



Comune di
FIGLINE e INCISA VALDARNO
Città Metropolitana di Firenze

REGOLAMENTO EDILIZIO
AREA TERRITORIALE DI INCISA IN VAL D'ARNO

in vigore dal 23.08.2018

REGOLAMENTO EDILIZIO

COMUNE DI FIGLINE E INCISA VALDARNO
CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE

REGOLAMENTO EDILIZIO
in vigore dal 23.08.2018

Approvato con DCC n. 132 del 31 ottobre 2000, modificato con deliberazioni CC:

- n.158 del 27 dicembre 2000**
- n. 69 del 30 settembre 2002**
- n. 123 del 22 dicembre 2003**
- n.43 del 27 aprile 2004**
- n. 21 del 30 marzo 2006**
- n.69 del 30 ottobre 2006**
- n. 65 del 19 dicembre 2008**
- n.68 del 27 ottobre 2009**
- n.11 del 30 marzo 2010**
- n.41 del 30 settembre 2010**
- n.36 del 17 giugno 2011**
- n.25 del 5 giugno 2012**
- n.39 del 15 maggio 2014**
- n.66 del 24 luglio 2018**

REGOLAMENTO EDILIZIO

SOMMARIO

TITOLO I - LE PROCEDURE TECNICO-AMMINISTRATIVE, PRINCIPI GENERALI, ORGANIZZAZIONE DEGLI UFFICI, PROCEDURE E CONTROLLI.....11

PARTE I - NORME GENERALI.....11

ART. 1 – OGGETTO E FINALITA' DEL REGOLAMENTO.....	11
ART. 2 – AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI.....	11
ART. 3 – DEROGHE.....	11
ART. 4 – DIRITTI DEI TERZI.....	12
ART. 5 – NORME PER LA COMPILAZIONE DEI DOCUMENTI DA PRESENTARE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.....	12
ART. 6 – TOLLERANZA DIMENSIONALE.....	12
ART. 7 – ADEGUAMENTO DEL REGOLAMENTO ALLE NUOVE DISPOSIZIONI NAZIONALI E REGIONALI.....	12
ART. 8 – I SERVIZI DI URBANISTICA E DI EDILIZIA PRIVATA (Sportello Unico Edilizia SUE).....	12
ART. 9 – IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO.....	13
ART. 10 – LA COMMISSIONE ISTRUTTORIA INTERNA.....	13
ART. 11 – LA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE E LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO.....	14

PARTE III – IL PROCEDIMENTO EDILIZIO.....16

ART. 12 – ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DIRETTI (MODIFICATO).....	16
ART. 14 –DISCIPLINA DELLA SCIA.....	17
ART. 15 – PROCEDURE PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E VALIDITA' DEL PERMESSO STESSO.....	18
ART. 16 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE EDILIZIE – DOCUMENTAZIONE A CORREDO.....	19
ART. 17 – DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI... ..	20
ART. 18 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI SU EDIFICI STORICI.....	24
ART. 19 – PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE E PER L'ESAME DEI PROGETTI.....	27
ART. 20 – CARATTERISTICHE DELL'ATTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE O ATTO DI ASSENSO.....	27
ART. 21 – DETERMINAZIONI SULLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IMPUGNATIVA.....	27
ART. 22 – TITOLARITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E/O ATTO DI ASSENSO O AUTORIZZAZIONI VARIE.....	27
ART. 25 – VARIANTI IN CORSO D'OPERA A SCIA O PERMESSO DI COSTRUIRE.....	28
ART. 25 BIS – PERMESSO DI COSTRUIRE ED ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' IN SANATORIA.....	28
ART. 27 – RESPONSABILITA' DEL TITOLARE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, PROGETTISTA, DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE.....	29
ART. 28 – APERTURA DEL CANTIERE, RICHIESTA DEI PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO.....	30
ART. 29 – ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE.....	30
ART. 30 – OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO.....	32
ART. 31 – VISITE DI CONTROLLO.....	32
ART. 32 – INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI.....	33

