazione alla dimensione e natura e dell'intervento;
- l) planimetria in scala 1:500, con eventuali approfondimenti in scala 1:200, indicante lo stato attuale delle funzioni e le carenze igienico-sanitarie, strutturali e tecnologiche;
- m) documentazione fotografica con indicazione dei relativi punti di vista;
- n) progetto planivolumetrico nel rapporto 1:500 o 1:200 costituito da planimetrie, sezioni e profili, con indicazione degli edifici di cui si prevede il mantenimento, di quelli di cui si prevede la demolizione e ricostruzione e l'eventuale indicazione di quelli di nuova costruzione. Il progetto comprenderà planimetrie in scala adeguata con indicazione delle unità minime di intervento, delle nuove unità abitative e funzionali, delle destinazioni d'uso, degli spazi pubblici e di uso pubblico, ecc.;
- o) tavola urbanistica contenente parametri urbanistici/edilizi del Piano di Recupero: altezza degli edifici, computo delle aree pubbliche e di uso pubblico, delle superfici coperte, delle superfici utili lorde, ecc., suddivise per usi, e dai confronti dei dati suddetti con le prescrizioni del Regolamento Urbanistico e del presente Regolamento;
- p) planimetria quotata nel rapporto 1:500 o 1:200 delle strade, delle piazze e degli altri spazi pubblici, verde e parcheggi, nonché delle altre aree pubbliche e di uso pubblico, corredata dal computo delle superfici che dovranno essere cedute al Comune;
- q) rappresentazione grafica in sovrapposizione del nuovo P.A. su rilievo aerofotogrammetrico;
- r) eventuale ulteriore documentazione necessaria in relazione allo specifico intervento;
- s) eventuale relazione di previsione delle spese occorrenti per l'eventuale acquisizione di aree, immobili o porzioni di essi e per le sistemazioni necessarie per l'attuazione del Piano;
- t) computo metrico estimativo di massima relativo ai lavori per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria occorrenti;
- u) schema di Convenzione con i progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora occorrenti;

Nel caso di degrado ambientale per la presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico, la relazione tecnica dovrà essere corredata da una perizia tecnica a firma di geologo abilitato all'esercizio professionale e dal progetto di massima degli interventi di consolidamento.

Art. 38 - Procedura di approvazione dei Piani Attuativi

I Piani Attuativi, P.A., su richiesta del proprietario o dei proprietari interessati, sono approvati dall'Organo competente del Comune, previo parere della Commissione Edilizia.

La domanda di approvazione del P.A., redatta su carta bollata, deve essere indirizzata al Sindaco e deve contenere le generalità, la firma ed il codice fiscale del richiedente o dei richiedenti e del progettista. La domanda deve contenere inoltre il titolo che legittima il richiedente o richiedenti a presentare l'istanza.

Alla domanda devono essere allegati gli elaborati indicati nel presente Regolamento e ciascuna tavola od elaborato deve contenere l'oggetto dell'intervento, la firma del richiedente, la firma del

REGOLAMENTO EDILIZIO

progettista ed il timbro con il numero d'iscrizione all'Albo Professionale del medesimo.

Il progetto del P.A. è istruito dai competenti Uffici Comunali e quindi sottoposto al parere della Commissione Edilizia. Quando la proposta del P.A. presenti difformità rispetto alle norme previste per la zona dal R.U., il Responsabile del Servizio competente, sentito il parere della Commissione Edilizia, respinge la domanda dandone comunicazione all'interessato; in caso di conformità, la proposta del P.A. viene sottoposto, unitamente allo schema di Convenzione, all'esame dell'Organo competente del Comune.

Il P.A. è adottato, pubblicato ed approvato definitivamente secondo le procedure stabilite dalla L.R. n° 1/05. Ad approvazione avvenuta è reso esecutivo nei modi di legge e si procede alla stipula della Convenzione che viene registrata e trascritta a cura e spese del richiedente.

Il Responsabile del Servizio, quindi, rilascia l'autorizzazione per l'attuazione del P.A. corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

Art. 39 - Progetti o Piani Unitari Convenzionati - P.U.C. e Progetti Unitari d'Intervento – P.U.I.

I Progetti o Piani Unitari Convenzionati, P.U.C., ovvero i Progetti Unitari d'Intervento – P.U.I., sono progetti edilizi di carattere unitario e corredati dalla Convenzione di cui al presente Regolamento, tramite i quali il Regolamento Urbanistico può essere attuato per intervento diretto. Le norme per i P.U.C., anche se non specificato, valgono altresì per i Progetti Unitari d'Intervento - P.U.I., in quanto trattasi di Progetti equivalenti.

I P.U.C. sono ammissibili esclusivamente nelle aree delimitate da apposita perimetrazione sulle planimetrie di

R.U. e, fermo restando quanto previsto dal successivo quarto capoverso, devono sempre essere estesi all'intera area perimetrata.

In attesa di formazione dei P.U.C. ove prescritti, non sarà possibile rilasciare concessioni edilizie per nuove costruzioni, mentre per gli edifici esistenti saranno consentiti gli interventi ammessi dal R.U., nel caso di edifici soggetti a specifica classificazione, o dalla legislazione vigente in materia di interventi ammissibili in attesa della formazione degli strumenti attuativi, negli altri casi.

I soggetti interessati all'attuazione del P.U.C. presentano apposita istanza, sottoscritta da tutti i proprietari o, in analogia con le disposizioni contenute nel secondo e nel terzo capoverso del comma 4 dell'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, dai proprietari di almeno tre quarti delle superfici catastali interessate. In tal caso i proprietari dovranno dimostrare di aver cercato l'adesione anche degli altri proprietari. La realizzazione delle opere pubbliche prescritte sarà limitata alla porzione del P.U.C. oggetto di attuazione. L'Amministrazione Comunale, comunque, si riserva tale facoltà di approvare i P.U.C., verificandone la compatibilità con gli obiettivi di interesse pubblico. Qualora l'Amministrazione Comunale opti per l'approvazione del

P.U.C. e le modifiche riguardino solo l'esclusione di alcune aree, è consentito, con la deliberazione della Giunta Comunale, prendere atto delle modifiche conseguenti relative alle parti escluse senza che ciò costituisca Variante al Regolamento Urbanistico, purché siano rispettati i criteri stabiliti al terzo capoverso del comma 4 dell'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico. La presente disposizione non si applica agli interventi soggetti a P.U.C. nelle specifiche aree normative previste dal Regolamento Urbanistico con l'obiettivo di mantenere all'uso agricolo e/o manutenzione degli elementi naturali ed antropici di un ampio territorio al fine di migliorare e salvaguardare, in particolare, il territorio aperto, dove tutti i proprietari delle aree soggette a P.U.C. devono sottoscrivere un'apposita convenzione o dimostrare la disponibilità dell'area per tutta la durata della convenzione.

Tale istanza deve essere corredata, oltre che dagli elaborati di progetto edilizio previsti dal presente Regolamento, da un progetto di fattibilità urbanistica esteso all'intero comparto.

Il progetto di fattibilità urbanistica deve essere costituito dai seguenti elaborati:

- a) estratto dello strumento urbanistico vigente, nonché di quello adottato nel caso di Varianti o strumenti urbanistici in itinere, con individuazione della zona soggetta al P.U.C.;

REGOLAMENTO EDILIZIO

- b) estratto aggiornato di mappa catastale con individuazione della zona soggetta al P.U.C. ed allegato elenco delle proprietà, superficie delle relative particelle o porzioni di esse;
- c) Norme Tecniche di Attuazione ed i vincoli relativi alla zona;
- d) relazione tecnica illustrativa;
- e) relazione geologico-tecnica di supporto al P.U.C. così come descritte al Titolo VI Capo V della L.R. n° 1/05;
- f) dimostrazione del superamento e/o mitigazione del rischio idraulico in conformità alle norme vigenti in materia;
- g) dimostrazione del rispetto delle norme relative alla riduzione dell'impermeabilizzazione ai sensi dell'articolo n° 6, comma 3° e dell'articolo n° 4, comma 10°, della deliberazione del Consiglio Regionale n. 230/94;
- h) rilievo quotato degli edifici esistenti e dei terreni, con indicazione delle alberature e degli altri elementi significativi nella scala più idonea in relazione alla dimensione e natura e dell'intervento;
- i) documentazione fotografica con indicazione dei relativi punti di vista;
- j) progetto planivolumetrico, nel rapporto 1:500 o 1:200, costituito da planimetrie quotate riportanti la delimitazione dell'area soggetta al P.U.C., la forma e dimensione dei lotti o delle aree di edificazione con indicazione degli allineamenti, delle distanze fra i vari edifici e dai confini, delle destinazioni d'uso, degli spazi pubblici e di uso pubblico, ecc.;
- k) tavola urbanistica corredata dalla tabella contenente parametri urbanistici/edilizi del P.U.C.: altezza degli edifici, computo delle aree pubbliche e di uso pubblico, delle superfici coperte, delle superfici utili lorde, ecc., suddivise per usi, e dai confronti dei dati suddetti con le prescrizioni del Regolamento Urbanistico e del presente Regolamento;
- l) gli elaborati illustranti le opere di urbanizzazione primaria costituiti da planimetrie quotate riportanti il tracciato delle strade ed i relativi profili longitudinali, con l'indicazione degli impianti di fognatura, di illuminazione pubblica con ubicazione delle eventuali cabine, di acquedotto, per il gas, telefono e quant'altro previsto nel P.U.C. quali opere di urbanizzazione primaria con eventuali particolari costruttivi relativi ai muri di sostegno e ad altre opere, marciapiedi, zanelle, fognature, impianti di illuminazione, ecc.;
- m) planimetria quotata nel rapporto 1:500 o 1:200 delle strade, delle piazze e degli altri spazi pubblici (verde e parcheggi), nonché delle altre aree pubbliche e di uso pubblico, corredata dal computo delle superfici che dovranno essere cedute al Comune, ove previste;
- n) rappresentazione grafica in sovrapposizione del nuovo P.U.C. su rilievo aereofotogrammetrico;
- o) eventuale ulteriore documentazione necessaria in relazione allo specifico intervento;
- p) computo metrico estimativo di massima relativo ai lavori per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria occorrenti;
- q) schema di Convenzione.

È facoltà degli interessati chiedere l'approvazione preventiva di un progetto preliminare, costituito dagli elaborati di cui al comma precedente, che sintetizzi finalità, contenuti ed impostazione progettuale del P.U.C.

Il progetto preliminare è sottoposto all'esame della Commissione Edilizia sul quale si esprime in via definitiva ed il relativo parere viene notificato agli interessati specificando, qualora occorra, le prescrizioni e gli indirizzi a cui dovrà conformarsi la progettazione definitiva.

Ai fini del rilascio delle concessioni edilizie, lo schema di Convenzione deve essere approvato dall'Organo competente del Comune, nei modi e forme di legge.

Art. 40 - Convenzioni

L'efficacia dei P.A. di iniziativa privata e dei P.U.C., in quest'ultimo caso, dove è necessario stabilire obblighi realizzare e/o accludere aree pubbliche e/o realizzazioni di interesse collettivo, è

REGOLAMENTO EDILIZIO

subordinata alla stipula, fra il Comune ed il proprietario interessato, di una Convenzione da trascrivere nei registri immobiliari a cura e spese del richiedente, con la quale siano previsti:

- a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle quantità minime fissate dal R.U.;
- b) la realizzazione a carico del proprietario di tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il P.A. o il P.U.C., comprese quelle relative alle opere di allacciamento ai pubblici servizi e di adeguamento degli stessi; i progetti esecutivi delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- c) gli elementi progettuali di massima delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare, la suddivisione in lotti delle aree edificabili, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- d) l'assunzione, a carico del proprietario, della quota di oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, proporzionali all'entità degli insediamenti secondo quanto stabilito dalle tabelle parametriche regionali;
- e) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di manutenzione di tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico, fino alla loro cessione al Comune;
- f) il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del P.A.;
- g) congrue garanzie finanziarie vincolate a favore del Comune per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione per un valore pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione incrementato almeno del 20% e comunque non inferiore all'ammontare presunto degli oneri di urbanizzazione;
- h) l'eventuale rimborso delle spese di progettazione per la lottizzazione compilata d'ufficio;
- i) le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella Convenzione;
- j) l'obbligo di collaudo in Corso d'Opera per le opere di urbanizzazione con incarico affidato da parte dell'Amministrazione Comunale ad un tecnico abilitato ed a spese degli interessati.

Lo schema di Convenzione deve essere approvato dall'Organo competente del Comune, nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.

La stipula della suddetta Convenzione non esclude e non limita le potestà amministrative previste dalla legge anche in materia urbanistica ed anche per la realizzazione di opere pubbliche. La Convenzione può prevedere la cessione gratuita al Comune anche di aree da destinare ad attrezzature pubbliche.

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 dell'intervento non comprenda spazi destinati ad opere di urbanizzazione secondaria; in tal caso il valore delle aree sarà calcolato ai sensi della vigente normativa di espropriazione.

Uguualmente può convenire che, in luogo della cessione di aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere.

Nel caso di cui al comma precedente, il proprietario deve versare la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria oppure la somma corrispondente alla quota parte degli oneri per le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

Al momento del rilascio dei singoli Permessi di Costruire, il richiedente dovrà versare gli oneri previsti dalla vigente normativa ai sensi dell'articolo n° 3 della legge 28.1.1977 n. 10. Avrà peraltro diritto allo scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, in dipendenza delle opere eseguite direttamente.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Qualora i Piani Attuativi di iniziativa privata, per esempio Piani di Recupero e/o P.U.C., non comportino specifiche opere pubbliche e/o obblighi di interesse generale per la collettività, potranno essere esentati dal convenzionamento.

Art. 41 - Penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni

Qualora, scaduto il termine di validità della Convenzione per l'attuazione del P.A. o del P.U.C., le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori dell'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Lo svincolo parziale della cauzione può avvenire su autorizzazione del Responsabile del Servizio competente e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del richiedente.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Responsabile del Servizio, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Art. 42 - Opere di urbanizzazione

Le opere di "urbanizzazione primaria" sono: strade, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

Le opere di "urbanizzazione secondaria" sono: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, centri sociali, delegazioni comunali, chiese ed altri servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere.

Le opere per gli "allacciamenti ai pubblici servizi" sono: i condotti di fognatura, l'adduzione idrica e di gas, la luce elettrica, le attrezzature viarie e di collegamento con la città o le zone già urbanizzate, ecc.

PARTE V : Vigilanza e Sanzioni**Art. 43 - Competenza ed attribuzioni****43.1 - Criteri generali**

Nel rispetto della normativa statale e regionale, il Comune esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale, ai sensi del Titolo VII, Capo II, della L.R. 65/2014 e del D.P.R. 380/01.

Il presente articolo detta disposizioni e criteri per l'applicazione delle sanzioni (pecuniarie, amministrative, oblazioni), fermo restando quanto disposto agli articoli 15, 21, 23 e 23 bis del presente Regolamento.

43.2 – Sanzioni pecuniarie

Per gli interventi:

- eseguiti in parziale difformità al permesso di costruire;
- di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza, in totale difformità o con variazioni essenziali alla SCIA;
- eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA;
- di attività edilizia libera

realizzati in difformità dalle norme urbanistiche, dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici o del presente Regolamento, per i quali, sulla base di motivato e preventivo accertamento comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il comune applica una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, determinato con i criteri che seguono, e comunque in misura non inferiore ad euro 1000,00.

43.2.1 -Aumento del valore venale conseguente ad aumento di superficie

L'aumento di valore venale si estrinseca in una maggiore superficie utile. Alle opere realizzate in difformità si applica una valutazione comparativa per confronto diretto con immobili simili a quello oggetto di valutazione, utilizzando i valori unitari di mercato ricavati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, riferito al semestre disponibile alla data di avvio del procedimento, nonché alla corrispondente fascia/zona, tipologia prevalente, destinazione d'uso, normale stato conservativo, assunti con valore medio tra i valori di riferimento minimi e massimi. Viene valutato l'aumento della superficie commerciabile, calcolata secondo l'Allegato "C" del DPR 138/98. Al valore ottenuto si applica un coefficiente di deprezzamento dato dalla vetustà e obsolescenza dell'immobile, pari ad 1 punto percentuale, per ogni anno (dalla data di esecuzione dell'intervento), con un massimo del 50%.

43.2.2 - Aumento del valore venale conseguente ad aumento di volume

L'aumento di valore venale si estrinseca in una maggior godibilità e vivibilità degli ambienti. Si applica il criterio del precedente punto 43.2.1, con l'introduzione di un coefficiente percentuale identificativo della differenza fra il valore unitario dell'unità di superficie tra lo stato legittimato e lo stato realizzato, secondo la seguente tabella:

Incremento dell'altezza interna (cm)	Incremento % di valore
Non superiore a 5cm	0
Fino a 10 cm	2
Fino a 15 cm	4
Fino a 20 cm	6
Fino a 30 cm	8
Oltre 30 cm	10

Il presente criterio non trova applicazione nei casi in cui l'aumento di altezza interna determini il formarsi dei requisiti igienico sanitari costituenti il presupposto per il passaggio da superfici accessorie a superfici utili ai sensi del D.M. 05/07/1975, della L.R. 5/2010 e del Decreto Regionale n. 7225 del 18/02/2002, nonché nei casi in cui l'aumento di altezza determini la possibilità di inserire un nuovo orizzontamento praticabile. In tali casi l'incremento di valore venale è il 50% di quello determinato con i criteri di cui al precedente punto 43.2.1.

43.2.3 - Aumento del valore venale non valutabile in termini di superficie o altezza

L'aumento di valore venale si estrinseca nel costo di produzione, ovvero nella somma dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere, maggiorato del 25%. Il procedimento di stima può prevedere sia l'applicazione del metodo sintetico consistente nell'applicazione di valori di costo unitari applicati a specifici parametri edilizi (€/mc o €/mq), che l'applicazione del metodo analitico consistente in un computo metrico estimativo, assumendo i prezzi unitari riferiti al Prezzario Regionale vigente alla data di avvio procedimento. Al valore ottenuto si applica un coefficiente di deprezzamento dato dalla vetustà e obsolescenza pari ad 1 punto percentuale, per ogni anno (dalla data di esecuzione dell'intervento), con un massimo del 50%

43.2.4 - Aumento del valore venale non valutabile in termini di superficie o altezza

Per gli interventi di cui al punto 43.2, nei casi in cui la legge dispone l'irrogazione di sanzione correlata al costo di produzione, lo stesso è determinato ai sensi della L. 392/78, articoli 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21, con le seguenti precisazioni.

Il costo unitario di produzione di €/mq 748,86, riferito all'anno 1997 (D.M. 18/12/98) è attualizzato con la variazione ISTAT alla data di avvio del procedimento.

Il coefficiente di cui all'art. 18 della L. 392/78 è così determinato:

- a) 1,30 per le zone classificate come zona omogenea A dagli strumenti urbanistici vigenti
- b) 1,20 per le zone diverse da quelle di cui alla lettera a), se ricadenti in area sottoposta a vincolo paesaggistico (artt. 136 e 142 D. L.vo 42/04)
- c) 1 per le zone classificate come zona omogenea diversa da A ed E dagli strumenti urbanistici vigenti, e non appartenenti alle zone di cui alla lettera b)
- d) 0,85 per le zone classificate come zona omogenea E dagli strumenti urbanistici vigenti, non appartenenti alle zone di cui alla lettera b)

43.3 Indennità risarcitoria per danno ambientale

Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione. Ai sensi del Decreto 26/09/1997, il profitto si qualifica come la quale differenza tra il valore dell'opera realizzata ed i costi sostenuti per la esecuzione della stessa; in via ordinaria è pari al 3% del valore d'estimo dell'unità immobiliare.

La sanzione di cui all'art. 167, comma 5, del D. L.vo 42/04, è determinata ai sensi dei seguenti criteri:

- a) Abusi inquadrabili nelle tipologie 1, 2 o 3 della L. 47/85. La sanzione è pari al 3% del valore d'estimo dell'unità immobiliare, con la maggiorazione del 75% per opere inquadrabili nella tipologia 1, del 50% per opere inquadrabili nella tipologia 2, del 25% per opere inquadrabili nella tipologia 3. In ogni caso l'importo minimo della sanzione è euro 1000,00;
- b) Abusi inquadrabili nelle tipologie 4, 5 e 6 della L. 47/85. La sanzione è pari al 3% del valore d'estimo dell'unità immobiliare. In ogni caso l'importo minimo della sanzione è euro 775,00.
- c) Abusi inquadrabili nella tipologia 7 della L. 47/85. La sanzione è pari ad euro 516,00.

43.4 - Opere non sanabili ai sensi dell'articolo n° del D.P.R. n° 380 del 6 giugno 2001

Per le opere non sanabili con la procedura di cui ai commi precedenti, trovano applicazione le

sanzioni e procedure previste dalla L. n° 47/85, per quanto attiene le opere in assenza di Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività - SCIA, e dalla L. n° 493/93 come modificata dalla L. n° 662/96, per quanto attiene le opere in assenza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività - SCIA.

43.5 - Opere eseguite in assenza di Permesso di Costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali ai sensi dell'articolo n° 132 della L.R. n° 1/2005

1. Sono opere eseguite in totale difformità dal Permesso di Costruire quelle che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del Permesso di Costruire stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

2. Il comune, accertata l'esecuzione di opere in assenza di Permesso di Costruire, in totale difformità dalla medesima ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell' articolo 133 della L.R. n° 1/2005, ingiunge la demolizione indicando nel provvedimento l'area che eventualmente verrà acquisita in caso di inottemperanza.

3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

4. L'accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire, nel termine di cui al precedente comma, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

5. L'opera acquisita deve essere demolita con ordinanza del comune a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.

6. Per le opere abusivamente eseguite su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.

7. Il Comune redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, l'elenco dei rapporti comunicati dagli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria riguardanti opere o lottizzazioni realizzate abusivamente e delle relative ordinanze di sospensione e lo trasmette all'autorità giudiziaria, alla provincia e al Ministro dei lavori pubblici.

8. Le sanzioni previste al presente articolo, per le opere eseguite in assenza di Permesso di Costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, si applicano anche alle opere di cui all' articolo 79 , comma 1, lettera

a) della L.R. n° 1/2005, eseguite in mancanza dell'attestazione di conformità, in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto ad essa.

9. Le disposizioni dei commi 3, 4 e 5 non si applicano nei casi di addizioni, sopraelevazioni ed opere pertinenziali diverse da quelle di cui all' articolo 79 della L.R. n° 1/2005 ed eseguite in assenza Permesso di Costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali. In tali ipotesi il comune provvede ai sensi dell' articolo 134 della L.R. n° 1/2005.

10. Resta escluso qualsiasi effetto di sanatoria amministrativa in materia edilizia in dipendenza del trasferimento soggetti privati di aree già demaniali.

43.6 - Opere eseguite senza Segnalazione Certificata di Inizio Attività - SCIA o in difformità da essa ai sensi dell'articolo n° 135 della L.R. n° 1/2005

REGOLAMENTO EDILIZIO

- 1.** L'esecuzione di opere di cui all' articolo 79 della L.R. n° 1/2005, comma 1, lettere b), d), e) ed f), e comma 2 lettere a), b), c), in assenza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività - SCIA o in difformità da essa comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'ufficio tecnico comunale conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a euro 516,00. In caso di Segnalazione Certificata di Inizio Attività - SCIA in corso di esecuzione delle medesime opere, presentate prima delle contestazioni di cui ai dell' articolo 129 della L.R. n° 1/2005, commi 3 e 4, la sanzione è applicata nella misura minima. La sanzione non è applicabile qualora le opere siano eseguite in assenza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività - SCIA in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale in base alle normative vigenti.
- 2.** Quando le opere realizzate senza Segnalazione Certificata di Inizio Attività - SCIA o in difformità da essa consistano in interventi di Restauro e di Risanamento Conservativo di cui all' articolo 79 della L.R. n° 1/2005, comma 2, lettera c), eseguiti su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché da altre norme urbanistiche vigenti e incidano su beni oggetto di tutela, l'autorità competente della tutela del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del contravventore ed irroga una sanzione pecuniaria da euro 1.033,00 a euro 20.670,00.
- 3.** Fatti salvi i casi in cui si provvede alla restituzione in pristino, è da corrispondere il contributo di cui al Titolo VII della L.R. n° 1/2005, se dovuto.

Titolo II : Qualità Edilizia ed Ambientale

PARTE I : Procedure e prestazioni di carattere generale

Art. 44 - Prestazioni di carattere generale

Al fine di garantire lo sviluppo sostenibile, improntato su un uso delle risorse del territorio compatibile con la loro capacità di riprodursi, tutti gli interventi disciplinati dal presente Regolamento dovranno conformarsi a requisiti di eco-compatibilità e di biocompatibilità fondati sul risparmio ed il recupero dell'energia ed aventi l'obiettivo di raggiungere una qualità urbanistico-edilizia che consenta la realizzazione di spazi e fabbricati adeguati alle esigenze biologiche dell'uomo ed al sistema eco-ambientale.

Gli edifici dovranno avere caratteristiche di stabilità, sicurezza, resistenza meccanica, tutela dell'igiene, della salute, dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico.

Per il soddisfacimento di tali requisiti i materiali impiegati dovranno essere consoni alle relative scelte progettuali, privilegiando la riciclabilità ed il possibile riuso, inoltre non sono ammessi materiali da costruzione che per natura, modalità di posa in opera, possono essere nocivi o causa di molestia per le persone.

Art. 45 - Strumenti e verifica della qualità

La verifica della qualità edilizia ed ambientale dovrà avvenire nelle varie fasi di realizzazione dell'opera, passando dal momento della progettazione, alla certificazione a fine lavori, fino alla compilazione del libretto di garanzia del manufatto.

Dovranno inoltre essere verificati anche i requisiti facoltativi atti a migliorare la qualità edilizia ed ambientale, oltre alle opere specifiche finalizzate al risparmio energetico attraverso le tecniche della bioarchitettura e bioclimatica per le quali sono previste le agevolazioni. A fine lavori il direttore dei lavori dovrà certificare la soddisfazione dei requisiti in riferimento ai materiali, ai sistemi tecnologici adottati ed agli impianti realizzati.

Le prestazioni relative al comfort edilizio ed ambientale sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione. Sono applicabili invece solo in quanto compatibili con le soluzioni tecniche effettivamente realizzabili per gli interventi di recupero su edifici esistenti o parte di essi, pertanto in tali interventi è possibile derogare dalle prestazioni quando ne venga motivata, con circostanziata relazione, l'impossibilità di rispettarle. In questi casi sarà compito della Commissione Edilizia verificare la necessità di deroga.

Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da leggi e/o regolamenti vigenti.

Il Comune può istituire un elenco di tecnici verificatori, qualora risulti necessario avvalersi dell'opera di professionisti esterni alla struttura amministrativa, per adempiere ai compiti di verifica della conformità delle opere edilizie.

E' incompatibile con l'incarico di verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori e alla costruzione dell'opera.

Art. 46 - Requisiti tecnici e prestazioni delle opere edilizie

Le opere edilizie devono rispondere a requisiti espressi secondo parametri oggettivi e misurabili.

Essi saranno definiti con l'indicazione del suo ambito d'applicazione, le parti dell'opera interessate, e la specificazione delle esigenze da soddisfare, indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'immobile. In questo modo diventano riferimento obbligatori per gli obiettivi da assumere nella progettazione.

Le prestazioni definiscono, invece, il soddisfacimento del requisito, facendo riferimento alla normativa vigente in materia, qualora esistente; in caso contrario la prestazione è articolata in livelli

attesi e relativi metodi di verifica. La specifica di prestazione può essere indicata come valida qualunque sia la destinazione d'uso dell'immobile oggetto dell'intervento edilizio, oppure essere relazionata ad una particolare destinazione. Nel caso in cui la particolare destinazione non sia espressamente indicata nell'articolazione della specifica prestazione, è compito del progettista identificare e dichiarare i livelli di soddisfacimento attesi ed i relativi metodi di verifica, in relazione alle indicazioni di autorità competenti o in relazione agli specifici obiettivi di progettazione assunti.

46.1- Categorie di requisiti e categorie di attività

I requisiti sono raggruppati nelle quattro principali categorie sottoelencate, le quali sono riferite sia alla vivibilità, intesa come comfort, sicurezza, funzionalità, fruibilità dell'ambiente interno che alla compatibilità con l'ambiente esterno:

- A. Requisiti Spaziali
- B. Requisiti di Comfort Ambientale - biocompatibilità
- C. Requisiti relativi ai Servizi Tecnologici
- D. Requisiti di Compatibilità Ambientale - ecocompatibilità

L'individuazione dei requisiti sopra descritti avviene, poi, attraverso la classificazione delle attività come di seguito riportato:

- 1. Residenziali
- 2. Produttive : industriali, artigianali
- 3. Commerciali - Artigianali di servizio - Direzionali
- 4. Speciali e Pubbliche
- 5. Turistico-ricettive
- 6. Agricole

46.2 - Requisiti obbligatori e Requisiti consigliati

All'interno delle categorie di requisiti sopra elencate sono individuati requisiti obbligatori dettati da esigenze funzionali, biologiche, ambientali e requisiti la cui soddisfazione è rivolta esclusivamente al miglioramento della qualità ed al risparmio energetico.

Il rapporto tra i requisiti e le attività, i requisiti e le parti componenti il sistema edilizio sono esemplificati negli articoli successivi del Regolamento Edilizio.

PARTE II : Prestazioni di Tipo A – Requisiti spaziali

Art. 47 - Dimensionamento dei locali

I requisiti dimensionali di locali ed alloggi dovranno garantire che gli stessi consentano un buon livello di comfort abitativo, in relazione a spazi, volume d'aria, arredabilità, fruibilità, e sicurezza.

Indifferentemente dalla dimensione, in ciascuna Unità Immobiliare devono essere assicurati alcuni servizi minimi che possono venire ampliati in relazione all'uso ed al numero dei possibili utenti. Tra le dotazioni minime rientrano anche le superfici all'aperto quali le terrazze, le logge, in cui lo spazio fruibile interno si estende, migliorandone la qualità d'uso. All'interno delle Unità Immobiliari potrà essere consentita la realizzazione di soppalchi solo se questi non riducono in maniera considerevole i requisiti di vivibilità degli ambienti in cui si inseriscono e con i criteri indicati dal presente Regolamento Edilizio.

Per gli edifici in Zona "A" e/o facenti parte degli Elenchi A, B, C, si potrà derogare alle vigenti norme igienico- sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le disposizioni normative della presente Parte II, comunque qualsiasi nuovo intervento dovrà tendere a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari e le altezze minime per locali abitabili non potranno essere inferiori a ml. 2,55 o ml. 2,20 in locali sottotetto.

47.1 - Classificazione dei locali

I locali vengono compresi in due categorie:

1. locali abitativi od agibili;
2. locali accessori o di servizio.

Sono locali abitabili od agibili quelli in cui si svolge la vita, la presenza o l'attività delle persone. Si individuano tre categorie di tali locali:

- a) soggiorni, sale da pranzo, cucine, camere da letto, cucine di superficie inferiori a mq. 9, posti di cottura;
- b) uffici, studi, sale di lettura, negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, di ristorazione, gabinetti medici, banche, istituti di credito;
- c) laboratori tecnico-scientifico, officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relative attività di lavoro, cucine collettive, lavanderie, parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle autovetture, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite, magazzini, depositi od archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia, locali diversi dalle categorie a) e b) e riconoscibili nella categoria c).

Sono locali accessori o di servizio quelli nei quali la permanenza delle persone è limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni. Si individuano tre categorie di tali locali:

- d) servizi igienici e bagni;
- e) magazzini o depositi dove la permanenza non è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizie, parti di autorimesse rientranti nella categoria c), garages e simili, locali per macchinari che necessitano di scarsa sorveglianza, lavanderie e stenditoi, stalle, porcili, annessi agricoli, locali diversi dalle categorie ed e) e non riconducibili nella categoria f);
- f) ripostigli, locali macchine con funzionamento automatico, vani scala.

47.2 - Caratteristiche dei locali abitabili od agibili

I locali di cui all'articolo precedente di categoria a) non possono misurare meno di:

- mq. 14, se si tratta di soggiorni o di camera da letto per due, o più persone;
- mq. 9, se si tratta di camere da letto singole; ogni alloggio deve essere dotato di un locale di almeno 14 mq. I locali di categoria b) non possono misurare meno di 14 mq.

Le dimensioni minime dei locali di cui alla categoria c) sono stabilite in mq. 20 al netto dei vani accessori e con altezza minima di m. 3,00.

L'altezza minima dei locali di categoria a) è di m. 2,70; quella di categoria b) m. 3,00; quella dei locali di categoria d) e) f) è di m. 2,40.

Per i locali abitabili sottotetto a copertura inclinata, l'altezza media deve essere di m. 2,70 con minimo di gronda di m. 2,20.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi, devono essere delimitati mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o spazio di servizio.

Per ogni abitante, in un alloggio, deve essere assicurata una superficie abitabile, esclusi gli accessori, non inferiore a mq. 14 per i primi quattro abitanti e di mq. 10 per ciascuno dei successivi.

Il lato minore delle camere da letto e dei soggiorni non può essere inferiore a m. 2,5.

I locali abitabili o agibili, ivi compresi i monolocali, devono essere provvisti di finestra apribile all'esterno. L'alloggio monovano, per una persona, deve avere una superficie, comprensiva dei servizi igienici non inferiore a mq. 28 e non inferiore a mq. 38 se per due persone.

47.3 - Caratteristiche delle cucine

Ogni appartamento o monocale ad uso abitazione deve comprendere un locale di almeno 9,00 mq. di superficie adibito a cucina.

Sono consentite cucine di dimensioni inferiori, purché abbiano accesso diretto da locali di soggiorno di superficie di almeno mq. 14,00.

La superficie di tali cucine non deve essere inferiore a mq. 5,00 con finestrate non inferiore a mq. 1,00. Sono consentite inoltre nicchie prive di illuminazione ed aerazione diretta, se collegate mediante aperture senza infisso, di almeno 4 mq. al locale soggiorno della superficie di almeno 14,00 mq., purché la superficie non sia inferiore a mq. 5,00 e la nicchia sia dotata, di idonea canna fumaria munita di idoneo estrattore elettromeccanico.

In tali casi l'illuminazione e la ventilazione naturali dovranno essere commisurate alla somma delle superfici del locale abitabile e della cucina in nicchia.

Ogni cucina deve essere dotata di acquaio di materiale resistente, impermeabile e di facile lavatura, con acqua potabile e scarico delle acque di rifiuto, nonché di una canna di o di altro sistema di aerazione riconosciuto idoneo.

Tutte le cucine e le zone di cottura devono avere il pavimento ed almeno la parete ove sono le apparecchiature per un'altezza minima di m. 1,50 rivestiti con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

La cosiddetta "cucina abitabile", facente anche funzione di ambiente di relazione, non può essere inferiore a mq. 14,00 + 1,50.

47.4 - Caratteristiche degli impianti igienici

Ogni nuovo alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo di tazza w.c., lavabo, vasca o doccia.

Tutti i nuovi locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone: negozi, uffici, studi professionali, bar, altri esercizi pubblici, devono essere provvisti almeno di un gabinetto ed un lavabo a loro servizio esclusivo.

Per la ristrutturazione dei suddetti locali esistenti si richiede un adeguamento e quando questo risulti impossibile un miglioramento igienico; qualora negli esercizi pubblici si preparano alimenti è obbligatorio un servizio ad uso esclusivo degli addetti e si dovranno rispettare le normative specifiche di settore approvate dal comune

- Regolamento per l'igiene degli alimenti.

Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici, W.C., lavabi, docce, in funzione del numero dei dipendenti e dell'attività svolta, secondo il D. Lgs. 9 aprile 2008, n°81.

REGOLAMENTO EDILIZIO

E' vietato l'accesso diretto ai servizi dai locali adibiti a cucina, nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande

Le stanze da bagno nelle unità abitative non possono avere accesso dalle stanze da soggiorno, da pranzo, cucine e camere da letto se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizia con più servizi igienici, in cui è ammesso l'accesso diretto dalle camere da letto purché almeno uno dei servizi sia disimpegnato. E' in ogni caso vietato l'accesso dalla cucina, dalla stanza pranzo e soggiorno.

I servizi igienici devono avere superficie di almeno mq. 2, con lato minore di almeno 1,00 m. ed altezza di almeno m. 2,40. Il pavimento deve essere di materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile; le pareti rivestite di materiale impermeabile fino ad un'altezza di 1,50 m.

Le aperture di illuminazione e ventilazione devono comunicare direttamente ed esclusivamente con l'esterno dell'edificio e mai con ambienti di abitazione, cucine, scale e passaggi interni e devono essere fornite di finestre apribili all'esterno della misura non inferiore a mq. 0,60, per ogni servizio, per il ricambio dell'aria.

Per i servizi igienici posti negli spazi interni degli edifici, senza possibilità di aperture verso l'esterno, deve essere assicurata la ventilazione tramite una canna di aspirazione del diametro minimo di cm. 10 e/o 12, attivata con elettro-ventilatore e sfociante direttamente sul tetto o in facciata, purché non vi siano esalazioni moleste. Tale aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno tre ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

Ogni accessorio igienico, tazza, lavabo, vasca, doccia, bidet, ecc., deve essere di materiale resistente, impermeabile e di facile lavatura.

Le tazze w.c. devono essere fornite di apparecchi per cacciata d'acqua di portata non inferiore a litri otto, salvo l'adozione del lavaggio su velo d'acqua continuo per orinatoi.

Tutti i tubi di scarico dei vasi di latrina, lavabi, acquai ecc. devono essere forniti di sifone idraulico, ad evitare esalazioni moleste.

La camera del sifone di ciascun w.c. deve essere ventilata mediante condotta di aerazione diversa da quella di scarico e comunicante con una condotta verticale di aerazione sfociante in alto sul tetto del fabbricato. Quando non vi sia la possibilità di allacciamento a gravità, si può adottare un sistema di tipo in pressione, previo parere dei competenti servizi A.S.L..

47.5 - Caratteristiche delle scale

Le scale che collegano più di due piani, compreso il piano terreno, debbono essere arieggiate e illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre a ciascun piano e di superficie libera non inferiore a mq. 1.

Eccezionalmente potrà essere consentita l'aero-illuminazione dall'alto con lucernario, la cui apertura di ventilazione sia pari a mq. 0,40 per ogni piano servito, compreso quello terreno.

Gli infissi delle aperture di ventilazione debbono essere agevolmente apribili.

Oltre alle norme del precedente paragrafo dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- i vetri che costituiscono parete nel vano scala, devono essere adeguatamente protetti od essere di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone;
- nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui.

Il gradino-alzata, pedata e pianerottoli, nonché il parapetto o la balaustra completi di corrimano, devono essere impermeabili oltre che lavabili.

Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad una altezza non inferiore a mt. 1,00, in corrispondenza delle interruzioni dei corrimano, questo deve essere prolungato di 30 cm. oltre il primo e l'ultimo gradino.

Il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto deve avere un'altezza minima di 100 cm., essere inattraversabile da una sfera di diametro di 10 cm. e non consentire l'arrampicamento.

REGOLAMENTO EDILIZIO

E' vietata l'apertura delle porte in adiacenza al gradino della rampa e comunque la distanza fra i punti più vicini fra il primo gradino delle rampe in discesa e la soglia del vanoporta non potrà essere inferiore a m. 0,60.

La larghezza della rampa e dei pianerottoli deve essere commisurata al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti, comunque non deve essere inferiore a mt. 1,20.

Nei casi di scale interne che collegano locali di abitazioni, o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, ecc., può essere consentita una larghezza di rampa inferiore a m. 1,20 ma non minore di mt. 0,60.

I gradini delle scale devono avere le seguenti misure:

- alzata minima 16 cm., massima cm. 18; solo per casi particolari o comunque solo per progetti di ristrutturazione è consentita un'altezza diversa;
- pedata di larghezza tale che la somma di essa con due alzate sia di cm. 62/65.

Per il collegamento di più alloggi, le scale devono essere interrotte almeno ogni dieci alzate con idonei pianerottoli che per le nuove costruzioni non devono essere inferiori a m. 1,20 x m. 1,20.

In nuovi edifici unifamiliari la larghezza minima delle scale può ridursi a cm. 0,80 e possono anche essere senza presa diretta di aria e luce, purché a giorno all'interno di altri locali abitabili sufficientemente areati ed illuminati.

Sono ammissibili le scale a chiocciola come collegamento tra vani abitativi con altri vani accessori. Devono avere un'apertura, diametro, minima totale non inferiore a m. 1,20.

Nelle nuove costruzioni la scala d'accesso all'alloggio, se unica, deve essere coperta.

Le presenti disposizioni non si applicano alle scale in aggiunta a quelle principali od a scale occasionali per accedere a soffitte, tetti, scantinati o simili.

47.6 - Caratteristiche dei locali accessori o di servizio

I corridoi ed i disimpegni devono avere il lato inferiore non minore a 1 m. ed altezza non inferiore a 2,40 m.

Nei corridoi e nei disimpegni, che abbiano lunghezza superiore a m. 10 o superficie non inferiore a mq. 20, non aperti su locali abitabili, deve essere assicurata una aerazione naturale mediante una apertura di adeguate dimensioni o alternativamente una ventilazione forzata almeno per il periodo d'uso, che assicuri il ricambio e la purezza dell'aria.

I ripostigli sono ammessi anche con ricambio d'aria solo dall'interno.

I locali macchine con funzionamento automatico possono essere senza luce ed aria diretta, purché rispettanti le norme antinfortunistiche.

Art. 48 - Requisiti minimi di locali particolari: interrati, seminterrati, sottotetti, cavei, chiostrine, cortili, patii, autorimesse, box

48.1 - Piani interrati

L'utilizzo degli spazi di sotterraneo per attività che comportino la permanenza delle persone potrà essere assentito solo in presenza di requisiti minimi di ventilazione ed illuminazione previa verifica da parte dell'ASL in relazione alle attività svolte; sono escluse, in ogni caso, le attività residenziali primarie.

Di norma i locali dei piani interrati possono essere utilizzati esclusivamente per le destinazioni accessorie alla residenza a condizione che, fatte salve eventuali prescrizioni particolari in relazione alla destinazione d'uso sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato il ricambio d'aria. Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque, onde evitare inconvenienti di carattere igienico.

I progetti per la costruzione dei locali sotterranei devono contenere, oltre ai documenti prescritti in genere, anche lo schema dei sistemi di ventilazione, illuminazione, i sistemi di isolamento

dall'umidità, il tipo di fognatura con l'impianto di sollevamento nei casi in cui si rende necessario. La ventilazione dovrà essere il più possibile naturale, attraverso feritoie-aperture e potrà essere integrata da aerazione meccanica.

Oltre alle altre tecniche di isolamento dall'umidità in uso, si potrà ricorrere alla realizzazione di uno scannafosso ispezionabile per l'isolamento e la ventilazione delle strutture dell'edificio.

48.2 - Locali seminterrati

Per i locali seminterrati si dovranno rilevare i seguenti requisiti:

- a) i pavimenti e le pareti dovranno essere difesi dall'umidità attraverso il modo di costruzione e l'uso di idonei materiali;
- b) dovrà essere realizzato un vespaio ventilato sotto il pavimento o solaio ventilato in modo idoneo;
- c) la ventilazione dovrà essere, fin quanto possibile, naturale, tramite feritoie-aperture e potrà essere integrata da una aerazione meccanica.

I progetti per la costruzione dei locali sotterranei devono contenere, oltre i documenti prescritti in genere, lo schema dei sistemi di ventilazione, illuminazione, i sistemi di isolamento per l'umidità, il tipo di fognatura con l'impianto di sollevamento nel caso che la fognatura stradale non consenta il deflusso diretto.

I locali seminterrati non possono essere destinati ad abitazione o ad uffici, ad eccezione dei casi di seguito indicati:

- 1) le unità di abitazione realizzate sui terreni in pendenza naturale potranno essere considerate abitabili qualora più della metà del perimetro dell'unità abitativa stessa abbia il pavimento fuori terra;
- 2) lungo il perimetro residuo potranno essere realizzati soltanto i locali per le destinazioni d'uso consentite nei piani interrati;
- 3) devono inoltre essere soddisfatte tutte le altre condizioni relative all'aerazione, alle dimensioni ed all'isolamento dall'umidità.

Sono ammesse altre destinazioni quando siano adottati gli accorgimenti necessari per garantire la protezione dei locali dall'umidità ed il ricambio d'aria. Oltre alle altre tecniche di isolamento dall'umidità in uso, si potrà ricorrere alla realizzazione di uno scannafosso ispezionabile per l'isolamento e la ventilazione delle strutture dell'edificio.

48.3 - Sottotetti

Fermo restando che negli edifici esistenti aventi destinazioni residenziali, in conformità al principio della sostenibilità delle attività edilizie, della valorizzazione delle attività di recupero del patrimonio edilizio esistente e al fine di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici, sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. n°5 del 8 febbraio 2010.

I locali sotto le falde del tetto, o in ogni caso sotto il soffitto inclinato, a seconda delle caratteristiche e dei requisiti, qualora siano collegati con scale fisse al sottostante piano, possono essere classificati come abitabili o agibili.