ART. 33 – COLLAUDI.....	33
ART. 34 – OPERE SOGGETTE A CERTIFICAZIONE DI ABITABILITA' O AGIBILITA'.....	33
ART. 35 – ULTIMAZIONE DEI LAVORI, ATTESTAZIONE DI CONFORMITA', ATTESTAZIONE DI ABITABILITA' O AGIBILITA'.....	33
ART. 36 – IL FASCICOLO DEL FABBRICATO.....	35
ART. 37 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	35
ART. 38 – OPERE NON SOGGETTE A TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO.....	35
ART. 39 – INTERVENTI NON SOGGETTI A NESSUN TIPO DI ATTO ABILITATIVO.....	36
PARTE IV - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVENTIVI.....	36
ART. 40 – INTERVENTI SOGGETTI A P.A. : PIANO PARTICOLAREGGIATO, P.E.E.P., P.I.P, PIANI DI LOTTIZZAZIONE, PIANO DI RECUPERO.....	36
ART. 41 – LOTTIZZAZIONI OBBLIGATORIE E D'UFFICIO.....	36
ART. 42 – CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO - P.E.E.P. - P.I.P. - PIANI DI LOTTIZZAZIONE.....	37
ART. 43 – PENALITA' PER INADEMPIENZE E SVINCOLO DELLE CAUZIONI.....	38
ART. 44 – PROCEDURA DI APPROVAZIONE.....	38
ART. 45 – CONVENZIONE URBANISTICA.....	38
ART. 46 – PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA: COMPETENZE A REDIGERLO. EFFETTO.....	39
ART. 47 – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PROGETTO DI PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	39
ART. 48 – DOMANDA DI APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA: ATTESTATI E RICHIESTE DA PRODURRE A CORREDO.....	42
ART. 49 – ISTRUTTORIA, PUBBLICAZIONE ED APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO.....	42
PARTE V – VIGILANZA E SANZIONI.....	42
ART. 50 – COMPETENZA ED ATTRIBUZIONI.....	42
TITOLO II - QUALITA' EDILIZIA ED AMBIENTALE.....	45
PARTE I - PROCEDURE E PRESTAZIONI DI CARATTERE GENERALE.....	45
ART. 51 – PRESTAZIONI DI CARATTERE GENERALE.....	45
ART. 52 – STRUMENTI E VERIFICA DELLA QUALITÀ.....	45
ART. 53 - REQUISITI TECNICI E PRESTAZIONI DELLE OPERE EDILIZIE.....	46
PARTE II - PRESTAZIONI DI TIPO A – REQUISITI SPAZIALI.....	47
ART. 54 - DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI.....	47
ART. 55 – REQUISITI MINIMI DI LOCALI PARTICOLARI : INTERRATI, SEMINTERRATI, SOTTOTETTI, CAVEDI, CHIOSTRINE, CORTILI, PATII, AUTORIMESSE, BOX.....	50
ART. 56 – FRUIBILITA' ED ACCESSIBILITA'.....	53
ART. 57 – FUNZIONALITÀ DEGLI SPAZI.....	56
PARTE III - PRESTAZIONI DI TIPO B – COMFORT E QUALITA' DELL'AMBIENTE INTERNO	58
ART. 58 – PRESTAZIONI DI CARATTERE GENERALE.....	58
ART. 59 – REQUISITI TERMICI E IGROTERMICI.....	59
ART. 60 – REQUISITI ILLUMINOTECNICI.....	59