I locali sottotetto abitabili possono essere destinati ad abitazione a condizione che:

- l'altezza media di ogni vano abitabile sia uguale o superiore a ml. 2,70;
- l'altezza minima non sia inferiore a ml. 2,20;
- che rispondano ai requisiti di cui al Decreto Ministeriale del 5 luglio 1975;
- che siano dotati, con riferimento alla temperatura radiante delle superfici interne, di sistemi di coibentazione, per esempio una copertura ventilata, in modo da soddisfare i normali requisiti di comfort abitativo.

La superficie dei locali abitabili nel sottotetto partecipa al calcolo della S.U.L.

REGOLAMENTO EDILIZIO

I locali sottotetto agibili, viceversa, possono essere destinati soltanto a locali accessori o di servizio nei quali la permanenza delle persone è limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni. La superficie dei locali agibili nel sottotetto è da considerarsi come Superficie Accessoria – S.A..

48.4 - Box ed autorimesse

Fermo restando quanto previsto in materia di prevenzione incendi, per gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli è necessario che vengano rispettati i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle Unità Immobiliari soprattutto in relazione alla disposizione delle aperture di ventilazione.

Tutte le autorimesse sono soggette alle norme e prescrizioni di cui al D.M. 1/2/1986, alla Circolare del Ministero dell'Interno 1/2/1988, n. 1800/4108 e successive modifiche, integrazioni e aggiornamenti.

48.5 - Soppalchi

Sono ammessi soppalchi, cioè solai intermedi aperti sul vano principale nei locali residenziali e non residenziali, purché le altezze non siano inferiori a quelle previste per le specifiche attività. Comunque, l'altezza sottostante il soppalco non può essere inferiore a ml. 2,40 e quella sovrastante non può essere inferiore a ml. 2,20. La superficie non deve superare 1/3 del vano su cui si affaccia il soppalco, se il vano ha profondità fino a ml. 6,00, ed 1/2 del vano su cui si affaccia, se il vano ha profondità superiore a ml. 6,00.

I soppalchi con altezza di ml. 2,70 o superiore costituiscono S.U.L.

I soppalchi non possono essere realizzati qualora la Commissione Edilizia valuti che si crei un peggioramento della qualità dello spazio interno.

48.6 - Cortili

La realizzazione di cortili fra i corpi di fabbrica potrà essere assentita solo se verranno rispettati alcuni elementi di dimensionamento minimo rivolti a salvaguardare le condizioni di illuminazione degli ambienti che vi si affacciano.

La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dalle norme delle relative zone residenziali per le distanze tra i fabbricati e le distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Per i cortili da realizzarsi sui confini di un'altra proprietà, debbono essere soddisfatte le condizioni di area minima e di distanza minima tra due muri opposti di cui sopra, supponendo costruito sui lati di confine un muro dell'altezza massima consentita per la zona; se già vi fossero fabbricati di altezza maggiore, si valuterà nel computo dell'altezza effettiva. Le ampiezze dei cortili confinanti di case diverse possono essere sommate per costituire lo spazio regolamentare di area scoperta che sarebbe sufficiente nel caso di edificio unico, a condizione che venga conclusa tra i confinanti a loro spese una Convenzione registrata e trascritta; la divisione dei cortili comuni così realizzati potrà essere costituita da una recinzione di altezza non superiore a cm. 90 e possibilmente realizzata con essenze vegetali.

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggioni, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte a quelle del cortile, purché la sporgenza degli stessi non superi cm. 120; nel caso di sporgenze superiori la superficie di proiezione va detratta interamente, in ogni caso non è ammissibile la realizzazione di coperture totali dello spazio aperto.

I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche ed essere facilmente accessibili dall'esterno.

48.7 - Chiostrine

E' permessa la costruzione di pozzi e chiostrine allo scopo di dare luce ed aria solo alle scale o ai locali di servizio. Ogni lato del pozzo luce non dovrà essere inferiore a m.4,00; in ogni caso la superficie della chiostrina non potrà essere inferiore ad 1/20 della somma delle superfici delle pareti che lo recingono.

I pozzi di luce e le chiostrine devono essere facilmente accessibili per la pulizia. Nei pozzi di luce e nelle chiostrine non sono permesse rientranze nei perimetri.

48.8 - Cavedi

La realizzazione di cavedi per la illuminazione e ventilazione di spazi interni è sempre ammessa. In relazione al tipo di ventilazione previsto ed alle modalità di convogliamento della luce naturale potranno essere stabiliti differenti criteri di dimensionamento in pianta e in altezza degli stessi in fase di progettazione, ove sia dimostrato con i calcoli l'effettivo ricambio d'aria ed il grado d'illuminazione in relazione alle attività prospicienti tale spazio.

48.9 - Patii

La presenza di patii all'interno delle Unità Immobiliari è ritenuta elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno dell'Unità Immobiliare stessa, ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste. In ogni caso i patii non devono prevedere uno sviluppo in altezza superiore a tre piani.

48.10 - Marciapiedi

Tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno essere dotati di marciapiede perimetrale di larghezza minima pari ad almeno cm. 90, oppure si possono costruire intercapedini areate e drenate, realizzate all'esterno dei muri perimetrali fino al di sotto del piano di calpestio. Nel caso di impossibilità di tale esecuzione, sarà consentito l'uso di idonea pavimentazione. Tale norma si applica anche ai cortili ed alle chiostrine. In ogni caso dovrà essere assicurato il rapido deflusso delle acque meteoriche ed evitata l'imbibizione del sottosuolo.

48.11 - Giardini privati di pertinenza

I giardini privati sono considerati elementi fondamentali oltre che della qualità edilizia, anche della qualità urbana e del decoro.

L'attività di trasformazione ed impianto dei giardini è, pertanto, regolamentata da apposita precisa normativa contenuta all'interno del presente Regolamento e comunque gli interventi di radicale risistemazione degli stessi devono essere autorizzati dal Comune.

Il verde privato deve in qualche modo essere prospiciente verso le vie pubbliche al fine di creare una situazione di decoro del tessuto urbano.

Deve essere mantenuto sempre e costantemente attraverso potature periodiche e tagli periodici di siepi ed erbe anche al fine di non arrecare danno per la pubblica incolumità.

48.12 - Centrali termiche

Ai fini della rispondenza degli impianti termici ai requisiti richiesti per la conformità alle disposizioni della legislazione vigente le centrali termiche dovranno rispettare prescrizioni differenziate secondo la potenza della centrale ed il tipo di combustibile usato.

Art. 49 - Fruibilità ed accessibilità

Gli insediamenti, costituiti da elementi costruiti, spazi esterni privati e spazi pubblici dovranno garantire l'accessibilità, la visitabilità e l'adattabilità in maniera direttamente proporzionale all'uso pubblico dell'ambito interessato; inoltre dovrà essere garantita la raggiungibilità e manovrabilità dei terminali d'impianto. La fruibilità dovrà essere garantita da una disponibilità di dotazioni impiantistiche minime e dalla disponibilità di spazi minimi.

49.1- Opere soggette alla prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi della Legge n° 13 del 9 gennaio 1989, del D.M. n° 236 del 14 giugno 1989 e della L.R n° 47 del 9 settembre 1991 e successive modificazioni ed integrazioni.

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

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

Tutti gli edifici e gli impianti pubblici, in particolare quelli di carattere sociale, le strutture ricettive alberghiere, nonché i locali pubblici e le banche debbono essere costruiti in conformità alla norme vigenti per la eliminazione delle barriere architettoniche.

Rientrano nel campo di applicazione gli interventi di nuova costruzione, anche di carattere temporaneo, e tutti gli interventi su edifici e spazi esistenti suscettibili di limitare l'accessibilità, almeno per la parte oggetto dell'intervento stesso. Rientra nel campo d'applicazione anche il solo cambio di destinazione, con o senza opere, in favore di un uso pubblico, anche se limitato ad una sola parte.

Per gli edifici e spazi pubblici esistenti, anche se non soggetti a recupero e riorganizzazione funzionale, devono essere apportati tutti gli accorgimenti necessari per migliorarne la fruibilità; in altre parole, le opere per rendere accessibili gli edifici e spazi pubblici non devono essere applicati in occasione del primo intervento edilizio previsto, ma hanno coerenza autonoma.

49.2 - Norme di riferimento e prescrizioni tecniche

Per le finalità di cui al paragrafo precedente, nell'esecuzione di opere edilizie ed impianti tecnologici devono essere osservate le prescrizioni delle norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche.

49.3 - Interventi soggetti

Le norme indicate ai precedenti paragrafi trovano integrale applicazione in ogni intervento di Nuova Costruzione o di Ristrutturazione Urbanistica mentre, per quanto riguarda i restanti interventi sul patrimonio edilizio esistente, si applicano:

- 1) negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, negli spazi esterni e nelle parti comuni dell'immobile indistintamente per ogni opera edilizia suscettibile di limitare la fruizione dell'ambiente ai portatori di handicap;
- 2) negli altri edifici solo in caso di intervento di Ristrutturazione Edilizia, anche quando parziale e limitatamente allo specifico intervento progettato;
- 3) per tutte le opere finalizzate esclusivamente al superamento delle barriere architettoniche per la cui realizzazione vengono richieste ed ottenute le procedure particolari, le deroghe regolamentari e i finanziamenti previsti dalla L. n° 13/89 e successive modificazioni ed integrazioni.

49.4 - Documentazione ed elaborati tecnici

Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali.

In particolare, per quanto concerne l'adattabilità, le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici atti a garantirne il soddisfacimento, devono essere descritti tramite specifici elaborati grafici.

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

49.5 - Soluzioni tecniche alternative

Ogni qualvolta il progetto preveda il ricorso ad una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui all'articolo n°7.2 del D.M. n° 236/89 e successive modificazioni ed integrazioni, ciò deve essere chiaramente evidenziato nella relazione di cui ai precedenti paragrafi. Dette soluzioni tecniche alternative, sono ammesse quando rispondano ai criteri di progettazione sottintesi dalla normativa applicabile al caso specifico e garantiscano esiti equivalenti o migliori rispetto a quelli conseguibili mediante l'applicazione delle soluzioni tecniche indicate dalla norma di riferimento.

49.6 - Dichiarazione di Conformità

La Conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche deve essere certificata dal progettista, nella sua qualità di professionista abilitato, mediante la dichiarazione di cui all'articolo n° 1 comma 4° della L. n° 13/89 e successive modificazioni ed integrazioni.

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

49.7- Prescrizioni e deroghe

I Permessi di Costruire e le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività - SCIA non possono essere rilasciati o presentate in mancanza della prescritta Conformità, limitatamente allo specifico intervento progettato, alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Ove necessario, ai sensi dell'articolo n° 5 comma 4 della L.R. n° 47/91, in sede di rilascio dei Permessi di Costruire, saranno impartite le prescrizioni tecniche eventualmente necessarie a conseguire detta Conformità.

Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti al vincolo di cui all'articolo n° 10 – “Beni Culturali” del D.Lgs. n° 42 del 22 gennaio 2004, quando l'adeguamento alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico-architettonici tutelati dal vincolo, la Conformità alle norme medesime, per il disposto dell'articolo n° 24 comma 2 della legge 5 febbraio 1992 n. 104, può essere conseguita mediante opere provvisorie, come definite dall'articolo n° 7 del D.P.R. 5/1/1956, n. 164, nei limiti della compatibilità suggerita dal vincolo ricorrente. Analoga possibilità è ammessa per gli edifici notificati ai sensi dell'articolo n° 136 – “Beni Paesaggistici” del D.Lgs. n° 42 del 22 gennaio 2004, nonché per gli immobili classificati in Elenco A, B e C dal R.U. vigente.

Le prescrizioni delle norme suddette sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative specifiche, non sono realizzabili senza barriere architettoniche nonché per i locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla Ristrutturazione Urbanistica, fermo restando quanto disposto dall'articolo n° 1 comma 3 della L. n° 13/89 e successive modificazioni ed integrazioni, sono inoltre ammesse deroghe in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici.

Le deroghe di cui ai commi precedenti sono concesse dall'organo competente in sede di rilascio del Permesso di Costruire, previo parere favorevole del Responsabile del Procedimento.

49.8 - Definizioni di Accessibilità , Visitabilità, Adattabilità

In relazione alla qualificazione dell'edificio, dell'uso a cui è adibito e delle opere che si eseguono, devono essere perseguiti i livelli di accessibilità, visitabilità ed adattabilità così come definiti dalle norme in vigore in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

In relazione all'utilizzo degli spazi costruiti, sono stati definiti dalla legge 13/89 e successive modificazioni ed integrazioni tre livelli di qualità:

a - Accessibilità

Per accessibilità si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole Unità Immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fluirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza ed autonomia, D.M. 236/89, articolo n° 2 lettera g).

b - Visitabilità

Per visitabilità si intende la possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni Unità Immobiliare. Sono spazi di relazione gli spazi di soggiorno o pranzo dell'alloggio e quelli dei luoghi di lavoro, servizio e incontro, nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta, D.M. 236/89, articolo n° 2 lettera "h".

Ad esempio: chi apre un ristorante e quindi offre un servizio al pubblico è obbligato a rendere accessibile l'eventuale parcheggio, l'ingresso, la sala, almeno un servizio igienico, il guardaroba, la cassa.

In proposito va ricordato che per gli alloggi visitabili, essendo necessaria l'accessibilità al servizio igienico, occorre fino dalla sua realizzazione predisporre un vano già dimensionato anche per la possibile installazione di appositi sanitari necessari per il requisito di adattabilità.

c - Adattabilità

Per adattabilità si intende la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente e agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, D.M. 236/89, articolo n° 2 lettera i.

Il requisito di adattabilità di un'Unità Immobiliare è soddisfatto quando questa può essere resa idonea alla necessità di persone con ridotta o impedita capacità motoria tramite l'esecuzione differita nel tempo di lavori che non modificano né la struttura portante né la rete degli impianti comuni.

Nel caso di proprietà pubblica essa deve essere accessibile. Se è privata potrà essere sempre accessibile, visitabile o solo adattabile, in riferimento alla funzione e attività prevista.

Gli edifici e gli spazi pubblici, compresi i relativi spazi esterni di pertinenza, devono essere accessibili. Si pone il problema di ricondurre l'accessibilità degli stessi all'accessibilità urbana: devono essere accessibili tutti gli spazi esterni, coperti o scoperti, di pertinenza dell'edificio e in particolare quelli interposti tra l'edificio e la viabilità pubblica.

Inoltre le parti comuni, intese come hall d'ingresso, corridoi comuni, atri, vestiboli, foyer, piattaforme di distribuzione dei collegamenti verticali comuni: anche questi devono essere accessibili, come pure le scuole, le strutture sportive, sanitarie, culturali; mentre saranno visitabili tutti gli altri edifici che sono comunque aperti al pubblico, come cinema, teatri, auditori, circoli privati, ristoranti, trattorie, bar, negozi, alberghi, campeggi, pensioni, banche, chiese, grandi magazzini ecc.

Adattabili dovranno essere i luoghi di lavoro non aperti al pubblico, comprese le sedi di aziende non soggette al collocamento obbligatorio e gli studi dei professionisti, gli edifici residenziali unifamiliari, comprese le ville e quelli plurifamiliari se prive di parti comuni, per esempio le case a schiera.

Restano ancora nell'ambito della sola adattabilità le parti e componenti di ogni Unità Immobiliare per le quali non è già richiesta l'accessibilità o la visitabilità.

49.9 - Visitabilità condizionata

Negli edifici, Unità Immobiliari o ambientali aperti al pubblico esistenti, che non vengono sottoposti a ristrutturazione e che non siano in tutto o in parte rispondenti ai criteri per l'accessibilità contenuti

REGOLAMENTO EDILIZIO

nel D.M. 236/89, ma nei quali esista la possibilità di fruizione mediante personale di aiuto anche per le persone a ridotta o impedita capacità motoria, deve essere posto in prossimità dell'ingresso un apposito pulsante di chiamata al quale deve essere affiancato il simbolo internazionale di accessibilità.

L'esercizio inferiore a 250 mq. di superficie, di natura privata, finché non compie opere di trasformazione, non ha l'obbligo dell'adeguamento. Dovrà soltanto applicare in prossimità dell'ingresso il suddetto pulsante di chiamata.

Art. 50 - Funzionalità degli spazi

Fermo restando quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di accessibilità fruibilità ed adattabilità delle Unità Immobiliari, potranno essere disciplinati criteri applicativi delle norme in relazione alle caratteristiche costruttive degli edifici od in relazione a particolari esigenze di salvaguardia.

Gli arredi debbono poter essere trasportati negli edifici attraverso le normali vie di accesso ed esservi collocati agevolmente.

Le parti opache delle pareti degli alloggi debbono poter ricevere gli arredi murali.

50.1 - Dotazione di servizi

La dotazione di servizi all'interno delle Unità Immobiliari sarà verificata sulla base del prevedibile numero degli utenti. E' lasciata libera la facoltà di disporre liberamente il numero e la tipologia di apparecchi per singola unità ambientale purché siano verificati i minimi funzionali per l'uso degli stessi.

Ogni alloggio deve essere fornito di bagno completo di tutti gli apparecchi igienici: lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia.

E' consentita l'installazione di servizi igienici in ambiente non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno a condizione che:

- 1) ciascuno di detti ambienti sia dotato di idoneo sistema di ventilazione forzata, articolo n° 47.4
- 2) gli impianti siano collegati ad un acquedotto con funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di un'efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- 3) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

50.2 - Scale

Valgono le norme precedenti sul dimensionamento dei locali.

50.3 - Servizi Igienici

Valgono le norme precedenti sul dimensionamento dei locali.

50.4 - Locali integrativi per la residenza

Tutti gli edifici residenziali, costituiti da più Unità Immobiliari servite dalla stessa scala, possono essere dotati di idonei locali di deposito per biciclette, carrozzine ecc., ubicati in prossimità delle scale e degli ascensori e a livello dell'ingresso principale.

Detti locali devono avere un'altezza minima netta di m.2,40 e rapporto minimo di illuminazione ed aerazione come stabilito per i locali residenziali ed essere dotati di almeno un servizio igienico munito di antibagno: essi possono essere ubicati al piano terreno o al seminterrato, se possibile con verde a livello, oppure al piano di copertura o nel sottotetto.

Le Superfici Lorde dei locali integrativi per la residenza di cui sopra non vanno computati ai fini del calcolo della Superficie Utile S.U. né Superficie Accessoria S.A. dell'edificio, e, pertanto, per tali volumi non viene corrisposta la quota di contributo relativa al costo di costruzione ed agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'accesso ai locali sopraddetti deve essere rispondente a quanto previsto dalla L. n° 13/89 e

successive modificazioni ed integrazioni, con rampe e/o ascensori al fine di poter essere fruiti anche da persone anziane o con ridotte o impedito capacità motorie.

50.5 - Servizi igienici per attività diverse dall'abitazione

Tutti i nuovi locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone, negozi, uffici, studi professionali, attività produttive, ecc., deve essere provvisto di almeno un locale WC ed un lavabo a suo servizio esclusivo della dimensione minima risultante dall'applicazione della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche e comunque non inferiore a mq. 2,00 salvo deroghe per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

I servizi pubblici, bar, edifici pubblici, ecc., devono essere dotati di almeno un servizio igienico per il pubblico delle dimensioni minime risultanti dall'applicazione della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche e comunque non inferiore a mq. 2,00. Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici, wc, lavabi, docce, secondo il numero dei dipendenti e dell'attività svolta, della dimensione minima risultante dall'applicazione della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche e comunque non inferiore a mq. 2,00.

Per l'accesso ai servizi igienici dai locali adibiti alla cottura di alimenti, nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande deve essere previsto un locale di antibagno di adeguate dimensioni.

50.6 - Servizi igienici pubblici

Nei Centri Abitati potranno essere realizzati servizi igienici pubblici secondo standards di pubblica igiene, di accessibilità per i portatori di handicap e di facile fruizione da parte dell'utenza, da localizzare preferibilmente in aree di verde pubblico con eventuali schermature costituite da essenze arboree ed arbustive di tipo autoctono. La tipologia dei servizi potrà essere tradizionale realizzata in opera o del tipo prefabbricato con o senza sistemi automatizzati di pulitura e da analizzare al momento della progettazione e sulla base anche di costi/benefici ed efficienza in fase di gestione.

Ogni gruppo di servizi dovrà prevedere un WC e lavabo per ogni sesso, salvo sistemi unisex, ed agibile anche per portatori di handicap.

Il Comune realizzerà direttamente o a mezzo di Convenzione con privati un centro servizio per camper con relativa fontanella pubblica e impianto di scarico dei liquami dei WC chimici degli automezzi. Tale attrezzatura sarà ubicata in una zona baricentrica rispetto ai principali flussi di traffico.

50.7 - Spazi di cottura

Valgono le norme precedenti sul dimensionamento dei locali.

50.8 - Flessibilità distributiva

In relazione alle possibili trasformazioni nel tempo delle Unità Immobiliari dovranno essere previste soluzioni atte a consentire sia l'incremento della dotazione minima di servizi, sia l'eventuale suddivisione degli spazi.

50.9 - Flessibilità impiantistica

In relazione al prevedibile sviluppo futuro delle reti all'interno degli edifici, nella individuazione delle soluzioni tecnologiche dovrà essere valutata l'opportunità di realizzare intercapedini verticali ed orizzontali accessibili.

PARTE III : Comfort e qualità dell'ambiente interno – Prestazioni di tipo B**Art. 51 - Prestazioni di carattere generale****51.1 - Igiene, salute e ambiente**

Per l'igiene e la salute dell'ambiente interno dovrà essere garantita la ventilazione delle reti di smaltimento dei liquidi, l'adeguato smaltimento delle acque meteoriche, il controllo delle temperature superficiali, la protezione dalle intrusioni di insetti ed animali, il controllo dell'illuminazione naturale, il controllo dell'umidità superficiale. Dovranno essere garantiti l'assenza di odori sgradevoli, il controllo di elettricità statica, il controllo dell'illuminazione artificiale in riferimento alla sicurezza ed al benessere visivo e psicologico, il controllo della temperatura dell'aria interna, compreso il controllo degli apporti di calore e di inerzia al fine di valutare il benessere igrotermico estivo attraverso calcoli e valutazioni qualitative relative all'inerzia termica.

Dovrà essere garantito il controllo dell'umidità relativa per evitare la formazione di condense e muffe, il controllo della velocità dell'aria per evitare correnti d'aria dannose, il controllo della ventilazione per limitare l'umidità relativa garantendo un ricambio d'aria orario, l'oscurabilità per le attività di riposo, protezione dall'aria incontrollata intromessa dall'esterno, controllo della combustione degli impianti termici anche al fine del contenimento energetico e della salubrità dell'aria, il controllo della temperatura di uscita del fumo per gli impianti di climatizzazione al fine di evitare l'inquinamento termico dell'aria e per garantire la salvaguardia dell'ambiente esterno. Dovranno, inoltre essere garantite la protezione dalle infiltrazioni d'acqua sia dal sottosuolo che meteoriche l'asetticità, l'attitudine a non accumulare scorie, depositi di origine animale, funghi, microrganismi per le chiusure superiori, le quali devono essere dilavabili dalle acque meteoriche e non permettere ristagni delle stesse; per quanto concerne le reti di distribuzione i materiali ed i componenti devono essere tali da non causare o favorire lo sviluppo di germi patogeni di origine vegetale o animale e da non cedere al fluido le sostanze nocive. Dovrà, infine, essere garantita la facile pulibilità delle superfici.

Art. 52 - Requisiti termici e igrotermici, ai sensi del D. Lgs. n° 192 del 19 agosto 2005 e del D. Lgs. n° 115 del 30 maggio 2008.

52.1 - Comfort igrotermico

Fermo restando quanto prescritto dalla normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici, nella progettazione delle nuove costruzioni dovranno essere rispettati i parametri di comfort per quanto riguarda la temperatura operante e le temperature superficiali interne delle pareti esterne, in relazione alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente. Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo che sia possibile stabilire e mantenere in ogni locale, sia nei mesi freddi che nei mesi caldi, temperature dell'aria e delle superfici interne compatibili con il benessere termico delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi.

Dovrà, in ogni caso, essere privilegiata la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

In relazione alle condizioni di temperatura e d'umidità ambientali previste dalle singole attività le temperature superficiali devono impedire la formazione di fenomeni condensativi e la strutturazione muraria dovrà essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumulo della condensa estate/inverno.

Ai fini suddetti i muri perimetrali debbono avere caratteristiche di buon isolamento termico, sia con adeguato spessore che con l'impiego di idonei materiali.

Negli edifici, sotto il solaio di copertura, deve essere realizzata una camera d'aria ventilata mediante un controsoffitto, solaio non portante, in laterizio armato, a meno di non adottare speciali

tipi di solaio a camera d'aria.

E' consentito sostituire la predetta camera d'aria con adatto materiale isolante, purché il potere isolante complessivo della copertura risulti soddisfacente.

Le coperture interessanti locali abitabili debbono essere termicamente isolate con l'impiego di idonei materiali termocoibenti.

Gli incrementi di spessore delle pareti perimetrali esterne e la maggior altezza conseguente gli incrementi di spessore dei solai finalizzati alla ecoefficienza delle costruzioni, non sono conteggiati nel calcolo della S.U.L., fermo restando che i medesimi debbono comunque rispettare le distanze minime da edifici e confini.

Sulle superfici interne delle parti opache delle pareti non si debbono verificare condensazioni e tracce d'acqua permanenti né a livello superficiale, né a livello interstiziale.

Gli impianti devono essere progettati per assicurare all'interno dei locali abitabili e dei servizi, esclusi i ripostigli, una temperatura uniforme dell'aria compresa tra i 18 gradi e 20 gradi C, anche con una temperatura esterna di -5 gradi C.

La temperatura dell'aria deve essere sufficientemente uniforme negli alloggi ed in ogni loro locale.

52.2 - Controllo del soleggiamento

In tutte le attività previste dalle Nuove Edificazioni dovranno essere previsti dei sistemi di schermature atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento, riducendo nel contempo gli effetti della radiazione solare incidente. Il controllo del soleggiamento può, in alternativa, essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti sopra le superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.

Art. 53 - Requisiti illuminotecnici

Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.

Tutti i locali di abitazione ed i servizi igienici devono avere un'adeguata superficie finestrata ed apribile, atta ad assicurare l'illuminazione e l'aerazione naturale.

Si potrà derogare da tale norma per i vani wc, per le stanze da bagno e per i ripostigli; nel caso di servizio igienico senza finestrate dovrà essere realizzato un ricambio d'aria forzato atto ad assicurare il coefficiente previsto al precedente articolo n° 47.4 del presente R. E.

La superficie finestrata dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,018, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale e ad un'altezza di mt. 0,90 dal pavimento.

Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata verticale utile non sia inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile.

Le superfici finestrate o comunque trasparenti delle pareti perimetrali o delle coperture dei locali abitabili o agibili devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento. Al fine del perseguimento dei requisiti di temperatura, condizionamento e isolamento acustico, di regola i serramenti devono essere dotati di doppia vetratura o di altri accorgimenti tecnici, che consentano il raggiungimento di uguali risultati.

Resta inteso che tutte le superfici finestrate devono essere comunque accessibili, alle pulizie, anche per la parte esterna.

Comunque qualunque costruzione che contenga locali abitabili o agibili deve essere dotata di impianto elettrico.

Ogni spazio di abitazione, di servizio o accessorio deve essere di conseguenza, munito di impianto elettrico stabile, atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.

Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale:

- 1) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale

del piano di utilizzazione;

- 2) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- 3) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- 4) i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;
- 5) i locali non destinati alla permanenza delle persone;
- 6) gli spazi di cottura;
- 7) gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.

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

La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, anche se sottoposti ad opere di Ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto.

Comunque quando possibile si potrà raggiungere i minimi prescritti delle superfici trasparenti attraverso lucernari complanari al tetto.

Art. 54 - Requisiti acustici

Dovrà essere effettuato controllo della pressione sonora in relazione ai rumori indotti dall'esterno e dall'interno, dai rumori provenienti dagli impianti, dalle apparecchiature ed attrezzature nei vani tecnici. Pertanto dovrà essere garantito l'isolamento acustico ai rumori trasmessi per via solida, per via aerea ed ai rumori d'impatto: pioggia, grandine; dovrà inoltre essere verificato il livello di rumore prodotto da elementi costituenti il sistema tecnologico e la riverberazione sonora per garantire il benessere auditivo negli spazi per attività comuni, sale riunioni, spettacolo e musica.

54.1 - Isolamento acustico

Negli edifici di Nuova Costruzione, nelle Sopraelevazioni, negli Ampliamenti e nelle Ristrutturazioni sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere realizzato un adeguato isolamento delle strutture verticali ed orizzontali contro i rumori sia esterni che interni.

Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione sia inferiore a 30 decibel.

Cura particolare dovrà essere osservata nelle murature di divisione tra i diversi alloggi che devono, come minimo, avere uno spessore minimo di 20 cm. e contenere un adeguato spessore acusticamente coibente.

Gli impianti tecnici, ascensori, impianti idrosanitari, impianti di riscaldamento e di condizionamento, ecc., devono essere opportunamente isolati per impedire la trasmissione del rumore di esercizio.

In particolare deve essere garantita un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto riguarda:

- rumori di calpestio, di traffico o di apparecchi comunque installati nel fabbricato;
- rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni o da locali per pubblici esercizi
- rumori provenienti da laboratori e da industrie.

Sono fatte salve le diverse o ulteriori prescrizioni deducibili dalla normativa vigente in materia.

Art. 55 - Requisiti di aerazione e qualità dell'aria

La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio chiuso deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici della morfologia di tale ambiente e in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di chiusura. Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettiva utilizzazione di tali spazi. La misurazione della qualità dell'aria deve essere commisurata anche alle condizioni di inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza di significative differenze fra le zone nei diversi

contesti urbani.

55.1 - Ventilazione naturale

L'utilizzazione della ventilazione naturale è considerato elemento sufficiente all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.

A tal fine dovrà essere valutato il riscontro d'aria sui fronti opposti, le condizioni di affaccio verso l'ambiente esterno e le relazioni con il sistema distributivo dell'edificio.

Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è elemento indispensabile per l'ottenimento di risultati efficaci. In difetto di tale requisito devono applicarsi correttivi ai dimensionamenti effettuati secondo quanto disposto da singole norme tecniche.

La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere conto dell'eventuale uso della ventilazione ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo, che può essere attuata oltre che in intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.

55.2 - Ventilazione attivata

Ad integrazione e/o sostituzione della ventilazione naturale possono essere adottati sistemi meccanici di attivazione della ventilazione, con riferimento alle specifiche destinazioni funzionali dei fabbricati.

Possono fruire di aerazione artificiale i seguenti locali:

- i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani;
- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno, i bagni doccia, le cucine in alcova;
- i locali non destinati alla permanenza di persone;
- gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.

55.3 - Ventilazione meccanica

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale in tutti i locali, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti, articolo n° 47.4. I locali destinati a servizi igienici e bagni le scale ed i relativi disimpegni negli edifici di abitazione individuale e collettiva possono essere illuminati ed aerati artificialmente.

Art. 56 - Sicurezza antincendio

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate, a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso, le condizioni di seguito specificate:

- 1) i vani delle scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con magazzini, depositi, negozi, laboratori ed in genere locali destinati ad abitazione e ad uffici; sono ammesse scale esterne aperte;
- 2) la struttura portante delle scale ed i pianerottoli devono essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale a servizio di più di due piani non può essere inferiore a metri 1 salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori o comunque diverse;
- 3) ogni scala può servire sino ad un massimo di 500 mq. di superficie utile coperta per piano e non più di quattro alloggi per piano;
- 4) 4) e pareti dei vani scala e dei vani ascensore devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni pieni e di 15 cm. se in cemento armato;
- 5) scale ed ascensori possono arrivare alla cantina solo attraverso zone scoperte e disimpegni

REGOLAMENTO EDILIZIO

aerati direttamente dall'esterno con una superficie minima di mq. 0,50 e provvisti di porta metallica;

- 6) ogni scala deve essere dotata all'ultimo piano di un'apertura munita di infisso apribile eventualmente anche sul soffitto. Scale interne "a pozzo" sono consentite solo in edifici di altezza inferiore a metri 14;
- 7) gli edifici di nuova costruzione a più piani devono avere le strutture orizzontali, comprese le coperture, incombustibili; i solai e le coperture sopra le autorimesse, locali caldaie, magazzini di deposito di materiale combustibile devono essere in cemento armato, o se in materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta in cemento armato di almeno cm. 4 di spessore;
- 8) in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili.

Sono consentite le pareti mobili con carattere di infisso, pareti divisorie con mobili interparete per uffici e locali simili.

Art. 57 - Contenimento del consumo di energia negli edifici

I locali abitabili per residenza ed uffici e quelli accessori devono essere serviti di idonei impianti di riscaldamento del tipo centralizzato o autonomo, con apparecchiature radianti omogeneamente distribuite in relazione all'uso dei singoli locali.

La Legge n. 10 del 9/1/1991 e successive modificazioni ed integrazioni ed il relativo Regolamento di Esecuzione n. 412 del D.P.R. 26/8/1993, disciplinano i consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso. Nel caso di recupero del patrimonio edilizio esistente, l'applicazione delle norme sopra citate è graduata in relazione al tipo d'intervento secondo la tipologia edilizia dell'articolo n°31 della legge n° 457/78.

57.1 - Progettazione di edifici e messa in esercizio degli impianti

Ai nuovi impianti, modifiche degli esistenti, installazioni di fonti rinnovabili di energia, ai lavori tendenti al risparmio ed all'uso razionale dell'energia, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire si applicano le disposizioni di cui all'articolo n°9 della legge n. 10 del 28/1/1977 e successive modificazioni ed integrazioni, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela artistico-storica e ambientale. Tali interventi vanno assimilati a tutti gli effetti alla Manutenzione Straordinaria di cui al successivo articolo n° e 92.

Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate ove non prevalgano impedimenti di natura tecnica od economica.

A decorrere dal 1 gennaio 2011, ai sensi dell'articolo n° 4, comma 1-bis del D. P.R. n° 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, al fine del rilascio del Permesso di Costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore ad 1 Kw per ciascuna Unità Abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a mq. 100,00, la produzione energetica minima è di 5 Kw.

57.2 - Relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni della legge n° 10/91 e successive modificazioni ed integrazioni

Il proprietario dell'edificio o chi ne abbia titolo a richiedere l'atto che abilita all'esecuzione delle opere e a presentare la Segnalazione Certificata di Inizio Attività - SCIA, deve depositare in comune, in doppia copia, una copia da restituire all'interessato ed una viene conservata dal comune ai fini del controllo e delle verifiche, insieme alla Denuncia di Inizio dei Lavori, il progetto delle opere corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della legge citata.

Nel caso in cui la Denuncia e la documentazione non siano state presentate al Comune prima dell'Inizio dei Lavori, il Responsabile del Servizio comunale competente, fatta salva la sanzione amministrativa, ordina la sospensione dei lavori sino a quando non sia rispettato il suddetto adempimento.

57.3 - Certificazione delle opere e collaudo

Per la certificazione ed il collaudo delle opere previste nel presente articolo si applica quanto previsto dalla legge 5/3/1990 n. 46.

Il deposito del Certificato di Abitabilità/Agibilità è subordinato alla presentazione del Certificato di Conformità, redatto secondo il modello ministeriale di cui al D.M. 20/2/1992 e degli allegati previsti dall'articolo n° 98 della L. n° 46 del 5/3/1990 e dal relativo Regolamento di Attuazione di cui al D.P.R. n° 447 del 6/12/1991.

57.4 - Controlli e verifiche

Il Comune potrà procedere al controllo dell'osservanza delle norme della legge in relazione al progetto delle opere, in Corso d'Opera o comunque entro cinque anni dalla data della fine dei lavori dichiarata dal committente.

In caso di difformità verificato in Corso d'Opera, il Responsabile del Servizio a ciò incaricato ordina, a carico del proprietario, le modifiche necessarie per adeguare l'edificio alle caratteristiche prescritte dalla legge.

Art. 58 - Sicurezza statica ed antisismica

58.1 - Sicurezza

Gli edifici, nel loro complesso di parti murarie, impianti ed attrezzature, dovranno garantire la sicurezza contro le cadute, parapetti, infissi, la limitazione dei rischi di ustione, impianti, fornitura servizi, resistenza allo sfondamento, resistenza alle sollecitazioni statiche degli impianti di fornitura servizi, resistenza meccanica alla pressione interna degli impianti di fornitura servizi, controllo delle fughe di gas onde limitare i rischi di esplosione, stabilità al vento, sicurezza elettrica.

Dovrà essere garantito il funzionamento dei sistemi di emergenza: allarmi, illuminazione d'emergenza, alimentazione reti antincendio, dispositivi elettrici di emergenza ascensori, oltre al controllo della scabrosità attraverso la valutazione dei fattori geometrico morfologici.

L'illuminazione diurna artificiale d'emergenza dei locali aperti al pubblico deve essere assicurata anche durante le interruzioni dell'energia elettrica di rete.

L'illuminazione dei locali destinati alla circolazione delle persone, ed, in generale, quella degli spazi comuni interni ed esterni degli edifici debbono essere assicurate anche di notte.

Le coperture non orizzontali degli edifici debbono essere dotate di dispositivi, opportunamente posizionati, per l'ancoraggio delle cinture di sicurezza degli addetti alla loro manutenzione.

58.2 - Resistenza meccanica

Le strutture dovranno avere capacità di resistenza alle sollecitazioni statiche, dinamiche, sismiche, accidentali, urti, scoppi, atti vandalici, e vibrazioni.

In ogni costruzione debbono essere osservate le norme e le prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle strutture in elevazione degli edifici, nonché di sicurezza e rispondenza ai requisiti minimi di legge degli impianti tecnologici.

Dovranno inoltre essere osservate le norme e le prescrizioni in materia di sicurezza antisismica, legge 2/2/1974, n. 64 e al D.M. 16/2/1996 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 59 - Requisiti di impermeabilità

Le costruzioni destinate all'abitazione, al lavoro, ed alle attività produttive debbono essere preservate dall'umidità.

I locali abitabili o loro accessori realizzati ai piani terreno, seminterrato e interrato debbono

appoggiare su un solaio staccato dal terreno o su di un vespaio opportunamente aerati.

I pavimenti dei locali abitabili seminterrati od interrati debbono risultare impermeabili per tutta la loro superficie. Tutte le murature di un edificio debbono essere impermeabilizzate contro l'umidità proveniente dalle fondazioni.

Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.

59.1 - Isolamento dall'umidità

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

I locali ad uso abitativo posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio. Tale solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata, di spessore non inferiore a 40 cm.. I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.

Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda detti locali per tutta la parte interrata.

L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.

Le griglie d'aerazione delle intercapedini o pozzi luce che, previa autorizzazione da parte del Comune, siano eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.

Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quella della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature dalla relazione geologica e dalla scheda del terreno.

Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili, coperture piane, su tutto l'edificio o su parte di esso, vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua, curando in particolari modi tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

PARTE IV: Impianti e servizi tecnologici – Prestazioni di tipo C**Art. 60 - Prestazione di carattere generale**

Gli edifici debbono essere dotati di impianti permanenti, idonei, con gli altri elementi costitutivi degli edifici medesimi, ad assicurare il benessere delle persone ed i servizi necessari alla loro igiene, alla loro sicurezza ed alle loro attività.

Gli impianti od i loro componenti comuni a più punti di utilizzazione, compresi i contatori, debbono essere ubicati in locali appositi, opportunamente dimensionati e finiti, facilmente accessibili alle persone autorizzate.

Gli impianti debbono essere progettati e realizzati in modo che tutti i componenti compresi tra i punti di allacciamento alle reti urbane ed i punti di utilizzazione, siano facilmente agibili per la condotta, la manutenzione, la sostituzione e la rimozione.

Gli edifici debbono essere dotati di impianti permanenti che possano assicurare in misura sufficiente almeno i seguenti servizi:

1. distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
2. raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche e delle acque reflue;
3. riscaldamento;
4. telecomunicazioni interne ed esterne, apparecchi terminali esclusi, per gli edifici con più di due piani fuori terra ;
5. protezione dai fulmini.

Gli alloggi debbono essere dotati di impianti permanenti che possano assicurare almeno i seguenti altri servizi:

1. distribuzione dell'acqua calda, apparecchi di produzione esclusi;
2. espulsione dei gas combustibili.

Gli impianti permanenti installati negli alloggi debbono essere adeguati al numero di persone cui ciascun alloggio è destinato.

Dovrà essere garantita la protezione dalle scariche elettriche, la sicurezza di manutenzione per gli addetti, pulizia vetri, coperture, facciate, la sicurezza d'uso e manovra nei confronti del sistema tecnologico, la sicurezza di circolazione nelle parti di distribuzione e di accesso, la sicurezza contro le intrusioni, chiusure.

Per tutti gli impianti tecnologici che possono generare e trasmettere rumore: ascensori, impianti idrosanitari, impianti climatizzazione, saracinesche, canne di scarico ecc., debbono essere adottati specifici accorgimenti per ottenere l'attenuazione dei rumori e per impedirne la trasmissione.

Art. 61 - Impianti elettrici

In qualunque costruzione l'impianto elettrico deve essere realizzato nel rispetto della legislazione vigente, L. 1/3/1968, n. 186 e successive modifiche ed integrazioni.

Tutti gli impianti tecnologici in genere ed elettrici in particolare devono inoltre rispettare le disposizioni di cui alla legge 5/3/1990, n. 46 e relativo Regolamento di Attuazione.

Tutti i materiali ed apparecchi impiegati devono essere conformi alle norme del D.P.R. 447/91 e muniti di marchio di qualità rilasciato da istituti autorizzati o comunque costruiti in rispondenza alla regola d'arte, articolo n°7 della L. n° 46/90, e certificati tali dal costruttore; inoltre a seconda della destinazione d'uso dei locali dovranno essere rispettate le normative e prescrizioni specifiche sia nell'esecuzione che nella scelta dei materiali.

Art. 62 - Rifornamento idrico**62.1 - Rifornamento idrico per usi civili**

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua corrente potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia.

La condotta di allacciamento all'acquedotto deve essere dotata di valvola di non ritorno.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Nelle zone di nuova edificazione deve essere prevista idonea rete di distribuzione dell'acqua potabile, pubblica o privata.

L'erogazione dell'acqua mediante condotta a rete deve avvenire in modo diretto senza l'utilizzo di serbatoi di carico aperti.

Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiatura per l'accumulo ed il sollevamento dell'acqua. Della stessa apparecchiatura, devono essere dotati gli edifici situati in località non adeguatamente servite dall'acquedotto comunale. Il richiedente il Permesso di Costruire è tenuto ad informarsi presso il competente ufficio comunale di tale necessità prima dell'inoltro della domanda ed a prevedere nel progetto l'installazione di tali apparecchiature, se necessarie. L'impianto di accumulo e di sollevamento dell'acqua è comunque richiesto per edifici e complessi di edifici di notevoli dimensioni, secondo le prescrizioni che verranno impartite dall'Ufficio Tecnico del Comune.

In nessun caso l'autoclave dovrà aspirare direttamente dalle reti pubblica o privata. Detti strumenti devono essere sottoposti a manutenzione e a periodica disinfezione.

Di norma i serbatoi d'accumulo privati non possono essere interrati, fatto salvo i casi in cui non vi sarà altra soluzione tecnica adottabile da valutarsi da parte dei Servizi di prevenzione dell'A.S.L.

Nei casi in cui non è possibile altro tipo d'approvvigionamento, si può eccezionalmente ricorrere all'uso di serbatoi o cisterne che:

1. devono essere rifornite di acqua potabile;
2. devono essere conformi alle norme del D.I. del 4/2/1977;
3. devono essere costruite e mantenute in modo da garantire la potabilità dell'acqua;
4. devono essere muniti di coperchio dotato di serratura per ogni tipo di intrusione;
5. devono essere muniti di valvola di non ritorno;
6. devono essere muniti di valvola di sfiato;
7. devono essere poste ad almeno 25 m. da letamai, fosse settiche e tutti i depositi di liquami e rifiuti in genere.

Oltre che dall'acquedotto comunale, l'acqua può essere prelevata da falde freatiche o profonde. Il Responsabile del Servizio rilascia l'autorizzazione, previa gli opportuni accertamenti, dopo aver acquisito, tra gli altri, il parere dell'ASL dell'Ufficio Tecnico Comunale e del Genio Civile, ove occorra.

Nei casi in cui non è disponibile acqua di acquedotto pubblico, sarà cura del proprietario sottoporre con periodicità almeno annuale, l'acqua da pozzo o di sorgente ad accertamenti chimici e batteriologici. La certificazione di tali accertamenti deve essere tenuta a disposizione degli organi di controllo.

Le opere di presa dovranno essere costruite e mantenute in modo conforme a quanto previsto dalle normative vigenti; dovrà inoltre essere previsto uno studio idrogeologico preventivo dell'area ed essere mantenute le fasce di tutela e di rispetto previste dal D.P.R. n°236/88.

E' comunque necessario un parere sulla potabilità dell'acqua prima del suo utilizzo da parte dei competenti Servizi A.S.L.

E' proibito ai proprietari dei locali adibiti ad abitazione o chi per essi, di privare detti locali dell'erogazione di acqua potabile.

62.2 - Rifornimento idrico per usi industriali

Agli insediamenti industriali l'Amministrazione comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare il prelievo dell'acqua, specie ai fini del raffreddamento, tramite il riciclo della medesima.

Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'Amministrazione comunale, sia dalle autorità competenti al controllo degli scarichi idrici, ai sensi della L. n. 319/1976.

Nel caso che l'insediamento produttivo debba comunque ricorrere al prelievo di acque di falda, la realizzazione del pozzo è soggetta ad autorizzazione.

Non è comunque consentito il prelievo d'acqua all'esclusivo scopo di diluire gli scarichi aventi caratteristiche difformi da quelle fissate dalle leggi 319/1976 e 650/1979.

62.3 - Modalità di presentazione dei progetti di perforazione dei pozzi

La domanda di Autorizzazione o Segnalazione Certificata di Inizio Attività - SCIA per la perforazione dei pozzi dovrà essere compilata su carta legale o resa legale e dovrà specificare: - generalità del richiedente - località in cui è prevista l'opera - generalità del proprietario del suolo - generalità del progettista e del direttore dei lavori. Alla domanda dovranno essere allegati:

1. estratto dal Piano Regolatore Generale;
2. planimetria catastale in scala 1:2.000 con riportata la particella interessata;
3. relazione geologica preliminare con elaborati in scala 1:5.000 o 1:2.000 per un contorno significativo;
4. progetto dell'opera di captazione in cui sono specificati i metri cubi giornalieri di acqua emunti, la destinazione ad uso irriguo o potabile dell'acqua emunta;
5. dichiarazione di nomina ed accettazione della direzione lavori da parte di professionista abilitato.

Si precisa inoltre che:

1. nel caso in cui l'acqua emunta sia destinata ad uso potabile, l'opera di captazione e le caratteristiche chimico-batteriologiche dell'acqua dovranno essere conformi a quanto previsto dal D.P.R. n. 236 del 24/5/1988;
2. se la profondità del pozzo è maggiore di 30 metri dovrà essere cura del richiedente inviare comunicazione e documentazione tecnica anche al Servizio Geologico di Stato ai sensi dell'articolo n°1 della Legge n. 464 del 4/8/1984;

Art. 63 - Allacciamento rete gas

Per l'allacciamento alla rete di distribuzione del gas, l'utente dovrà eseguire l'impianto interno secondo le norme UNI - 7129-72 per gli impianti per uso domestico di potenza non superiore a 35 Kw e le norme di cui al D.M. 12/4/1996, per gli impianti di potenza superiore a 35 Kw.

Art. 64 - Norme per l'installazione delle stazioni radiobase per telefonia mobile

Le richieste per l'installazione degli impianti di stazioni radiobase per telefonia mobile, compresi i relativi ripetitori, devono essere corredate del parere A.R.P.A.T. e devono garantire un corretto inserimento nell'ambiente circostante che sarà sottoposto alla valutazione della Commissione Edilizia Integrata.

Dette installazioni dovranno essere realizzate esclusivamente su aree di proprietà comunale su appositi sostegni posti all'esterno dei centri abitati e comunque a distanze non inferiori a ml. 150 dagli edifici pubblici e privati. In presenza di edifici di valore architettonico, storico o tipologico, la Commissione Edilizia Integrata ha facoltà di prescrivere distanze maggiori. Non è consentita la realizzazione di detti impianti, compresi i relativi ripetitori, negli edifici a ciò non specificatamente destinati.

Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla sottoscrizione di uno speciale atto unilaterale d'obbligo in cui i richiedenti assumano, anche per i loro successori ed aventi causa, l'impegno di:

1. utilizzo della struttura da parte di altre società del settore, compatibilmente con le esigenze tecniche;
2. risistemare l'area oggetto dell'intervento secondo un progetto, con l'indicazione dei costi, approvato dalla Commissione Edilizia Integrata;
3. non superare i limiti di intensità di campo elettromagnetico in conformità alle vigenti norme in materia.

PARTE V : Qualità e compatibilità ambientale – Prestazioni di tipo D

Art. 65 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili

Per insediamento civile s'intende uno o più edifici o installazioni adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività: alberghiera, turistica, sportiva, ricreativa, scolastica, sanitaria, prestazione di servizi, nonché per le attività produttive ed attività relative ad imprese agricole, secondo quanto specificato dall'articolo n°2135 del codice civile e della L. 8/10/1976, n. 690. Le possibilità di scarico potranno essere effettuate nel modo seguente:

- 1) Smaltimento nelle zone servite da fognature;
- 2) Smaltimento nelle zone non servite da fognature.

65.1 - Smaltimento nelle zone servite da fognature

Gli scarichi in pubbliche fognature di insediamenti civili di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi, purché si osservino i Regolamenti dell'Autorità Locale che gestisce la pubblica fognatura, vedi "Regolamento di Fornitura e alla Carta del Servizio", approvato dall'Assemblea dell' Autorità di Ambito ed entrato in vigore dal 25 novembre 2010; le Norme previste nel Regolamento emanato dall'Autorità locale, prevalgono qualora diverse da quanto previsto negli articoli successivi.

Le acque meteoriche, acque bianche, devono essere convogliate alle pubbliche fognature con allacciamento separato e distinto da quello convogliante le acque nere.

Le acque nere e saponose devono essere convogliate all'innesto della fognatura per le acque nere. Per impianto di fognatura s'intende il complesso di canalizzazioni, generalmente sotterranee, atte ad accogliere ed allontanare i rispettivi reflui.

Le canalizzazioni fognarie e le opere d'arte connesse devono essere impermeabili alle penetrazioni di acque dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami dal loro interno, nonché essere di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico eventualmente provocate dalle acque correnti in esse.

Nel caso che la fognatura sia dotata d'impianto centralizzato per il trattamento di depurazione, l'autorità che gestisce il servizio pubblico può vietare l'immissione di quegli scarichi che siano giudicati incompatibili con la potenzialità dell'impianto e con il tipo di trattamento previsto.

L'allacciamento deve comunque essere autorizzato dal Responsabile del Servizio.

65.2 - Smaltimento nelle zone non servite da fognature

Salvo le disposizioni più restrittive o, comunque diverse dettate dalla disciplina regionale di cui all'articolo n°14 della Legge 10/4/1976, n. 319, in mancanza di fognature, gli scarichi delle acque nere provenienti da insediamenti civili saranno preventivamente autorizzati dal Responsabile del servizio nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) per insediamenti di entità superiore a 50 vani o a 5.000 mc. gli scarichi devono essere incanalati in manufatti per la depurazione, di dimensioni e caratteristiche adeguate all'edificio e agli elementi specificati nella richiesta di autorizzazione. L'effluente trattato deve essere recapitato secondo le prescrizioni contenute nell'autorizzazione. Le autorità competenti al controllo possono dettare le norme per garantire i limiti di accettabilità dell'effluente di cui sopra.
- b) per gli scarichi di insediamenti civili di entità non superiore a 2 unità familiari (8 persone) sono consentite le fosse settiche, purché gli effluenti corrispondano alla tabella "A" della Legge 319. L'effluente liquido relativo può essere disperso per sub-irrigazione o pozzi assorbenti. Per scarichi di insediamenti di entità superiore è obbligatorio un impianto di ossidazione totale. L'ubicazione delle fosse e degli impianti di dispersione deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno 1 metro dai muri di fondazione e non meno di 10 metri da qualunque condotta o serbatoio destinato ad acque potabili. L'ubicazione delle fosse e degli impianti di dispersione dovrà distare altresì, da eventuali pozzi per acque

REGOLAMENTO EDILIZIO

potabili, secondo quanto previsto dal D.P.R. n. 236/1988 e da quanto prescritto dagli Uffici A.S.L. in sede di rilascio di parere preventivo. I pozzi e le tubazioni disperdenti devono farsi a norma di legge. Non è ammessa in nessun caso la realizzazione di nuovi "pozzi neri". In tutti i manufatti destinati alla depurazione i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall'interno delle abitazioni, con esclusione di immissioni di acque meteoriche. Le vasche settiche di tipo tradizionale non sono accettabili per nuove installazioni; possono consentirsi solo se già ubicate in manufatti esistenti. L'amministrazione comunale stabilirà un programma di ammodernamento o sostituzione degli eventuali impianti che non fossero rispondenti alle caratteristiche descritte all'allegato 5 delle "Disposizioni del Ministero dei LL.PP. - Comitato dei ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento". Le fosse settiche devono essere periodicamente svuotate, con le modalità descritte nei regolamenti e leggi vigenti.

- c) nelle zone senza fognatura, le acque meteoriche devono essere convogliate, allontanate dall'edificio e incanalate in colatoi o corsi d'acqua, così da evitare l'impaludamento o danni, anche alle proprietà circostanti.

Art. 66 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi

Per insediamenti produttivi s'intendono uno o più edifici o installazioni nei quali si svolgono prevalentemente, con caratteri di stabilità e permanenza, attività di produzione di beni secondo quanto stabilito dalla L. n. 690 del 8/10/1976.

Fanno eccezione gli impianti e manufatti ove si svolgono attività di lavorazione, trasformazione ed alienazione di prodotti derivanti esclusivamente dalla conduzione delle aziende stesse nel normale esercizio dell'agricoltura. Gli scarichi degli insediamenti produttivi, sono soggetti alle norme stabilite agli articoli n° 12 e 13 della L. n°319 del 10/5/76 e agli articoli n° 15 e 16 della L. n° 650/79.

Gli scarichi degli insediamenti produttivi esistenti dovranno adeguarsi alle norme del presente articolo nei tempi, secondo le procedure previste dalle leggi vigenti.

Le opere da realizzare per l'attuazione dei programmi di disinquinamento vengono considerate opere di Manutenzione Straordinaria e vengono, pertanto, assoggettate alle procedure autorizzative.

L'autorità competente al controllo, è autorizzata ad effettuare tutte le ispezioni che ritenga necessarie per l'accertamento delle condizioni che danno luogo alla formazione degli scarichi.

Art. 67 - Impianto di smaltimento delle acque meteoriche

I canali di gronda, le condutture verticali di scarico e le condutture interrate per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura delle acque chiare o, in mancanza di questa, fino alla destinazione approvata dall'Ufficio comunale competente.

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

Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza esternamente all'edificio fino a 2,40 m. dal suolo, nel quale tratto devono essere poste in opera entro cassette d'isolamento nella muratura, nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici oppure realizzate con materiali atti a sopportare urti casuali.

Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati all'estremità inferiore di ogni "calata": pozzetti d'ispezione devono essere installati nei punti delle condutture interrate in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture. Un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

E' vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza. La confluenza delle acque piovane, con le altre acque di rifiuto, sarà consentita

solo al livello del citato pozzetto finale d'ispezione, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque bianche ed acque luride.

Art. 68 - Impianti di smaltimento delle acque nere e saponose

Sono dette acque "nere" quelle provenienti da cessi e orinatoi; sono dette acque "saponose" quelle provenienti dagli altri impianti igienici: vasca, doccia, lavabo, bidet così come quelle provenienti da lavelli di cucina, lavastoviglie, lavatoi e lavatrici.

Le condutture verticali di scarico e le condutture interrato delle acque "nere" e delle acque "saponose" devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giunture a perfetta tenuta e devono essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino ad un corpo recettore finale.

Le "calate" che servono allo scarico dei cessi e degli orinatoi, acque nere, devono tenersi sempre distinte da quelle che servono allo scarico degli altri impianti igienici, acque saponose.

Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si potrà derogare da queste disposizioni solo quando non possono essere tecnicamente risolte; la soluzione ai problemi dell'igienicità del collegamento tra tubi di scarico delle acque provenienti dai cessi con quelli delle altre acque reflue, deve essere allora garantita, ponendo in opera soluzioni alternative dotate di adeguati impianti di sifone, pozzetti anti-odore ecc.

Le "calate" delle acque di rifiuto devono, di norma, venire poste in opera entro cassette d'isolamento nella muratura, ed essere opportunamente sfiatate con riporto della condotta di sfiato in alto sopra la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore provvista di cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti.

Le condutture interrato delle acque "nere" e "saponose" di idonea dimensione, devono essere provviste di pozzetti d'ispezione nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture.

Le condizioni di scarico sono rappresentate come segue:

- a) nelle località servite da pubblica fognatura priva d'impianto depurativo terminale, le "calate" delle acque "nere" devono collegarsi in basso, direttamente o mediante un breve tubo di raccordo, alla prima camera d'una fossa settica tricamerale o una fossa tipo Imhoff; in caso di fossa settica tricamerale le "calate" delle altre acque di scarico, acque saponose, devono immettersi in idonei pozzetti a sifone condensa-grassi, i quali devono, a loro volta, collegarsi mediante condutture interrato alla terza camera della fossa settica; le condutture interrato, che convogliano gli affluenti delle fosse settiche, devono collegarsi entro i limiti interni della proprietà privata; la confluenza delle acque luride con quelle piovane sarà consentita, di norma, solo a livello del citato pozzetto finale, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque piovane ed acque "nere".
- b) nelle località servite da pubblica fognatura fornita d'impianto depurativo terminale le "calate" delle acque "nere" e "saponose" verranno collegate alla pubblica fognatura o come sopra o secondo le istruzioni che saranno di volta in volta impartite dall'ufficio competente dell'A.S.L. e dall'ufficio tecnico comunale, sulla base dell'apposito regolamento comunale.
- c) nelle località sprovviste di pubblica fognatura tutte le "calate" delle acque luride devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta d'ispezione o in pozzetti interrato a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrato ad un impianto di depurazione. La confluenza delle acque piovane e delle acque luride sarà consentita solo a valle dell'impianto di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative e recapito conformi a quanto previsto dalle vigenti normative. La destinazione finale delle acque luride depurate, come di quelle piovane, dovrà essere approvata dal funzionario medico dell'A.S.L. e dal Responsabile del Servizio tecnico comunale. Nel caso di scarichi di insediamenti civili recapitanti sul suolo o in acque superficiali, deve essere inserito un pozzetto a valle, per verifica dei limiti imposti dalla L.R. n° 5/86. Nei nuclei abitati dotati di fognatura dinamica tutte le acque di rifiuto

REGOLAMENTO EDILIZIO

devono essere convogliate nella fognatura, salvo che il servizio pubblico competente li giudichi incompatibili con il trattamento di depurazione centralizzato previsto dal Comune. Tutti gli edifici debbono essere allacciati ad essa da parte dei proprietari, in base alle norme specifiche contenute nel regolamento di accettabilità. Le aree impermeabilizzate adibite a piazzali parcheggio di autoveicoli per un numero superiore a 20, autofficine, autorimesse ed assimilabili dovranno essere dotate di idonei pozzetti dissolidatori, che a cura del gestore delle aree saranno tenuti in perfetto stato di manutenzione.

Art. 69 - Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque nere

Sia le fosse settiche tricamerale, sia quelle di tipo Imhoff, sia gli impianti di depurazione, devono essere dimensionati in proporzione al numero degli abitanti equivalenti serviti.

Corrisponde ad un abitante equivalente:

- a) un abitante in edifici di civile abitazione corrisponde a mc. 100 di volume residenziale;
- b) due posti letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
- c) cinque posti mensa in ristoranti e trattorie;
- d) due posti letto in attrezzature ospedaliere;
- e) cinque dipendenti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producono acque reflue di lavorazione;
- f) cinque posti alunno in edifici scolastici o istituti di educazione diurna.

Ogni impianto deve possedere i seguenti requisiti:

- a) avere una capacità utile complessiva minima di mc. 0,50 per abitante equivalente;
- b) la capacità complessiva deve essere ripartita, nelle fosse a più compartimenti, seguendo il criterio di assegnazione alla prima camera, destinata prevalentemente alla decantazione ed alla digestione fanghi, di un volume doppio di quello di ciascuna camera successiva;
- c) presentare un'altezza del liquido mai inferiore a m. 1,00;
- d) avere i dispositivi per l'afflusso e l'efflusso dei liquami, così come quelli per la comunicazione da una camera all'altra, realizzati a "T", ad "H" o ad "U" rovesciato, in gres, o altro materiale molto resistente, di diametro non inferiore a cm. 10 opportunamente prolungati così da pescare per almeno cm. 30 al di sotto del livello del liquido;
- e) avere le pareti ed il fondo costruiti in mattoni pieni e malta cementizia dello spessore di almeno cm. 20, oppure in calcestruzzo armato, ed intonacati a cemento ed avere la copertura costituita da solette in cemento armato e doppi chiusini in cemento armato; sono utilizzabili manufatti prefabbricati in cemento armato compresso, previa installazione di pietra e rinforchi in calcestruzzo dello spessore minimo di cm. 15 o altri manufatti, purché approvati dai componenti i servizi A.S.L.;
- f) essere posta ad almeno un metro di distanza dalle fondazioni di abitazioni o edifici in genere;
- g) essere posta in sede resa impermeabile rispetto al terreno circostante con prodotti idonei.

Le fosse settiche, prima di essere utilizzate, devono essere completamente riempite d'acqua; nel corso del sopralluogo per il rilascio dell'autorizzazione d'abitabilità o Agibilità potrà essere verificato il rispetto della presente prescrizione.

In caso di demolizioni, i pozzi neri e pozzetti dismessi dovranno essere preventivamente vuotati e disinfettati; così pure le fosse settiche, gli spanditoi, le fognature e le canalizzazioni sotterranee.

Nel caso di interventi di demolizione, scavo, bonifica o altro intervento che comporti produzione di materiale di risulta, questo deve essere smaltito in base alla normativa vigente.

E' vietato il deposito nei cortili delle case abitate ed in genere in tutti gli spazi di proprietà privata, di terreni e materiali di risulta, provenienti dall'esecuzione o dalla demolizione di opere murarie, per un tempo superiore a venti giorni.

Entro tale termine, il proprietario o l'esecutore dei lavori, deve provvedere allo sgombrò ed al trasporto dei materiali suddetti negli appositi luoghi di scarico.

Quando però detti materiali fossero pericolosi, nocivi o maleodoranti, dovranno essere sgomberati immediatamente. Le aree risultanti dalla demolizione dei fabbricati devono essere tenute pulite ed in ordine.

Art. 70 - Emissioni in atmosfera

Nei riguardi dell'ambiente esterno gli insediamenti dovranno garantire l'assenza di emissione di sostanze nocive, verificando la portata delle canne di esalazione ed effettuando il controllo delle emissioni, a garanzia della purezza dell'aria e del corretto smaltimento dei gas di combustione.

Negli edifici civili, tutti i locali classificati come cucine devono essere dotati di canne per l'eliminazione di funi e vapori opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura dell'edificio; tutti i locali destinati a servizi igienici, se sprovvisti di apertura verso l'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata con scarico sulla copertura.

Gli impianti di riscaldamento di qualsiasi tipo, nonché gli apparecchi a fiamma libera, camini, stufe ecc., devono essere muniti di canne fumarie costruite in materiale idoneo resistente al fuoco ed impermeabili ai gas, qualora siano prevedibili temperature elevate, le strutture aderenti alle canne fumarie dovranno essere protette con materiali isolanti: in questi casi sono da evitare i contatti col vano ascensore.

Il Sindaco può richiedere all'ARPAT, qualora lo ritenga opportuno, gli accertamenti del contributo all'inquinamento atmosferico, da parte di qualsiasi stabilimento industriale esistente nel territorio comunale.

Art. 71 - Contenimento energetico

Al fine di limitare il dispendio delle risorse disponibili non riproducibili e di usufruire della possibilità d'uso di energie alternative dovrà essere attuato il controllo dei consumi attraverso la riduzione delle dispersioni di calore, la verifica della temperatura dell'aria interna ed il controllo della temperatura dell'acqua; dovrà essere effettuato anche il controllo della condensazione interstiziale e della tenuta all'aria. Gli edifici ed i loro impianti debbono essere progettati, realizzati, forniti di accessori e condotti in modo che tutti i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti, nell'accezione più ampia, vengano contenuti al massimo e comunque all'interno dei limiti stabiliti dalla normativa vigente.

Tutti gli impianti di riscaldamento, condizionamento e ventilazione centralizzati, per gli edifici o per gruppi di edifici, debbono essere muniti di sistemi di regolazione automatica eventualmente in funzione della temperatura esterna, onde ridurre i consumi energetici.

Gli edifici pubblici e privati, qualunque sia la loro destinazione d'uso, e gli impianti non di processo al loro servizio devono essere progettati e messi in opera in modo da contenere al massimo i consumi di energia termica ed elettrica in conformità alle conoscenze tecniche e tecnologiche.

Gli impianti di riscaldamento al servizio di edifici di nuova costruzione, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola Unità Immobiliare.

Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate ove non prevalgano impedimenti di natura tecnica od economica.

Art. 72 - Smaltimento rifiuti e sostanze inquinanti

72.1 - Deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani

I fabbricati nuovi, ampliati o ristrutturati possono disporre di un deposito per i contenitori dei rifiuti.

Tali depositi devono trovarsi, il più possibile vicino agli ingressi pedonali o carrai, delle singole proprietà e comunque a distanza non superiore a m. 10,00 dagli accessi stessi ed in posizione tale da essere facilmente accessibili agli addetti per la raccolta rifiuti. Le aperture per l'aerazione

dovranno essere adeguatamente protette con reticelle antimosca. Il pavimento del deposito dovrà avere una platea impermeabile con piletta di scarico; in adiacenza dovrà essere installata una presa d'acqua.

Per ottenere la necessaria autorizzazione per la costruzione di tali depositi a servizio di edifici esistenti, il richiedente deve presentare domanda all'Ufficio tecnico comunale, per ottenere la necessaria autorizzazione

72.2 - Igiene dell'ambiente

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.

Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati o colmate è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma di quest'articolo.

E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità salga dalle fondazioni alle strutture sovrastanti.

Art. 73 - Sicurezza dei cantieri, ai sensi del D. Lgs n° 81 del 9 aprile 2008 e successive modificazioni ed integrazioni.

Ferme restando le vigenti norme in materia di sicurezza e antinfortunistica, L. n° 626/94, per tutte le strutture provvisorie dovranno essere assicurate particolari condizioni di resistenza e stabilità in relazione all'azione del vento. Nel deposito e nell'accatastamento di materiali di lavorazione sui piani di lavoro, anche se ammesso dai piani di sicurezza redatti, dovranno essere messi in atto provvedimenti tali ad evitare cadute accidentali di materiali sul suolo pubblico. Particolare attenzione dovrà essere posta nella riduzione degli effetti dell'inquinamento ambientale indotto, polveri, rumore, che dovrà essere mitigato con opportuni provvedimenti.

Art. 74 - Tutela del verde urbano e delle sponde fluviali

74.1 - Tutela del verde urbano

Negli interventi edilizi nei quali è prevista una dotazione di verde su terreno permeabile secondo gli standard fissati dal PRG, gli spazi a verde urbano saranno eseguiti sulla base di un progetto presentato contemporaneamente agli stessi interventi edilizi.

In particolare, nelle parti del lotto e nei lotti privi di idonee alberature, all'atto dell'attuazione degli interventi edilizi e in forma definitiva, dovranno essere poste a dimora nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 150 mq. di superficie del lotto non coperta, oltre a specie arbustive nella misura minima di due gruppi ogni 150 mq. di superficie del lotto non coperta.

La scelta delle specie deve avvenire:

- a) per almeno il 60% delle essenze complessivamente messe a dimora fra quelle appartenenti alle associazioni vegetali autoctone e/o particolarmente idonee all'ambiente locale ;
- b) per non oltre il 25% delle essenze complessivamente messe a dimora fra quelle appartenenti alle associazioni vegetali naturalizzate nel territorio e a sicura adattabilità all'ambiente locale ;
- c) per non oltre il 25% delle essenze complessivamente messe a dimora fra quelle non appartenenti alle associazioni vegetali locali e naturalizzate ;
- d) non meno dell'80% delle alberature complessivamente messe a dimora deve essere costituito da latifoglie.

Gli alberi di alto fusto messi a dimora devono avere, a m. l dal colletto, diametro non inferiore a 8 cm., provenire da specifico allevamento vivaistico, disporre di chiome e apparato radicale integro,

risultare di buona qualità merceologica;

In tutti i progetti presentati le alberature esistenti dovranno essere rigorosamente rilevate individuando genere e specie botanica e indicate su apposita planimetria, con le corrispondenti aree di pertinenza; dovrà inoltre essere fornita apposita documentazione fotografica;

I progetti edilizi, e in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto, nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.

Parte integrante di ogni progetto di piano particolareggiato è un progetto preliminare elaborato in scala 1:500 da cui emergano dettagliatamente le aree destinate rispettivamente a:

a copertura inerte non permeabile a bosco

a copertura arborea a copertura arbustiva a prato

a coltivo

a zona umida e/o superfici d'acqua

L'elaborato dovrà essere corredato dall'indicazione dei generi e delle specie botaniche utilizzate e dalle consociazioni botaniche previste.

Parte integrante di ogni progetto edilizio oltre a quanto definito al punto precedente, è il progetto definitivo delle sistemazioni degli spazi aperti. Tale progetto definitivo dovrà chiaramente individuare tutti gli impianti a verde che si intendano eseguire ivi comprese le attrezzature in caso di verde attrezzato ed ogni altra sistemazione inerente la progettazione dell'area.

I progetti dovranno quindi essere corredati:

- dalle indicazioni dei generi e delle specie botaniche utilizzate;
- dai progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna prediligendo ovunque possibile siepi vive con essenze autoctone.
- dai sesti d'impianto e dei particolari costruttivi delle sistemazioni vegetali.

Le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da creare degli spazi alberati unitari e articolati per masse arboree per quanto possibile monospecie e comunque opportunamente collegati tra loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali anche riferite all'integrazione armonizzazione dell'opera nel paesaggio circostante.

Per i nuovi interventi, gli spazi a parcheggio pubblico dovranno essere dotati di alberature che alla loro maturazione consentano una completa copertura dell'area.

74.2 Tutela delle sponde fluviali

Nei tempi e con le modalità che verranno stabilite da apposite ordinanze del Sindaco, nelle fasce di tutela fluviale lungo i corsi d'acqua pubblici è vietato l'uso dei mezzi motorizzati nei percorsi fuori strada e l'uso di mezzi motorizzati sulle sedi stradali che conducono nelle fasce lungo i corsi d'acqua.

Fanno eccezione i mezzi necessari per le attività agricole, zootecniche, forestali, nonché per l'esercizio e la manutenzione di opere pubbliche e pubblica utilità, di rustici ed abitazioni, qualora non siano altrimenti raggiungibili e, infine, i mezzi per l'espletamento delle funzioni di vigilanza, protezione civile e soccorso e di assistenza veterinaria e sanitaria.

Nelle fasce comprese entro dieci metri lineari dal limite degli alvei di piena ordinaria e degli invasi, al fine di favorire il riformarsi, nelle zone inedificate, della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici, è vietata l'utilizzazione agricola del suolo; sono vietati inoltre i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno, nonché opere di permeabilizzazione del suolo. Eventuali deroghe saranno autorizzate dal Sindaco, previa istruttoria degli uffici tecnici comunali.

Art. 75 - Decoro, manutenzione e sicurezza degli edifici

I progetti edilizi relativi agli edifici, ai manufatti in genere e a qualunque intervento di arredo urbano, devono corrispondere alle esigenze del decoro edilizio e di una loro corretta ambientazione, tenuto

REGOLAMENTO EDILIZIO

conto dello stato dei luoghi, sia per la forma che per i materiali impiegati.

Qualora sussistano i requisiti di legge, il Responsabile del Servizio può ingiungere ai proprietari l'esecuzione delle necessarie opere quali rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, sistemazione di giardini, pavimentazione dei portici e adeguata illuminazione notturna, ecc. Non si possono eseguire sulle facciate degli edifici e su altri muri esposti alla pubblica vista, dipinti figurativi ed ornamentali di qualsiasi genere, né procedere al Restauro di quelli già esistenti, senza avere ottenuto l'approvazione dei relativi progetti o bozzetti da parte dell'Amministrazione Comunale che potrà anche esigere in determinati casi, la esecuzione di un campione sul fabbricato.

E' vietato applicare tubazioni di qualsiasi tipo sulle facciate verso la strada, fatta eccezione per i pluviali; pluviali che dovranno essere in rame.

E' altresì vietato costruire canne da fumo applicate alla parete esterna ed anche incassate nei muri prospicienti la pubblica via. Potrà tollerarsi la costruzione di canne incassate nel muro frontale quando vi sia applicata, per l'intero sviluppo delle stesse, una controcanna in modo che vi sia una intercapedine di almeno 3 cm., nella quale possa circolare l'aria.

E' altresì ammessa la realizzazione di canne fumarie in rame, in guisa di pluviali, quando sia impossibili localizzarle incassate o su facciate laterali, tergalì o corti o cortili.

Art. 76 - Omogeneità dei fronti dei fabbricati e obblighi di manutenzione

Quando un edificio esistente in qualsiasi punto del territorio comunale venga suddiviso in due o più proprietari, nei rapporti dell'edilizia si continuerà a considerarlo come un solo stabile indiviso; sarà possibile accordare il Permesso di Costruire o presentare Segnalazione Certificata di Inizio Attività - SCIA per le modifiche o interventi esterni che si estendano a tutto il fronte e ne conservino l'omogeneità, sarà invece negata a quelle che abbiano per risultato di rendere manifesto il frazionamento dello stabile.

Sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà essere ammessa la deroga a tale prescrizione, quando non ne derivino alterazioni alle caratteristiche urbane o ambientali.

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio e tutte le parti di esso in piena conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico.

Art. 77 - Intonaco e coloritura delle parti

Tutti i muri di fabbrica, quando siano visibili dalle vie pubbliche, devono essere intonacati e convenientemente tinteggiati, oppure rivestiti di materiale idoneo in modo da rispettare le caratteristiche ambientali dominanti. Qualora i rivestimenti o le tinte presentino un aspetto indecoroso per vetustà ed incuria, il Responsabile del Servizio ne ordinerà il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

Particolari prescrizioni potranno essere imposte nel caso di fabbricati di valore storico e/o architettonico e situati in strade o località di valore ambientale.

In casi particolari, tenuto conto della località o della destinazione dell'edificio, il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, potrà prescrivere speciali accorgimenti nelle opere di rifinitura e nell'impiego dei materiali di rivestimento.

Sarà inoltre attribuita la facoltà di prescrivere l'uso di un determinato tipo di materiale per la copertura, quando ciò non sia previsto dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici e sia giustificato da motivi di carattere ambientale.

Art. 78 - Elementi che aggettano dalle facciate

78.1 - Elementi aggettanti

Gli aggetti dalle facciate non devono costituire pericolo per le persone o le cose. In particolare, negli edifici e nei muri fronteggianti spazi pubblici sono ammessi i seguenti aggetti:

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

REGOLAMENTO EDILIZIO

- b) Gli aggetti e le sporgenze quali cornici, bancali, serrande a rotolo, cancelli, vetrine, ecc., fino all'altezza di 2,50 m dal suolo, non possono superare i 12 cm di sporgenza.
- c) Le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo ad un'altezza non inferiore a m 2,50 misurata dal piano del marciapiede, o di m 5,00 sul piano stradale, sono fatti salvi gli infissi scorrevoli.
- d) Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico il Responsabile del Servizio può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc.
- e) Pannelli "scambiatori di calore" possono essere installati su facciate, con l'esclusione di edifici vincolati o classificati in Elenchi A, B o C, purché si inseriscano in un disegno complessivo della facciata e non superino i 12 cm. di sporgenza.

78.2 Tende sporgenti sullo spazio pubblico

Le tende aggettanti poste al piano terreno sono di regola vietate nelle strade prive di marciapiedi. Nelle strade con marciapiede l'oggetto della tenda dovrà essere inferiore di almeno 40 cm. rispetto alla larghezza del marciapiede stesso.

Le tende, loro appendici e loro meccanismi non possono essere posti ad un'altezza inferiore a m. 2,20 dal marciapiede. Sono proibite le appendici verticali, anche di tela o guarnizioni di frangia che scendano al di sotto di m. 2,20, salvo casi speciali in cui una minore distanza non nuocia al decoro della località o al libero transito.

Ove nulla osti nei rapporti della luce e dell'aerazione dei piani ammezzati, può essere rilasciata l'Autorizzazione all'installazione di tende verticali nel vano delle arcate degli intercolonnati dei portici.

In questo caso le tende debbono avere uguale forma, colore e decorazione ed avere dei meccanismi per l'innalzamento o l'abbassamento conformi alle disposizioni che saranno impartite di volta in volta dal Responsabile del Servizio.

Art. 79 - Portici e marciapiedi privati

I proprietari dei percorsi pedonali di tratti privati ad uso pubblico, allo scopo di eliminare condizioni di pericolo, debbono garantire la manutenzione dei piani di calpestio ed eliminare tempestivamente tutte le cause di alterazione quali: rigonfiamenti, discontinuità, lesioni, avvallamenti, ecc.

A tale fine i proprietari hanno l'obbligo di presentare un progetto di massima con l'indicazione dei materiali e degli accorgimenti idonei ad eliminare le barriere architettoniche.

Art. 80 - Strade e passaggi privati

E' fatto obbligo ai privati che intendono costruirsi o aprire al pubblico transito strade e passaggi, coperti o scoperti, di richiedere la preventiva Autorizzazione.

Sarà possibile concedere tale Autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. In relazione a tali elementi sono definite anche le caratteristiche dell'opera quali larghezza, tipo di pavimentazione, eventuale alberatura, parcheggi, illuminazione, fognature, ecc.

E' vietato ricoprire di asfalto o sostituire con altri materiali le sedi stradali e i percorsi lastricati e acciottolati.

Art. 81 - Ingressi carrabili

Per l'attraversamento dei marciapiedi e dei portici può essere consentita la costruzione di ingressi carrabili, con prescrizione di pavimentazioni speciali. La loro ubicazione dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Quando il passo carrabile sia collegato con una rampa, questa non dovrà superare la pendenza del 20%. La costruzione degli accessi carrabili è per intero a carico della proprietà, la quale inoltre sarà soggetta all'applicazione delle tasse stabilite dal Comune per

l'occupazione di suolo pubblico.

I proprietari debbono sistemare le soglie dei loro accessi carrabili in modo tale che l'acqua piovana dei cortili non fuoriesca sulla strada pubblica e che il piano dei marciapiedi esistenti e da eseguire non debba, per quanto possibile, essere abbassato in corrispondenza degli accessi medesimi.

Art. 82 - Sovrastrutture e impianti accessori dell'edificio

Tutti gli elementi sporgenti dalle coperture degli edifici quali: torrette di ascensori, scale, camini, abbaini, altane, antenne radio e televisive, ecc. devono essere inseriti in forma organica nel contesto architettonico dell'edificio e dettagliatamente rappresentati nel progetto.

In tutti gli edifici in caso di Manutenzione Straordinaria estesa all'intero edificio, di rifacimento della copertura, le antenne radio, televisive e satellitari devono essere centralizzate, comprese le antenne paraboliche satellitari.

I climatizzatori, limitatamente agli edifici classificati in Elenco A, B e C dal P.R.G., non possono essere installati sui fronti principali né con mensole né mediante tasselli, e neppure stabilmente sui davanzali delle finestre e sui balconi. Vanno ricercate quindi soluzioni con climatizzatori posti all'interno degli ambienti con presa d'aria inserita o fra le ante delle aperture o attraverso il vetro. Nel caso di sottotetti i climatizzatori con macchina esterna possono essere ubicati in punti non evidenti del coperto ed adeguatamente mimetizzati anche nel colore.

I sistemi antifurto con elementi di allarme acustico e luminoso esterno non possono essere collocati sulle facciate principali né nei sottoportici. Vanno collocati sui fronti secondari quando esistono, o all'interno dell'edificio su corti, cortili e chiostrì o sopra i tetti in prossimità dei comignoli, camini, ecc. Per i negozi sottoportico tali elementi vanno collocati nell'ambito o nell'intorno dell'incorniciatura della vetrina esterna.

Per quanto riguarda le parabole satellitari, devono essere di colore rosso coppo; la loro collocazione non può avvenire sui colmi verso i fronti principali, né sui corpi edilizi emergenti di altane e torri e tanto meno sulle falde e sui colmi delle stesse. Vanno invece collocate su falde secondarie nascoste il più possibile da viste panoramiche dall'alto.

Art. 83 - Illuminazione di strade, portici e passaggi privati

Le strade, i portici e i passaggi privati aperti al pubblico transito devono essere dotati di razionale impianto d'illuminazione, da costruirsi a cura e spese della proprietà secondo un progetto da approvarsi dal Comune.

Il Sindaco, su richiesta dei privati proprietari, può autorizzare l'allacciamento dell'impianto di illuminazione alla rete di energia che alimenta l'illuminazione pubblica comunale. In tale caso la proprietà ha l'obbligo di eseguire anche tutte le opere necessarie, cavi, trasformatori, ecc., per l'allacciamento fino al punto di presa che verrà indicato dal Comune.

Art. 84 - Elementi di pregio

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

Art. 85 - Allineamenti

I nuovi edifici dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente e il Sindaco potrà consentire o imporre, sentita la Commissione Edilizia, allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente Regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico o urbanistiche in genere.

Art. 86 - Disposizioni particolari relative agli edifici posti nelle zone omogenee "A" di cui al D.M. 1/4/1968 ed agli edifici classificati in Elenco "A", "B" e "C"

REGOLAMENTO EDILIZIO

Le insegne relative agli esercizi commerciali, esercizi pubblici, agli uffici pubblici e privati, dovranno essere contenute all'interno della dimensione dei vani murari di pertinenza delle attività stesse. È cioè vietata l'applicazione d'insegne di qualsiasi tipo direttamente sulle murature, salvo casi eccezionali e motivati.

Sono vietate le discese di antenne di ogni tipo mediante cavi volanti.

Le pavimentazioni esterne nelle aree di pertinenze degli edifici dovranno essere realizzate con materiali normalmente in uso nella tradizione locale.

Art. 87 - Serramenti e finestre

Tutte le aperture di porte e di negozi verso la strada, devono essere munite di serramenti che non si aprano verso l'esterno, a meno che ricorrano motivi di sicurezza. In tal caso dovranno essere costruiti con cautele atte ad eliminare ogni molestia e pericolo e sottostare ad apposita Autorizzazione Comunale.

Anche le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprano o abbiano dispositivi a sporgere verso la strada.

Le finestre dei locali interrati devono essere protette da inferriate.

Per gli inferriati e bocche di lupo da realizzare su suolo pubblico, la cui concessione sarà del tutto eccezionale, saranno impartite di volta in volta delle disposizioni e caratteri esecutivi in relazione alle esigenze dei pubblici servizi e della percorribilità pubblica.

Art. 88 - Sistemazione e recinzione delle aree scoperte

Gli spazi circostanti gli edifici o tra essi compresi, dovranno essere sistemati e mantenuti decorosamente.

La stessa disposizione si applica anche nel caso di aree non ancora fabbricate e per qualunque ragione non fabbricabili.

I muri di cinta aventi carattere definitivo posti sulle linee delle vie e piazze sistemate o in via di sistemazione, devono avere carattere decoroso, intonato all'ambiente e con zoccolo in pietra naturale o artificiale.

La suddetta prescrizione si applica anche ai muri di divisione dei giardinetti e dei cortili visibili dalle vie pubbliche o soggette al pubblico transito.

Le recinzioni non potranno avere un'altezza superiore a complessivi m. 2,40 rispetto al piano di campagna e la parte in muratura non potrà essere di altezza superiore a m 1,20 sempre rispetto al piano di campagna.

Art. 89 - Apposizione di lapidi o stemmi, insegne e cartelli

Le lapidi poste su facciate di edifici anche privati a ricordo e commemorazione di personaggi o di eventi storici, sono da ritenersi inamovibili salvo Autorizzazione del Sindaco.

L'apposizione di insegne anche luminose, vetrinette e cartelli anche provvisori indicanti ditte ed esercizio di arti, mestieri, professioni ed industrie, e di qualunque altro oggetto che a qualsiasi altro scopo voglia esporsi o affiggersi all'esterno dei fabbricati, è subordinata alla Autorizzazione del Sindaco.

Dette insegne o vetrinette non dovranno alterare o coprire gli elementi architettonici dell'edificio. Le vetrinette dovranno di regola, rimanere entro il perimetro dei vani con esclusione di ogni sporgenza sul suolo pubblico, e saranno applicate in modo da riuscire facilmente pulibili anche nelle parti interne.

L'Autorizzazione, di norma, è vietata quando trattasi di edifici di rilevanza storica o artistica o quando, tenuto conto della forma delle insegne nonché del materiale che si vuole impiegare e della tinteggiatura, le stesse risultino contrarie all'insieme ambientale.

Le insegne a bandiera possono essere consentite solo quando abbiano limitata sporgenza, rientrano, per quanto riguarda l'altezza dal suolo, nei limiti stabiliti per balconi e pensiline, non contrastino con l'ambiente e non alterino il diritto di veduta dei vicini.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Le Autorizzazioni di cui al presente articolo, sono revocate quando le vetrinette, le insegne, semplici e luminose, non siano mantenute pulite ed in buono stato o quando, a seguito di richiesta degli interessati, si riscontri che esse turbano il diritto di veduta dei vicini.

Possono altresì essere revocate in ogni altro caso in cui se ne ravvisi la necessità o per contrasto con le sopra dette disposizioni.

Le domande di Permesso per l'apposizione di insegne o simili dovranno essere corredate da una documentazione fotografica, formato minimo 10x15 cm. in duplice copia, dell'edificio interessato, con viste generali e particolari oltre che dai disegni di dettaglio in scala non minore di 1/20 o 1/25.

E' vietato senza l'Autorizzazione, collocare cartelli ed oggetti di qualsiasi genere nel territorio comunale ed in particolare fuori dai negozi anche a scopo di pubblicità. Il rilascio del Permesso ha luogo in base a domanda e su presentazione del tipo di disegno e fotografia in duplice copia.

E' vietata l'esposizione di oggetti luminosi a scopo di pubblicità, nonché l'affissione di cartelloni di pubblicità, di iscrizioni, di pitture e simili, sui prospetti e sui fianchi delle case prospicienti luoghi monumentali e particolarmente sui muri e su decorazioni architettoniche di chiese e palazzi di carattere storico od artistico.

Per la pubblicità mediante cartelloni su pali entro terreno anche in proprietà private visibili dalle strade pubbliche o dalle linee ferroviarie, indipendentemente dalle Autorizzazioni riservate in casi speciali ed altri Enti, è necessaria l'Autorizzazione da rilasciarsi secondo il vigente Regolamento comunale sulla pubblicità quando non sia vietato dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici.

L'Autorizzazione comunque sarà accordata solo quando risulti accertato, in base a preparazione di disegni o fotografie dell'ambiente in duplice copia, che l'ambiente della località non resti in alcun modo turbato.

Per le località aventi speciale interesse dal punto di vista delle bellezze naturali e paesaggistiche, l'Autorizzazione può essere subordinata al parere della Commissione Edilizia.

Le insegne, i cartelli, le iscrizioni e gli oggetti di ogni specie esposti senza Autorizzazione, ovvero senza l'osservanza delle norme contenute negli articoli precedenti, saranno rimossi d'ufficio a spese dei proprietari, qualora questi, regolarmente diffidati, non vi provvedano nel termine prefissato.

Al Sindaco è riservata la facoltà di autorizzare, previo avviso agli interessati, sui fronti dei fabbricati e delle costruzioni anche private, prospettanti le vie pubbliche:

- a) le targhe e le scritte per la denominazione delle piazze e delle vie;
- b) le targhette e le scritte per la numerazione delle case, le quali, quando occorra, dovranno essere rinnovate a spese dei proprietari;
- c) le piastrine e i capisaldi per l'indicazione altimetrica e di tracciamento;
- d) le cassette di comando dei semafori, le mensole, i ganci, i tubi, gli appoggi per fanali e le lampade per la pubblica illuminazione e per i servizi pubblici in genere.

Art. 90 - Disposizioni per la toponomastica

90.1 - Numero civico

Il Comune assegnerà a ogni accesso che dall'area di circolazione immette all'interno dei fabbricati di qualsiasi genere, abitazioni o ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili, il numero civico e ne farà apporre l'indicatore a cura e a spese del proprietario o dell'amministratore del condominio. Il numero civico verrà collocato di fianco alla porta di ingresso, possibilmente a destra di chi guarda, a un'altezza variabile da 2 a 3 metri, in posizione ben visibile. Non sono ammessi numeri civici di tipologia diversa da quelli standardizzati approvati dal Comune. In caso di demolizione di fabbricati, o in caso di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario dovrà comunicare al Comune, a demolizione o soppressione avvenuta, il numero o i numerici civici che verranno così ad essere aboliti, consegnandoli all'Ufficio Toponomastica. Nel caso di costruzioni di nuovi fabbricati o di aperture di nuovi ingressi in fabbricati esistenti i proprietari dovranno richiedere al Sindaco, con apposita domanda, contestualmente alla pratica di

Abitabilità e/o Agibilità, l'attribuzione dei civici da applicarsi alle porte d'ingresso dei fabbricati medesimi.

90.2 Targhe collocate sui fabbricati

In caso di Demolizione, di Ristrutturazione e Manutenzione esterna dei fabbricati recanti l'indicatore toponomastico, targhe in ceramica o smaltate, il proprietario è tenuto nel primo caso a restituirle e a ricollocarle esattamente sulla precedente posizione negli altri casi. Soluzioni diverse saranno concordate o autorizzate dal Sindaco tramite l'Ufficio Toponomastica. E' fatto altresì divieto di coprire, con insegne o altro, gli indicatori toponomastici: targhe viarie, numeri civici.