ART. 61 – REQUISITI ACUSTICI.....	60
ART. 62 – REQUISITI DI AREAZIONE E QUALITÀ DELL'ARIA.....	61
ART. 63 – SICUREZZA ANTINCENDIO.....	62
ART. 64 – CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI ENERGIA NEGLI EDIFICI.....	62
ART. 65 – SICUREZZA STATICA ED ANTISISMICA.....	63
ART. 66 – REQUISITI DI IMPERMEABILITA'.....	64
PARTE IV - PRESTAZIONI DI TIPO C – IMPIANTI E SERVIZI TECNOLOGICI.....	65
ART. 67 – PRESTAZIONE DI CARATTERE GENERALE.....	65
ART. 68 – IMPIANTI ELETTRICI.....	65
ART. 69 – RIFORNIMENTO IDRICO.....	65
ART. 70 – ALLACCIAMENTO RETE GAS.....	67
ART. 71 – NORME PER L'INSTALLAZIONE DELLE STAZIONI RADIO – BASE PER TELEFONIA MOBILE.....	67
ART. 72 – NORME PER L'INSTALLAZIONE DI ANTENNE.....	68
ART. 72 bis - NORME PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE..... DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI.....	68
PARTE V - PRESTAZIONI DI TIPO D – QUALITA' E COMPATIBILITA' AMBIENTALE.....	70
ART. 73 – MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA..... INSEDIAMENTI CIVILI.....	70
ART. 74 – MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.....	71
ART. 75 – IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE.....	71
ART. 76 – IMPIANTI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE NERE E SAPONOSE.....	72
ART. 77 – DIMENSIONAMENTO E CARATTERISTICHE DELLE FOSSE SETTICHE E DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE DELLE ACQUE NERE.....	73
ART. 78 – EMISSIONI IN ATMOSFERA.....	73
ART. 79 – CONTENIMENTO ENERGETICO.....	74
ART. 80 – SMALTIMENTO RIFIUTI E SOSTANZE INQUINANTI.....	74
ART. 81 – SICUREZZA DEI CANTIERI.....	75
ART. 82 – TUTELA DEL VERDE URBANO E DELLE SPONDE FLUVIALI.....	75
ART. 83 – DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DEGLI EDIFICI.....	76
ART. 84 – OMOGENEITA' DEI FRONTI DEI FABBRICATI E OBBLIGHI DI MANUTENZIONE	77
ART. 85 - INTONACO E COLORITURA DELLE PARTI.....	77
ART. 86 – ELEMENTI CHE AGGETTANO DALLE FACCIATE.....	77
ART. 87 – PORTICI E MARCIAPIEDI PRIVATI.....	78
ART. 88 – STRADE E PASSAGGI PRIVATI.....	78
ART. 89 – INGRESSI CARRABILI.....	78
ART. 90 – SOVRASTRUTTURE E IMPIANTI ACCESSORI DELL'EDIFICIO.....	78
ART. 91 – ILLUMINAZIONE DI STRADE, PORTICI E PASSAGGI PRIVATI.....	79
ART. 92 – ELEMENTI DI PREGIO.....	79
ART. 93 – ALLINEAMENTI.....	79
ART. 94 – DISPOSIZIONI PARTICOLARI RELATIVE AGLI EDIFICI POSTI NELLA ZONA OMOGENEE “TESSUTO DI VECCHIO IMPIANTO“ E AGLI EDIFICI CLASSIFICATI A, e B, NEL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO.....	79
ART. 95 – SERRAMENTI E FINESTRE.....	79
ART. 96 – SISTEMAZIONE E RECINZIONE DELLE AREE SCOPERTE.....	80
ART. 97 – APPOSIZIONE DI LAPIDI O STEMMI, INSEGNE E CARTELLI.....	80

ART. 98 – DISPOSIZIONI PER LA TOPONOMASTICA.....	81
TITOLO III - DEFINIZIONI – GLOSSARIO.....	82
PARTE I - TIPI D'INTERVENTO.....	82
ART. 99 – MANUTENZIONE ORDINARIA.....	82
ART. 100 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	82
ART. 101 – RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.....	84
ART. 102 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	84
ART. 103 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	85
ART. 104 – CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D'USO.....	86
ART. 105 – RICOSTRUZIONE.....	86
ART. 106 – EDIFICI CROLLATI O RESI INAGIBILI.....	86
ART. 107 – INTERVENTI DI DEMOLIZIONE.....	86
ART. 108 – AMPLIAMENTI E SOPRELEVAZIONI.....	87
ART. 109 – NUOVA EDIFICAZIONE.....	87
ART. 110 – OPERE A CARATTERE TEMPORANEO O STAGIONALE.....	87
ART. 111 – DEPOSITI DI MATERIALI A CIELO APERTO.....	88
ART. 112 – SCAVI, RINTERRI.....	88
ART. 113 – SISTEMAZIONI ESTERNE ED ARREDO AREE DI PERTINENZA.....	88
ART. 114 – ARREDO URBANO.....	88
ART. 115 – INTERVENTI URGENTI ED INDIFFERIBILI.....	89
PARTE II - PARAMETRI URBANISTICO – EDILIZI.....	89
ART. 116 – SUPERFICI.....	89
ART. 117 – VOLUMI.....	91
ART. 118 – ALTEZZA MASSIMA DEL FABBRICATO (HM).....	92
ART. 119 – INDICI E RAPPORTI.....	93
ART. 120 – DISTANZE.....	94
ART. 121 – DESTINAZIONE D'USO.....	95
ART. 122 – TIPOLOGIE EDILIZIE - DEFINIZIONI.....	95
ART. 123 – SAGOMA DELL'EDIFICIO.....	96
PARTE III - PARTI COSTITUENTI L'ORGANISMO EDILIZIO.....	96
ART. 124 – DEFINIZIONI GENERALI.....	96
ART. 125 – ELEMENTI DELL'EDIFICIO.....	97
ART. 126 – PERTINENZE ED ELEMENTI DI ARREDO.....	97
TITOLO IV – DIRITTI DI INFORMAZIONE E NORME FINALI.....	99
PARTE I – DIRITTI D'INFORMAZIONE.....	99
ART. 127 – DIRITTI DI INFORMAZIONE, ACCESSO AGLI ATTI E CERTIFICAZIONI.....	99
ART. 128 – DIRITTI DEL PROPRIETARIO O COMPROMISSARIO.....	99
ART. 129 – DIRITTI DI COPIA E DI RICERCA.....	99
PARTE II - PRESCRIZIONI DI ABUSI EDILIZI MINORI , NORME TRANSITORIE E FINALI.	100
ART. 130 – PRESCRIZIONI DI ABUSI EDILIZI MINORI.....	100
ART. 132 – NORME DI RACCORDO.....	100