Titolo III : Definizioni – Glossario

PARTE I : Tipi d'intervento

Art. 91 - Manutenzione Ordinaria - M.O., ai sensi dell'articolo n° 3, comma 1, punto a) del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001.

“Si definiscono interventi di Manutenzione Ordinaria quelli 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”.

Detti interventi non dovranno comunque comportare modifiche delle destinazioni d'uso o alterazioni delle caratteristiche esistenti, degli elementi architettonici-ambientali e decorativi degli edifici.

L'esecuzione delle opere di Manutenzione Ordinaria avviene sotto la personale responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere come di Manutenzione Ordinaria, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari edilizie e di igiene vigenti nel comune.

Sono considerati, a titolo esemplificativo, interventi di Manutenzione Ordinaria:

a) opere interne:

- messa in opera, riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni: tinteggiature, intonaci, pavimenti, rivestimenti, apparecchi sanitari, controsoffitti, infissi e serramenti;

b) opere esterne:

- opere di rinnovo, rifacimento o installazione di dispositivi isolanti o impermeabilizzanti che non comportano alterazione dell'aspetto esteriore dell'edificio;
- opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne: tinteggiature, intonaci, rivestimenti, cancelli, inferriate, infissi e serramenti, manto di copertura, canali di gronda e pluviali, parapetti e ringhiere, elementi decorativi; sempre che vengano conservate le caratteristiche esistenti in relazione a tipologie, materiali e coloriture oppure siano finalizzate al ripristino di quelle originarie, tipiche dei luoghi o dell'epoca di costruzione del manufatto;

c) opere inerenti le strutture:

- opere necessarie a riparare parti non rilevanti e non consistenti delle strutture, delle murature, dei solai e delle coperture, purché l'intervento non comporti adempimenti derivanti dall'applicazione di normative specifiche, contenimento consumi energetici, antisismica, ecc.; apertura di prese per aerazione di contenute dimensioni;

d) opere inerenti gli impianti:

- opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di servizio ad eccezione di opere che comportano la sostituzione/rifacimento o la modifica degli impianti di trattamento dei liquami;

e) opere inerenti le attività produttive:

- opere di Manutenzione Ordinaria così come definite dalla Circolare Ministero LL.PP. n. 1918 del 16/11/1977.

Art. 92 - Manutenzione Straordinaria – M.S., ai sensi dell'articolo n° 3, comma 1, punto b) del D.P.R.380 del 6 giugno 2001.

“Gli interventi di Manutenzione Straordinaria riguardano 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

d'uso".

Detti interventi sono volti a mantenere, nel rispetto dei caratteri storici ed artistici dei manufatti sottoposti a tutela, in efficienza gli edifici esistenti senza comportare modifica della tipologia, dei caratteri architettonici e costruttivi, dell'assetto distributivo complessivo del fabbricato nonché modifica della pendenza e dei caratteri delle coperture.

Gli interventi di Manutenzione Straordinaria non possono comportare in alcun modo: alterazioni alle strutture orizzontali o verticali aventi carattere strutturale, modifica della destinazione d'uso dell'immobile anche parziale, incremento delle Unità Immobiliari, modifica dei volumi e delle superfici, in particolare, non è considerata modifica delle superfici quella risultante da eliminazione e/o realizzazione di tramezzature o di altre strutture interne.

Negli interventi dove è previsto l'inserimento degli impianti dovranno essere privilegiate le soluzioni condominiali e mimetiche al fine di ridurre l'impatto ambientale e visivo.

L'esecuzione di opere di Manutenzione Straordinaria, se non riguardanti parti strutturali, è sottoposta a semplice Comunicazione Asseverata, ai sensi dell'articolo n° 6 del D.P.R. n° 380/2001, viceversa in tutti gli altri casi previsti dalla Legge, è subordinata alla presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività - SCIA, fermo restando che per gli immobili ricadenti nelle zone sottoposte a vincolo: ambientale, monumentale, idrogeologico, ecc.; non può essere attuato alcun intervento se non dopo la conclusione dello specifico procedimento autorizzativo riferito al vincolo.

Gli interventi di Manutenzione Straordinaria valutati, sia con riferimento all'oggetto delle singole istanze, sia in connessione con qualsiasi altra istanza presentata negli ultimi cinque anni per la stessa unità edilizia, non devono costituire, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

Sono considerati, a titolo esemplificativo, interventi di Manutenzione Straordinaria:

a) opere interne:

- opere interne alle singole Unità Immobiliari che modificano l'assetto distributivo senza determinare: incremento di volume, di superficie, cambio della destinazione d'uso, modifiche alle strutture orizzontali;
- accorpamenti di Unità Immobiliari, scambio di vani e di superfici tra Unità Immobiliari contigue, modifiche interne a parti condominiali;

b) opere esterne:

- opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne degli edifici: intonaci, rivestimenti, cancelli, inferriate, infissi e serramenti, manto di copertura, canali di gronda e pluviali, parapetti e ringhiere, elementi decorativi; quando modificano le caratteristiche esistenti in relazione a tipologie, materiali e coloriture non con finalità di ripristino delle caratteristiche originarie;
- modifiche alle aperture esistenti e limitate nuove aperture finalizzate al miglioramento dei rapporti illuminanti e dell'aerazione dei locali abitati;
- installazione di tende aggettanti sul suolo pubblico o di uso pubblico, tettoie a sbalzo, insegne;
- interventi sui resedi degli edifici esistenti per recinzioni, muri a retta, sistemazioni esterne, passi carrabili, pavimentazioni, movimenti di terra, realizzazione di piscine ed autorimesse interrato come pertinenza, pergolati, arredi ancorati al suolo;
- realizzazione di scannafossi, vespai, intercapedini finalizzati al miglioramento igienico-funzionale degli edifici;

c) opere inerenti le strutture:

- opere necessarie a riparare, sostituire e consolidare parti delle strutture, delle murature, dei solai e delle coperture quando l'intervento è tale da comportare l'adeguamento dell'edificio alla normativa antisismica, a quella per il contenimento del consumo energetico, al

REGOLAMENTO EDILIZIO

superamento delle barriere architettoniche, all'abbattimento del rumore, o quando le opere sono espressamente finalizzate al rispetto delle suddette normative specifiche;

d) opere inerenti gli impianti:

- opere necessarie per inserire negli edifici esistenti nuovi impianti tecnologici (compreso canne fumarie, antenne televisive, caldaie a gas, condizionatori d'aria, centraline per forniture reti) o a modificare l'impianto di smaltimento reflui esistente oltre a quanto descritto per gli interventi di Manutenzione Ordinaria;
- opere necessarie per la realizzazione, la modifica o il rifacimento di volumi tecnici o pertinenziali;

e) opere inerenti le attività produttive:

- opere e modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico ed in genere quelle che riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare ed integrare l'efficienza delle attività produttive esistenti e la salubrità delle costruzioni che le ospitano senza aumento delle superfici e quando non sono da classificare a Manutenzione Ordinaria.

La realizzazione di nuovi impianti finalizzati al ciclo produttivo è da intendersi come intervento di nuova costruzione.

Art. 93 - Restauro e Risanamento Conservativo - R.C., ai sensi dell'articolo n° 3, comma 1, punto c) del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001.

“Gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo sono quelli volti a conservare l'organismo edilizio di valore storico-architettonico ed ambientale 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 consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio”.

Gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo, pur nell'ambito di opere di adeguamento funzionale, modifica della destinazione d'uso ed incremento delle Unità Immobiliari compatibili, sono fondamentalmente finalizzati alla conservazione e valorizzazione dell'edificio e del suo contesto ambientale; essi dovranno essere tassativamente rispettosi degli elementi tipologici, architettonici, artistici, nonché di altri caratteri di interesse storico-architettonico ed ambientale, adottando le tecniche più appropriate del Restauro che dovranno essere espressamente documentate nel progetto.

Gli interventi di adeguamento igienico funzionali non potranno comportare alcun incremento di superficie e volume.

Le proposte progettuali di Restauro e Risanamento Conservativo dovranno essere supportate da un'analisi storico-critico-stilistica costituita da:

- a) notizie storiche sull'edificio, con eventuali riferimenti bibliografici, se nel caso integrati dalle opportune indagini tipologiche stilistiche;
- b) analisi dell'evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile, corredata, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi;
- c) descrizione dello stato attuale con puntuale individuazione:
 - della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico-artistico, tipologico- documentario o architettonico-ambientale, con particolare riferimento alla categoria di intervento prevista dalla presente norma;
 - degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio;

REGOLAMENTO EDILIZIO

- degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e modifiche estranee all'impianto originario non coerenti con l'organismo edilizio originario;
- d) esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza con le risultanze dell'analisi svolta;
- e) esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.

Per gli edifici soggetti al D. Lgs. n° 42 del 22 gennaio 2004, notificati ai sensi dell'articolo n° 10 – “Beni Culturali” e ai sensi dell'articolo n° 136 – “Beni Paesaggistici” e quelli ricadenti nelle aree sottoposte a vincolo ambientale, l'esecuzione delle opere resta subordinata ai relativi Nulla Osta di competenza.

Fatte salve le disposizioni contenute nel vigente Regolamento Urbanistico sono considerati, tra l'altro, come Restauro e Risanamento Conservativo i seguenti interventi eseguiti con le tecniche appropriate del Restauro e finalizzati alla conservazione e valorizzazione dell'organismo edilizio di valore storico-architettonico ed ambientale e del suo contesto:

- a. insieme di opere di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
- b. ricostruzione filologica di parti dell'edificio crollate o demolite;
- c. ricostruzione o recupero di parti dell'edificio trasformate o comunque alterate rispetto all'impianto originario;
- d. conservazione o ripristino dell'impianto architettonico, distributivo o organizzativo storicizzato;
- e. consolidamento e risanamento, comprese opere di sottofondazione, di ripresa delle murature, di bonifica dall'umidità, ecc., degli elementi strutturali originari con eventuali sostituzioni di parti deteriorate, impiegando tecniche costruttive e materiali analoghi agli originali nel pieno rispetto delle quote di imposta dei solai, delle dimensioni di ogni opera e delle sue forme;
- f. ripristino degli elementi architettonici od edilizi, stipiti, scale, mazzette, soglie, ecc., che dovrà avvenire impiegando tecniche costruttive e materiali analoghi a quelli preesistenti;
- g. ripristino degli elementi decorativi sia esterni che interni: stemmi, decorazioni pittoriche, ecc.;
- h. eliminazione di elementi, documentandone opportunamente la totale assenza di valore storico- documentario, non congrui con l'impianto originario: volumi aggiunti, tramezzature, scale, ecc.;
- i. conservazione e ripristino degli spazi aperti di diretta pertinenza e dell'arredo urbano.

Art. 94 - Ristrutturazione Edilizia - R.E., ai sensi dell'articolo n° 3, comma 1, punto d) del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001.

“Si definiscono interventi di Ristrutturazione Edilizia quelli volti 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. Nell'ambito degli interventi di Ristrutturazione Edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, aria di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica”.

Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia sul patrimonio di recente costruzione devono contenere espressamente le valutazioni di miglioramento funzionale dell'abitare, di miglioramento della qualità architettonica, di ottimizzazione dell'inserimento dell'edificio nel contesto urbano ove ricade, di contenimento dei consumi energetici e di superamento delle barriere architettoniche.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia sugli edifici classificati negli Elenchi A, B, C nel Regolamento Urbanistico devono contenere espressamente le valutazioni sulle caratteristiche peculiari dell'edificio e delle sue pertinenze, tipologia, caratteristiche costruttive, materiali, finiture, elementi di arredo, essenze arboree, ecc., che hanno valore documentale e che in tal senso sono tutelati e valorizzati nel progetto di Ristrutturazione Edilizia. Ai fini delle presenti norme gli interventi di Ristrutturazione Edilizia si suddividono nelle seguenti categorie edilizie:

- Ristrutturazione Edilizia RE1
- Ristrutturazione Edilizia RE2
- Ristrutturazione Edilizia RE3

94.1 - Ristrutturazione Edilizia – R.E.1

Opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole Unità Immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici con modifiche agli elementi verticali non strutturali da intendersi gli interventi che non comportano l'alterazione del sistema strutturale e costruttivo come apertura dei vani porta, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano e delle sistemazioni esterne.

Negli edifici o loro porzioni ricadenti nella categoria RE1 saranno quindi permessi, nel solo intento di favorire o migliorare le qualità della residenza o delle attività esistenti, oltre che gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, anche la riorganizzazione funzionale degli spazi interni, sempre che questa non comporti la variazione delle caratteristiche tipologiche complessive dell'edificio e dei materiali esistenti. Sono, tra l'altro, considerati interventi di Ristrutturazione Edilizia RE1 purché siano realizzati nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile, quando l'intervento non è da classificare a Restauro:

- a. interventi che comportano l'incremento delle Unità Immobiliari, intendendo per Unità Immobiliare la definizione di spazi edilizi vendibili autonomamente e che non siano pertinenze dell'unità principale;
- b. interventi associati alla modifica della destinazione d'uso dell'immobile anche parziale;
- c. interventi volti al recupero di superfici non utilizzate a fini abitativi, anche tramite aperture di finestre su fronti secondari.

94.2 - Ristrutturazione Edilizia RE2

Opere che, oltre a quanto indicato per la Ristrutturazione Edilizia RE1, anche in deroga agli articoli n° 7, 8, 9, del D.M. 2.4.1968 n. 1444, comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole Unità Immobiliari ed il loro adeguamento igienico-sanitario con modifiche incidenti parzialmente anche sugli elementi verticali e/o orizzontali strutturali.

Sono, tra l'altro, considerati interventi di Ristrutturazione Edilizia RE2:

- a. rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove Unità Immobiliari; tale sopraelevazione potrà ottenersi fino al raggiungimento dell'altezza di ml. 2,40 con un massimo rialzamento di ml. 0,80 e senza operare alcuna variazione di quota dell'ultimo piano, se non per esigenze strutturali nell'ambito di 30 cm;
- b. interventi che prevedono l'incremento della superficie senza comportare l'incremento di volume, quando questo non sia altrimenti classificato; per esempio, quando non si tratta di ampliamento;
- c. interventi che prevedono l'incremento di volume senza comportare l'incremento della superficie, quando questo non sia altrimenti classificato; per esempio, quando non si tratta di ampliamento.

94.3 - Ristrutturazione Edilizia RE3

Opere che, oltre a quanto indicato per la Ristrutturazione Edilizia RE2, comportino la Ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali e/o verticali dell'edificio,

REGOLAMENTO EDILIZIO

fino allo svuotamento dell'involucro edilizio ed alla sua ricostruzione con volumi e/o superfici consentite dalle norme dello strumento urbanistico vigente e secondo le norme del presente Regolamento Edilizio ovvero fino alla demolizione totale dell'edificio ed alla sua fedele ricostruzione.

Sono, tra l'altro, considerati interventi di Ristrutturazione Edilizia RE3:

- a. interventi che prevedono demolizione e ricostruzione dei solai anche relativamente al solaio di un solo vano;
- b. interventi di ricostruzione fedele a seguito di un recente crollo;
- c. interventi di parziale demolizione e ricostruzione;
- d. interventi di ricostruzione in conformità a quanto disposto dal presente Regolamento;
- e. riorganizzazione dei volumi accessori nel lotto di pertinenza, secondo un progetto complessivo approvato dalla Commissione Edilizia, purché le superfici dopo l'intervento non superino quelle esistenti e senza cambio di destinazione d'uso;
- f. interventi di fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, aria di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Art. 95 - Ristrutturazione Urbanistica – R.U., ai sensi dell'articolo n° 3, comma 1, punto f) del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001.

Si definiscono interventi di Ristrutturazione Urbanistica quelli volti 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.

Ai fini delle presenti norme gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica si suddividono nelle seguenti categorie:

- Ristrutturazione Urbanistica RU1;
- Ristrutturazione Urbanistica RU2.

95.1 - Ristrutturazione Urbanistica RU1

Opere che eccedono i limiti indicati per la Ristrutturazione Edilizia RE3 e che possono portare, anche attraverso la totale demolizione e ricostruzione dell'immobile originario, alla complessiva riorganizzazione planivolumetrica di uno o più edifici, anche con diversa collocazione sul lotto dei medesimi, nel rispetto dei parametri indicati dal vigente Regolamento Urbanistico.

95.2 - Ristrutturazione Urbanistica - RU2

Opere complesse volte alla sostituzione e alla modifica del tessuto edilizio ed urbanistico esistente mediante un insieme sistematico di interventi che possono comportare anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 96 - Mutamenti della destinazione d'uso

1. Ai sensi dell' articolo 58 , comma 1 e comma 3, lettere c) ed e) della L.R. n° 1/2005, sono comunque considerati mutamenti di destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- a - residenziale;
- b - industriale e artigianale;
- c - commerciale;
- d - turistico-ricettiva;
- e - direzionale;
- f - di servizio;
- g - commerciale all'ingrosso e depositi;
- h - agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

2. Fermo restando quanto previsto al comma 1, si ha mutamento di destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione attuale di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35 per

cento della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre trenta metri quadrati, anche con più interventi successivi.

3. Si presume destinazione d'uso attuale ai fini della presente legge quella risultante da atti pubblici ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore alla entrata in vigore della disciplina di cui all'articolo 58 della L.R. n° 1/2005, ovvero, in mancanza, dalla posizione catastale quale risulta alla data di entrata in vigore della disciplina stessa.

Art. 97 - Ricostruzione

Ferme restando le distanze esistenti dai confini e dai fabbricati, si definiscono interventi di ricostruzione quelli volti alla totale demolizione del fabbricato ed alla sua ricostruzione nella posizione originaria e nei limiti della sagoma, senza aumento di superficie coperta, di volume, del numero di Unità Immobiliari, quando le condizioni statiche e strutturali, adeguatamente documentate dal tecnico abilitato non consentano interventi compresi nelle altre categorie d'intervento. È consentita la variazione della destinazione d'uso conforme alle previsioni dello strumento urbanistico vigente, la variazione di prospetto, la riduzione dimensionale e la modifica della tipologia strutturale e degli stessi materiali solo ai fini dell'ottenimento di una riqualificazione ambientale, di un migliore inserimento del fabbricato nel contesto e per osservare le prescrizioni in materia antisismica. Gli interventi di Ricostruzione come descritti nel comma precedente sono classificati, ai fini del presente Regolamento, Ristrutturazione Edilizia RE3.

Art. 98 - Edifici crollati o resi inagibili

Gli eventuali interventi finalizzati alla ricostruzione di edifici crollati o resi inagibili a seguito di eventi calamitosi, accidentali o comunque derivanti da cause di forza maggiore sono sempre ammissibili in qualsiasi zona del territorio comunale purché non in contrasto con i vincoli assoluti di inedificabilità e con le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti. Qualora la richiesta di Permesso di Costruire preveda una ricostruzione sostanzialmente fedele e venga presentata entro dieci anni dall'evento che ha determinato il crollo, si procede per intervento edilizio diretto e il Permesso di Costruire viene rilasciato a titolo gratuito; decorso tale termine, l'intervento è ammissibile previa approvazione di apposito Piano di Recupero e l'eventuale Permesso di Costruire viene rilasciato a titolo oneroso. Nei casi in cui l'evento che ha determinato il crollo è dovuto alla manata manutenzione ed all'incuria a seguito dell'abbandono dell'immobile, il Permesso di Costruire viene rilasciato sempre a titolo oneroso. Sono comunque fatte salve le ricostruzioni filologiche riconducibili nei limiti dell'intervento di Restauro.

Art. 99 - Interventi di demolizione

Sono gli interventi autonomi volti a rimuovere in tutto od in parte manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia ed Urbanistica, sono soggette ai criteri ed alle procedure previste per tali interventi, tuttavia nel caso di demolizioni parziali, deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione. Non è consentita la demolizione degli immobili o parti di essi sottoposti a tutela in base alle norme vigenti. Prima della demolizione o rimozione di materiali da costruzione contenenti fibre di amianto, dovrà essere predisposto un piano di lavoro finalizzato alla tutela dei lavoratori addetti alla demolizione stessa ed alla salvaguardia dell'ambiente di vita e comunque sottoporre all'esame dei competenti uffici dell'ASL. Le demolizioni dovranno prevedere:

- a. le eventuali opere di chiusura delle canalizzazioni esistenti di qualsiasi tipo e particolarmente della rete fognaria;
- b. la sistemazione e la recinzione del terreno che non abbia una utilizzazione immediata;
- c. la protezione e conservazione dell'eventuale patrimonio arboreo esistente.

Art. 100 - Ampliamenti e sopraelevazioni

Si definiscono ampliamenti gli interventi volti a realizzare, in aggiunta ai fabbricati esistenti, nuovi organismi edilizi strutturalmente e/o distributivamente non autonomi: vani abitabili, vani accessori, terrazze, ecc.. Sono considerati ampliamenti gli interventi che comportano la sopraelevazione, anche parziale, dei fabbricati esistenti. Tali interventi non devono in alcun modo compromettere la stabilità dei fabbricati e devono costituire un inserimento architettonicamente armonico in relazione ai fabbricati a cui vengono aggiunti, rispettando le specifiche peculiarità urbane.

Art. 101 - Nuova edificazione

Si definiscono nuove edificazioni gli interventi volti alla realizzazione di nuovi edifici ovvero di nuovi manufatti da eseguirsi sia fuori terra che interrati, oltre a quanto definito per la Ristrutturazione Edilizia ed ampliamenti e

sopraelevazioni. Tutti gli interventi di nuova edificazione, devono essere supportati da un attento studio sullo stato dei luoghi dove essi ricadono al fine di dimostrare il rispetto delle specifiche peculiarità urbane o, in assenza di queste, l'intenzione progettuale a crearne al fine di costruire una nuova identità urbana. Sono, comunque, considerati interventi di nuova costruzione:

- a. gli interventi di nuova urbanizzazione primaria e secondaria;
- b. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- c. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e di involucri di qualsiasi genere, indipendentemente dalla tecnica costruttiva impiegata, la natura dei materiali adoperati, la più o meno facile rimovibilità delle parti che la compongono, l'infissione al suolo, roulotte, campers, case mobili, chioschi, box, tettoie, gazebo, ecc., che siano utilizzati come abitazione, ambiente di lavoro, oppure come deposito, magazzino e simile, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo.

Art. 102 - Opere a carattere temporaneo o stagionale

Sono definite tali le opere che non comportino alcuna durevole e permanente trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio e che per la loro stessa natura risultino destinate a soddisfare necessità contingenti e limitate nel tempo. Le opere a carattere temporaneo riguardano quelle a servizio di pubblici esercizi, di manifestazioni, di impianti sportivi, ecc. e devono essere facilmente asportabili. Dette opere saranno autorizzate per un periodo non superiore a mesi sei continuativi eccezion fatta per le costruzioni funzionali ai lavori di cantiere la cui autorizzazione amministrativa è subordinata al solo possesso di Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività - SCIA ed è consentita per il periodo di validità di tali atti. L'Autorizzazione di opere a carattere temporaneo per tempi superiori e/o funzionali a particolari attività temporanee non a servizio pubblico sarà preceduta da conforme delibera assunta dalla giunta comunale. Le costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni che abbiano una durata inferiore a giorni 15 non sono soggette ad Autorizzazione amministrativa ma a semplice Comunicazione con indicazione del termine di inizio e fine della manifestazione. La realizzazione dei manufatti a carattere temporaneo ad uso privato è ammessa, esclusivamente, ove previsto dal Regolamento Urbanistico e con le modalità ivi prescritte, previa Comunicazione al Sindaco nella quale l'interessato dichiara:

- a. la funzione, le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto;
- b. il periodo di utilizzazione ed il mantenimento del manufatto, comunque non superiore a cinque anni;
- c. il rispetto delle norme di riferimento;
- d. l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato.

Il periodo di cui alla lettera b) potrà essere prorogato attraverso nuova Comunicazione, contenente gli elementi di cui alle precedenti lettere, inviata prima della scadenza dello stesso. Le opere temporanee ma a carattere stagionale che vengono installate e rimosse secondo un preciso ciclo periodico destinate a rinnovarsi sempre con le stesse modalità possono essere autorizzate per i

tempi e per i cicli strettamente necessari allo svolgimento delle funzioni a cui sono connesse. Le opere che interessano le aree pubbliche sono soggette alle norme regolamentari di occupazione di suolo pubblico ed al rilascio di nulla osta da parte dell'Ufficio di Polizia Municipale. Per sopravvenute esigenze d'interesse pubblico può in ogni caso disporsi la rimozione anticipata delle opere di cui trattasi anche prima della scadenza del termine di validità dell'Autorizzazione.

Art. 103 - Depositi di materiali a cielo aperto

Si definiscono depositi di materiali a cielo aperto gli spazi destinati al deposito di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, nonché gli spazi per deposito ed esposizione di merci con o senza vendita, roulotte, motocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali vari, non supportati da costruzioni che determinano superficie e/o volume. Non rientrano nella presente definizione le discariche disciplinate dalla specifica normativa: deposito di carcasse auto, ferrivecchi, ecc

Art. 104 - Scavi, rinterri

Si definiscono scavi e rinterri, quegli interventi sul territorio che comportano modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo e che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere. Non rientrano nella presente definizione le normali operazioni connesse alla conduzione agricola, nonché quei modesti lavori relativi alla sistemazione di spazi verdi.

Art. 105 - Sistemazioni esterne ed arredo aree di pertinenza

Sono considerati interventi di sistemazioni esterne e di arredo delle aree di pertinenza quelli volti a definire l'assetto fisico e le utilizzazioni delle aree scoperte di pertinenza delle costruzioni, anche mediante l'esecuzione delle opere per localizzarvi manufatti che non siano considerati come volumi e/o superfici ai sensi del presente Regolamento Edilizio o delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, quali vasche e piscine private scoperte, arredi da giardino, gazebi, barbecue, cucce per cani, pergolati, realizzazione di viali pedonali e carrabili, giardini, ecc.

Art. 106 - Arredo urbano

Sono considerati interventi di arredo urbano quelli eseguiti nelle aree pubbliche, in riferimento alle strade, ai percorsi pedonali e ciclabili, ai parcheggi e alle aree verdi e nelle aree private di interesse pubblico, per localizzarvi manufatti particolari quali: chioschi, gazebi, fontane, statue, panchine, tavoli, illuminazioni particolari, dissuasori di sosta, parapetonali, elementi pubblicitari, orologi, parchimetri, pensiline per fermata bus, fioriere, pavimentazioni, recinzioni, cestini, porta-biciclette, cabine telefoniche, nonché messa a dimora di alberature e siepi e taglio di quelle esistenti.

Art. 107 - Interventi urgenti ed indifferibili

Oltre agli interventi da eseguire con ordinanza per la tutela della pubblica incolumità, possono essere eseguiti, senza preventivo atto autorizzativo, gli interventi che si rendono strettamente necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone e sotto la personale responsabilità del proprietario e/o dell'avente titolo. A tal fine deve essere presentata immediatamente una Comunicazione al Comune corredata da perizia redatta da tecnico abilitato, relativa alla sussistenza del pericolo. Entro i quindici giorni successivi alla Comunicazione dovrà seguire un progetto per i lavori oggetto della Comunicazione. Per tutti gli ulteriori lavori di ricostruzione/ripristino del manufatto dovrà essere presentato al Comune un'idonea istanza. Nel caso di edifici sottoposti alla tutela dalle norme statali, regionali e comunali l'opera di rimozione del pericolo non può comportare la demolizione dell'edificio ed il proprietario e/o avente titolo deve dare Comunicazione contestuale anche all'Ente preposto alla tutela del vincolo ai fini dell'adozione degli atti di competenza dello stesso.

PARTE II : Parametri urbanistico - edilizi

Art. 108 – Superfici

108.1 Superficie Territoriale: S.T.

Per Superficie Territoriale, S.T., sulla quale si applica l'indice di Utilizzazione Territoriale, U.T., s'intende quella comprendente la Superficie Fondiaria, S.F., le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria ed eventuali altre aree di rispetto e/o d'interesse ambientale comprese nelle zone formalmente perimetrate nel Regolamento Urbanistico.

La Superficie Territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità del Regolamento Urbanistico ed al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste interne all'area, nonché al lordo delle eventuali aree di rispetto e/o di interesse ambientale.

108.2 Superficie destinata ai Servizi ed alle Attrezzature Pubbliche: S.P.

E' la superficie delle aree destinate alla viabilità, al verde, al parcheggio e in genere ai servizi ed alle attrezzature pubbliche.

108.3 Superficie Fondiaria: S.F.

E' la porzione di Superficie Territoriale avente una destinazione omogenea di zona, misurata al netto delle superfici destinate ai servizi ed alle attrezzature pubbliche, S.P. ed utilizzabile ai fini edificatori, da attuare direttamente o previo interventi urbanistici preventivi unitari.

108.4 Superficie Utile Lorda: S.U.L.

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo degli elementi verticali: murature, vani ascensore, locali di servizio, scale interne, scale esterne, ecc..

Sono conteggiate per intero nel computo della S.U.L., tutte le superfici che siano legittimamente utilizzabili come locali abitabili o come ambienti di lavoro, di vendita, di ufficio o per funzioni che comunque presuppongano la permanenza continuativa di persone.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non possono essere computate nel calcolo della

S.U.L. le superfetazioni, ancorché legittimamente realizzate, che costituiscono alterazione incongrua e non integrata tipologicamente ed architettonicamente nell'organismo edilizio originario, con particolare riguardo alle parti dell'edificio originariamente aperte e/o scoperte: porticati, loggiati, altane, terrazzi, cortili interni, chiostrine, e alle parti esterne coperte con tettoie precarie, baraccamenti, ecc.. In caso di difficile individuazione dell'incongruità dell'alterazione e della carente integrazione tipologica ed architettonica, il parere è affidato alla Commissione Edilizia.

Ai fini della verifica della potenzialità edificatoria relativa agli edifici esistenti, si considera S.U.L. unicamente quella calcolata con le modalità qui descritte, risultante dai dati contenuti negli elaborati allegati alla Concessione a edificare, al Permesso di Costruire, o al condono, se esistenti.

I manufatti appartenenti alle strutture di arredo urbano, chioschi, gazebo, pensiline di attesa per il trasporto pubblico, box, cabine e similari, se di dimensione non superiore a 25 mq. e comunque conformi alle misure minime richieste per gli usi specifici dalle norme sanitarie vigenti, sono ammessi nelle aree a destinazione pubblica senza verifica della capacità edificatoria, salvo diverse disposizioni previste dal Regolamento Urbanistico e dai Piani preventivi urbanistici.

Ferme restando le suddette prescrizioni ed il rispetto dei caratteri tipologici ed architettonici degli edifici e del loro contesto, non costituiscono Superficie Utile Lorda S.U.L.:

- a. gli incrementi di spessore delle pareti perimetrali esterne, per la parte eccedente cm. 30 dello spessore, e la maggior altezza conseguente gli incrementi di spessore dei solai finalizzati alla ecoefficienza delle costruzioni, fermo restando che i medesimi debbono comunque rispettare le distanze minime da edifici e confini;

REGOLAMENTO EDILIZIO

- b. parapetti;
- c. scale di sicurezza;
- d. scale esterne a servizio dei piani dell'edificio;
- e. pensiline e tettoie con sporgenza fino a ml. 3,00;
- f. pensiline a sbalzo e le tettoie degli impianti di distribuzione di carburante;
- g. terrazze/balconi coperti e scoperti a sbalzo fino a ml. 1,50 di profondità e pergolati;
- h. portici, gallerie e pilotis destinati ad uso pubblico;
- i. portici, gallerie, pilotis e logge aperte almeno su un lato, ad uso privato o ad uso condominiale, limitatamente ad una superficie complessivamente non superiore al 30% della SUL; qualora tali strutture siano connesse ad attrezzature e servizi turistico-ricettivi, la superficie non dovrà superare il 40% della S.U.L.;
- j. soppalchi con altezza media non superiore a ml. 2,40;
- k. vani ascensore con dimensioni conformi alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- l. locali per i volumi tecnici;
- m. cavedi, chiostrine e simili;
- n. soppalchi e sottotetti con altezza media inferiore a ml. 2,70;
- o. palchi morti ed in genere le superfici che presentino caratteristiche analoghe a quelle già indicate per i soppalchi;
- p. piano parzialmente interrato che non ecceda dal perimetro dell'edificio fuori terra, purché di altezza interna netta non superiore a ml. 3,00 e sempre che i locali seminterrati non fuoriescano di oltre ml. 1,20 dalla quota di riferimento in basso così come definito dal presente Regolamento per la determinazione dell'altezza massima del fabbricato, H. Max; nel caso di interventi edificatori su terreni con notevole pendenza, sarà consentita la fuoriuscita dell'intero lato a valle, purché il lato a monte sia completamente interrato;
- q. piano completamente interrato purché di altezza interna netta non superiore a ml. 3,00 e sempre che il medesimo non fuoriesca dal perimetro dell'edificio fuori terra per una superficie eccedente il 10% della Superficie Coperta;
- r. parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato purché completamente interrati e di altezza interna netta non superiore a ml. 3,00; i parcheggi pertinenziali di attività commerciali possono essere realizzati anche oltre la sagoma dell'edificio fuori terra;
- s. parcheggi coperti fuori terra, purché non eccedenti la Superficie Coperta esistente o quella ammessa dal Rapporto di Copertura, R.C., e purché di altezza interna netta non superiore a ml. 3,00;
- t. interventi relativi all'attività produttive, così come previsti dalla Circolare Ministero LL.PP. n. 1918 del 16/11/1977 "Concessione di edificare. Opere da realizzare nell'ambito di stabilimenti industriali";
- u. le serre solari, limitatamente ad una superficie complessivamente non superiore al 15 % della S.U.L. dell' Unità Abitativa, ai sensi dell'articolo n° 146, comma 2 della L.R. 1/2005;
- v. a realizzazione di manufatti destinati al rimessaggio di attrezzature e/o di piante nel periodo invernale, all'interno dei giardini di pertinenza delle singole Unità Abitative; il manufatto, uno soltanto per ogni abitazione munita di resede, dovrà essere in legno o ferro e vetro, dovrà avere una superficie interna complessiva non superiore a 8 mq ed un'altezza media netta non superiore a ml. 2,40 m.

108.5 Superficie Coperta: S.C.

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra comprese le eventuali costruzioni annesse all'edificio medesimo, delimitate dalla superficie esterna delle pareti perimetrali. Le parti sotterranee degli edifici non potranno invadere aree non di pertinenza dell'edificio e tanto meno aree pubbliche, salvo diverse disposizioni previste dalle Norme

REGOLAMENTO EDILIZIO

di Attuazione del Regolamento Urbanistico e di Piani preventivi urbanistici.

Sono esclusi dal computo della Superficie Coperta:

- a. gronde e aggetti ornamentali;
- b. scale di sicurezza;
- c. scale esterne a servizio dei piani dell'edificio;
- d. pensiline e tettoie con sporgenza fino a ml. 3,00;
- e. pensiline a sbalzo e le tettoie degli impianti di distribuzione di carburante;
- f. terrazze/balconi coperti e scoperti a sbalzo fino a ml. 1,50 di profondità e pergolati;
- g. vani ascensore con dimensioni conformi alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- h. locali per i volumi tecnici;
- i. interventi relativi all'attività produttive così come previsti dalla Circolare Ministero LL.PP. n. 1918 del 16/11/1977 "Concessione di edificare. Opere da realizzare nell'ambito di stabilimenti industriali".

108.6 Superficie Utile Complessiva: S.U.C.

La Superficie Utile Complessiva, S.U.C., è assunta come riferimento nella determinazione degli oneri per il costo di costruzione ed è costituita dalla somma della Superficie Utile, S.U. e dal 60% della Superficie Accessoria, S.A., così come di seguito specificate: $S.U.C = S.U. + 60\% S.A.$

Nel conteggio della S.U.C. si considerano computabili solo le superfici relative a spazi aventi altezza netta superiore a ml. 1,50.

Sono escluse dal computo della S.U.C.:

- volumi tecnici;
- volumi pertinenziali;
- vani ascensore con dimensioni conformi alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Negli interventi di Manutenzione Straordinaria le superfici di pavimento risultanti da eliminazione e/o realizzazione di strutture o tramezzature interne, superfici occupate dallo spessore di muri o di altre strutture, non sono considerate modifiche della S.U.C..

108.7 Superficie Utile: S.U.

Si definisce Superficie Utile, S.U., la superficie di pavimento di tutti i piani fuori ed entro terra di un organismo edilizio, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre ed al netto della Superficie Accessoria S.A.

La S.U. comprende in generale le parti degli edifici utilizzate per le funzioni fondamentali dell'attività che vi si svolgono: lavorare, abitare, ecc..

108.8 Superficie Accessoria: S.A.

Si definisce Superficie Accessoria, S.A., quella costituita dalla somma delle superfici di pavimento dei locali destinati ad accessori e servizi, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. Sono considerate, a titolo esemplificativo, S.A.:

- a. cantine, vani ascensore e vani scala, soffitte e locali a stretto servizio dell'organismo edilizio. Per il vano scala e l'ascensore si considera la superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso fatta eccezione per i pianerottoli di distribuzione che devono essere computati per ogni piano;
- b. autorimesse singole o comuni, fuori terra, entro terra e a tettoia;
- c. vani ed androni di ingresso comune e porticati, ad uso esclusivo dell'organismo edilizio;
- d. logge e balconi;
- e. le coperture piane ed i lastrici solari, praticabili;
- f. soppalchi e sottotetti con altezza media inferiore a ml. 2,70.

Art. 109 - Indici e rapporti

109.1 - Indice di Utilizzazione Territoriale: U.T.

E' il rapporto S.U.L./S.T. fra la Superficie Utile Lorda, S.U.L. costruibile e la Superficie Territoriale, S.T., entrambe espresse in metri quadrati.

109.2 109.2 Indice di Utilizzazione Fondiaria: U.F.

E' il rapporto S.U.L./S.F. fra la Superficie Utile Lorda, S.U.L., costruibile e la Superficie Fondiaria, S.F., entrambe espresse in metri quadrati.

109.3 109.3 - Rapporto Di Copertura: R.C.

E' il rapporto S.C./S.F. fra la Superficie Coperta, S.C., e la Superficie Fondiaria, S.F..

Art. 110 - Distanze

110.1 Distanza tra fabbricati

Per distanza tra i fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parte più sporgente del fabbricato e quella prospiciente, esclusi gli aggetti di coperture, gli elementi decorativi, le pensiline, le terrazze e balconi a sbalzo, ecc. che non concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio, fermo restando le distanze minime previste dal Codice Civile.

L'obbligo del rispetto delle distanze opera tra costruzioni che si fronteggino anche solo in parte.

È ammessa, in conformità a quanto disposto dal Codice Civile, la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti.

Fatte salve le disposizioni del vigente Regolamento Urbanistico e dei Piani urbanistici Attuativi, le distanze tra i fabbricati sono stabilite secondo i seguenti criteri:

- a. per i nuovi edifici, intendendosi per questi gli immobili di nuova edificazione o quelli derivanti da interventi di Ristrutturazione Urbanistica "RU2", è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml. 10 tra pareti finestrate e pareti, anche non finestrate, di edifici antistanti e ml. 6 tra pareti non finestrate.
- b. per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi da quelli di Ristrutturazione Urbanistica "RU2" potrà essere ammesso il mantenimento delle distanze preesistenti oppure la possibilità della loro riduzione fino al minimo previsto dalla precedente lettera a -, quando superiori;
- c. nelle aree libere circostanti i fabbricati è ammessa la costruzione di autorimesse o vani accessori, purché costituiscano un inserimento architettonicamente armonico in relazione agli edifici esistenti, rispettando le specifiche peculiarità urbane e la contemporaneità dei seguenti requisiti:
 1. abbiano un'altezza di gronda non superiore a ml. 2.50;
 2. si trovino ad una distanza di almeno ml. 5,00 dai fabbricati circostanti, quando l'altezza di gronda non superi l'altezza del davanzale dei locali di abitazione più bassi prospicienti l'autorimessa o il vano; nel caso in cui la gronda dell'autorimessa o del vano superi l'altezza di detto davanzale, la distanza di ml. 5,00 sarà aumentata del supero di altezza oltre il davanzale. L'autorimessa o il vano accessorio con le suddette caratteristiche potrà essere eretta sul confine senza impedire al vicino di fabbricare a distanza di ml. 5,00 dal confine stesso, salva sempre l'osservanza delle distanze regolamentari degli altri fabbricati, e potrà essere eretta sul confine anche se il vicino abbia già costruito a distanza di ml. 5,00 dal confine stesso.

110.2 Distanza minima dai confini

Per distanza minima dai confini, si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parte più sporgente del fabbricato ed il confine di proprietà prospiciente, esclusi gli aggetti di coperture, gli elementi decorativi, le pensiline, le terrazze e balconi a sbalzo, ecc. che non concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio, fermo restando le distanze minime

previste dal Codice Civile.

Detta distanza minima è riferita ai soli confini tra due proprietà contigue, non rilevando, a tal fine, eventuali diverse delimitazioni, limiti di zona omogenea e simili, le strade o altri spazi di uso pubblico.

Fatte salve le disposizioni del Regolamento Urbanistico e dei Piani urbanistici Attuativi, la distanza dai confini di proprietà dovrà essere comunque non inferiore a ml. 5,00.

Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini non si applicano ai volumi completamente interrati, purché i medesimi non fuoriescano rispetto alla quota del terreno anche a sistemazione avvenuta

Fermo restando quanto disposto dal presente Regolamento per distanza tra fabbricati relativamente alle autorimesse ed ai vani accessori, è consentita, in conformità a quanto disposto dal Codice Civile, la realizzazione dei fabbricati sul confine nei seguenti casi, considerando di fatto sempre esistenti gli accordi tra i proprietari confinanti:

- a. costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà con appoggio al muro reso comune o con l'edificazione in aderenza al medesimo;
- b. costruzioni da realizzarsi sul confine di proprietà in forza della libertà di scelta del primo edificante: principio della prevenzione.

110.3 Distanza dalle strade

Per distanza dalle strade, si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più sporgente del fabbricato e la linea che delimita il confine tra la proprietà privata e la strada, esclusi gli aggetti di coperture, gli elementi decorativi, le pensiline, le terrazze e balconi a sbalzo, ecc. che non concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio, fermo restando le distanze minime previste dal Codice Civile.

In assenza di specifiche prescrizioni del Regolamento Urbanistico, la distanza degli edifici dalle strade dovrà essere conforme alle prescrizioni del D. Lgs. n° 285 del 30/4/1992, "Nuovo codice della strada", e del relativo Regolamento di Esecuzione ed Attuazione, D.P.R. n° 495 del 16/12/1992,.

Ogni qualvolta il Regolamento Urbanistico preveda la rettifica, l'ampliamento o la formazione di nuovi tracciati stradali, tale distanza minima deve essere verificata con riferimento sia all'attuale stato dei luoghi che a quello derivante dall'attuazione delle previsioni di Regolamento Urbanistico.

Art. 111 - Destinazioni d'uso

Per destinazione d'uso si intende la destinazione d'uso di ciascuna unità funzionale ammessa dal Regolamento Urbanistico all'interno di un edificio.

Le destinazioni d'uso, in applicazione dell'articolo n° 59 della L.R. n° 1/05 e del vigente Regolamento Urbanistico, sono così individuate:

- a. residenziale
- b. industriale, artigianale e commercio all'ingrosso
- c. commerciale suddiviso in base al D.L. n° 31/3/98 n. 114 e alla L.R. n° 38 del 7 febbraio 2005 e successive modificazioni ed integrazioni: esercizi di vicinato, con superficie di vendita non superiore a mq. 250 ed esercizi pubblici medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a quella di vicinato e fino a mq. 2500 grandi superfici di vendita, con superficie oltre 2500 mq., centro commerciale;
- d. turistico –ricettive;
- e. direzionali;
- f. pubbliche o di interesse pubblico ;
- g. agricola ed attività ad essa connesse;
- h. a parcheggio;
- i. verde privato.

Ai fini del giudizio di compatibilità con la destinazione ammessa le attività artigianali al servizio della

residenza, lavanderie, panetterie, pasticcerie, parrucchieri, calzolai, piccole riparazioni, ecc., sono assimilate alle attività commerciali.

Risultano compatibili con la prevalente destinazione residenziale quelle attività che non comportano inconvenienti per il volume di traffico e producano emissioni acustiche ed atmosferiche conformi ai limiti fissati dalla normativa vigente e purché siano rispettati gli standard di parcheggio pubblico e privato.

Art. 112 - Tipologie edilizie - Definizioni

Per tipologia "monofamiliare" s'intende prevalentemente un edificio con una sola unità abitativa. L'edificio può comprendere anche un'altra unità abitativa subordinata a quella principale.

Per tipologia "bifamiliare" s'intende prevalentemente un edificio con due unità abitative. L'edificio può comprendere anche un'altra unità abitativa subordinata a quella principale.

Per tipologia "a schiera" s'intende un edificio con unità abitative disposte generalmente su due livelli. Le unità abitative sono poste una accanto all'altra con ingresso indipendente e resede privato.

Per tipologia "in linea" s'intende un edificio con unità abitative distribuite da dei corpi scala comuni.

Art. 113 - Volumi

113.1 - Volume del Fabbricato: V.F.

E' il volume virtuale da considerare ai fini della determinazione degli oneri concessori, degli spazi per parcheggi e delle altre verifiche che, seppur non contemplata nel presente Regolamento, la legislazione vigente prescrive con riferimento al volume della costruzione. Esso è pari alla somma dei prodotti delle singole Superfici Utili Lorde, S.U.L., per le altezze virtuali, H.V., relative alle diverse destinazioni d'uso come di seguito specificate:

- superficie ad uso residenziale: HV = ml. 3,20
- superficie ad uso artigianale/industriale: HV = ml. 4,50
- superficie ad uso commerciale:
 - a. esercizi di vicinato: HV = ml. 3,20
 - b. altre attività commerciali: HV = ml. 4,50
- superficie ad uso turistico-ricettiva: HV = ml. 3,20
- superficie ad uso direzionale: HV = ml. 3,50
- superficie ad uso agricolo: HV = ml. 3,50
- superficie ad uso diversi da quelli sin qui indicati: HV = ml. 3,20

113.2 Volumi Tecnici

Sono i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di impianti tecnici e devono essere progettati nelle dimensioni minime tecnicamente accettabili.

Detti volumi non possono trovare luogo al di fuori del corpo dell'edificio, fatte salve le dimostrate esigenze di funzionalità ovvero di sicurezza derivanti da norme prescrittive degli impianti stessi; in tal caso devono essere progettati in modo da raggiungere una soluzione unitaria ed armonica con il resto del fabbricato e con gli ambienti circostanti.

Sono considerati, a titolo esemplificativo, come volumi tecnici:

- cabine elettriche;
- locali caldaia;
- impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
- impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idro-sanitarie ed i relativi locali;
- extracorsa dei vani ascensore e relativi locali macchine;
- apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere;
- spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico- sanitarie vigenti, a servizio della gestione per lo smaltimento dei rifiuti del

Comune;

- serbatoi idrici;
- canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
- vani scala al di sopra delle linee di gronda;
- abbaini necessari per l'accesso al tetto aventi larghezza non superiore al ml. 1,20;
- tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

Art. 114 - Altezza Massima del fabbricato: H.Max.

E' l'altezza misurata tra le seguenti quote di riferimento:

- a. in alto: la linea di intersezione tra la facciata e l'intradosso della copertura, piana od inclinata, 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 quella in legno o assimilabili oppure il piano di imposta degli elementi di copertura nel caso di strutture prefabbricate;
- b. in basso: la quota di marciapiede esistente, nelle aree già urbanizzate, oppure la quota del terreno naturale originario di campagna in aderenza al perimetro dell'edificio, in tutti gli altri casi; qualora sia prevista la modifica dell'originario piano naturale di campagna la quota di riferimento sarà costituita da quella risultante più bassa tra il terreno a sistemazione avvenuta ed il piano di campagna originario.

Il riferimento in alto, indipendentemente dalla pendenza del terreno, dovrà essere comunque contenuto entro la superficie parallela al piano di base come precedentemente indicato; tale criterio si adotta anche se l'edificio viene eseguito a gradoni o a sezioni di diversa altezza.

Nel caso di aree urbanistiche di fondovalle poste in depressione rispetto alle strade esistenti, l'altezza va calcolata rispetto alla nuova quota del terreno se il terreno circostante al fabbricato viene rialzato fino a ml. 1,00 e purché non si superi la quota delle suddette strade. Per soli motivi di sicurezza e protezione del territorio sarà la Commissione Edilizia, per gli interventi diretti in sede di esame delle domande di Permesso di Costruire e per gli interventi preventivi in sede di esame dei Piani Attuativi, a stabilire quote maggiori di rialzamento purché non in contrasto con i caratteri dell'ambiente urbano e naturale.

Ai fini della valutazione dell'altezza massima non sono conteggiati:

- i parapetti su coperture piane, praticabili o no, di altezza non superiore a ml. 1,50;
- i muri tagliafuoco, ove prescritti dalle norme vigenti o dalle Autorità competenti;
- i volumi tecnici, gli impianti e gli apparecchi tecnologici;
- la parte di fronte al di sotto del piano naturale di campagna, resa visibile per la realizzazione di rampe o scale di accesso al piano seminterrato/interrato.

Art. 115 - Sagoma dell'edificio

La sagoma di un edificio è il solido delimitato dalle facce esterne delle murature perimetrali della costruzione e dalla copertura piana o inclinata, comprensivo di eventuali rientranze, cavedi o corti interne e ricomprendente parti in aggetto destinate a verande e porticati, con l'esclusione di terrazze, balconi o parti in aggetto fino a ml. 1,50 di profondità.

Non concorrono alla determinazione della sagoma:

- la porzione interrata dell'edificio, qualsiasi sia la destinazione e la consistenza della medesima;
- le rampe e le corsie di accesso ai piani interrati o seminterrati.

Per perimetro o ingombro del fabbricato si intende la base della sagoma del solido sopra definito al piano campagna.

Non determinano comunque mutamento di sagoma le modifiche rispetto allo stato originario o al progetto che abbiano la consistenza delle Varianti non essenziali, ai sensi di quanto disposto dall'articolo n° 133 della L.R. n° 1/2005, né gli incrementi di spessore delle pareti perimetrali esterne o la maggior altezza conseguente agli incrementi di spessore dei solai finalizzati all'eco-efficienza della costruzione, fermo restando il rispetto delle distanze minime da edifici e

REGOLAMENTO EDILIZIO

confini. La Commissione Edilizia determina i casi in cui può ritenersi ininfluyente, ai fini della determinazione della sagoma, la sostituzione tra coperture piane e quelle inclinate.

PARTE III : Parti costituenti l'Organismo Edilizio

Art. 116 - Definizioni generali

116.1 Organismo Edilizio

L'Organismo Edilizio è l'insieme degli spazi progettati unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e autonomia funzionale. Esso può coincidere con una Unità Immobiliare o con più Unità Immobiliari aggregate; solitamente coincide con l'edificio.

116.2 Unità Immobiliare e vani edilizi

Si definisce "Unità Immobiliare" l'insieme degli spazi edilizi vendibili autonomamente e che non siano pertinenze dell'unità principale. L'Unità Immobiliare costituisce la più elementare aggregazione di vani edilizi; solitamente coincide con la partizione catastale; ha caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale in relazione alle funzioni d'uso fondamentali. All'interno dell'Unità Immobiliare si possono riscontrare uno o più vani edilizi variamente aggregati.

Si definisce come loggia lo spazio coperto prospettante direttamente all'esterno che sia delimitato da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione. Non sono qualificabili come logge, e vanno pertanto considerati a tutti gli effetti locali chiusi, gli spazi che non presentino almeno una delle seguenti caratteristiche:

- a. almeno un lato sia aperto verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso, ed il rapporto tra larghezza e profondità della loggia sia uguale od inferiore a uno;
- b. almeno due lati siano aperti verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso;
- c. almeno 1/3 del perimetro complessivo della loggia sia direttamente aperto verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso. Ai fini del presente Regolamento, il portico, loggiato e porticato sono assimilabili alla loggia.

Art. 117 - Elementi dell'edificio

117.1 Balcone

Si definisce balcone la struttura orizzontale aggettante, sorretta da mensola o a sbalzo dalla facciata, aperta su tre lati e delimitato da elementi di protezione contro la caduta: ringhiera, parapetto, ecc.. Lo sbalzo deve essere di modesta entità e non deve superare una profondità utile di ml. 1,50, fatte salve particolari soluzioni architettoniche per le quali sarà la Commissione Edilizia, in riferimento alla distanza dai confini, dai fabbricati e dalle strade, a stabilire la misura dell'aggetto.

117.2 Terrazza

Si definisce terrazza la superficie piana praticabile posta a copertura di ambienti sottostanti di un edificio e protetta con elementi contro la caduta: ringhiera, parapetto, ecc..

117.3 Ballatoio

Si definisce ballatoio la struttura distributiva orizzontale e aggettante, a servizio di intere Unità Immobiliari. Per la realizzazione di nuovi ballatoi, sia nel caso di nuove costruzioni che negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sarà la Commissione Edilizia, in riferimento alla distanza dai confini, dai fabbricati e dalle strade, a stabilire la misura dell'aggetto del ballatoio qualora la profondità utile superi ml.1,50.

117.4 Loggia, loggiato, portico e porticato

Si definisce come loggia lo spazio coperto prospettante direttamente all'esterno che sia delimitato

da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione.

Non sono qualificabili come logge, e vanno pertanto considerati a tutti gli effetti locali chiusi, gli spazi che non presentino almeno una delle seguenti caratteristiche

- almeno un lato sia aperto verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso, ed il rapporto tra larghezza e profondità della loggia sia uguale o superiore a uno;
- almeno due lati siano aperti verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso;
- almeno 1/3 del perimetro complessivo della loggia sia direttamente aperto verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso.

Ai fini del presente Regolamento, il portico, loggiato e porticato sono assimilabili alla loggia.

Art. 118 - Pertinenze ed elementi di arredo

Le dimensioni dei sottostanti elementi di arredo da realizzarsi nelle pertinenze dei fabbricati dovranno essere commisurate alla funzione svolta e proporzionate al fabbricato su cui si inseriscono o a cui si relazionano.

118.1 - Pensilina e tettoia a sbalzo

Si definisce pensilina la struttura aggettante, sorretta da mensola o a sbalzo, con la funzione di copertura di uno spazio aperto o di protezione delle aperture di un fabbricato.

Sono considerate pensiline anche:

- le strutture isolate poggianti su colonne per riparare dalla pioggia persone o cose: pensiline di accesso ai giardini privati, pensiline per carico-scarico merci, ecc.;
- pensiline di fermata di mezzi pubblici costituite da strutture leggere.

Fatte salve le disposizioni contenute nel vigente Regolamento Urbanistico sugli edifici classificati in Elenco A, B e C sarà la Commissione Edilizia a stabilire la congruità dell'intervento con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio.

Ai fini del presente Regolamento, la tettoia a sbalzo è assimilabile alla pensilina.

118.2 - Tettoia

Si definisce tettoia la struttura poggiate su pilastri, completamente aperta su tutti i lati, con la funzione di copertura di uno spazio aperto.

118.3 - Gazebo

Si definisce gazebo un manufatto, con la funzione di copertura di uno spazio aperto, costituito da struttura verticale astiforme non saldamente infissa al suolo, completamente aperto su tutti i lati e realizzato con materiali leggeri e facilmente rimovibili.

118.4- Pergolato o pergola

Si definisce pergolato o pergola una struttura, completamente aperta, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali atta a consentire il sostegno del verde rampicante.

Titolo IV : Diritti di informazione e Norme finali Parte I : Diritti d'informazione

PARTE I: Diritti d'informazione

Art. 119 - Diritti d'informazione, accesso agli atti e certificazioni

119.1 - Diritto di accesso agli atti

Dell'avvenuto rilascio dei Permessi viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio di un apposito elenco, con la specificazione, del titolare e della località nella quale l'opera viene eseguita. Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali a ciò abilitati del Permesso di Costruire, Asseverazione Edilizia o nulla-osta edilizio dei relativi atti di progetto. Sono sottratti al diritto d'accesso:

- a. progetti e cartografie di edifici adibiti ad installazioni militari, ad aziende a rischio di incidente rilevante;
- b. progetti relativi ad edifici destinati all'esercizio dell'attività creditizia;
- c. denunce, esposti, verbali di accertamento relativi a violazioni, irregolarità, infrazioni soggette a comunicazioni di notizia di reato all'autorità giudiziaria, in quanto coperti da segreto istruttorio;
- d. notizie e documenti relativi alla vita privata, utilizzati ai fini dell'attività amministrativa;
- e. i documenti in blocco per categorie o per periodi di tempo che non siano ricollegabili alla tutela di situazioni giuridicamente rilevanti oppure ad un'attività amministrativa determinata ed in funzione dell'attività medesima.

La visione degli atti di Permessi di Costruire e Asseverazione, qualora richiesta con la citazione degli estremi identificativi al di cui al primo comma, dovrà essere resa dagli uffici entro il termine stabilito in via generale dal Sindaco con propria ordinanza. In ogni altro caso gli atti di Permessi di Costruire e Asseverazione saranno messi a disposizione del richiedente compatibilmente con le possibilità di ricerca degli uffici. In tal caso sarà applicato un corrispettivo per le spese di ricerca. Qualora il fascicolo richiesto non risulti reperibile si rilascerà, a richiesta, un'apposita dichiarazione.

119.2 - Diritto di accesso ai procedimenti in corso

Il diritto di visione di atti e documenti dei procedimenti in corso, con le esclusioni indicate nel paragrafo precedente, può essere esercitato a conclusione dell'iter istruttorio, ciò al duplice fine di garantire ai portatori d'interessi giuridici in merito la più completa informazione e di non gravare il procedimento di ritardi che contrasterebbero con l'interesse del richiedente al rispetto dei tempi previsti.

Il portatore di interessi giuridici che abbia richiesto l'accesso agli atti ed abbia esplicitato tale interesse giuridico in sede di presentazione della domanda, riceverà comunicazione della conclusione dell'iter istruttorio e potrà accedere agli atti e ai documenti entro il termine indicato nella comunicazione stessa e potrà presentare memorie e documenti entro 7 giorni dalla presa visione.

L'Amministrazione, effettuate le dovute verifiche, a seconda dei vari tipi di procedimento, concluderà il procedimento stesso, dandone comunicazione per iscritto agli interessati.

Art. 120 - Diritti del proprietario o compromissario

Il proprietario o l'acquirente di un immobile o di parte di esso o il suo delegato, anche sulla base di contratto preliminare di vendita con sottoscrizioni autenticate, ha diritto di prendere visione di qualsiasi documento relativo all'immobile stesso e di ottenere ogni certificazione relativa. L'eventuale rifiuto deve constare da atto scritto e potrà essere opposto solamente relativamente all'istruttoria interna ed agli altri elementi che rendono riconoscibile il nominativo del singolo funzionario che ha istruito la pratica. L'esibizione ed il rilascio in copia del fascicolo nei termini di cui

REGOLAMENTO EDILIZIO

sopra sostituisce il rilascio delle certificazioni non espressamente previste dalla legge. Gli adempimenti di cui sopra dovranno essere resi dagli uffici entro il termine stabilito in via generale dal Sindaco qualora siano richiesti con l'esplicazione degli estremi identificativi citati al primo comma del precedente articolo. In tale ipotesi, qualora il fascicolo non risulti reperibile, dovrà essere rilasciata apposita dichiarazione con la citazione degli elementi comunque in possesso dell'Amministrazione Comunale. Tale dichiarazione specificherà quale documentazione da acquisirsi eventualmente agli atti dell'Amministrazione a cura e spese dell'interessato dovrà considerarsi validamente sostitutiva, a ogni effetto, della pratica irreperibile. In ogni altro caso di richiesta di cui al primo comma, qualora effettuata senza la specificazione degli elementi identificativi, saranno effettuate le necessarie ricerche e si rilascerà, a richiesta, apposita dichiarazione, che potrà essere espressamente sostitutiva della pratica eventualmente irreperibile.

Art. 121 - Diritti di copia e ricerca

La copia semplice o conforme di ogni atto è assoggettata al pagamento di apposite somme a titolo di rimborso spese, , così come il rilascio delle certificazioni per l'espletamento di ricerche per determinare gli estremi identificativi delle pratiche edilizie: numero di protocollo, titolare/richiedente, località di esecuzione delle opere. Il rimborso di tali somme sarà stabilito con apposita Deliberazione del Consiglio Comunale.

PARTE II: Norme transitorie e sanzioni

Art. 122 - Norme transitorie

Il presente Regolamento Edilizio entra in vigore dalla data di efficacia del Regolamento Urbanistico approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 2 del 14 gennaio 2011. Per le istanze presentate prima di tale data, possono continuare ad applicarsi le disposizioni contenute nel precedente Regolamento Edilizio approvato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 2 in data 28 gennaio 2000 e le sue successive modificazioni. Le norme del precedente Regolamento Edilizio continuano ad applicarsi altresì alle Varianti non sostanziali delle istanze di cui al comma precedente, nonché agli interventi assoggettati dal precedente P.R.G. ai Piani Attuativi, riconfermati e richiamati dal predetto Regolamento Urbanistico adottato. Fatte salve le previsioni dello strumento urbanistico generale e le relative Norme Tecniche d'Attuazione, alla stessa data di cui al primo comma del presente articolo, sono abrogate tutte le disposizioni Comunali in contrasto con il presente Regolamento.

Le disposizioni introdotte nel presente Regolamento con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 24/07/2018, si applicano anche ai procedimenti in corso al momento dell'entrata in vigore della modifica regolamentare, fatta salva la possibilità per l'interessato di fare esplicita richiesta di applicazione delle norme regolamentari precedenti.

Art. 123 - Sanzioni

Il mancato rispetto degli obblighi specificamente previsti dal presente Regolamento a carico dei soggetti interessati, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo n° 106 del T.U. della legge comunale e provinciale, RD 3/3/1934 n. 383, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.

ALLEGATI:

- Allegato n°1 :** INDICAZIONI DI MASSIMA SULLE TECNICHE COSTRUTTIVE E SUI MATERIALI DA IMPIEGARE PER INTERVENTI SULL'EDILIZIA STORICA
- Allegato n°1A :** CAMPIONARIO DEI COLORI AMMESSI PER IL RESTAURO DELLE FACCIATE ESTERNE SULL'EDILIZIA STORICA.
- Allegato n°2 :** INDICAZIONI DI MASSIMA SULLE TECNICHE COSTRUTTIVE E SUI MATERIALI DA IMPIEGARSI PER IL RECUPERO DI EDILIZIA ESISTENTE NON STORICA E PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI, PRODUTTIVI, COMMERCIALI, DIREZIONALI E DI SERVIZIO.
- Allegato 2A :** CAMPIONARIO DEI COLORI AMMESSI PER IL TRATTAMENTO DELLE FACCIATE ESTERNE SULL'EDILIZIA CONSOLIDATA O NUOVA.
- Allegato n°3 :** CRITERI DI MASSIMA PER LA PROGETTAZIONE E LA REALIZZAZIONE DI BIOARCHITETTURE-EDILIZIA SOSTENIBILE: "Normativa di recepimento di quanto disposto dalle recenti disposizioni sul tema dell'edilizia sostenibile e della ecoefficienza degli edifici, ai sensi della L.R. n° 1/2005; della L.R. n° 39/05 e del D.L. 192/05"
- Allegato n°4 :** PROGETTI TIPO DI FABBRICATI AGRICOLI IN STRUTTURA IN LEGNO TONDO CHE POSSONO ESSERE REALIZZATI CON TECNICHE TRADIZIONALI E SEMPLICI RICORRENDO ALL'"AUTOCOSTRUZIONE".

Tali allegati potranno essere oggetto di modifica, senza ulteriore esame da parte del Consiglio Comunale, a seguito dell'approvazione di nuove disposizioni di leggi statali o regionali.

Allegato n°1: INDICAZIONI DI MASSIMA SULLE TECNICHE COSTRUTTIVE E SUI MATERIALI DA IMPIEGARE PER INTERVENTI SULL'EDILIZIA STORICA

Premessa

L'obiettivo prioritario che queste prescrizioni si pongono, è l'individuazione di criteri di unitarietà e di omogeneità, di indirizzo e di comportamento a cui uniformare i pareri da esprimersi sulle richieste d'interventi di recupero e, più in generale, di trasformazione territoriale, in modo da costituire una comune cultura condivisa nel modo di intendere la tutela ambientale e architettonica e nel modo di "pensare" ai suoi criteri di attuazione.

Le successive indicazioni sulle tecniche costruttive e sui materiali da impiegarsi negli interventi sul patrimonio edilizio storico, non pretendono di esaurire la possibile casistica d'intervento, ma tentano di trarre dalla conoscenza delle connotazioni storiche e tipologiche che caratterizzano la realtà edilizia di Figline e del Valdarno, un'occasione di promozione di una cultura comune sul recupero, che dissipando inutili quanto pericolosi equivoci, possa garantire concretamente e operativamente la tutela del patrimonio edilizio esistente di valore, salvaguardandolo da pesanti e irreversibili compromissioni cui troppo diffusamente siamo da tempo abituati.

Attraverso un approfondito quadro di riferimento conoscitivo e attraverso la condivisione di alcuni principi e criteri fondamentali sul Restauro, è stato possibile ricercare criteri unitari di valutazione e di indirizzo dei "comportamenti" progettuali e di attuazione degli interventi di recupero e trasformazione del patrimonio edilizio esistente e del territorio in genere, incentivando ed auspicando che ciò porti a momenti di riqualificazione professionale a tutti i livelli, necessità di cui non si può negare o minimizzare l'estrema urgenza.

Queste indicazioni sulle tecniche costruttive e sui materiali da impiegare riguardano i seguenti interventi:

- | | | | |
|---|---|--------------|---------------------------|
| a) Manutenzione Ordinaria | - | M.O.: | articolo n° 91 del R.E. |
| b) Manutenzione Straordinaria | - | M.S.: | articolo n° 92 del R.E. |
| c) Restauro e Risanamento Conservativo | - | R.C.: | articolo n° 93 del R.E. |
| d) Ristrutturazione Edilizia | - | RE1: | articolo n° 94.1 del R.E. |
| e) Ristrutturazione Edilizia | - | RE2: | articolo n° 94.2 del R.E. |
| f) Ristrutturazione Edilizia | - | RE3: | articolo n° 94.3 del R.E. |

e sono vincolanti per gli edifici esistenti di cui agli Elenchi:

- **Elenco A:** edifici notificati ai sensi del D. Lgs. n° 42 del 22 gennaio 2004, articolo n° 10 e assimilabili;
- **Elenco B:** edifici di rilevante valore storico ambientale;
- **Elenco C:** edifici di valore storico ambientale.

Quando non sia esplicitamente menzionata la classificazione degli edifici queste norme si intendono estese a tutta l'edilizia di valore architettonico, culturale ed ambientale, di cui al punto precedente, con la premessa generale che gli elementi artistici e costruttivi di pregio devono essere sempre e comunque trattati con la cautela del "Restauro Scientifico", i cui modi non possono essere oggetto di prescrizioni normative generali, essendo strettamente dipendenti dal tipo e dallo stato di conservazione dell'elemento da restaurare e dalla continua evoluzione delle tecniche conservative.

Premesso che di fronte a qualsiasi operazione edilizia, le condizioni necessarie per ottenere, attraverso un corretto intervento, dei risultati qualificanti e significativi stanno in una attenta analisi delle condizioni fisiche del fabbricato e dei suoi caratteri tipologici ed architettonici, nella qualità del progetto, nella puntuale direzione dei lavori e nelle competenze specializzate dell'impresa e delle maestranze; e considerato che ogni edificio presenta caratteristiche e situazioni peculiari la cui conoscenza è determinante per una appropriata redazione del progetto e per l'esecuzione delle opere; ciò nonostante si ritiene utile fornire una serie di indicazioni generali sugli interventi più comuni riguardanti le operazioni necessarie per il mantenimento delle

caratteristiche tipologiche e della qualità storica dell'edilizia esistente.

Va precisato che le modalità d'uso di tali indicazioni tecniche devono essere sempre messe in rapporto stretto con le diverse caratteristiche di valore architettonico che i singoli edifici presentano, anche secondo le classificazioni di intervento stabilite.

Indipendentemente da quanto si indicherà successivamente nel presente Allegato, agli interventi di Restauro, giudicati con motivato parere della Commissione Edilizia e dell'Ufficio di Piano di elevata qualità progettuale, è permessa libertà nell'uso di tecnologie e materiali, purché si dimostri capacità di rispetto e di reinterpretazione delle caratteristiche significative dell'edificio.

1. STRUTTURE VERTICALI

1.1 - Deumidificazione

Nei casi in cui si presentino condizioni di umidità nelle murature, dovrà essere accertato in primo luogo se le cause dipendono da infiltrazioni dalle coperture o dalle tubazioni esistenti di approvvigionamento o di scarico. Per la presenza di umidità ai piani terreni e interrati, dovrà essere accertato se le cause siano dovute a capillarità per risalita dal suolo, oppure, come può verificarsi per gli edifici situati in zone edificate a vari livelli, se le cause dipendono da infiltrazioni di terreni a monte, da perdite della rete fognaria o da perdite di pozzi neri degli edifici adiacenti a quote più alte.

In linea generale, allo scopo di eliminare l'umidità nelle murature dei piani terreni e seminterrati, è ammessa la formazione di scannafossi aerati purché realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante e coperti mediante formazione di sovrastante lastronata in pietra locale, cotto o battuto di cemento. Oltre alla formazione di solai sopraelevati gattaiolati aerati trasversalmente, potrà essere creata una barriera chimica orizzontale all'umidità ascendente mediante foratura delle strutture murarie e iniezioni di speciali resine coadiuvate da opportuni intonaci traspiranti, che favoriranno la completa asciugatura dell'umidità residua nella muratura. Infine possono essere realizzate pareti leggere adiacenti ai muri, formanti camera d'aria di intercapedine provvista di prese d'aria esterne e di relative uscite. Sono da evitare metodi di "imbibizione di sostanze speciali" laddove sia accertata la presenza di pitture murali. I sistemi concernenti il taglio meccanico del paramento murario e il successivo inserimento di lastre di isolante su tutta la larghezza della muratura sono da sconsigliare, in quanto ciò può consentire, nella eventualità sismica, lo slittamento delle murature: il taglio, pertanto, della muratura è generalmente sconsigliato.

1.2 - Consolidamento fondazioni

Il consolidamento delle strutture verticali, in caso di cedimento di fondazione, verrà effettuato senza demolire le murature in elevazione, mediante sottofondazioni o in mattoni o con getti di conglomerato cementizio o in cemento armato.

L'intervento più tradizionale è quello dei cordoli affiancati e parzialmente - o in tutto - sottostanti alla vecchia base fondale, con passanti che li colleghino tra loro.

E' opportuno, nelle opere di fondazione, usare calcestruzzo relativamente magro, massimo 300-350 Kg/mc., per ridurre la possibilità che si verifichino fenomeni di umidità saliente nelle murature sovrastanti, indotti dal calcestruzzo.

Va inoltre evitato di porre strati nettamente divisori - cartone catramato in particolare - tra la fondazione e le murature - in quanto ciò può consentire come già accennato precedentemente, nell'eventualità sismica, lo slittamento della muratura sulla fondazione, ciò soprattutto se la risega formata dal cordolo è relativamente prossima al livello del terreno. A questo fine potranno più convenientemente essere usate resine impermeabilizzanti.

1.3 - Muri "maestri"

Il consolidamento di porzioni di tali strutture, quali riprese di parti degradate e sconnesse, Restauro di canne

fumarie, chiusura di porte e finestre, sarà effettuato utilizzando mattoni pieni quando le murature siano

REGOLAMENTO EDILIZIO

da intonacare. Nelle riprese da effettuarsi su murature a faccia vista, è ammesso lo smontaggio e il rimontaggio col metodo del “cuci-scuci” degli elementi esistenti, eventuali porzioni di muro mancante sono anch'esse da integrare con impiego di materiali dello stesso tipo murati e stuccati nei giunti con malta di calce chiara. Si prenderà in considerazione, a seconda dei casi, se è opportuno ricostruire la nuova muratura leggermente arretrata rispetto a quella originaria, oppure se sia necessario inserire un foglio di piombo a separazione, oppure ancora usare una pezzatura o una stuccatura diversa sempre nell'intento di mantenere leggibile l'intervento e allo stesso tempo in modo che questa si integri visibilmente con l'esistente e l'insieme. La parte di muratura integrata può essere anche intonacata, nel qual caso può essere eseguita utilizzando mattoni pieni, questo sempre al fine di mantenere leggibile l'intervento. La stuccatura dei giunti delle facce in vista delle vecchie murature in mattoni, in mattoni e pietrame o solo di pietrame, dovrà essere eseguita previa scarnitura delle connessioni, pulitura con spazzola e lavatura, successiva stuccatura con apposita mestola con malta a base di calce e sabbia chiara, eventualmente conguagliata e colorata con terre naturali. Il risultato e l'effetto finale della stuccatura sul paramento murario, potrà oscillare da una stuccatura consistente detta “mezzo intonaco” ad una stuccatura che si limita a chiudere i soli giunti in profondità.

Gli intonaci esistenti dovranno essere mantenuti ogni qualvolta possibile; è sconsigliata la loro sostituzione. Il recupero di intonaci esistenti potrà essere eseguita tramite bruschinatura e accurata ripulitura di tutti gli intonaci, in modo da togliere le parti allentate ed ogni altra impurità, successiva ripresa delle parti mancanti o degradate con intonaco a base di calce.

L'esecuzione di nuovi intonaci dovrà essere eseguita previo spicconamento di intonaci esistenti, fino a porre a nudo la muratura sottostante, spazzolatura e lavatura del paramento murario, successivo rinzafo ed arriccio in malta bastarda, stabilizzazione con malta di calce idraulica e velo finale a calce, eventualmente conguagliato e colorato con terre naturali, applicato con spatola all'americana, in modo da ottenere, secondo le necessità, una superficie variamente liscia ed omogenea.

In presenza di rotazioni recenti, di fessurazioni o di modeste gonfiature e strapiombi, che non richiedono ingenti operazioni di sostituzione di parti di murature, si potranno effettuare legamenti con catene in ferro, secondo la normale prassi, o con cavi di precompressione. In entrambi i casi dovrà essere posta particolare attenzione alla ripartizione sulle murature delle pressioni di contatto delle piastre di ancoraggio per non superare la resistenza delle murature e per assicurare la distribuzione al loro interno dell'effetto di ancoraggio. La posizione e l'evidenza o meno di tali strutture, ivi compresa quella delle piastre di ancoraggio, sarà determinata dalle caratteristiche degli ambienti interni interessati e dall'architettura delle facciate esterne.

Eventuali elementi come pilastri in cemento armato o profilati in ferro da inserire nelle murature per collegare solai e cordoli perimetrali, in rapporto alle prescrizioni per le zone sismiche, dovranno essere inseriti nell'interno o all'esterno, affiancati in parte - o in tutto - alla muratura, valutando a seconda delle caratteristiche architettoniche la necessità o l'opportunità di renderli più o meno visibili.

I cordoli di coronamento in cemento armato, da effettuarsi in relazione al risanamento delle coperture, dovranno essere realizzati ove possibile all'interno del muro di facciata senza interessare e rimuovere le cornici di gronda e lasciando verso l'esterno una cassaforma della muratura di adeguato spessore.

Ai fini del consolidamento tra l'orditura del tetto, in genere in legno e il nuovo cordolo in cemento armato, è opportuno prevedere un collegamento tra i due elementi strutturali, tale collegamento può essere realizzato mediante inserimento nel getto del cordolo perimetrale di apposite “zanche” metalliche che verranno successivamente chiodate sugli elementi lignei dell'orditura principale.

La stonacatura di murature esterne o interne, è ammissibile soltanto quando sia accertato che queste siano state eseguite originariamente a vista e siano integre in gran parte della loro estensione. In casi eccezionali possono essere lasciate a vista porzioni consistenti di muratura, originariamente intonacate, purché con forme regolari e qualora consentano la possibilità di rileggere le varie stratificazioni edilizie. E' da evitare assolutamente la messa in evidenza, in facciate intonacate, di lacerti di muratura a vista oppure archi di scarico o bugne angolari.

1.4 - Muri divisorii

Per gli edifici di cui agli Elenchi A e B, quando tali strutture hanno origine da adattamenti e

ristrutturazioni parziali di epoca recente, si dovrà valutare l'opportunità di mantenerli, in relazione alle nuove ipotesi di progetto di sistemazione delle unità funzionali.

In tal caso si dovranno eliminare o ridurre in altezza quelle murature divisorie che hanno ripartito spazi interni originariamente unitari e pregevoli per la presenza di volte, di soffitti lignei a cassonetti e di controsoffitti decorati in modo da consentire la percezione dello spazio originario. Lo stesso criterio verrà adottato per la formazione di nuove pareti divisorie, per esempio necessarie per la realizzazione di corridoi, bagni ecc., utilizzando in tal caso elementi prefabbricati leggeri.

1.5 - Realizzazione di aperture e chiusure interne

Negli edifici di cui agli Elenchi A e B sono ammesse purché non modifichino lo schema distributivo. La loro realizzazione all'interno dei vani distributori principali cucina tradizionale, vano scala, saloni, ecc., e specie se questi sono caratterizzati dalla presenza di porte dotate di mostre in pietra, è ammessa a condizione che gli infissi siano eseguiti a filo muro, con trattamento della superficie a finto intonaco e senza formazione di controtelaio sporgente. Nel caso in cui risulti indispensabile procedere alla chiusura di porte con mostre di pietra, queste ultime devono essere mantenute in vista, arretrando leggermente la tamponatura.

1.6 - Realizzazione di aperture esterne

Per gli edifici di cui agli Elenchi A e B è prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e localizzazione esistente, fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue. Nel caso di facciate storicamente stratificate o riconfigurate con interventi successivi, non è ammesso riaprire finestrate tamponate appartenenti alla stesura originaria nel caso in cui la stesura raggiunta e consolidata presenti una precisa e definitiva configurazione architettonica. E' ammessa la riapertura di finestre tamponate appartenenti all'ultimo assetto consolidato.

Nuove aperture inoltre possono essere introdotte solo se necessarie in rapporto all'installazione di nuovi servizi igienici, tecnologici e cucine, e solo se compatibili con la composizione dei fronti, in questo caso dovranno avere dimensioni e forme convenienti e rapportate alle altre aperture.

Per edifici di cui all'elenco C è ammessa la realizzazione di nuove aperture esterne purché in forme e proporzioni coerenti con quelle esistenti in una equilibrata composizione dei fronti.

1.7 - Scale

Per gli edifici di cui agli Elenchi A e B la struttura, l'andamento, i materiali degli scalini e dei pianerottoli, le controsoffittature a volta con o senza decorazioni delle scale originarie o che presentano pregio tipologico, dovranno essere conservati e quindi restaurati e consolidati.

Per gli edifici di cui all'Elenco C e per scale di minor pregio negli interventi per le eventuali operazioni di consolidamento, potrà essere ammessa la formazione di solette in c.a. appoggiate a travi portanti sui pianerottoli e, in caso di presenza di strutture lignee deteriorate portanti le rampe, queste potranno essere sostituite con elementi in ferro profilati scatolari ecc..

Per le scale i materiali prescritti sono la pietra serena, la "pietra forte", il cotto nelle forme e dimensioni tradizionali. Sono escluse altre pietre non locali.

Nuove scale parziali di collegamento tra piani terreni e piani primi per abitazioni, per negozi, laboratori, uffici, non potranno essere eseguite quando ciò comporti il taglio di volte, di travature portanti o di soffitti lignei di pregio.

I soppalchi e le relative scale, previsti nei casi ammessi, come pure altre soluzioni simili che possono essere ammissibili all'interno di singoli appartamenti, potranno essere realizzate solo con strutture leggere in ferro e legno, utilizzando un disegno moderno ed evitando improprie soluzioni "finto antico".

2. STRUTTURE ORIZZONTALI

2.1 - Solai in legno a vista non decorati

Non è ammessa la sostituzione di solai in legno con solai misti in laterizio e cemento o solai con travature di ferro. Per il Restauro ed il ripristino di tali strutture a faccia vista, non controsoffittate e non provviste di decorazioni pittoriche o intagliate su legno, è previsto un esame delle condizioni delle

strutture lignee, travi, correnti, tavolati ecc., e di quelle in cotto, piastrelle, formelle ecc., la sostituzione degli elementi deteriorati, il lavaggio del legname con solventi, il trattamento della parte che rimarrà alloggiata nella muratura con prodotti protettivi, l'applicazione di sostanze antitarlo, la conguagliatura dei colori con mordenti e la verniciatura finale con resine reversibili e successivo trattamento a cera. La pulitura delle strutture potrà avvenire anche mediante idropulitura.

Nei casi di solai gravemente deteriorati si può sostituire integralmente l'orditura principale e secondaria purché si ricorra all'impiego di pari materiali con sezioni e lavorazioni uguali a quelle originarie, le sezioni possono essere maggiorate per ragioni statiche. Nel caso sia necessaria la sostituzione dello scempiato, dovranno essere usate piastrelle nelle misure originarie, non è ammesso l'uso di tavole. Il consolidamento di questi solai, per evitare anche vibrazioni e rumori, potrà avvenire nell'extradosso, dopo la rimozione del pavimento e della caldana, mediante la formazione di una soletta di circa cm. 6 - 8 di spessore, previa stesura di un manto bituminoso in presenza di tavolato, formata da argilla espansa o altro materiale isolante ed armata con rete elettrosaldata, maglie di cm. 15 x 15 e diametro minimo mm. 3, ancorata a ferri a "L" fissati alle murature perimetrali.

Questo procedimento può essere preventivamente integrato con cordoli perimetrali e ammorsamenti nel muro e con l'inserimento, a seconda dei carichi e delle luci dei solai, di profilati metallici, ferri a "T", dall'extradosso nelle travature lignee principali.

2.2 - Solai in legno decorati e controsoffittature decorate

Quando i solai sono dotati di decorazioni pittoriche e di elementi intagliati, oppure sono coperti da controsoffittature in cannicciato decorate con pitture o con gole appoggiate all'imposta su cornici, essi dovranno essere conservati e restaurati utilizzando maestranze specializzate ed eventualmente distaccati per il Restauro delle parti, decorate e dipinte, particolarmente pregiate. Il consolidamento dei solai lignei potrà avvenire previa sostegno delle controsoffittature nell'intradosso, mediante le opere di rafforzamento delle orditure lignee e la formazione delle solette, così come previsto al punto precedente.

2.3 - Solai in voltine di mattoni in foglio

Questi solai formati da una orditura di travi di ferro a doppio "T", in generale con interasse tra m. 0,80 e 1,00, orditi parallelamente al lato minore e collegati con voltine di mattoni in foglio o raramente a una testa, spesso hanno sostituito tra la metà dell'ottocento e i primi del novecento, fino al 1940, prima che si diffondessero i solai in c.a., i tradizionali solai in legno.

- Dovranno essere in generale mantenuti, a meno che non risultino palesemente in contrasto con gli ambienti e gli spazi sottostanti, come tutte le stratificazioni edilizie significative.
- Potranno essere consolidati con le stesse tecniche dei solai in legno.

2.4 - Volte ed archi

Queste strutture dovranno essere conservate e lasciate completamente in vista, anche nei casi di suddivisione dei vani (vedi punto 1.4).

Il ripristino ed il consolidamento di tali strutture, a seconda del grado di dissesto e di deterioramento, avverrà mediante opera di rinforzo nell'extradosso con strutture armate, con sostituzione di elementi sconnessi e deteriorati, con tiranti metallici, ecc..

Sono ammesse, all'imposta dell'arco o della volta, tiranti o catene per l'eliminazione delle spinte orizzontali.

3. COPERTURE

Le coperture degli edifici di cui agli Elenchi A e B debbono essere conservate sia tramite le tecniche costruttive che i materiali originari, comprese le cornici di gronda e gli elementi sovrastanti abbaini, comignoli, logge, ecc., le superfetazioni dovranno essere eliminate.

Negli edifici di cui agli Elenchi A e B non sono ammessi mutamenti nelle quote delle coperture, salvo maggior spessore dovuto all'inserimento di strati isolanti e impermeabilizzanti.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Nel caso in cui si renda necessario, ai fini del consolidamento strutturale, realizzare un cordolo di coronamento al muro esistente esso dovrà essere ritrovato all'interno della quota attuale. Per gli edifici di cui all'Elenco C, sempre per motivi di consolidamento strutturale, è consentito rialzare la quota di imposta fino ad un massimo di cm. 30, qualora detto rialzamento non comporti incongrue alterazioni dei rapporti di facciata.

La pendenza delle falde del tetto non potrà essere inferiore a quella preesistente.

E' ammessa l'utilizzazione di materiali per l'isolamento termico e per l'isolamento da umidità.

E' ammesso sopra lo scempiato la formazione di massetto alleggerito armato con rete elettrosaldata. In nessun caso è ammessa la sostituzione dello scempiato di campigiane sopra i correnti con tavelle.

3.1 - Manto di copertura e comignoli

Negli edifici di cui all'Elenco A è prescritto l'uso di coppi ed embrici tradizionali, l'eventuale sostituzione dovrà avvenire con pezzi di recupero o con elementi nuovi formati a mano.

Negli edifici di cui all'Elenco B è ammesso l'uso di coppi ed embrici nuovi formati a macchina purché con coloriture vicino alle terre e non al rosso vivo. Sono escluse, anche dagli edifici di cui all'Elenco C, coperture totali o parziali in fibrocemento, coppi in cemento colorato, tegole marsigliesi o portoghesi. Non è ammessa la formazione di nuovi abbaini.

E' ammessa l'installazione di lucernari complanari al tetto, soltanto in casi di comprovata necessità funzionale, in edifici di cui all'Elenco A e B.

I comignoli saranno conservati o ripristinati nelle forme originali anche a copertura di nuove canne fumarie prefabbricate.

Per gli sfiati dei tubi di aerazione forzata, è ammesso l'uso di piccoli comignoli in cotto prefabbricati o in rame. Sono esclusi comignoli in fibrocemento e in plastica.

E' esclusa l'installazione di pannelli solari e/o fotovoltaici sui tetti soprattutto in edifici di cui agli elenchi A e B.

3.2 - Orditura in legno

Per le opere di ripristino e consolidamento delle strutture lignee si dovranno usare gli stessi legnami, trattando i materiali recuperati e quelli sostituiti con sostanze ignifughe ed antiparassitarie.

Negli edifici di cui all'Elenco A gli elementi costitutivi la struttura lignea, i correnti e lo scempiato di campigiane possono essere reintegrati limitatamente alle parti fatiscenti, senza pervenire tuttavia a una loro integrale sostituzione anche se nelle forme tradizionali. Dove esistono capriate in legno, allorché le catene non diano sufficienti garanzie, possono essere rafforzate o sostituite con tiranti metallici.

Negli edifici di cui agli Elenchi B e C è ammessa anche l'integrale sostituzione dell'orditura in legno; per la struttura principale è prescritto l'impiego di travi "uso-Trieste" e, per l'orditura secondaria, correnti con sezioni tradizionali di castagno o abete conguagliato tramite mordente a castagno, segati a spigolo vivo, piallati e con asciatura agli angoli.

E' ammesso l'uso delle travi e correnti a spigolo vivo ove preesistenti, come è ammessa la verniciatura a corpo dell'orditura principale e secondaria dove esistente fin dall'origine.

3.3 - Gronda

Negli edifici di cui agli Elenchi A e B le gronde dovranno mantenere la forma, la configurazione e oggetto di quelle preesistenti.

I correnti a sporgere dovranno essere del tipo semplice e cioè non sagomati, ad eccezione dei casi di maggior qualificazione architettonica, come ville, case padronali ecc., nei quali siano riscontrabili sagomature preesistenti. Lo stesso dicasi per la "contromensola" e per la "seggiola" da ripristinarsi nei materiali e nelle forme originarie solo se esistenti.

Limitati incrementi negli oggetti di gronda derivanti da esigenze funzionali saranno ammessi unicamente negli edifici di cui all'Elenco C.

3.4 - Gioggetti o finitura del tetto sui fronti laterali a capanna

REGOLAMENTO EDILIZIO

Sono da mantenere o ripristinare nelle forme tradizionali embrici sporgenti direttamente dal muro, oppure fuoriuscita di mensole in legno, a disegno semplice, con aggetto non superiore a cm. 20 e sovrastante corrente e scempiato di campigiane a seconda della situazione preesistente.

Sono da evitare oggetti superiori che presuppongano la fuoriuscita di mensolature dell'orditura lignea principale del tetto.

3.5 - Controsoffitti

I vani a "tetto" non possono essere controsoffittati ex-novo e la formazione di eventuali tramezzi dovrà essere congruente all'orditura lignea del tetto.

4. ADEGUAMENTO DEI SERVIZI TECNOLOGICI

In tutti gli edifici è consentita la installazione di impianti igienico-sanitari, di cucine, di impianti di riscaldamento, di impianto idrico e di impianto elettrico.

Il rifacimento di impianti igienico-sanitari e di cucina è vietato nei casi in cui siano stati ricavati alterando sensibilmente l'impianto distributivo e architettonico originario, ad esempio: suddivisione della cucina tradizionale, occupazione di loggia, formazione recente di superfetazioni improprie, ecc..

Non è ammessa la suddivisione della grande cucina tradizionale in due vani cucinotto e tinello. Nel caso in cui la cucina tradizionale venga riutilizzata come vano soggiorno è ammessa la formazione di una nuova cucina in altro vano adiacente.

Nuovi servizi igienici dovranno essere collocati nelle parti di scarso interesse architettonico o in vani di carattere marginale per non alterare le caratteristiche dell'impianto distributivo originario e tenendo presenti i criteri indicati nei punti 1.4 e 2.3 del presente allegato.

Sono permesse installazioni di cucine e di servizi igienici anche in blocchi unificati con impianto di areazione forzata.

Le colonne degli scarichi per l'areazione forzata non dovranno tagliare le volte e le travi maestre dei solai lignei. Quando è possibile, si suggerisce di far passare tali colonne negli angoli dei vani senza eseguire tracce murarie.

Per gli edifici di cui all'Elenco A si suggerisce di collocare tali impianti come in genere si usa con i blocchi unificati su un solaio sovrapposto, anche parzialmente a quelli preesistenti, senza quindi alterare quest'ultimi, e dar modo di spostare gli scarichi in posizione conveniente e appropriata.

Per gli edifici di cui all'Elenco C è ammessa la costruzione di servizi igienici in ampliamento volumetrico solo nel caso di accertata impossibilità di soluzione distributiva interna e in ogni caso attraverso aggiunte edilizie coerenti.