REGOLAMENTO EDILIZIO

ALLEGATI

ALLEGATO N° 1

- 1.A) Prescrizioni di massima sulle tecniche costruttive e sui materiali da impiegare per interventi sull'edilizia storica.
- 1.B) Campionario dei colori ammessi per il restauro delle facciate esterne sulla edilizia storica.

ALLEGATO N° 2

- 2.A) Prescrizioni di massima sulle tecniche costruttive e sui materiali da impiegare all'interno delle U.T.O.E. per la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, produttivi e di servizio.
- 2.B) Campionario dei colori ammessi per il trattamento delle facciate esterne sulla edilizia consolidata o nuova.

ALLEGATO N° 3

Prescrizioni di massima sulle tecniche costruttive e sui materiali da impiegare nel territorio aperto per la realizzazione di nuovi fabbricati, opere pertinenziali, recinzioni, linee e cabine elettriche.

- 3.A) Nuovi Fabbricati.
- 3.B) Costruzione di singole attrezzature private affini alla residenza ed alla attività agrituristiche.
- 3.C) Costruzioni di recinzioni nel territorio aperto.
- 3.D) Realizzazione di nuove linee elettriche e costruzione di nuove cabine elettriche.

ALLEGATO N° 4

Prescrizioni di massima sulle tecniche costruttive e sui materiali da impiegare per la realizzazione annessi agricoli e rimessaggi per hobby.

- 4.A) Nuovi annessi agricoli
- 4.B) Rimesaggi per hobby.

ALLEGATO N°5

Prescrizioni di massima per l'impianto di nuove alberature ornamentali, per il restauro di parchi e giardini storici e di nuovo impianto ed elenco delle essenze ammesse.

ALLEGATO N°6

Norme per l'edilizia Sostenibile – Incentivi Urbanistici

ALLEGATO N°7

Programma di Paesaggio

ABBREVIAZIONI PRESENTI NEL TESTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

A.C.:	Amministrazione Comunale
C.E.:	Commissione Edilizia
C.C.P.:	Commissione Comunale Per il Paesaggio
C.N.R.:	Consiglio Nazionale delle Ricerche
S.C.I.A.:	Segnalazione di Inizio dell' Attività
D.L.:	Decreto Legge
D.Lgs.:	Decreto Legislativo
D.M.:	Decreto Ministeriale
D.P.R.:	Decreto del Presidente della Repubblica
EF:	Indice di edificabilità fondiaria
G.U.:	Gazzetta Ufficiale
HM.:	Altezza massima del fabbricato
LL.PP.:	Lavori Pubblici
L.R.:	Legge Regionale
M.O.:	Manutenzione Ordinaria
M.S.:	Manutenzione Straordinaria
N.O.:	Nulla Osta
N.T.A.:	Norme Tecniche di Attuazione
P.A.:	Piano Attuativo
P.E.E.P.:	Piano Edilizia Economica Popolare
P.I.P.:	Piano Inseadimento Produttivo
P.P.:	Piano Particolareggiato
P.R.G.:	Piano Regolatore Generale
R.:	Restauro
RC:	Rapporto di copertura
R.D.:	Regio Decreto
R.E.:	Regolamento Edilizio
R.U.:	Regolamento Urbanistico
SA:	Superficie accessoria
SC:	Superficie coperta
SF:	Superficie fondiaria
SP:	Superficie destinata ai servizi ed alle attrezzature pubbliche
ST:	Superficie territoriale
SU:	Superficie Utile
S.U.C.:	Superficie Utile Complessiva
S.U.L.:	Superficie Utile Lorda
T.U.L.P.S.:	Testo Unico Leggi di Pubblica Sicurezza
UF:	Indice di utilizzazione fondiaria
U.S.L.:	Unità Sanitaria Locale
VF:	Volume del fabbricato
VV.FF.:	Vigili del Fuoco