Per la installazione degli impianti idrici, elettrici e di riscaldamento e delle relative tubazioni, si dovrà cercare di evitare o di limitare le tracce sui muri, utilizzando vecchie tracce e qualora sia necessario il rifacimento dei pavimenti prevedendo le canalizzazioni nel sottostante massetto.

Sono ammessi impianti di ascensore o montacarichi in casi limitati di accertata necessità per il superamento delle barriere architettoniche: la loro localizzazione dovrà essere tale da non alterare il meccanismo distributivo originario.

5. FINITURE E RELATIVI MATERIALI

Le finiture e i materiali originari dell'Unità Edilizia dovranno essere salvaguardati con attenzione pari a quella da usare per gli elementi strutturali, quindi dovranno essere restaurati e recuperati in tutte le occasioni possibili.

5.1 - Elementi architettonici interni ed esterni

Questi elementi architettonici: cornici di gronda, zoccolature, portali, cornici e davanzali delle finestre, terrazze e ringhiere, loggiati e quindi scale, porte interne, capitelli, cornici e tabernacoli, camini ecc., dovranno essere restaurati e restituiti al loro stato originale mediante operazioni di lavaggio, di pulitura e eventualmente trattati con sostanze ignifughe trasparenti qualora si tratti di materiali di legno o con

sostanze protettive negli altri casi.

Per gli edifici di cui all'Elenco A, in accordo con la Soprintendenza dovranno essere stabiliti i metodi per il Restauro degli elementi architettonici colonne, pilastri, archeggiature, lesene, capitelli, finestre ecc., per il loro consolidamento, per la sostituzione delle parti deteriorate, per la protezione dagli agenti atmosferici con coperture di rame o piombo, per il trattamento protettivo con resine trasparenti, ecc..

Nel Restauro delle facciate è prevista l'eliminazione di materiali incongrui.

5.2 - Facciate ed intonaci

Per gli edifici di cui all'Elenco A nel Restauro delle pareti interne ed esterne si dovrà cercare di conservare le parti esistenti dell'intonaco, integrando le parti cadenti e deteriorate con gli stessi materiali. I vecchi intonaci liscati a cazzuola dovranno essere ritrovati asportando gli strati di imbiancature successive, mediante bagnatura e raschiatura delle superfici.

Per gli edifici di cui agli Elenchi A, B e C sia nel caso di integrazione, sia nel caso di completi rifacimenti, non è ammesso l'uso di intonaci plastici, di coloriture sintetiche e lavabili, né l'uso di materiali con grana di marmo a basi plastiche o resinose da stendere a spatola granigliati, graffiati o simili.

Il rifacimento degli intonaci dovrà essere eseguito con rinzaffo in malta bastarda e con un secondo strato della stessa malta da stendersi con la cazzuola o col frattone, ed infine con velatura finale con malta di calce grassello a grana fine tirata con spatola in ferro.

La coloritura degli intonaci delle facciate esterne è da ottenersi o con la velatura finale in malta di calce colorata con terre naturali o con tinteggiature a latte di calce sempre colorate con terre naturali per ottenere le diverse gamme di colori tradizionali della zona.

Il Comune di riserva la facoltà di richiedere, motivandolo, l'uso di tinte diverse rispetto a quelle proposte.

5.3 - Infissi esterni

Qualora non siano restaurabili quelli esistenti i serramenti esterni potranno essere in legno di cipresso o castagno, nelle sezioni, sagome e partiture tradizionali, con ferratura-cardini a "bietta" o "a squadra", "torcetto" esterno con biette con fermo centrale superiore o inferiore - simili a quelli preesistente. Potranno essere trattati al naturale con opportune resine trasparenti oppure verniciati a corpo.

Negli edifici di cui agli Elenchi B e C è ammesso:

- a. l'uso di legno di abete sempre nelle sezioni, sagome, partiture e con ferrature tradizionali e comunque verniciato a corpo o conguagliato con mordenti a cipresso o castagno prima della verniciatura finale trasparente;
- b. l'uso del ferro con profilati in ferro finestra verniciati a corpo o bruniti.

Non è ammesso l'uso di infissi in plastica o in metalli anodizzati.

5.4 - Dispositivi di oscuramento

Per gli edifici di cui agli Elenchi A e B non sono ammessi dispositivi di oscuramento esterni, se non nel caso in cui originariamente esistenti. I dispositivi di oscuramento possono essere realizzati per mezzo di "scuretti" interni.

E' permesso mantenere dispositivi di oscuramento, quali persiane seppur originariamente non presenti, quando facciano parte di una consolidata e definitiva configurazione architettonica. Per gli edifici di cui all'Elenco C è ammessa l'installazione di dispositivi di oscuramento con persiane alla "fiorentina" in legno, purché verniciate a corpo e purché su aperture non dotate di cornici in pietra a vista. La coloritura delle persiane potrà essere eseguita in tutte le tonalità dei tre colori tradizionalmente utilizzati: verde, marrone e grigio. Non è ammesso l'uso di portelloni esterni di varia forma.

Le porte esterne, qualora non siano restaurabili quelle esistenti, sono ammesse nelle forme tradizionali in legno verniciato con specchiature o pannelli, a superficie unita o a grandi doghe orizzontali.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Negli edifici di cui agli Elenchi A e B devono essere impostate solo sul filo interno della mazzetta, con esclusione di controporta sul filo esterno del muro. Sempre per questi edifici non è ammessa la formazione, a protezione della porta di ingresso, di tettoie soprattutto nelle forme pseudo tradizionali "alla fiorentina".

Per gli edifici di cui all'Elenco B è ammessa la formazione a protezione della porta di ingresso di pensilina realizzata in ferro verniciato o rame, di semplice e schematico disegno, incastrata nel muro con gocciolatoio laterale. Per eventuali porte di negozi o botteghe artigiane è previsto l'uso di serramenti in ferro con profilati in ferro-finestra verniciato o brunito.

5.5 - Pavimenti e rivestimenti interni

Negli edifici di cui agli Elenchi A e B i pavimenti devono essere mantenuti, per quanto possibile, con i materiali originari con eventuale sostituzione o integrazione con materiali simili.

Quando il materiale recuperabile non consente una globale ricostruzione dei pavimenti è preferibile recuperarlo nei vani principali e negli spazi facenti parte del sistema distributore-androne, cucina tradizionale, saloni, vano scale, portici, logge ecc..

I rivestimenti interni sono ammessi nei servizi igienici anche a tutta parete; sono ammessi altresì in eventuali cucine di nuova formazione, in zone di cottura limitatamente allo sviluppo della parete attrezzata e per una altezza non superiore a cm. 160.

5.6 - Canali di gronda e pluviali

I canali dovranno essere configurati secondo la sagoma tradizionale, in generale rotonda. Il materiale suggerito è lamiera di rame ma è ammessa la lamiera zincata e verniciata.

Sono esclusi canali e pluviali in plastica o in fibro-cemento.

I pluviali saranno inseriti nelle murature solo in casi particolari secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio, e a non più di m. 2,50 dalla quota del marciapiede.

I punti di calata dei pluviali devono essere scelti con attenzione in modo da non disturbare la composizione della facciata.

Cavi elettrici o altre tubazioni per impianti posti nelle facciate degli edifici di cui agli Elenchi A e B dovranno essere incassati sotto traccia. Ove ciò non sia possibile senza danneggiare murature di pregio, dovranno essere collocati presso le estremità delle facciate o in corrispondenza di pluviali, evitando di attraversare parti libere della facciata.

Negli edifici di cui agli Elenchi A e B non potranno essere collocate insegne luminose.

Devono essere mantenuti arredi e insegne esistenti che abbiano assunto valore storico o ambientale; nuove insegne, eventualmente anche a bandiera, sono ammesse previo parere della Commissione Edilizia, tali comunque da non alterare la morfologia e la visibilità della facciata.

6. SISTEMAZIONI ESTERNE

Comprendono un insieme di elementi sia di arredo funzionale che di decoro, sia di disposizione ambientale, costruiti o vegetazionali, che devono per le loro caratteristiche essere conservati o ripristinati nelle forme tradizionali.

6.1 - Marciapiedi

Quando sono presenti devono essere restaurati o ripristinati con tecniche, materiali e dimensioni identici o strettamente affini a quelli originari. Quando non sono presenti è ammessa la loro realizzazione se indispensabili per motivi igienico-funzionali come per la formazione e ispezionabilità di scannafossi e potranno essere eseguiti in lastre di pietra locale con esclusione di pietre irregolari montate ad "opus incertum", in cotto o in battuto di cemento. Particolare cura dovrà essere tenuta nel raccordo con la parete evitando zoccolature o battiscopa pretenziosi o incongrui.

6.2 - Pavimentazioni

La pavimentazione di aie, cortili, piazze o altre superfici esterne esistenti dovrà essere restaurata o

ricostituita per mezzo di tecniche, materiali e configurazioni identiche o strettamente affini a quelle originarie. Nuove pavimentazioni sono ammesse su superfici unitarie e regolari in lastronate tradizionali di pietra locale con esclusione di pietre di pezzatura irregolare montante ad "opus incertum", in cotto oppure in battuto di cemento. Potranno essere rifinite con cordonatura o raccogli acqua di dimensioni opportune e a disegno semplice.

6.3 - Arredi vegetazionali

E' prescritto il mantenimento e il ripristino delle sistemazioni preesistenti: percorsi alberati, alberi a filari, a gruppi, siepi, ecc..

E' ammessa la piantagione di essenze arboree locali, ad esempio: acero, cipresso, gelso, leccio, noce, quercia, ecc., con esclusione delle essenze arboree estranee all'ambiente come il cipresso argentato dell'Arizona ed arbustive ad esempio: biancospino, glicine, lavanda, ramerino, rose, rampicanti, ecc., nelle forme e nelle localizzazioni tradizionali in rapporto alla casa, vedi "REGOLAMENTO COMUNALE PER LA TUTELA DEL VERDE URBANO PUBBLICO E PRIVATO", approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 94 del 19 dicembre 2003.

Sono da escludere le forme di arredo tipiche della "villetta contemporanea": vialetti, aiuole, laghetti; oggetti raffiguranti nani, gnomi, animali, ecc..

6.4 - Recinzioni

E' ammessa la recinzione del resede purché non crei frazionamenti all'interno dello stesso. Tali recinzioni non dovranno inoltre impedire la fruibilità di percorsi pedonali e/o tracciati storici esistenti.

Nelle zone agricole nuove recinzioni sono ammesse solo se costituite da siepi vive nelle essenze tradizionali della zona: alloro, biancospino, leccio, rosmarino, ecc. con esclusione di cancellate o di reti a maglia sciolta.

L'eventuale cancello di accesso dovrà essere realizzato in forme e disegno semplice, in ferro o legno verniciato, con l'esclusione di forme pseudotradizionali in ferro battuto.

6.5 - Sistemazioni del terreno

Dovranno essere mantenute, per quanto possibili, le sistemazioni esistenti, sia per quanto riguarda le quote, i dislivelli, gli andamenti che le opere di sostegno originarie. Particolare attenzione dovrà essere tenuta per il mantenimento dei muri e muretti a secco e per il loro ripristino con materiali tradizionali.

**Allegato n°1A : CAMPIONARIO DEI COLORI AMMESSI PER IL RESTAURO DELLE
FACCIE ESTERNE SULL'EDILIZIA STORICA.**

Per il Restauro o rifacimento delle facciate esterne degli edifici di cui agli Elenchi A, B e C le colorazioni dovranno essere eseguite con pittura a calce o con l'impiego di velo di finitura dell'intonaco sempre a base di calce colorata con l'aggiunta di terre o polveri di marmo in quantità adeguate.

Gli edifici caratterizzati da modelli di colorazione originaria, rilevati attraverso documenti o tracce di colorazione, o comunque con decorazioni rilevanti, dovranno attenersi scrupolosamente a tali coloriture e decorazioni.

Nel caso di edifici che non presentano parti originarie di intonaco da cui desumere possibili coloriture antiche, ci si dovrà attenere alla mappa cromatica che riportiamo nella tavolozza dei colori.

L'Allegato campionario dei colori ammessi costituisce di fatto la tavolozza dei colori.

Inoltre si allega una tabella con dieci combinazioni cromatiche, composte utilizzando i colori base del campionario.

Le combinazioni cromatiche possono riguardare tutti gli elementi presenti in una facciata tipo:

- Fondi: paramento murario intonacato;
- Rilievi: modanature, marcapiani, sottogronda ecc.;
- Persiane: dispositivi di oscuramento esterni;
- Finestre: infissi incernierati sulle mazzette interne;
- Portoni: di ingresso ai piani terreni;
- Ferri: inferriate, ringhiere, pensiline, lampioni, ecc.

Si potrà comunque, su proposta del Progettista, tinteggiare l'edificio con coloriture differenti da quelle sopradette in casi particolari da valutare in sede di Commissione Edilizia e/o dall'Ufficio di Piano. In quest'ultimo caso il Progettista dovrà predisporre tavole colorate almeno delle facciate principali e metterle in relazione con edifici e vegetazione circostanti.

E' vietato tinteggiare parzialmente la facciata di un edificio.

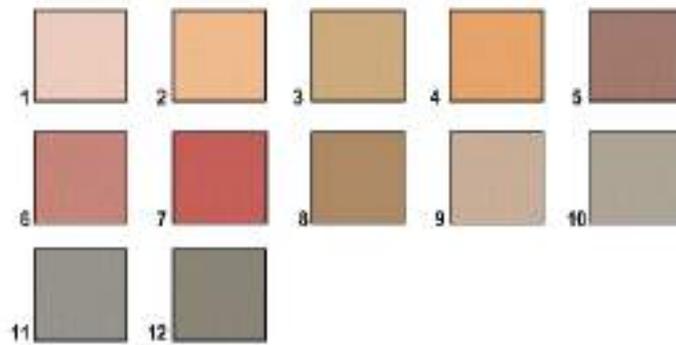
La coloritura di una sola facciata appartenente a più proprietari dovrà essere eseguita uniformemente e nello stesso tempo, procedendo in modo completo ed omogeneo.

E' comunque vietato tinteggiare: terrecotte, pietre naturali, cementi decorativi, così come tutti quegli elementi facenti parte dell'apparato decorativo di facciata che originariamente non erano colorati né patinati.

Il successivo campionario dei colori ammessi nelle tinte originali è depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

CAMPIONARIO DEI COLORI AMMESSI PER L'EDILIZIA STORICA

MURI
FONDI E RILIEVI



LEGNI
PERSIANE, FINESTRE
E PORTONI



FERRI

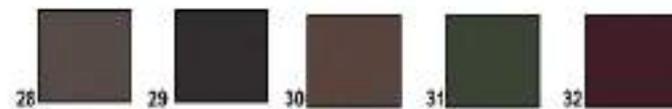


TABELLA DELLE COMBINAZIONI CROMATICHE

	FONDI	RILIEVI	PERSIANE	FINESTRE	PORTONI	FERRI
A	9	12	17	14	27	31
B	1	2	15	23	25	28
C	2	8	18	22	26	29
D	2	12	15	14	24	30
E	3	1	22	14	25	32
F	4	11	19	25	24	31
G	5	6	17	15	21	30
H	6	11	20	24	22	32
I	7	9	14	23	24	28
L	10	9	21	15	19	29

(ALL-001)

Allegato n°2 : INDICAZIONI DI MASSIMA SULLE TECNICHE COSTRUTTIVE E SUI MATERIALI DA IMPIEGARSI PER IL RECUPERO DI EDILIZIA ESISTENTE NON STORICA E PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI, PRODUTTIVI, COMMERCIALI, DIREZIONALI E DI SERVIZIO.

Nel processo di trasformazione territoriale, l'inserimento di nuove costruzioni, sia di tipo residenziale che produttivo o di servizio, ricadenti in aree urbane o extraurbane, impongono una notevole attenzione progettuale, specie considerando che spesso si inseriscono in contesti territoriali già fortemente caratterizzati da preesistenze di notevole importanza: edilizia storica concentrata o sparsa, beni naturali, che per la loro qualità, articolazione e diffusione punteggiano nel caso specifico il territorio del Comune di Figline Valdarno.

Di conseguenza in considerazione della complessità, difficoltà e forse scorrettezza di imporre per normativa un particolare linguaggio architettonico, qui ci limitiamo ad indicare alcuni principi elementari che debbono costituire le basi per ogni nuova progettazione.

Questi principi si applicano a tutti gli strumenti con cui si attuano le nuove previsioni del R.U.: Piani Particolareggiati e Piani equivalenti (P.E.E.P., P.I.P.), Lottizzazioni private, Piani di Recupero, progetti di opere pubbliche, interventi edilizi diretti.

Tali elementi di progettazione urbanistica o architettonica debbono essere considerati quali riferimenti di massima per la progettazione, comunque i Piani Attuativi potranno discostarsi da detti principi solo con motivate argomentazioni che dovranno essere accolte dalla Commissione Edilizia.

Di conseguenza la realizzazione di nuovi insediamenti dovrà attenersi alle seguenti regole:

1) l'impianto urbanistico dell'area da realizzarsi tramite Piano Attuativo, dovrà tener conto delle indicazioni dettate dal Regolamento Urbanistico, vedi schemi planimetrici di riferimento, e precisare:

- l'inserimento e i caratteri da tenere in rapporto alle preesistenze edilizie e naturali del contesto nel quale si colloca l'intervento;
- la suddivisione in lotti;
- l'orientamento e gli allineamenti da tenere con i nuovi fabbricati rispetto a quelli esistenti;
- le regole per l'aggregazione dei lotti e dei fabbricati anche in rapporto alla morfologia dell'area;
- l'eventuale rapporto e/o raccordo tra l'abitazione di custodia ed i fabbricati produttivi nel caso di edilizia industriale od artigianale;
- la viabilità di accesso, la viabilità, la sosta, le autorimesse fuoriterra, possibilmente staccate dalle singole unità abitative nel caso di intervento residenziale;
- la localizzazione delle zone a verde.

2) I singoli fabbricati, appartenenti allo stesso insediamento, dovranno uniformarsi nell'uso di tecnologie costruttive, materiali e finiture in modo da raggiungere un risultato finale omogeneo.

In particolare si prescrive l'uso della stessa tipologia di elementi prefabbricati, oppure della stessa tecnica costruttiva se di tipo tradizionale.

Le coloriture dei paramenti murari esterni dovranno essere quelle previste dal "CAMPIONARIO DEI COLORI AMMESSI PER IL TRATTAMENTO DELLE FACCIATE ESTERNE SULL'EDILIZIA CONSOLIDATA O

NUOVA", vedi Allegato n° 2/B del R.E., e/o attentamente progettate o oggetto di specifici elaborati esplicativi.

3) Eventuali insegne, luminose o non, in insediamenti industriali o industriali, dovranno essere installate all'interno della sagoma di ogni fabbricato.

4) Particolare cura andrà posta nella realizzazione delle aree esterne, per le quali si prevederà l'uso di materiali omogenei di pavimentazione, differenziando eventualmente i percorsi carrabili da quelli pedonali. Le recinzioni dovranno essere unificate siano esse in muretti pieni di altezze contenute

REGOLAMENTO EDILIZIO

con sovrastanti parapetti metallici, oppure interamente in parapetti o pannelli metallici, di altezza non superiore a ml. 2,00, oppure con siepi. I muri di recinzione potranno essere realizzati in pietra o mattoni a faccia-vista, murati a calce con giunti di spessore massimo mm. 8, realizzati a perfetta regola d'arte oppure in cemento armato a faccia-vista realizzato con cassature in listelli di legno piallato, con esclusione di pannelli perfettamente costipato senza imperfezioni in modo da non necessitare né di riprese né tantomeno di tinteggiatura.

- 5) L'intero insediamento andrà schermato con essenze vegetali, sia di alto fusto che siepi ed arbusti, di cui si prescrive la messa a dimora lungo tutto il perimetro dell'insediamento e lungo i confini tra un lotto e l'altro. Riguardo alle essenze da utilizzare si fa riferimento a quanto disposto nel "REGOLAMENTO COMUNALE PER LA TUTELA DEL VERDE URBANO PUBBLICO E PRIVATO", approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 94 del 19 dicembre 2003.
- 6) Le facciate prospicienti su spazi pubblici dovranno essere prive di aggetti, ivi compresi balconi e terrazze; le eventuali logge dovranno essere ricavate nello spessore del corpo di fabbrica. Eventuali scale esterne potranno essere realizzate solo a rampa unica rettilinea.
- 7) La copertura degli edifici residenziali dovrà essere a falde inclinate, con pendenza delle medesime non superiore al 30%, e rivestita con manto in cotto tradizionale od altro materiale duraturo, oppure a terrazza praticabile con pavimentazione non bituminosa. I camini e gli esalatori dei servizi igienici dovranno essere realizzati in muratura, in forme tradizionali, nell'edilizia residenziale. I camini e gli esalatori di fumo o quant'altro necessario per le attività produttive, devono essere possibilmente concentrati in struttura unitaria schermata.
- 8) Il paramento esterno, sia degli edifici residenziali che di quelli produttivi e commerciali e per pubblici servizi, potrà essere realizzato con materiali lapidei a faccia vista o con intonaco, tinteggiato nei colori tradizionali; sono escluse tinteggiature di diverso colore nell'ambito di un medesimo prospetto; sono peraltro ammesse variazioni di tonalità previa richiesta, con allegato grafico dimostrativo. Le vetrine di locali commerciali dovranno essere arretrate di almeno cm. 20 dal filo fabbricato.

Allegato n° 2A : CAMPIONARIO DEI COLORI AMMESSI PER IL TRATTAMENTO DELLE FACCIATE ESTERNE SULL'EDILIZIA CONSOLIDATA O NUOVA.

Per il trattamento delle facciate di edifici di nuova o recente realizzazione si dovrà, in via generale, avere particolare cura nel porre in evidenza i vari volumi, le sporgenze o le rientranze, che costituiscono il fabbricato ad esempio le logge, differenziandoli fra loro nella tonalità o nel colore rispetto alla superficie principale della facciata.

Si dovrà altresì prevedere l'uso di materiali o di coloriture differenziate per evidenziare l'attacco a terra dell'edificio, attraverso un diverso trattamento delle pareti dell'intero piano terreno con colori e/o materiali distinti dal resto del fabbricato; oppure con la realizzazione di zoccolature di vario materiale, ad esempio pietra in liste o in pannelli o conglomerato cementizio faccia vista o variamente trattato con patinature, comunque di altezza non inferiore a 60/70 cm..

Sono da evitare in via generale, salvo casi particolari da valutare in sede di Commissione Edilizia e/o dall'Ufficio di Piano, zoccolature di altezza inferiore da quella precedentemente prescritta e, comunque, realizzate con materiali non idonei ad esempio piastrelle in cotto o monocottura di qualsiasi dimensione o battiscopa di qualsiasi tipo.

E' inoltre da evitare nell'edilizia nuova, la realizzazione e la evidenziazione di elementi "finto rustico" quali archetti in laterizio faccia a vista o pietra ad "opus incertum" a vista, mentre nell'edilizia recente consolidata se ne prescrive la intonacatura e la tinteggiatura.

Per i colori ammessi per la tinteggiatura delle facciate degli edifici di nuova o recente costruzione si faccia riferimento al "CAMPIONARIO DEI COLORI" di seguito riportato.

L'Allegato campionario dei colori ammessi costituisce di fatto la tavolozza dei colori.

Inoltre si allega una tabella con dieci combinazioni cromatiche, composte utilizzando i colori base del campionario.

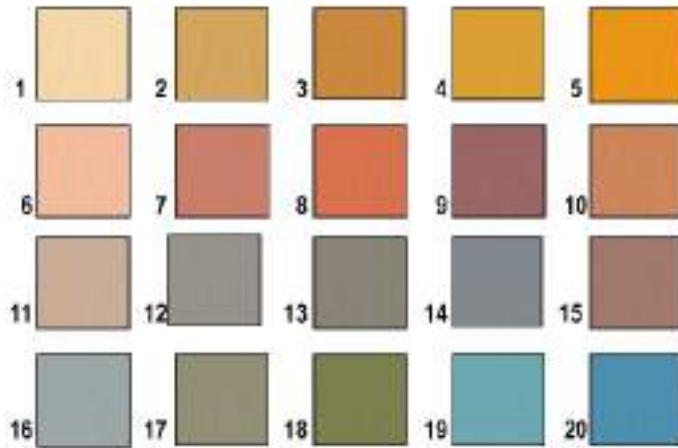
Si potrà comunque, su proposta del Progettista, tinteggiare l'edificio con coloriture differenti da quelle sopradette in casi particolari da valutare in sede di Commissione Edilizia e/o dall'Ufficio di Piano. In quest'ultimo caso il Progettista dovrà predisporre tavole colorate almeno delle facciate principali e metterle in relazione con edifici e vegetazione circostanti.

In edifici di nuova costruzione sono ammessi infissi esterni e dispositivi di oscuramento di tipo tradizionale finestre suddivise in specchiature o persiane e di tipo moderno finestre a specchiatura unica, avvolgibili ecc...; i dispositivi di oscuramento dovranno essere tinteggiati esclusivamente a corpo e comunque insieme agli infissi dovranno rispettare i colori indicati nel "CAMPIONARIO DEI COLORI" di seguito riportato e di specifica proposta e inseriti nelle tavole delle facciate.

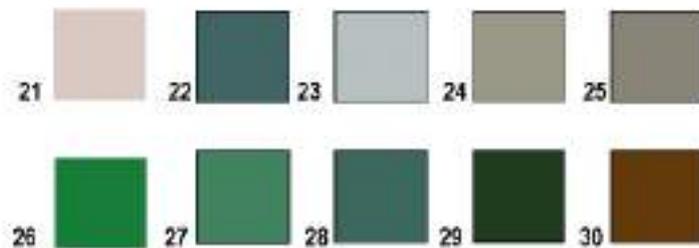
Il successivo campionario dei colori ammessi nelle tinte originali è depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

CAMPIONARIO DEI COLORI AMMESSI PER L'EDILIZIA CONSOLIDATA O NUOVA

**MURI
FONDI E RILIEVI**



**LEGNI
PERSIANE, FINESTRE
E PORTONI**



FERRI



TABELLA DELLE COMBINAZIONI CROMATICHE

	Piano di facciata principale	Volumi aggettanti o rientranze (Loggia, balconi)	Finiture (Zoccolature, gronde, ecc.)	Infissi (Avvolgibili, persiane, finestre)	Portoni	Ferri
A	2	1	14	24	21	32
B	3	4	12	25	26	33
C	5	10	11	30	24	31
D	7	9	13	22	30	35
E	8	12	9	27	29	34
F	10	6	14	21	30	34
G	15	12	13	28	29	33
H	16	18	12	25	21	32
I	17	18	11	26	28	35
L	20	19	1	23	24	31

(ALL.102)

Allegato n°3 : CRITERI DI MASSIMA PER LA PROGETTAZIONE E LA REALIZZAZIONE DI BIOARCHITETTURE – EDILIZIA SOSTENIBILE: “Normativa di recepimento di quanto disposto dalle recenti disposizioni sul tema dell’edilizia sostenibile e della ecoefficienza degli edifici, ai sensi della L.R. n° 1/2005; della L.R. n° 39/05 e del D.L. 192/05”

1 - Finalità

Il seguente documento è finalizzato a recepire e disciplinare la normativa di incentivazione per interventi edilizi che presentino particolari elementi di ecoefficienza ed ecocompatibilità rivolti a garantire lo sviluppo sostenibile, attraverso un uso delle risorse del territorio compatibile con la loro capacità di riprodursi. Ai sensi di quanto previsto agli articoli 145 e seguenti della L.R.T. 1/2005 e coerentemente con le istruzioni tecniche relative, delibera delle G.R.T. n° 322 del 28/02/2005 con cui si approvavano le istruzioni tecniche denominate “Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana”, successivamente modificate con delibera della G.R.T. n° 218 del 3 aprile 2006, gli interventi edilizi che vorranno usufruire degli incentivi di seguito individuati e previsti dalla Normativa del Regolamento Urbanistico vigente, dovranno porsi l’obiettivo di raggiungere una qualità energetico – ambientale delle aree aperte e degli spazi edificati così da perseguire l’obiettivo di una qualità dell’abitare compatibile con le esigenze antropiche e con l’equilibrio ambientale.

La qualità del costruito deve pertanto essere l’obiettivo principale della progettazione e deve contenere un rinnovato approccio verso uno sviluppo del territorio che contemperi:

1. le esigenze del rispetto dell’ambiente in termini di compatibilità ambientale;
2. l’ecoefficienza energetica dello sviluppo di sistemi di produzione di energie rinnovabili;
3. il comfort dell’abitare;
4. la salute dei cittadini.

Le norme potranno altresì essere modificate o integrate alla luce delle normative regionali o nazionali nel frattempo entrate in vigore e che regolassero diversamente la materia.

2 - Campo di applicazione

Rientrano nell’ ambito di applicazione del presente Allegato al Regolamento Edilizio le nuove Unità Immobiliari derivanti da interventi di nuova costruzione, Ristrutturazione Urbanistica, sostituzione e fedele ricostruzione degli edifici ad uso residenziale, turistico-ricettivo, commerciale, direzionale e produttivo, esclusi gli edifici in categoria E8 così come classificati all’articolo 3 del D.P.R. n. 412/1993, in qualsiasi ambito territoriale.

3 - Strumenti di progettazione e verifica della qualità

Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi dell’edilizia sostenibile verranno effettuate sulla base delle “Linee Guida regionali” di cui alle delibere G.R.T. n. 322 del 28.02.2005, n. 218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni. Le schede di cui si compongono le linee guida possono essere modificate e/o aggiornate, per cambiamenti normativi o innovazioni tecnologiche tese a migliorare gli standard di qualità, o possono essere rese più conformi alle esigenze della Amministrazione Comunale, con delibera di Giunta Comunale, su motivata relazione dell’Ufficio competente.

4 - Documentazione da allegare all’istanza per l’ottenimento degli incentivi

La progettazione dovrà contenere specifica documentazione: elaborati grafici, tabelle dimostrative e particolari costruttivi, redatta appositamente per la verifica della qualità dell’intervento. Detti elaborati dovranno essere redatti dal professionista incaricato della progettazione per dimostrare la rispondenza del progetto ai requisiti di cui si intende avvalersi per il raggiungimento del punteggio

REGOLAMENTO EDILIZIO

necessario per ottenere gli incentivi. La richiesta di ottenimento degli incentivi costituirà specifico allegato al progetto e dovrà contenere:

- a) analisi del sito, a firma del progettista, conforme alle indicazioni riportate nelle "Linee Guida per la valutazione ambientale ed energetica degli edifici in Toscana" di cui alle delibere GRT n. 322 del 28.02.2005, n. 218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni;
- b) copia, debitamente compilata, di ognuna delle schede desunte dalle linee guida che giustificano la richiesta di incentivo;
- c) apposita relazione con dichiarazione di conformità del progetto a quanto dichiarato nelle suddette schede a firma del progettista;
- d) dichiarazioni ed elaborati circa l'integrale rispetto della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- e) eventuale ulteriore documentazione tecnica ritenuta necessaria. Anche gli elaborati obbligatori di progettazione sono aggiornabili periodicamente con semplice determinazione dirigenziale, in quanto non contengono specifiche discrezionali, né hanno un carattere normativo, ma rappresentano semplici elementi di supporto alla progettazione.

5 - La quantificazione degli incentivi

Il vigente Regolamento Urbanistico definisce ed individua gli incentivi concessi applicando un criterio che consente premi edificatori e/o sconti sugli oneri in funzione della qualità energetico-ambientale dimostrata a fronte della documentazione tecnica evidenziata. Gli incentivi applicabili alle nuove Unità Immobiliari derivanti da interventi di nuova costruzione, Ristrutturazione Urbanistica, sostituzione e fedele ricostruzione degli edifici ad uso residenziale, turistico-ricettivo, commerciale e direzionale, in qualsiasi ambito territoriale, sono determinati sulla base delle successive considerazioni.

E' comunque fatta salva la non valutazione dei maggiori volumi e delle altezze derivanti dall'incremento delle prestazioni energetiche ed acustiche e della migliore accessibilità degli edifici previsti dalle Norme del presente Regolamento Edilizio comunale, anche qualora non si preveda la realizzazione di un progetto completo di bioarchitettura; in quest'ultimo caso non verranno assegnati i premi edificatori né gli sconti sugli oneri.

6 - Incentivi concessi

Al fine di favorire interventi di bioarchitettura, assimilabili a quelli previsti per l'"edilizia sostenibile", si ammette la possibilità di richiedere incentivi quali l'incremento del 10% della superficie utile ammessa per interventi di nuova edificazione; tali incentivi potranno raggiungere un incremento del 25% della superficie utile ammessa esclusivamente per interventi di Ristrutturazione Edilizia "RE3" e Ristrutturazione Urbanistica "RU" in edifici già destinati ad uso residenziale.

Tali incrementi sono ammessi in deroga agli indici urbanistici di zona. Sono ammessi in zona "B", "C", "D" e "E", non sono ammessi in zona "A" né su edifici inclusi negli elenchi di cui alle Classi "A", "B" e "C", in quest'ultimi sono ammessi solo nel caso in cui si possano effettuare interventi di Ristrutturazione Edilizia "RE3".

I nuovi incrementi parteciperanno alla corresponsione degli oneri concessori.

Per edifici ricadenti in zona "A" e/o su edifici inclusi negli Elenchi di cui alle Classi "A", "B" e "C", che non possono usufruire degli incentivi sopra detti, quali l'incremento del 10% della superficie utile, è ammessa una riduzione degli oneri di costruzione pari al 10%.

7 - Adempimenti per l'Inizio Lavori

Per accedere alle agevolazioni previste è necessaria, prima del rilascio del Permesso di Costruire o contestualmente al deposito della Segnalazione Certificata di Inizio Attività - SCIA, la sottoscrizione di una dichiarazione d'obbligo inerente l'impegno ad ottemperare a quanto dichiarato ai fini dell'ottenimento degli incentivi previsti dal vigente Regolamento Urbanistico, firmata dal/i proprietario/i secondo il fac-simile fornito dall'Amministrazione Comunale. All'atto del ritiro del Permesso di Costruire o, nel caso di Segnalazione Certificata di Inizio Attività - SCIA contestualmente alla

REGOLAMENTO EDILIZIO

presentazione della stessa, la documentazione di cui sopra dovrà inoltre essere integrata da una polizza fidejussoria a garanzia del valore degli incentivi previsti. Tale polizza sarà svincolata nella misura del 70% al momento degli adempimenti di cui al successivo articolo 7. La rimanente quota del 30% della suddetta fideiussione sarà svincolata 12 mesi dopo l'Ultimazione dei Lavori in modo da consentire l'eventuale monitoraggio degli interventi realizzati in riferimento al risparmio energetico e alla riduzione delle emissioni in atmosfera. L'importo della polizza fidejussoria dovrà essere pari al doppio della somma derivante da:

- a. importo dello sconto effettuato sugli oneri;
- b. importo dell'aumento del valore venale calcolato, sul volume o superficie incentivato. Nel caso di incentivo volumetrico, il costo al mq. dell' aumento del valore venale deve essere moltiplicato per la superficie ottenuta dividendo per 2,70 il volume incentivato. Per la determinazione di tale importo si potrà fare riferimento ad eventuali regolamentazioni comunali. La fideiussione dovrà essere rilasciata da:
 - istituto di credito autorizzato;
 - da impresa di assicurazioni con sede legale nell'Unione Europea ammessa ad operare in libertà di prestazione di servizi nel territorio della Repubblica, autorizzata al ramo 15 (cauzioni) e ricompresa nell'elenco pubblicato trimestralmente dall'ISVAP ai sensi dell'articolo 87 del decreto legislativo n. 175/95;
 - intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzate dal Ministero competente. La fideiussione o la polizza assicurativa presentata dovrà essere dichiarata valida a tutti gli effetti dal Responsabile del Procedimento e dovrà espressamente riportare le seguenti clausole:"
 - la polizza ha efficacia fino al momento della liberazione del contraente dagli oneri assunti verso il Comune, relativamente al valore degli incentivi previsti dall'allegato ES "Edilizia sostenibile" ed in forza dell'articolo 147, comma 2 della L.R.T. 1/2005, comprovata da specifica comunicazione o dichiarazione liberatoria rilasciata dal Comune nella misura e nei tempi previsti all'articolo 6 del citato allegato..
 - il pagamento delle somme dovute in base alla polizza fidejussoria, sarà effettuato senza riserva alcuna entro il termine massimo di trenta giorni dal ricevimento della richiesta scritta del Comune.
 - il fidejussore non godrà del beneficio della preventiva escussione del debitore di cui all'articolo 1944 del Codice Civile.
 - il pagamento a favore del Comune avverrà senza il preventivo consenso del debitore."

8 - Adempimenti a Fine Lavori

Al termine dei lavori, il professionista abilitato alla certificazione di conformità dell'opera al progetto contenuto nel titolo abilitativo o nelle Varianti ad esso, di cui all' articolo 86, comma 1 della L.R.T.1/2005, dovrà allegare un'apposita dichiarazione che quanto realizzato è conforme a quanto progettato e dichiarato in relazione alle scelte progettuali adottate per l'ottenimento degli incentivi di cui al presente Allegato. Tale dichiarazione dovrà essere accompagnata da specifica documentazione fotografica e da schede tecniche relative ai materiali e alle tecnologie adottate, ai sistemi tecnologici adottati ed agli impianti realizzati. Nel caso in cui la dichiarazione e la documentazione di cui ai commi precedenti non vengano presentate, il Comune provvederà a farne esplicita richiesta al titolare dell'atto abilitativo mediante notifica o raccomandata AR. Il mancato inoltro della suddetta dichiarazione e/o documentazione agli uffici del Comune, entro il termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento di tale richiesta, comporta la decadenza degli incentivi goduti e l'applicazione delle norme di inottemperanza di cui al successivo punto 11.

9 - Varianti

Potranno essere accettate variazioni in Corso d'Opera inerenti gli aspetti relativi agli incentivi, purché

sia dimostrata con apposita documentazione tecnica la equivalenza o il miglioramento rispetto al risultato proposto nel progetto iniziale. L'intervento oggetto della variazione sarà comunque assoggettato alla normativa in tema di varianti in Corso d'Opera.

10 - Modalità di controllo e di verifica dei progetti presentati

L'Amministrazione Comunale, tramite il suo personale tecnico o attraverso convenzioni con organismi di validazione, dovrà verificare che i progetti siano corredati di tutta la documentazione di cui ai precedenti punti n° 4 e 7, finalizzata ad evidenziare i contenuti di sostenibilità propri dell'intervento, nonché della documentazione di cui al precedente punto n° 9, attestante la conformità dei lavori realizzati al progetto presentato. Il controllo dell'ottemperanza, in fase di realizzazione, di quanto dichiarato nel progetto, rientra nella normale attività di vigilanza attinente le competenze e le attribuzioni di legge proprie del Comune. L'Amministrazione potrà prevedere un sistema di controllo del cantiere a campione, onde salvaguardare ulteriormente il rispetto delle strategie di sostenibilità dichiarate.

11- Inottemperanza

La non attuazione di una parte o della totalità delle previsioni progettuali che hanno consentito il riconoscimento degli incentivi nonché il mancato rispetto della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, comporteranno la perdita del diritto a godere degli stessi. Il Comune provvederà a comunicare il preavviso di inottemperanza alle previsioni progettuali che hanno consentito il riconoscimento degli incentivi, al titolare.

12 - Progettazione e realizzazione di Bioarchitetture: informativa di attenzione all'ambiente allo scopo di fornire criteri e indicazioni pratiche per l'utilizzo di tecniche e prodotti ecologicamente migliorativi per l'architettura e valutare gli interventi.

La Bioarchitettura è una disciplina che progetta l'organizzazione dello spazio attraverso un equilibrio da ricercarsi tra l'uomo e la natura.

Alla base dell'attuale rinnovato interesse per le problematiche dell'abitare e della ricerca di principi progettuali legati alla Bioarchitettura, vi è una forte influenza dell'affermarsi di una concezione della vita, fondata su un rapporto più stretto dell'uomo con il proprio corpo e la natura e un ruolo essenziale attribuito ad ogni singola persona per la conservazione della propria salute.

Per salute ormai si intende: ".....uno stato di completo benessere fisico, mentale e sociale e non semplicemente l'assenza di malattie o infermità."

Per "vivere in modo sano" le abitazioni devono essere realizzate con materiali biocompatibili, cioè non inquinanti e privi di sostanze tossiche.

Pertanto indichiamo i principali criteri costruttivi ed i prodotti e materiali per l'edilizia, cercando di valutarne, alla luce delle attuali conoscenze, la potenziale pericolosità nei confronti della salute e il maggiore o minore grado di rispondenza a criteri ecologici di ordine generale. Anche se è indubbio che è necessario concentrare l'attenzione, più che sui singoli materiali e componenti edilizi o impianti, sulla coerenza dell'intero sistema. A tal fine sarà necessario studiare attentamente le interrelazioni e le interazioni tra le diverse parti dell'organismo abitativo e l'uso più appropriato dei componenti in relazione ai fattori che più influiscono sulla qualità della casa, quali la purezza dell'aria, la ventilazione degli ambienti, l'isolamento termo-acustico, la conservazione del calore, l'illuminazione, il grado di umidità relativa, ecc. ecc..

Per trasformare i dati della conoscenza scientifica in forme architettoniche, si dovrà operare come la natura, che tende ad attenuare i vari aspetti di ogni sistema ricercando l'armonia tra le parti.

In sintesi potremmo affermare che una casa ecologica deve rispondere a tre fondamentali principi:

- 1 - La salute del corpo, ottenibile evitando localizzazioni erronee del fabbricato, escludendo l'uso di materiali tossici e inquinanti e creando condizioni ottimali di illuminazione, ventilazione e riscaldamento dei locali abitativi;

- 2 - L'equilibrio e la serenità dello spirito, che presuppone la progettazione di spazi interni ed esterni proporzionati secondo regole armoniche e l'adozione di arredi, colori, materiali rispondenti alle esigenze spirituali dell'uomo e ai suoi ritmi vitali, respirazione, metabolismo, sonno;
- 3 - L'armonia con gli ecosistemi naturali, che comporta l'eliminazione di ogni spreco nell'uso delle risorse materiali ed energetiche e il controllo di ogni forma di possibile inquinamento indotto nell'ambiente.

12.1 - Progetto architettonico

Conseguentemente nella progettazione e nella realizzazione di edifici nuovi devono essere tenuti presenti tutti quegli accorgimenti che contribuiscono a creare condizioni di vita e ambientali che consentano un armonioso sviluppo dell'organismo umano in tutti i suoi aspetti: fisici, biochimici e mentali.

Particolare attenzione dovrà essere tenuta anche nel recupero o riutilizzazione del patrimonio edilizio esistente, compatibilmente con la classificazione del patrimonio storico, anche se l'edilizia storica viene istintivamente vissuta, rispetto alla stragrande maggioranza dell'edilizia recente come più idonea a consentire un completo e soddisfacente svolgimento delle attività di vita quotidiane; ciò va sicuramente ricercato nella plurisecolare sperimentazione delle tecnologie adottate, che hanno consentito la progressiva selezione dei materiali e la correzione degli errori riscontrati con l'uso.

Il progetto di nuovi edifici o il recupero di edifici esistenti per essere ammesso agli incentivi, dovrà essere impostato complessivamente in funzione ecologica e, quindi, prendere in considerazione i seguenti elementi:

- risparmio energetico,
- produzione di energie alternative,
- riduzione inquinamento luminoso,
- depurazione acque di scarico,
- recupero ed utilizzo di acque piovane,
- uso di sistemi costruttivi e materiali compatibili con l'ambiente.

Qualora il progetto di nuovi edifici preveda di ricorrere per la realizzazione di fabbricati all'uso di sistemi costruttivi e materiali compatibili con una progettazione ecologica, e si preveda che le pareti perimetrali dell'edificio dovranno essere realizzate con una grossa massa ad alta inerzia termica all'interno - isolamento termico verso l'esterno e controparete di laterizio alveolato verso l'interno - lo spessore delle pareti perimetrali, eccedenti i cm. 30 o gli spessori minimi strutturali, non verrà computato nel calcolo del volume e/o nella S.U.L. ammissibile, come non verranno computati nel calcolo del volume i maggiori spessori strutturali di solai o tetti ventilati.

I nuovi edifici dovranno rispettare un corretto orientamento dei fabbricati in relazione alla posizione del sole; gli edifici, infatti, devono essere orientati con le facciate principali esposte da Sud-Est a Sud-Ovest, e deve quindi presentare una aggregazione planimetrica lungo l'asse Est-Ovest.

In particolare, a Nord, dovranno preferibilmente essere collocati gli ambienti di servizio dell'alloggio: bagni, ripostigli, lavanderie, corpi scala.

Per favorire un corretto soleggiamento dell'appartamento, si prevederanno ampie superfici vetrate protette, da schermature orizzontali o verticali, che consentano sia un buon soleggiamento durante il periodo invernale, con il sole più basso sull'orizzonte, che un adeguato riparo dai raggi del sole nel periodo estivo.

Nella ricerca della posizione ottimale ove collocare gli edifici di nuova progettazione, si dovrà anche tener presente la vicinanza di linee elettriche ad alta tensione, che, creando campi elettromagnetici molto forti, possono arrecare danni all'organismo umano. Si ritiene che una distanza di 150 metri dalle linee elettriche ad alta tensione sia da ritenersi prudenzialmente accettabile per il posizionamento di un edificio residenziale.

Si dovrà inoltre evitare di collocare gli edifici al di sopra di acque correnti sotterranee.

L'impianto elettrico interno all'edificio, sempre per i campi magnetici che può determinare, dovrà

essere opportunamente schermato e provvisto di apposito disgiuntore da attivarsi nel periodo notturno.

Nella progettazione dell'edificio, inoltre, si dovranno introdurre alcuni accorgimenti, sia riguardo a tecnologie che a materiali naturali per ottenere buoni risultati riguardo al comfort interno, cercando allo stesso tempo di risparmiare energia.

L'intonaco, sia esterno che interno, dovrà essere in calce idraulica o spenta e sabbia.

L'isolamento del tetto, sia a falde inclinate che a copertura piana, dovrà essere realizzato con lastre di sughero di 6 cm. di spessore o altro materiale biocompatibile, rese antiputrescibili con trattamenti naturali, evitando l'impiego di isolanti tossici.

Dovrà essere previsto lo stoccaggio in apposita cisterna interrata delle acque piovane recuperate dai tetti allo scopo di utilizzarle per gli impianti igienico sanitari a cacciata e per eventuali irrigazioni dei resedi.

Le eventuali pavimentazioni esterne dovranno essere ridotte al minimo, eventuali parcheggi, vialetti di accesso al fabbricato dovranno essere realizzati con graticolati di pietra o cemento con semina di erba adatta al calpestio negli spazi interstiziali al fine di non alterare la permeabilità dei suoli.

Il resede esterno dovrà essere attentamente organizzato: il mantenimento dell'apparato arboreo esistente o l'integrazione o il nuovo impianto assumerà una importanza determinante per conservare e migliorare le qualità di vivibilità dell'ambiente.

Gli alberi diminuiscono l'inquinamento dell'aria da polveri e sostanze chimiche, attenuano i rumori, rigenerano ossigeno attraverso la fotosintesi, creano ombra e fresco durante l'estate, costituiscono oggetto ornamentale e spirituale e, conseguentemente, dovrà essere previsto il loro impianto in tutto gli interventi, ove possibile.

Sono inoltre da incentivare tutti quegli accorgimenti che, tramite l'utilizzo dell'energia solare, contribuiscono a ridurre il consumo di energia: serre solari addossate o integrate alle pareti, collettori solari piani, da installare o nella copertura dell'edificio o, addirittura, come tamponamento di pareti verticali, moduli fotovoltaici che convertono l'energia solare in corrente elettrica continua a bassa tensione.

12.2 - Tecnologie e caratteristiche di impianti biocompatibili.

12.2.1 - Impianto elettrico

Dei possibili effetti biologici negativi dei campi elettromagnetici abbiamo accennato a proposito degli elettrodotti. Occorre qui ricordare che anche i circuiti e le ormai innumerevoli apparecchiature elettriche, da cui siamo circondati nelle nostre abitazioni, sono fonti di radiazioni elettromagnetiche di diversa intensità e con campi più o meno estesi.

I campi magnetici si creano quando è presente un flusso di corrente: invece per la formazione di quelli elettrici è sufficiente anche la sola tensione di rete, sempre presente nei circuiti anche quando nessun utilizzatore è attivato.

Per gli elettrodomestici, usati con discontinuità nel corso della giornata, è opportuno ridurre i tempi di esposizione e rispettare le distanze di sicurezza consigliate. Più pericoloso è invece l'inquinamento generato dagli impianti localizzati nelle camere da letto, dove trascorriamo un terzo della nostra esistenza per riposarci e rigenerare le energie vitali.

Per quanto possibile, si deve evitare di far passare cavi elettrici nella parete confinante con la testiera del letto, comunque è opportuno che i cavi previsti siano adeguatamente schermati con apposito foglio di alluminio, messo a terra con filo di guaina in rame stagnato antifiamma. Scatole ad incasso, prese e interruttori potranno invece essere schermati con speciale vernice a base di grafite.

Più in generale, l'impianto progettato dovrà essere configurato secondo uno schema di tipo aperto "a stella", evitando i circuiti ad anello chiuso che, circondando tutta la casa o anche una singola stanza, creano un effetto antenna e quindi fenomeni di alterazione del campo elettromagnetico naturale.

Vanno inoltre previsti due circuiti distinti: uno per l'illuminazione e le prese di apparecchi usati solo saltuariamente, l'altro per utilizzatori permanenti, vari frigoriferi, radiosvegli, videoregistratori o televisori con timer, amplificatori di ricezione TV, impianto citofonico, accensione elettronica della

caldaia, ecc..

Sarà così possibile inserire nel primo circuito un “disgiuntore bipolare automatico”, che elimina la tensione di rete quando non c'è assorbimento, cioè quando nessun apparecchio è in funzione. La tensione si ripristina automaticamente non appena viene acceso un qualsiasi apparecchio utilizzatore. Di norma, i disgiuntori, denominati anche biointerruttori, funzionano con corrente continua a bassa tensione (4

- 6 volt) livellata, non pulsante.

Per quanto concerne il contatore e il quadro comandi generale dell'impianto, se ne consiglia la localizzazione, ove possibile, al di fuori del perimetro del fabbricato e comunque in locali posti a sud, perché in questa direzione si diffondono con maggior intensità i campi elettromagnetici.

Come richiesto dalle norme CEI, è importante che siano collegate all'impianto di messa a terra anche tutte le tubazioni metalliche destinate ad adduzione, distribuzione e scarico delle acque, nonché tutte le masse metalliche di notevole estensione esistenti in prossimità degli impianti elettrici utilizzatori. Tutto ciò al fine di assicurare l'equipotenzialità di tutti gli elementi metallici, che essendo buoni conduttori, possono fungere anche da catalizzatori di cariche elettrostatiche o di correnti generate dal guasto a terra di un circuito elettrico.

Per quanto riguarda le illuminazioni esterne si raccomanda l'utilizzo di tecnologie a risparmio energetico, per esempio lampade speciali ed apparecchi che limitino l'inquinamento luminoso, concentrando i fasci di luce verso il suolo e verso i luoghi che si intendono illuminare.

Consigli utili:

Alcuni semplici ma efficaci consigli di comportamento, volti a ridurre i rischi connessi alla presenza di campi elettromagnetici all'interno delle nostre abitazioni sono i seguenti:

- Tenere almeno a un braccio di distanza i videoterminali. Mantenere almeno un metro di distanza dal retro o dai lati di un computer.
- Tenere i ragazzi almeno a un metro di distanza dal televisore a colori.
- Non fare uso di coperte termoelettriche soprattutto durante la gravidanza. Accendere la coperta solo per scaldare il letto e staccare la spina prima di entrarvi.
- Tenere lontani orologi elettrici, radio, segreterie telefoniche e altri apparecchi elettrici dalle vicinanze della testa mentre si dorme o ci si riposa. Oppure usare apparecchi a pile che non producono quel tipo di campi elettrici.
- Non stazionare a lungo davanti a lavastoviglie o altri elettrodomestici quando sono in funzione.
- Non abitare in una casa localizzata entro 50 metri da una linea elettrica, oppure 150 metri da una linea ad alta tensione.

Da non sottovalutare sono anche i potenziali pericoli connessi alla sempre maggiore diffusione dei telefoni cellulari. In attesa di dati sperimentali sugli effetti delle radiazioni emesse, si suggerisce di evitare l'utilizzo dei telefonini in tutti i casi:

- in cui ci si trova all'interno di strutture chiuse con elementi di tipo metallico: aerei, autovetture, edifici con telai strutturali in acciaio o cemento armato, ascensori, ecc..;
- In vicinanza di portatori di pace - maker;
- In vicinanza di gestanti;
- In presenza di altri elementi emittenti, quali personal computers, altri terminali radio - telefonici, forni elettrici e a microonde.

122.2.2 - Impianto di distribuzione idrico-sanitario

Anche per gli impianti idrici è opportuno non ricorrere a schemi distributivi ad anello, in quanto le tubazioni metalliche e i flussi d'acqua possono determinare un'alterazione del campo elettrico naturale e quindi amplificazione patogene per il nostro organismo. Sia le condutture montanti di alimentazione che quelle di scarico dovrebbero, per quanto possibile, essere concentrate in appositi cavedi centralizzati, dai quali le tubazioni di distribuzione ai diversi piani si possono dipartire secondo uno

schema aperto di tipo stellare. Si cercherà in particolare di evitare che i tubi dell'acqua e degli scarichi interessino le pareti delle camere da letto e ciò anche in considerazione del fatto che tutte le condutture sono spesso fonte o mezzo di trasmissione dei rumori.

Per quanto concerne i materiali utilizzabili, scartato nel modo più assoluto il piombo, anche per i raccordi e le saldature, si consigliano i tubi in acciaio inox o quelli in polietilene duro (Hd-Pe). Si deve infatti osservare che la normale zincatura dei tubi in acciaio, i più utilizzati soprattutto per ragioni economiche, tende a sparire, in particolare nei giunti, nel giro di 10 anni in presenza di acqua caratterizzata da un grado di acidità pari al pH 8 e nel giro di 2 anni con un pH 7.

Tra gli acciai inossidabili sono particolarmente indicati quelli al molibdeno, più resistenti alla corrosione perforante e a quella interstiziale: la resistenza viene accresciuta aumentando il contenuto, oltre che del molibdeno, anche del cromo. Problemi di corrosione possono comunque talvolta manifestarsi all'interno delle tubazioni, ove l'acqua contenga quantità eccessive di cloruro, e all'esterno, se posta a contatto con cementi additivati con sostanze clorurifere quali antigelo e acceleranti della presa contenenti cloruro.

Consigliabili sono anche i tubi in rame. Abbastanza remota è infatti la possibilità che questo materiale, in particolari condizioni applicative, per esempio in abbinamento con elementi in acciaio zincato, correnti vaganti, presenza di nitrati, cloruri, solfati, o di sostanze solide in sospensione nell'acqua trasportata, ..., sia soggetto a fenomeni di corrosione localizzata.

Va d'altra parte ricordato che solo un'elevata ingestione di sali di questo metallo può causare fenomeni di intossicazione, mentre una piccola quantità giornaliera di rame, nell'ordine dei 2 -3 mg., assunta attraverso i cibi e l'acqua, deve ritenersi necessaria per i normali processi metabolici dell'organismo umano; il rame non viene sintetizzato nell'organismo e deve pertanto essere apportato quotidianamente con la dieta. La direttiva CEE 80/778, pur non fissando per il rame alcun limite massimo di concentrazione ammissibile, indica quale valore guida per l'acqua potabile 3000 microgrammi/litro.

Numerose indagini sperimentali attribuiscono ai tubi in rame la capacità di inibire la proliferazione batterica, soprattutto batteri della Legionella Pneumophila che causano la cosiddetta malattia del "legionario", contrariamente a quanto può invece avvenire, in sfavorevoli condizioni d'impianto, con le tubazioni in acciaio inossidabile o plastiche. Si deve infine osservare che la levigatezza superficiale delle pareti interne al tubo di rame riduce, ma non elimina, il pericolo di un progressivo restringimento della sezione del condotto causato dalla precipitazione del carbonato di calcio presente in acque di elevata durezza.

Poco indicati, sia per ragioni igieniche che più in generale per i costi energetici ed ecologici indotti, sono infine i tubi in alluminio e quelli in PVC: questi ultimi utilizzano infatti come stabilizzanti alcuni metalli quali il piombo e lo zinco.

122.2.3 - Impianto di depurazione

L'importanza della depurazione delle acque reflue dei servizi igienico - sanitari rientra a pieno titolo nel concetto di casa ecologica che si preoccupa soprattutto di controllare e ridurre al minimo ogni forma di possibile inquinamento indotto nell'ambiente.

La fitodepurazione: un ciclo naturale per la rigenerazione dell'acqua.

Con il termine fitodepurazione si indica convenzionalmente una assai diversificata gamma di tecnologie impiantistiche, alternative od integrative rispetto a quelle utilizzate negli impianti tradizionali tendenti a riprodurre i processi naturali di depurazione delle acque senza l'impiego di coadiuvanti chimici. In generale, negli impianti di fitodepurazione - che non dovrebbero essere concentrati, bensì capillarmente distribuiti nel territorio in prossimità delle fonti inquinanti - si effettua la coltivazione guidata di specie vegetali che, utilizzando l'energia solare, attivano un rapido processo di mineralizzazione e assorbimento delle sostanze nutrienti organiche presenti nelle acque di scarico: attraverso l'azione demolitoria di batteri aerobi ed anaerobi, ovvero di batteri che lavorano con o senza ossigeno, delle sostanze organiche che vengono trasformate in sali minerali e questi, a loro

volta, vengono assimilati dalle piante acquatiche, radicate o sommerse.

Va subito chiarito che non esistono impianti standardizzati di fitodepurazione impiegabili indifferentemente in qualsiasi contesto ambientale. Ogni intervento richiede una attenta valutazione della natura e della quantità degli inquinanti da trattare, nonché delle condizioni climatiche, delle caratteristiche del territorio e delle sue risorse idriche e vegetali.

12.3. - Elenco dei principali materiali tossici e di quelli biocompatibili da utilizzare in edilizia.

12.3.1) Isolanti

Isolanti tossici:

Gli isolanti più usati in edilizia contengono agenti tossici. I principali agenti tossici presenti sono: BENZENE, FORMALDEIDE, COMPOSTI VOLATILI, che sono presenti nel polistirolo, nel poliuretano, nelle fibre di vetro e nella lana di roccia.

Isolanti biocompatibili:

I materiali isolanti non tossici e biodegradabili senza impatto ambientale sono: sughero in lastre o granulato, fibre di legno, lana di cocco, feltro di iuta, anche impregnate con resine vegetali, e inoltre fibre di legno in lastre stabilizzate con cemento.

12.3.2) Intonaci Intonaci tossici:

Sono tutti gli intonaci a base di cemento (cosiddetti "plastici") che non consentono una adeguata traspirazione delle pareti esterne.

Gli intonaci interni in gesso sono fortemente igroscopici e causano frequentemente muffe malsane.

Intonaci biocompatibili:

Realizzati in calce spenta o idraulica e sabbia, sia all'esterno che all'interno delle pareti.

12.3.3) Vernici e trattamenti

Vernici e trattamenti tossici:

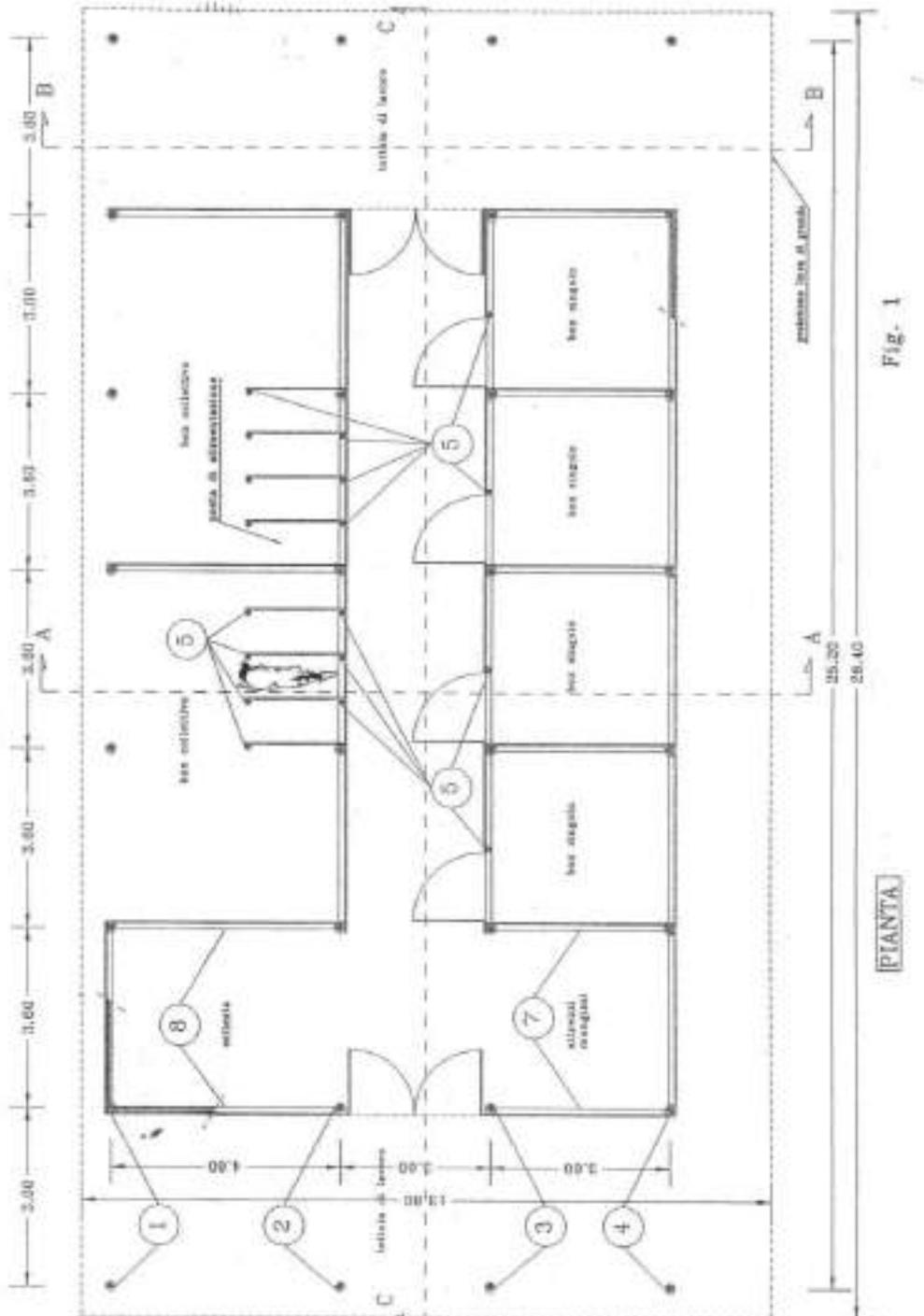
Le vernici e i trattamenti in commercio sono principalmente composti con solventi e coloranti dannosi: acqua ragia sintetica, benzolo, clorobenzolo, cloruro di cobalto, cromo, etilbenzolo, fenolo, formaldeide, pentaclorofenolo; o materiali tossici: piombo, mercurio, cadmio.

Vernici e intonaci biocompatibili:

Sono tutti quelli a base di resine vegetali: resina di pino o di larice, dammar, colofonia. Verniciature a base di olii vegetali: olio di lino, di tung, di cartamo, di soia, di germe di mais. Coloranti vegetali a base di indaco, arizalina, catecù e verzino. Impregnanti a base di boro e olii duri traspiranti. Trattamenti a base di balsamo di cera d'api e di resina di larice.

Allegato n°4 : PROGETTI TIPO DI FABBRICATI AGRICOLI IN STRUTTURA IN LEGNO TONDO CHE POSSONO ESSERE REALIZZATI CON TECNICHE TRADIZIONALI E SEMPLICI RICORRENDO ALL'"AUTOCOSTRUZIONE".

Tipologia n° 1: Scuderia con box singoli e recinti collettivi: modulo 12 cavalli.



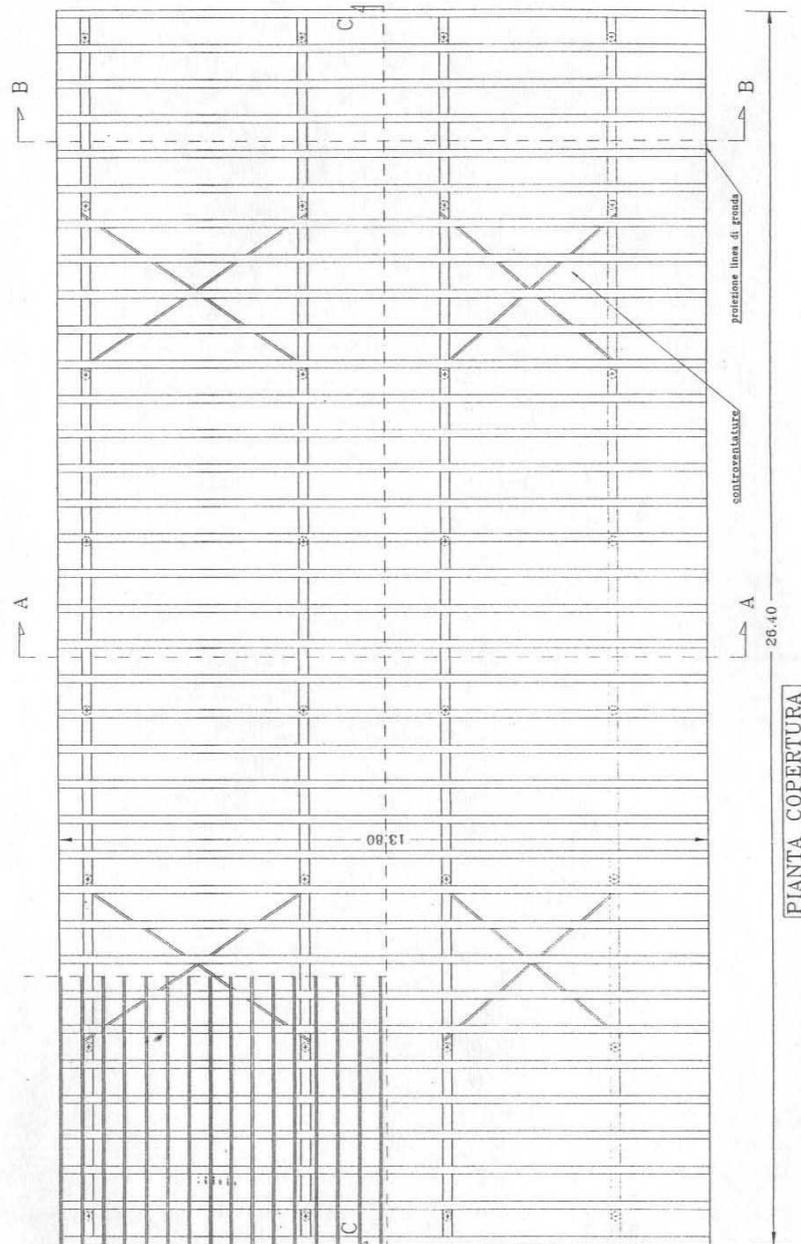


Fig. 2

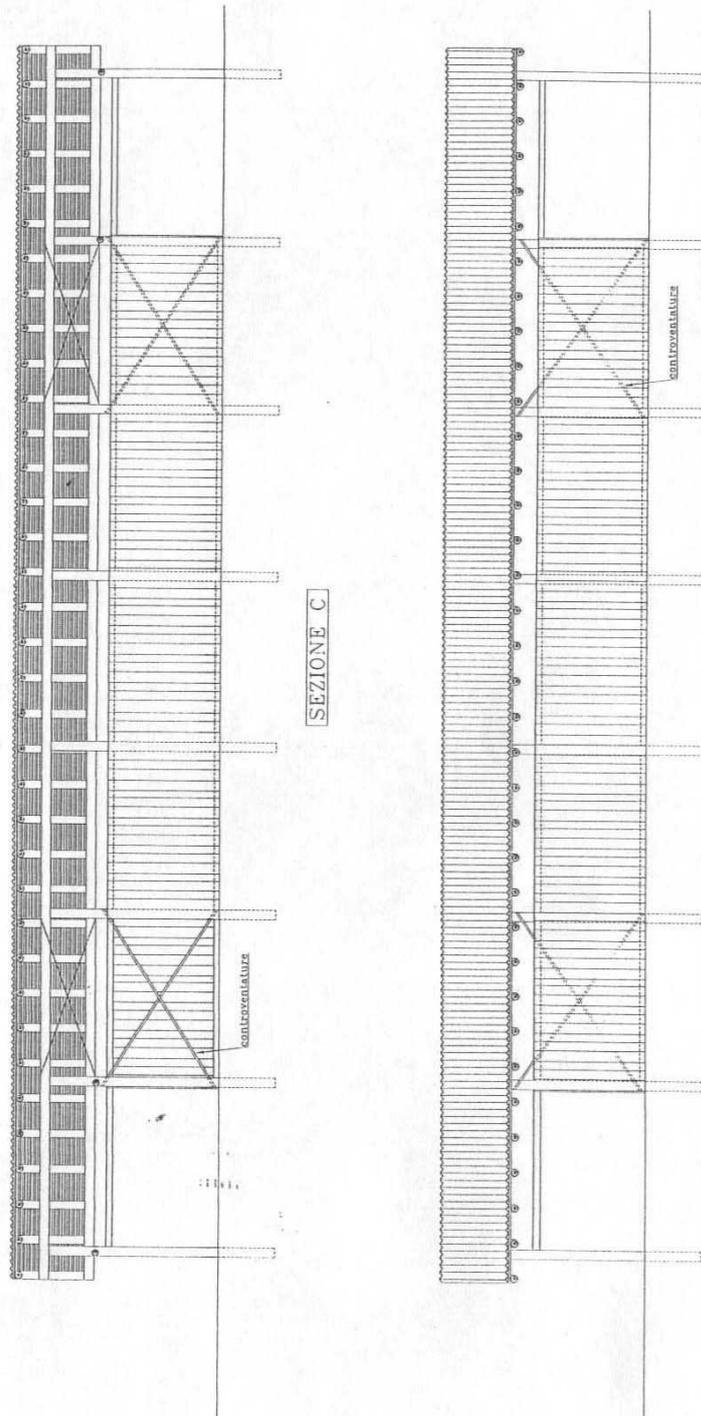


Fig. 3

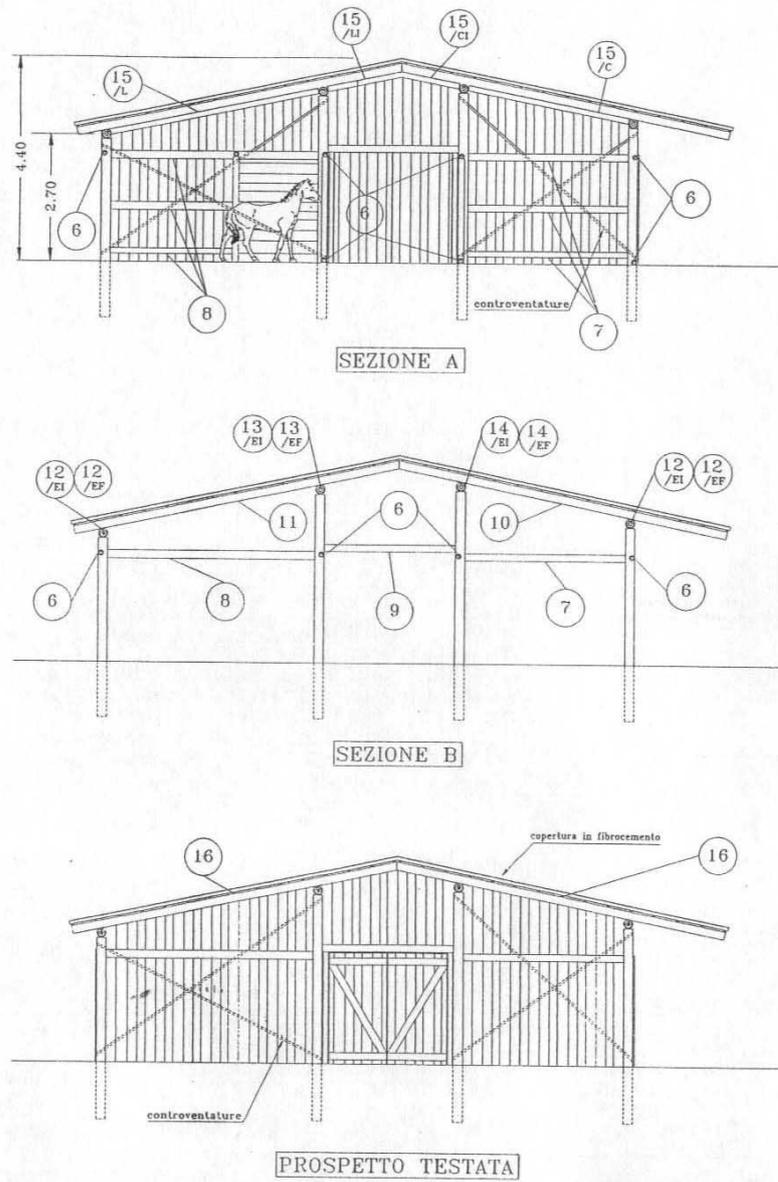
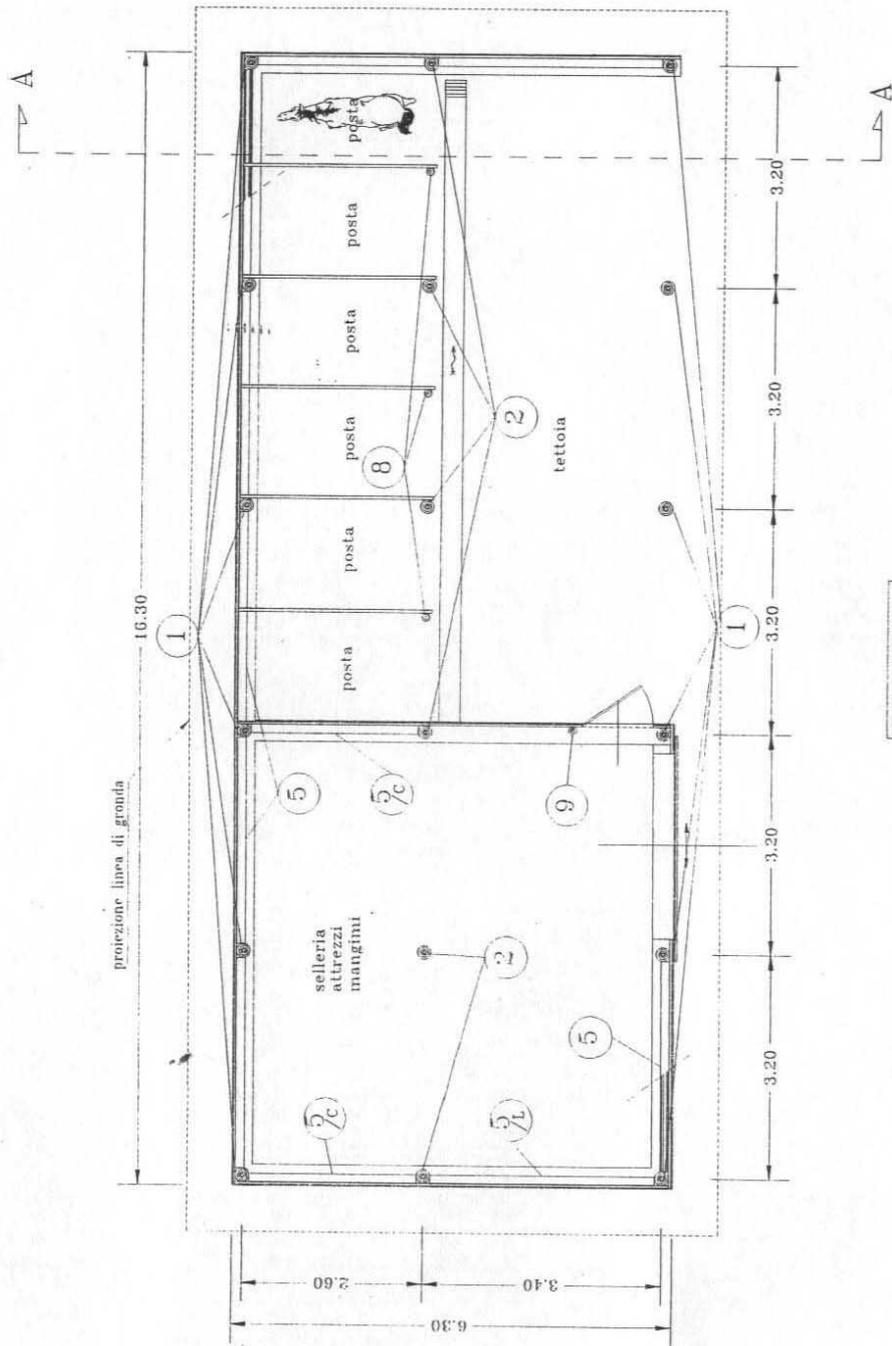


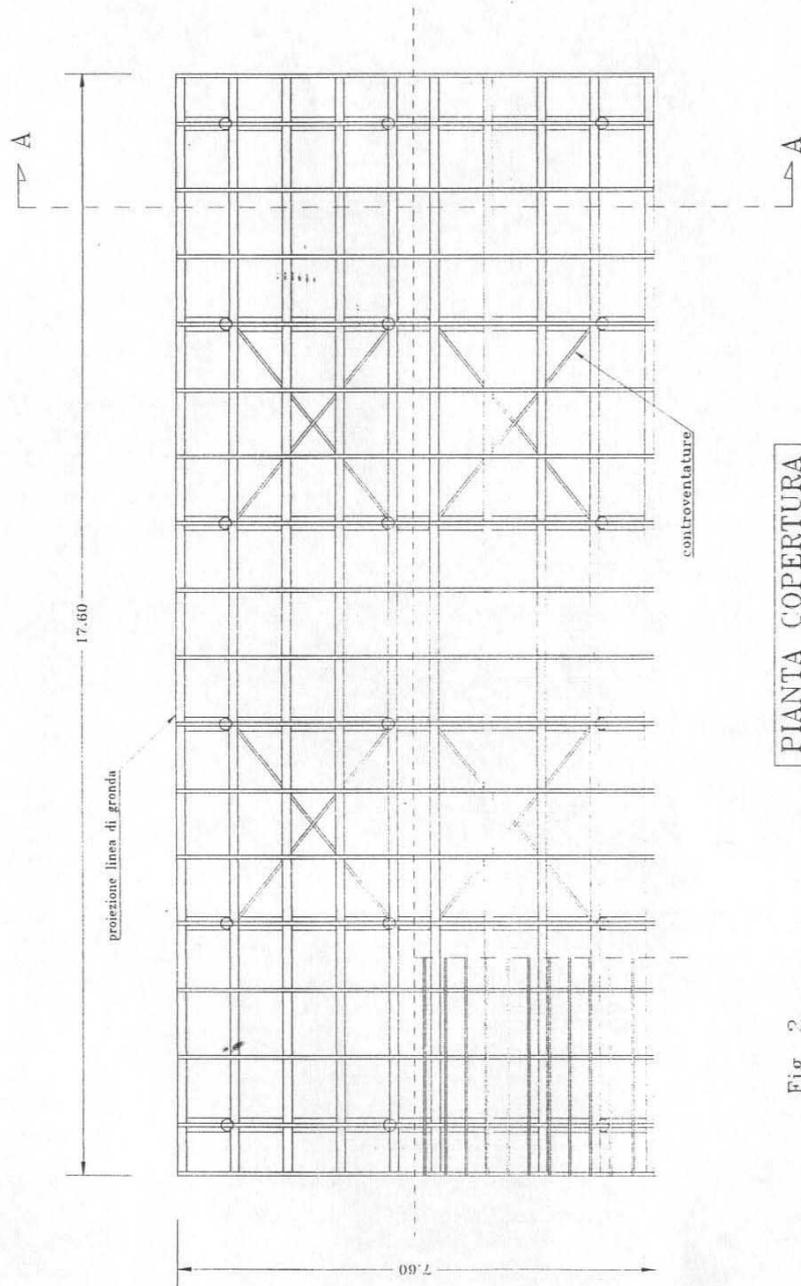
Fig. 4

Tipologia n° 2 : Ricoveri per cavalli, in area di sosta, composte individuali, fienile e locali accessori.



PIANTA

Fig. 1



PIANTA COPERTURA

Fig. 2

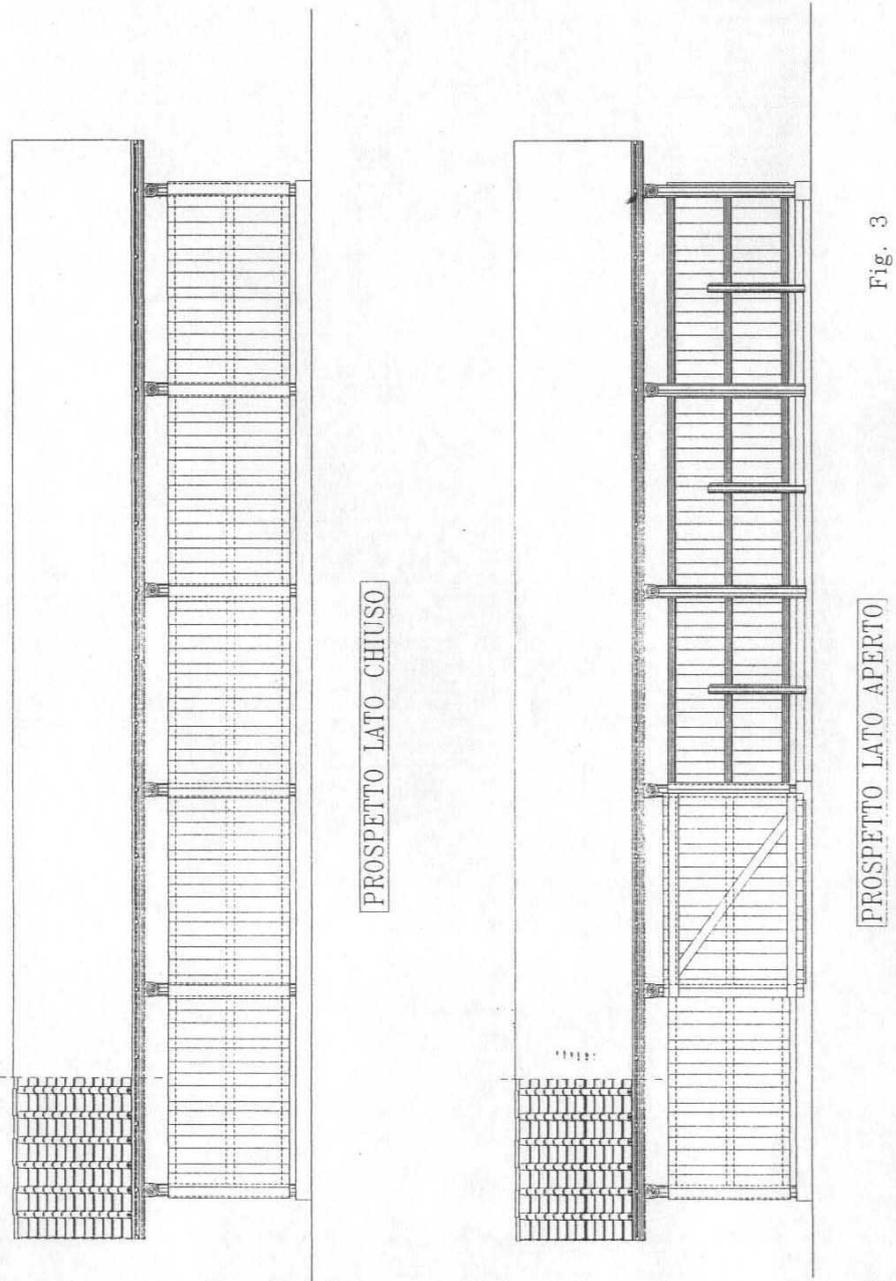
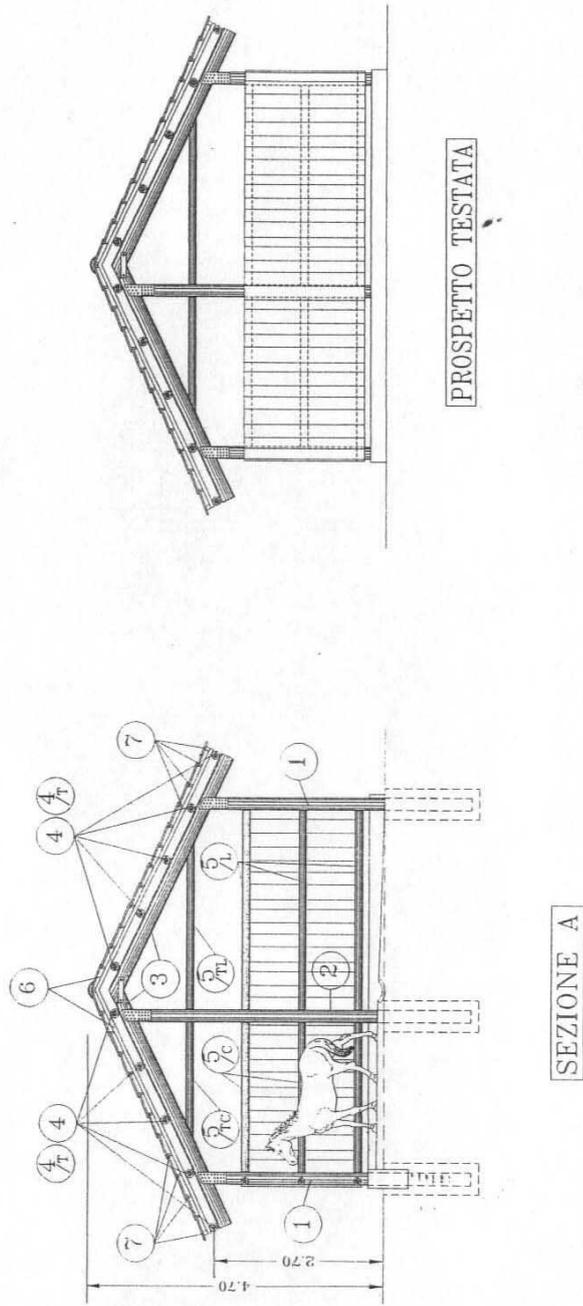


Fig. 3



PROGETTI TIPO DI FABBRICATI AGRICOLI IN STRUTTURA IN LEGNO TONDO CHE POSSONO ESSERE REALIZZATI CON TECNICHE TRADIZIONALI E SEMPLICI RICORRENDO ALL'"AUTOCOSTRUZIONE".

Tipologia n° 3: Piccolo locale ad uso multifunzionale.