TITOLO I

LE PROCEDURE TECNICO-AMMINISTRATIVE, PRINCIPI GENERALI, ORGANIZZAZIONE DEGLI UFFICI, PROCEDURE E CONTROLLI.

PARTE I - NORME GENERALI

ART. 1 – OGGETTO E FINALITA' DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento Edilizio, redatto ai sensi dell'art. 33 della L. 1150/42 e dell'art. 64 della LR 1/2005, disciplina 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 – 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. 3 – DEROGHE

Abrogato

ART. 4 – DIRITTI DEI TERZI

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

ART. 5 – 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. 6 – TOLLERANZA DIMENSIONALE

Abrogato

ART. 7 – 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. 8 – 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, ancorché realizzate da soggetti privati.

ART. 9 – IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO.

Abrogato

ART. 10 – LA 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. 2 del presente Regolamento

La Commissione Istruttoria Interna, è composta:

- dal Responsabile del Servizio o suo delegato;
- dai 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. 11 – LA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE E LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

11.1 – Commissione Edilizia

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.

11.2 – 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).

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 – IL PROCEDIMENTO EDILIZIO

ART. 12 – 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. 13 – 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.

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. 14 –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. 15 – PROCEDURE PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E VALIDITA' 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. 16 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE EDILIZIE – DOCUMENTAZIONE A CORREDO

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.

Gli elaborati ed i documenti a corredo delle istanze sono redatti in conformità ai contenuti di quelli prescritti dagli articoli 17 e 18 del presente Regolamento, in funzione del tipo e dell'entità di intervento che si intende eseguire.

La modulistica regionale e comunale non può essere modificata, né nel contenuto né nella forma; può essere riprodotta fedelmente per mezzo di stampa, copia fotostatica o qualunque altro mezzo purché ne rimangano inalterati i contenuti e la forma.

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.

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.

ART. 17 – DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI

Le procedure per attuare l'intervento (salvo le disposizioni diverse o più restrittive, relative ai singoli manufatti ed alle zone omogenee di piano, derivanti da leggi nazionali e regionali in materia di tutela ambientale, fatte salve inoltre le prescrizioni per la sicurezza degli impianti e per la prevenzione infortuni e le norme per la salvaguardia di esigenze di carattere igienico e sanitario e le necessarie Autorizzazioni sono le seguenti:

1) – Permessi di Costruire:

La domanda di Permesso di Costruire dovrà essere indirizzata all'Amministrazione Comunale e dovrà essere compilata su carta legale o resa legale o usufruendo degli appositi moduli e stampati forniti dall'Amministrazione Comunale.

Oltre alla specificazione dell'oggetto della domanda dovranno anche essere indicate le generalità, il domicilio fiscale del proprietario (o dell'avente titolo) e del progettista e, per questo ultimo, anche il numero di iscrizione all'albo professionale; la domanda deve essere firmata da entrambi.

Se il richiedente non è proprietario dell'area o del fabbricato alla domanda dovrà essere allegato il titolo che lo abilita a richiedere il Permesso di Costruire.

Per le aree edificabili e per i fabbricati appartenenti a persone giuridiche la domanda di Permesso di Costruire deve essere sottoscritta dalla persona che ne ha la legale rappresentanza.