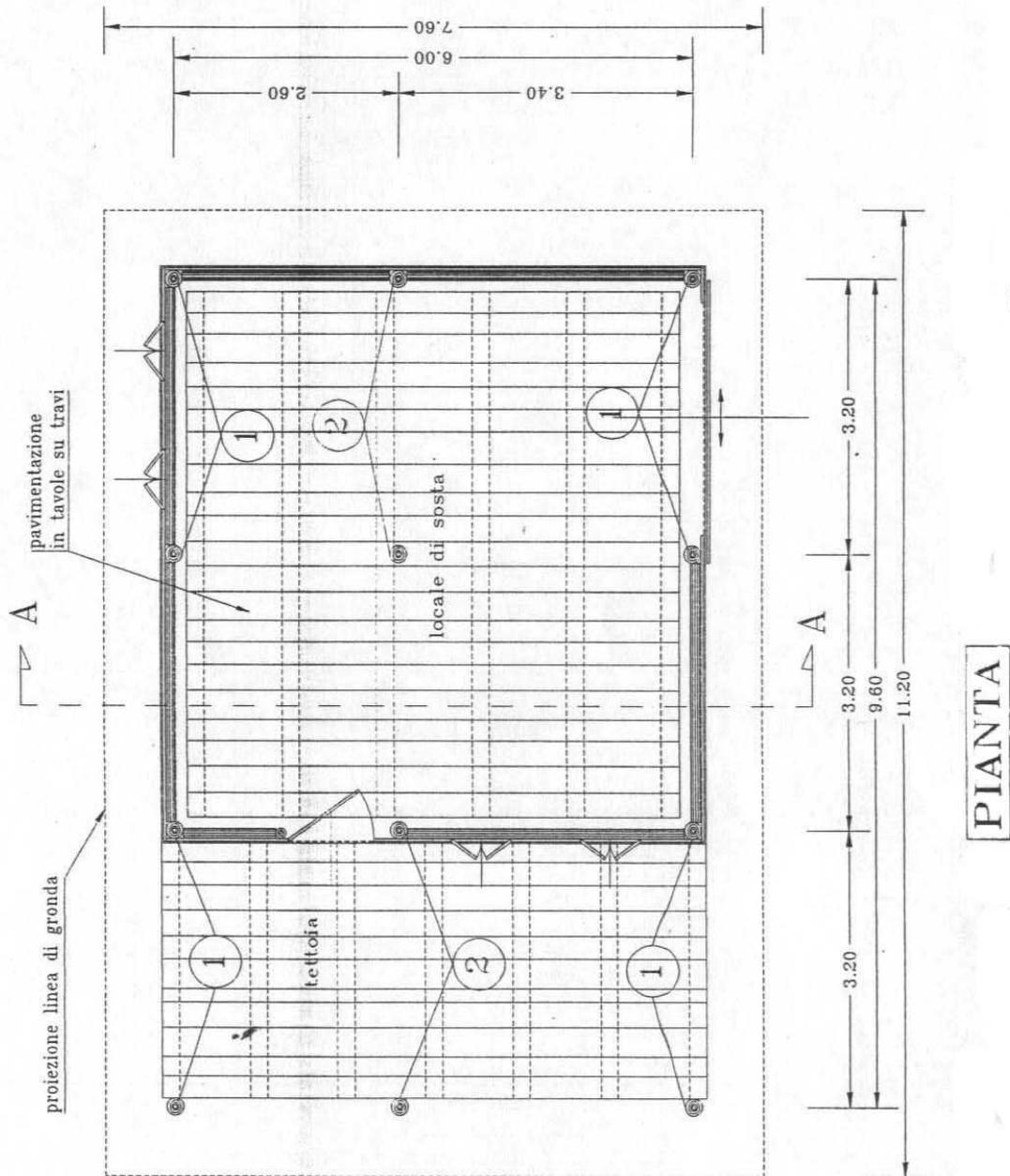
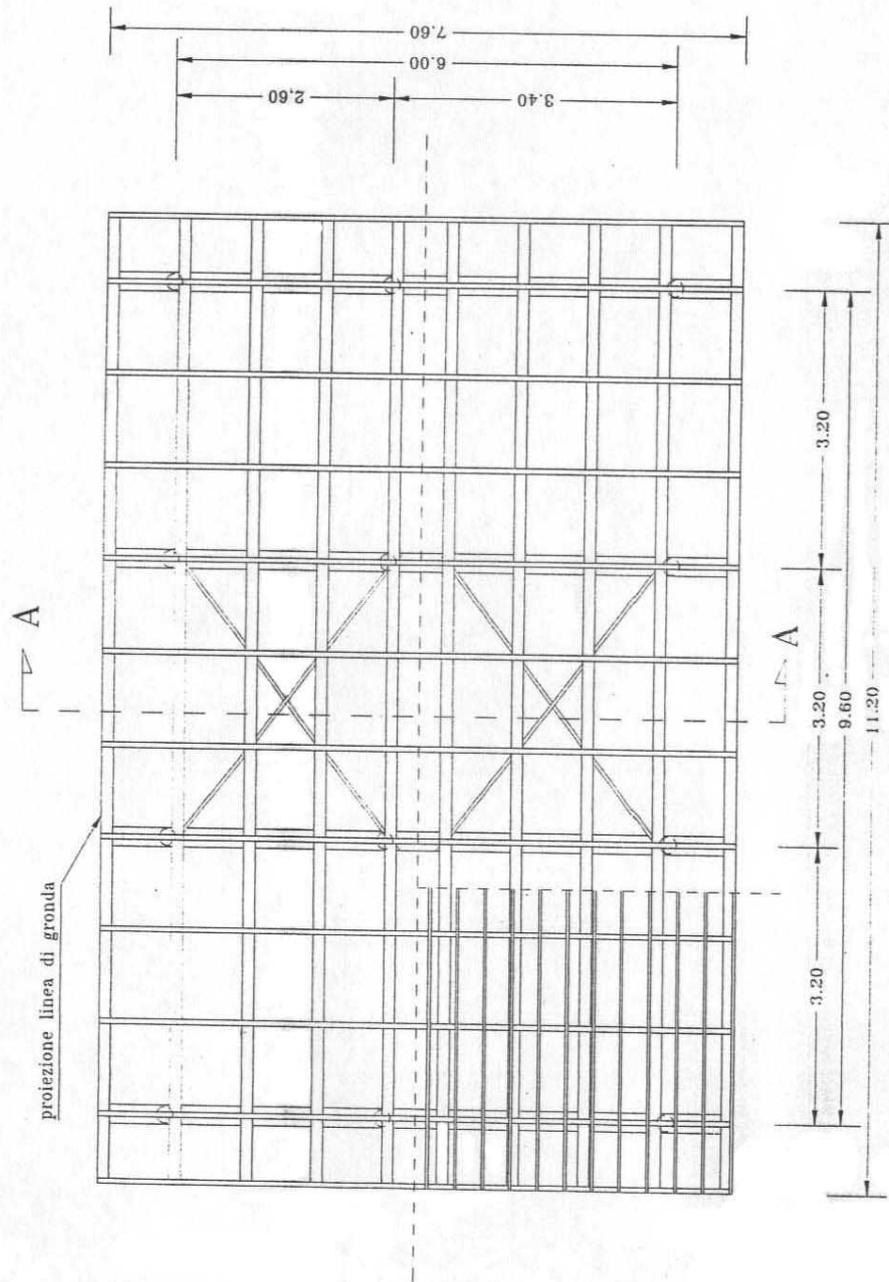
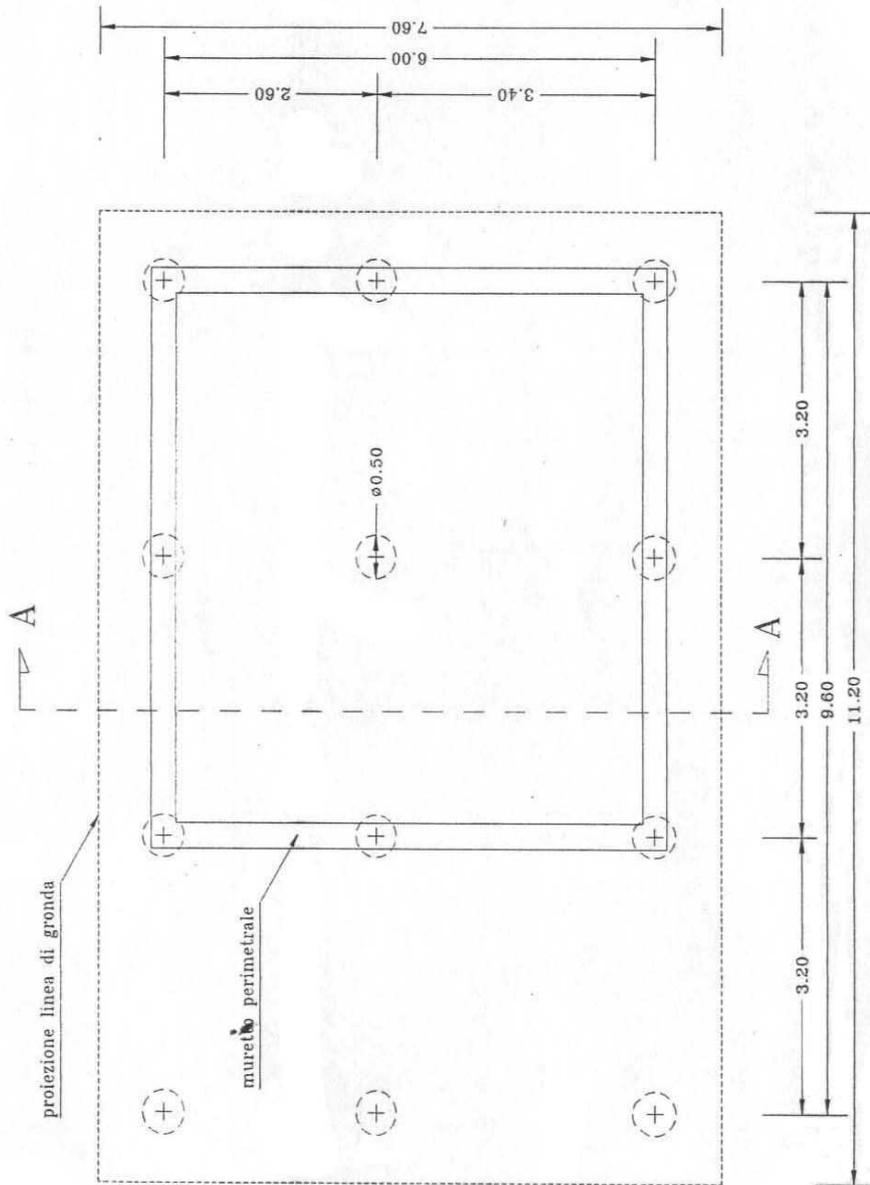


Fig. 1



PIANTA COPERTURA

Fig. 2



PIANTA FONDAZIONI

Fig. 3

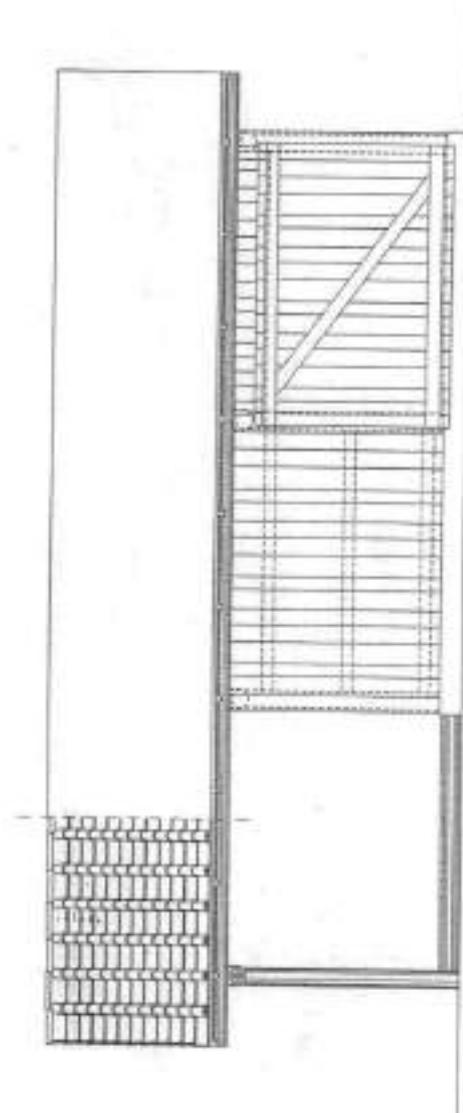
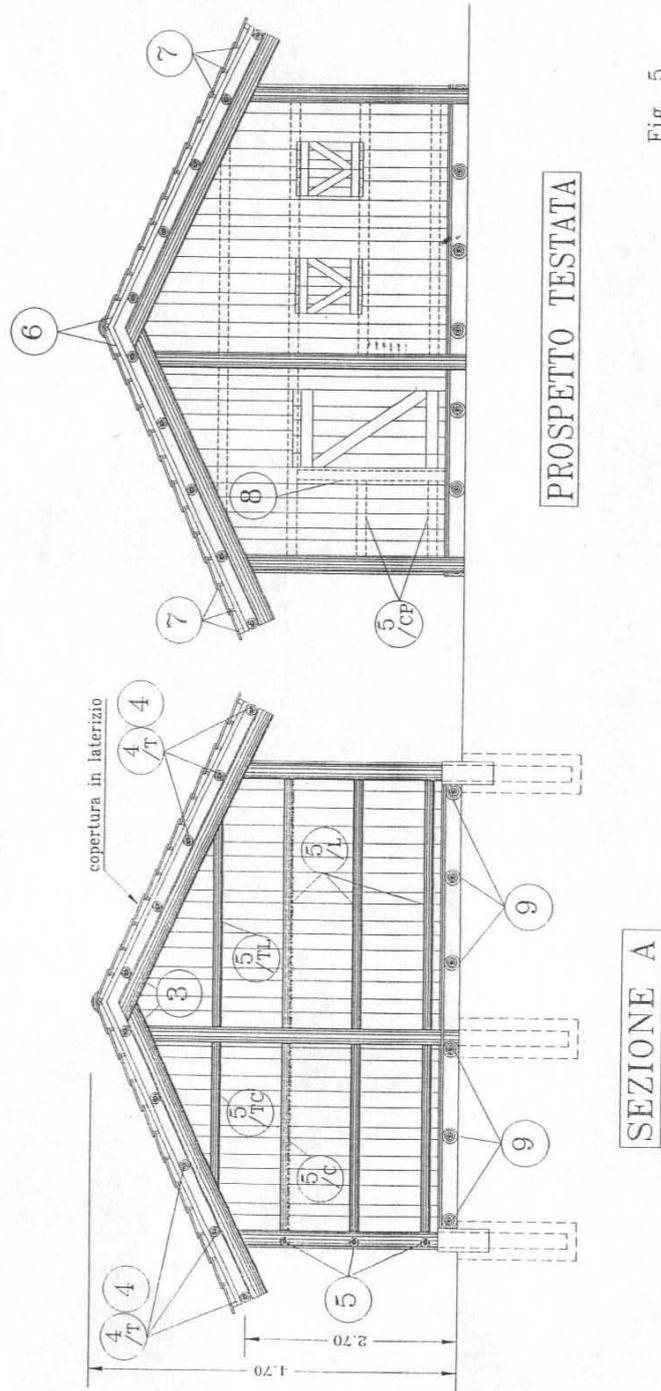


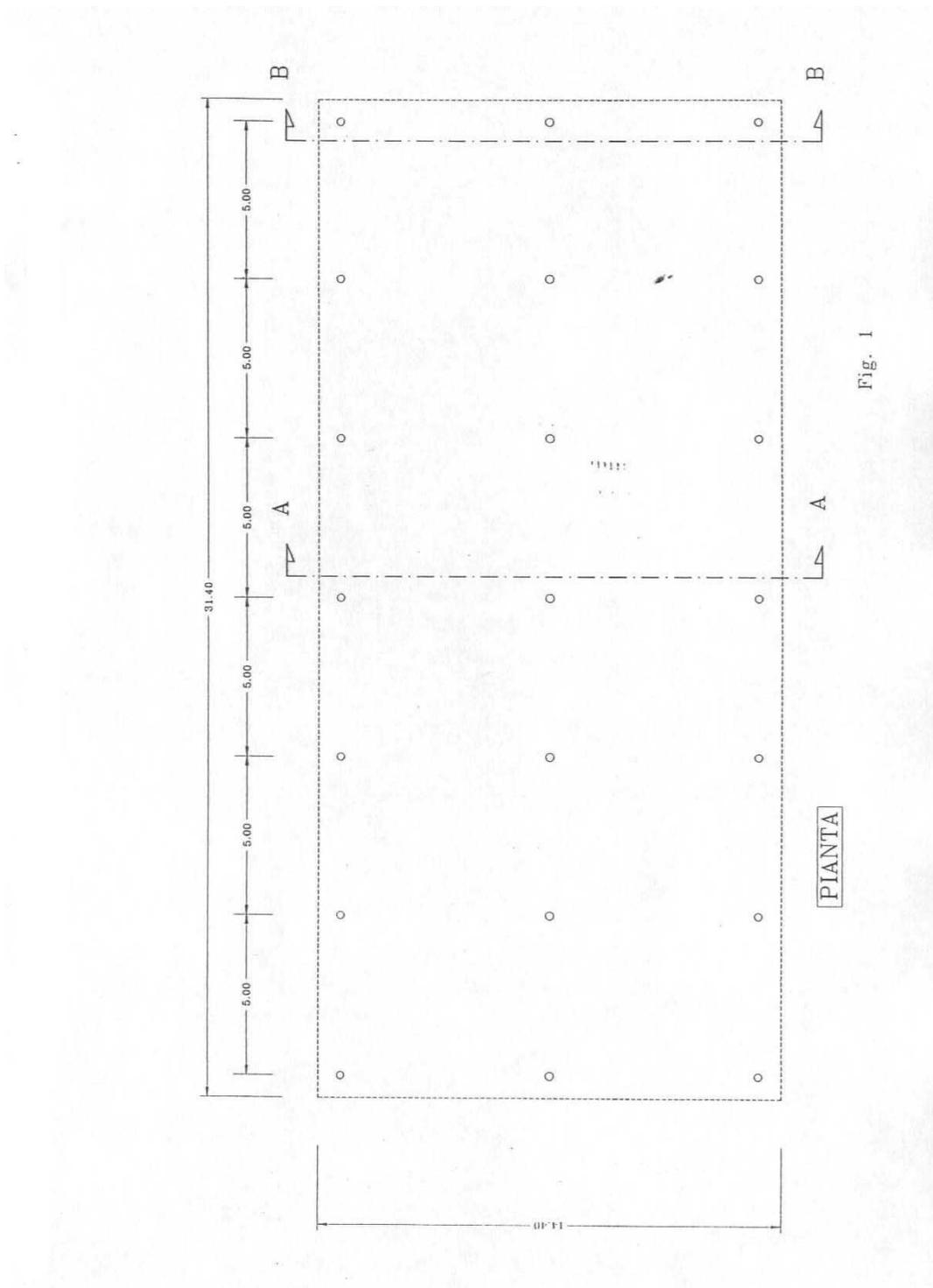
Fig. 4

PROSPETTO LATERALE

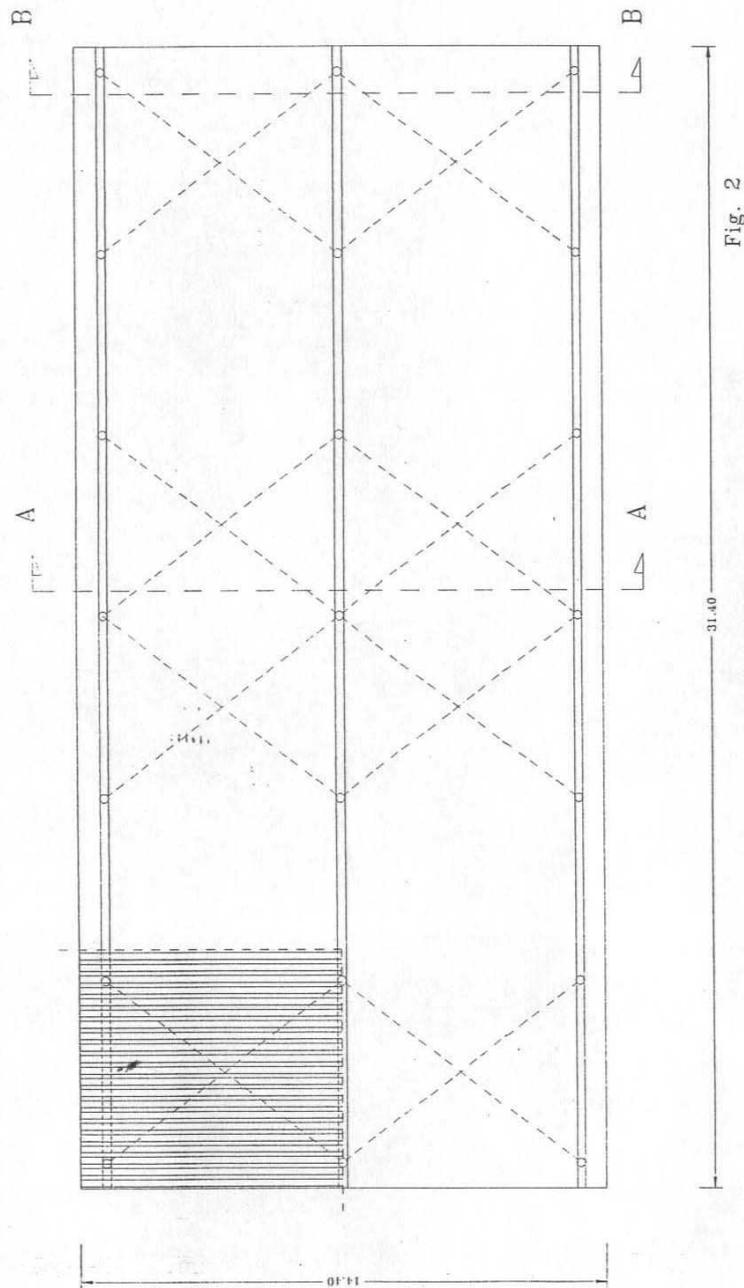


PROGETTI TIPO DI FABBRICATI AGRICOLI IN STRUTTURA IN LEGNO TONDO CHE POSSONO ESSERE REALIZZATI CON TECNICHE TRADIZIONALI E SEMPLICI RICORRENDO ALL'"AUTOCOSTRUZIONE".

Tipologia n° 4: Fienile.



REGOLAMENTO EDILIZIO



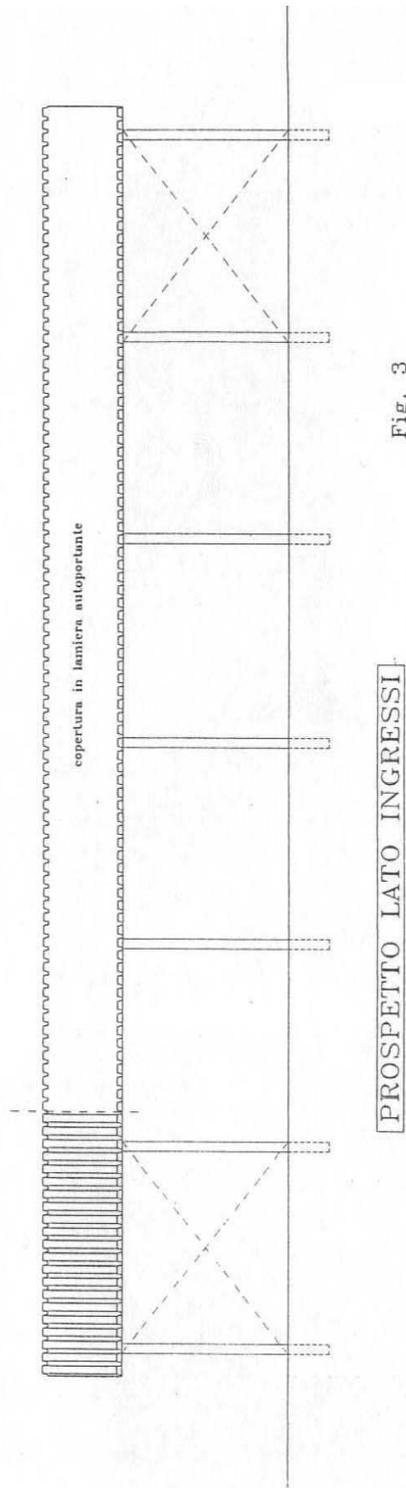
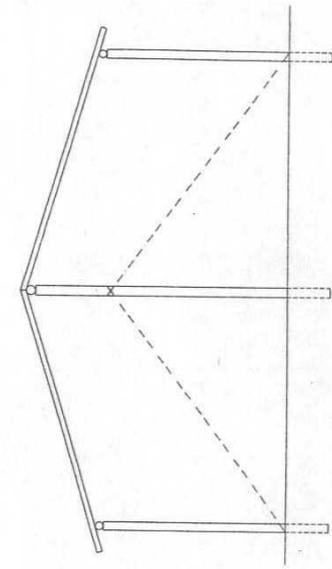
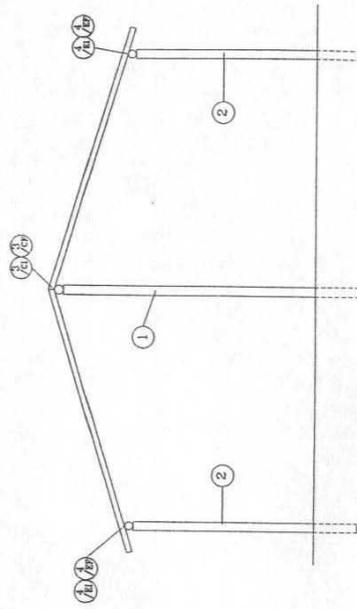


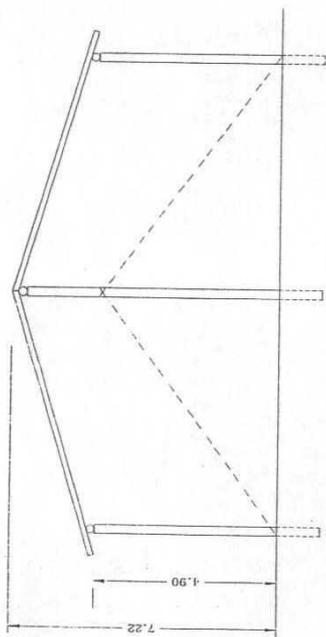
Fig. 3



SEZIONE B



SEZIONE A

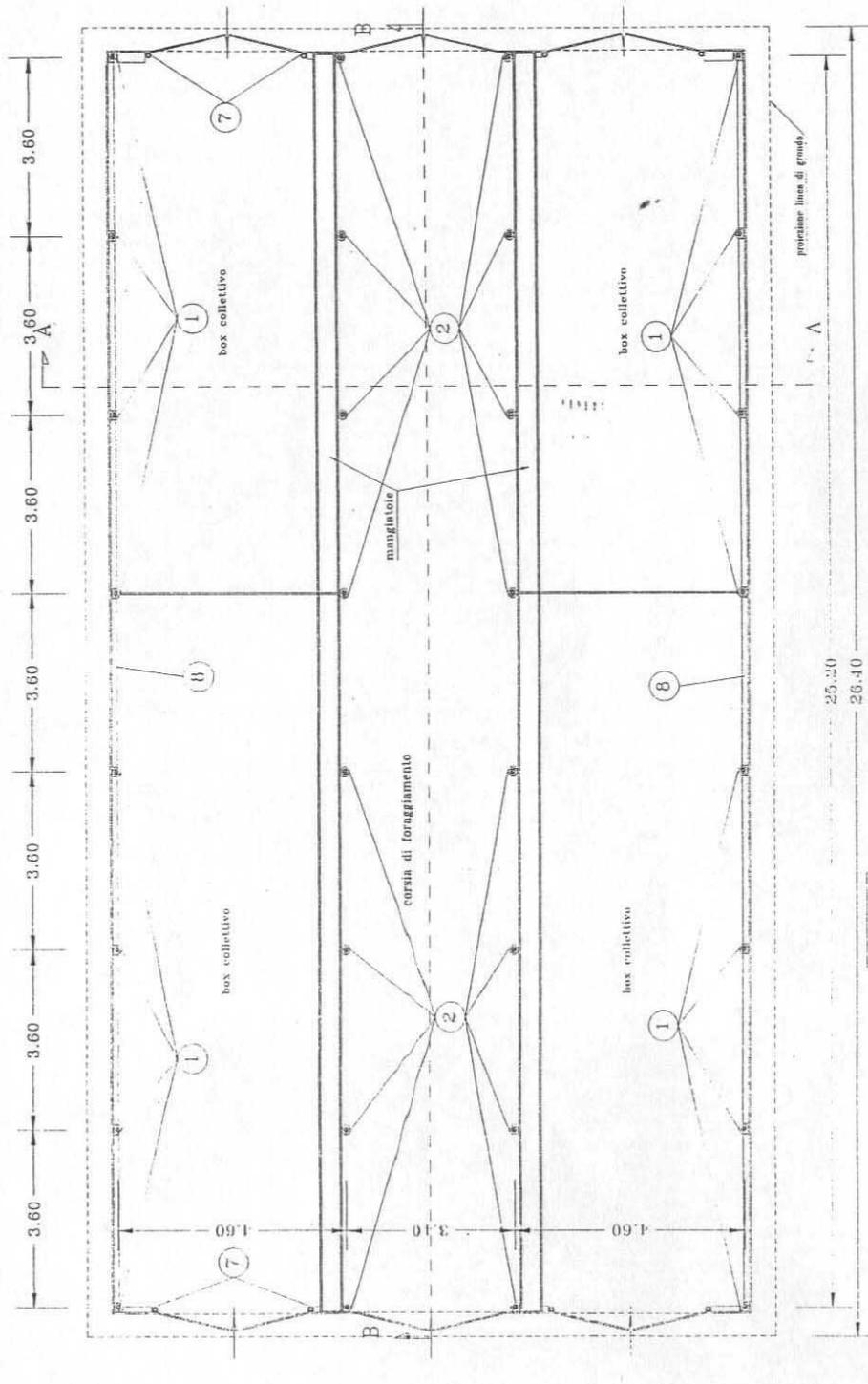


PROSPETTO TESTATA

Fig. 4

PROGETTI TIPO DI FABBRICATI AGRICOLI IN STRUTTURA IN LEGNO TONDO CHE POSSONO ESSERE REALIZZATI CON TECNICHE TRADIZIONALI E SEMPLICI RICORRENDO ALL'"AUTOCOSTRUZIONE".

Tipologia n° 5: Ovile



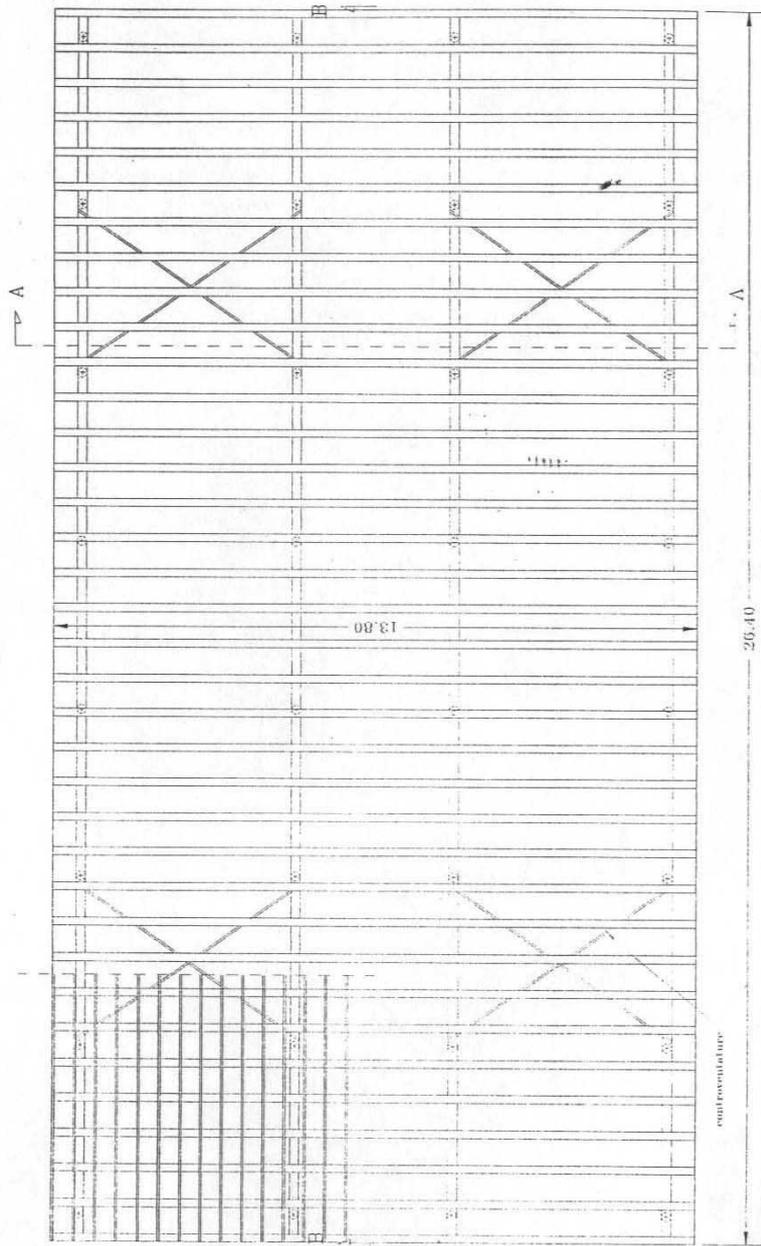


Fig. 2

PIANTA COPERTURA

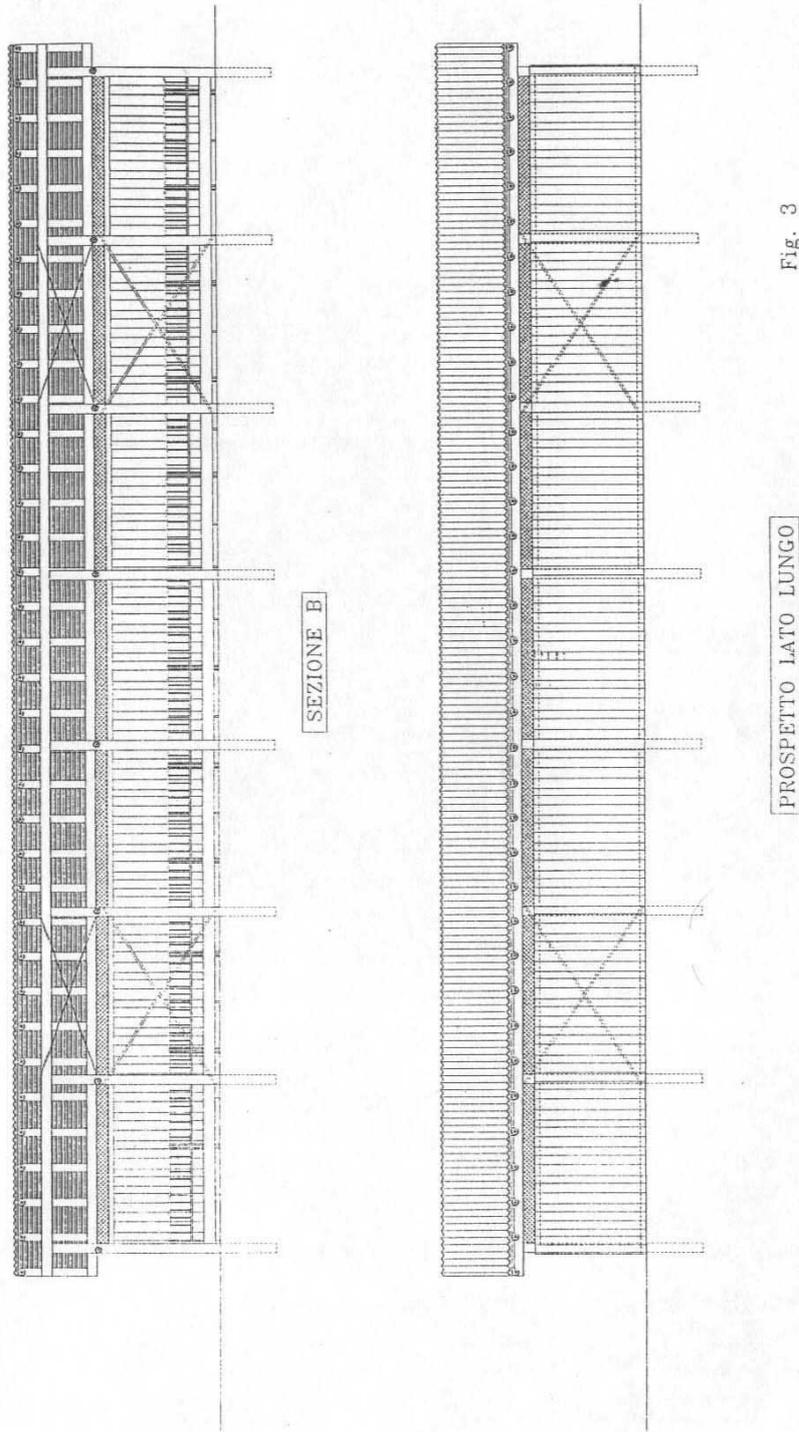
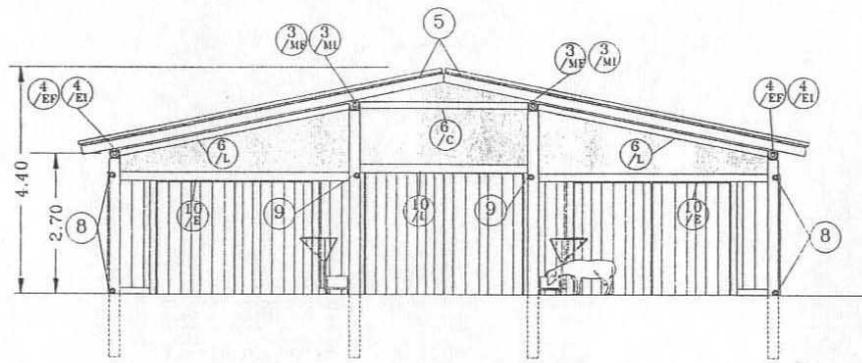
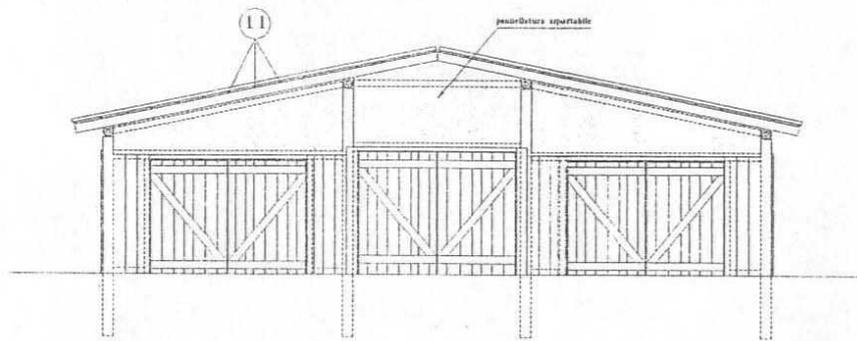


Fig. 3



SEZIONE A



PROSPETTO TESTATA

Fig. 4

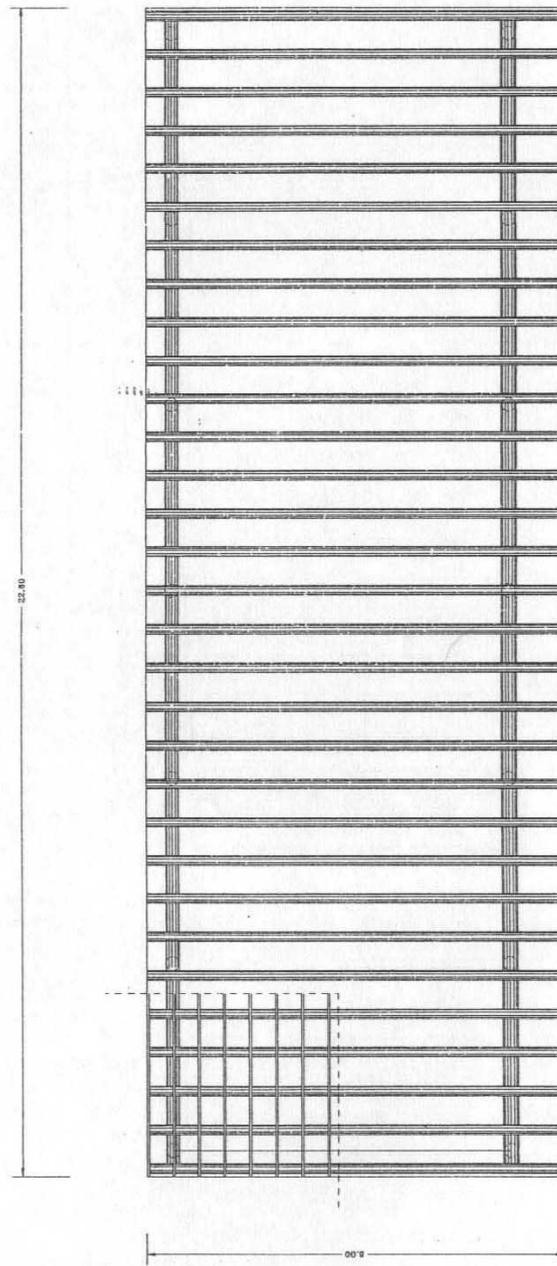


Fig. 2

PIANTA COPERTURA

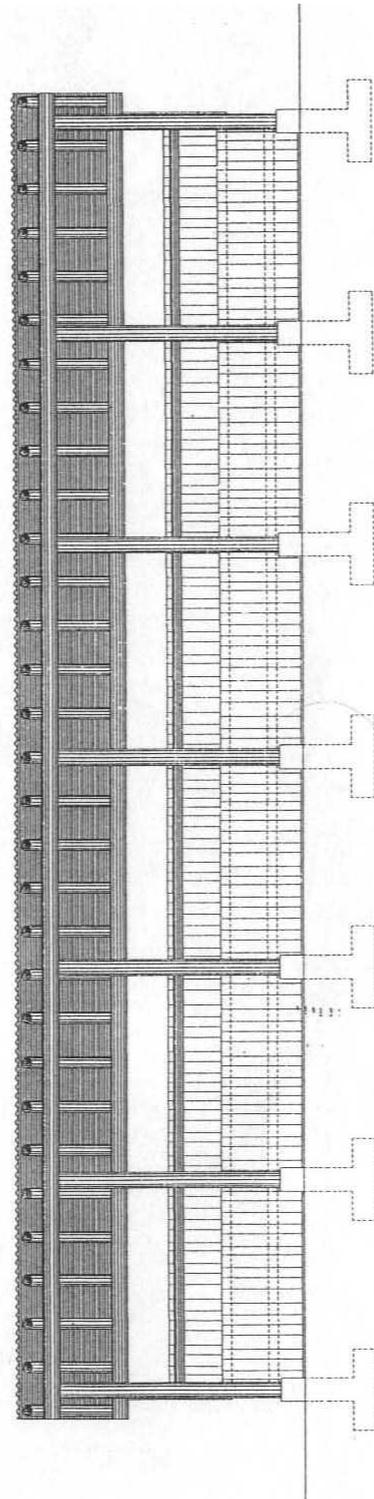


Fig. 3

PROSPETTO LATO APERTO

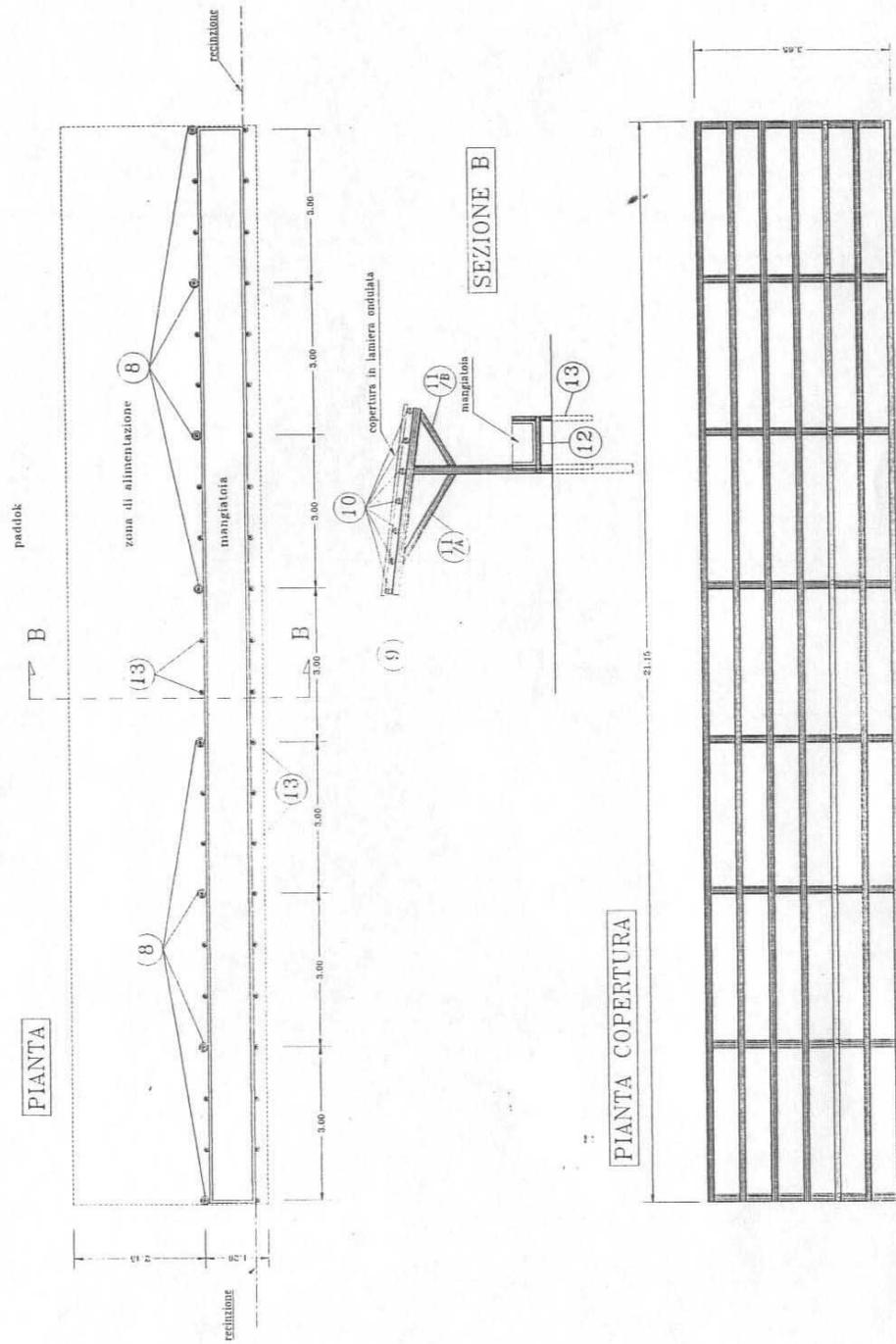


Fig. 5

ELENCO DELLE ABBREVIAZIONI E SIGLE UTILIZZATE NEL TESTO

C.E.:	Commissione Edilizia
D.C.R.:	Delibera del Consiglio Regionale della Toscana
D.G.R.:	Delibera della Giunta Regionale toscana
D.P.C.M.:	Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri
D.P.R.:	Decreto del Presidente della Repubblica
G.R.T.:	Giunta Regionale della Toscana
L.:	Legge Nazionale
L.R.:	Legge Regionale
D.M.:	Decreto Ministeriale
N.C.T.:	Nuovo Catasto Terreni
N.T.A.:	Norme Tecniche di Attuazione
P.A.:	Piani Attuativi
P.A.I.:	Piano Assetto Idrogeologico
P.E.E.P.:	Piano per gli insediamenti di Edilizia Economica e Popolare
P. di L.:	Piano di Lottizzazione
Programma Aziendale :	Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale
P.di R.:	Piano di Recupero
P.C.I.:	Programmi Complessi d'Intervento
P.I.P.:	Piano per gli Insediamenti Produttivi
P.P.:	Piano Particolareggiato
P.I.T.:	Piano di Indirizzo Territoriale
P.R.G.:	Piano Regolatore Generale
P.S.:	Piano Strutturale
P.T.C.P.:	Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze
R.E.:	Regolamento Edilizio
R.S.U.:	Rifiuti Solidi Urbani
R.U.:	Regolamento Urbanistico
S.I.T.:	Sistema Informativo Territoriale
U.T.O.E.:	Unità Territoriali Organiche Elementari
V.E.A.:	Valutazione Effetti Ambientali
V.I.A.:	Valutazione Impatto Ambientale