REGOLAMENTO EDILIZIO

La domanda di Permesso di Costruire deve essere corredata di norma dai seguenti elaborati:

- 1.1) estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a sei mesi (con evidenziata in rosso l'area di intervento);
- 1.2) planimetria dello stato di fatto e di progetto in rapporto di 1:500 in caso di proposte urbanistiche e in rapporto 1:200 in caso di proposte edilizie, con le seguenti indicazioni:
 - stato di fatto delle proprietà confinanti considerate nella loro interezza, per una fascia minima di 20 mt. con indicazioni delle destinazioni d'uso dei fabbricati, anche accessori, delle aree scoperte (ponteggi, piazzali di carico e scarico, depositi di materiali, lavorazioni allo scoperto, pavimentazioni, giardini, alberature di alto e medio fusto, con indicazione delle specie, tappeti erbosi, cordonature, ecc.), le recinzioni, gli ingressi ed ogni altro particolare di rilievo;
 - orientamento, toponomastica, quote altimetriche del terreno e dei manufatti esistenti ed ogni altro elemento atto a chiarire le modificazioni da apportare con gli interventi all'ambiente circostante;
 - planimetria dimostrativa delle opere di urbanizzazione previste quali strade, fognature, servizi, quote altimetriche di progetto e con il corredo eventuale di sezioni e particolari. La quota di riferimento del rilievo dovrà essere riferita ad un punto fisso e inamovibile, per permettere in qualsiasi momento la verifica delle quote e misurazioni eseguite. Devono essere indicati inoltre i punti di raccordo con le reti pubbliche ed in loro mancanza le caratteristiche di provvista, evacuazione ed uso delle opere in oggetto;
 - con apposita grafia verranno rappresentati i distacchi che l'edificazione deve mantenere da elettrodotti, metanodotti, fognature, pozzi, acquedotti, ecc.;
- 1.3) documentazione fotografica formato minimo 10 x 15 estesa anche agli elementi circostanti e/o contigui e che possono essere utili per valutare i rapporti ambientali;
- 1.4) Verifica degli indici e delle prescrizioni urbanistiche;
- 1.5) disegni, in rapporto non inferiore a 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera oggetto del Permesso di Costruire con le seguenti indicazioni relativamente all'intervento:
 - destinazione d'uso dei locali;
 - quote planimetriche ed altimetriche;
 - dimensione delle aperture;
 - ubicazione degli apparecchi igienici;
 - ubicazione e caratteristiche di canne fumarie e canne di areazione forzata;
 - ubicazione e caratteristiche di scale, collegamenti verticali in genere, ascensori, montacarichi;
 - gli ingombri dei volumi tecnici devono essere riportati su tutti gli elaborati grafici per poter controllare il buon ordine dei medesimi;
 - ubicazione e caratteristiche degli scarichi verticali, dei pozzetti di ispezione delle acque meteoriche, delle acque di scarico, chiare e luride, ed eventualmente di quelle industriali e di qualsiasi altro impianto di depurazione, delle condutture al

recapito finale; nel caso di recapito in fognatura esistente dovrà essere rappresentata l'esatta situazione della stessa con indicazione dell'allacciamento;

- strade e parcheggi;
- pavimentazione delle aree scoperte, recinzioni, ingressi, arredi fissi, cordonature, tappeti erbosi, piante di alto fusto e loro specie;
- materiali del manto di copertura, andamento delle falde, camini, gronde, punti di calata, ubicazione, estensione e tipo dei lucernari.

Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante delle singole cellule nel rapporto 1:50.

Qualora l'opera progettata sia comunicante con altri fabbricati (anche di diversa proprietà) gli elaborati di progetto devono essere estesi anche a questi edifici o loro porzioni interessate all'intervento;

- 1.6) disegni, normalmente in rapporto 1:100, quotati, di sezione dell'opera, messa in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli altri spazi. Le quote, riferite al piano di campagna originario ed al piano di campagna modificato, dovranno indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni saranno non meno di due, una trasversale e una longitudinale;
- 1.7) disegni, a semplice contorno, sempre nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, ivi comprese anche le coperture, completi di riferimenti alle cose circostanti al terreno ed alle sue eventuali modifiche. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate aderenti;
- 1.8) eventuali disegni in scala opportuna dei particolari dei prospetti con indicazione dei materiali previsti, ringhiere, infissi, ecc.;
- 1.9) in caso di opere complesse - edifici a carattere collettivo, commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche, magazzini, ecc. - delle quali anche accurati disegni non chiariscono tutti i rapporti con l'ambiente esterno, pubblico o privato, e tutte le caratteristiche funzionali, a richiesta della C.E. dovrà essere allegata una particolare documentazione atta a chiarire i fini perseguiti e le soluzioni proposte, ivi compreso eventualmente un plastico volumetrico o un virtuale inserimento paesaggistico;
- 1.10) in caso di progetti di intervento sul patrimonio edilizio esistente o edifici in corso di esecuzione, tutti i disegni devono chiaramente indicare con le colorazioni d'uso (giallo: demolizioni; rosso: nuove strutture) o con analogia simbologia predisposta tramite codice in bianco e nero allegato all'articolo n° 11 del presente R.E. le parti da demolire, quelle da sostituire, quelle realizzate ex novo e le nuove aperture;
- 1.11) i disegni saranno presentati normalmente in due copie su fondo bianco piegato in formato UNI 21 x 29,7 con titolo dell'opera ed il tipo di intervento, firmato dal proprietario/i e dal progettista, il quale deve anche apporvi il timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale.
- 1.12) la relazione sull'opera progettata che illustri le caratteristiche strutturali e tipologiche ed i sistemi tecnologici adottati per i vari impianti. Per i fabbricati a destinazione produttiva

la relazione deve indicare i cicli di lavorazione, i materiali trattati, depositati, prodotti ed eliminati, gli scarichi liquidi, solidi ed aerei con i relativi impianti di depurazione ed il tipo di energia sfruttata.

Sempre per le attività produttive vanno specificati:

- intensità dei rumori prodotti;
- quantità di acqua e relative fonti di approvvigionamento;

In caso di interventi in zona vincolata ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio dovranno essere presentate altre due copie in apposita cartella illustrativa;

1.13) la relazione geologica-geotecnica, o quanto stabilito dalle leggi e regolamenti vigenti; quest'elaborato deve essere firmato da un tecnico abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'Albo professionale. Per la redazione degli elaborati geologici si rimanda a quanto previsto nell'Allegato n. 3 e alle relative tabelle in esso contenute del presente R.E.;

1.14) la documentazione tecnica inerente l'impianto e l'isolamento termico, redatta in conformità alle disposizioni di legge vigenti e relativo Regolamento, firmata, oltre che dal Committente, anche dal progettista degli impianti; essa dovrà essere depositata prima dell'inizio dei lavori;

- la documentazione tecnica inerente la sicurezza degli impianti redatta in conformità alle disposizioni della L. del 05 Marzo 1990 n. 46 e relativo Regolamento, firmata, oltre che dal Committente, anche dal progettista degli impianti; essa dovrà essere depositata prima dell'inizio dei lavori;

1.15) elaborati di cui alla Legge sulla Sicurezza nei Cantieri (D.L. n. 494 del 14 Agosto 1996 e successive modificazioni ed integrazioni).

Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio storico classificato negli elenchi degli immobili disciplinati dagli artt. 18 e 19 dalle Norme Tecniche di Attuazione del R.U., si rimanda alla documentazione prevista nel successivo articolo n. 18 del presente Regolamento Edilizio.

2) – SCIA, Atti di Assenso e Autorizzazioni varie

Per effettuare gli interventi soggetti a SCIA deve essere presentata apposita Segnalazione La Segnalazione dovrà essere indirizzata all'Amministrazione Comunale ed in essa devono essere indicate, oltre alle generalità, il domicilio ed il codice fiscale del richiedente, le caratteristiche dell'intervento, la sua esatta ubicazione, la destinazione d'uso e descritte sinteticamente le opere previste con l'indicazione dei materiali impiegati.

Qualora occorra atto di assenso o altro tipo d'autorizzazione dovrà essere presentata autonoma istanza in carta legale indirizzata all'Amministrazione Comunale.

Dovrà altresì essere allegata alla Segnalazione tutta quella documentazione finalizzata ad illustrare e descrivere con chiarezza le operazioni edilizie richieste. Tale documentazione, anche se ridotta, rispetto alla documentazione sopra citata, riguardante il Permesso di Costruire, dovrà almeno contenere:

2.1) il riferimento cartografico (mappe e norme che interessano direttamente l'intervento) con evidenziata in rosso l'area di intervento;

2.2) planimetria dello stato di fatto e di progetto in rapporto di 1:200 qualora si prevedano rifacimenti o nuove sistemazioni esterne con le seguenti indicazioni:

- stato di fatto delle proprietà confinanti considerate nella loro interezza, per una fascia minima di 20 mt. con indicazioni delle destinazioni d'uso dei fabbricati, anche accessori, delle aree scoperte (ponteggi, piazzali di carico e scarico, depositi di materiali, lavorazioni allo scoperto, pavimentazioni, giardini, alberature di alto e medio fusto, con indicazione delle specie, tappeti erbosi, cordonature, ecc.), le recinzioni, gli ingressi ed ogni altro particolare di rilievo;
 - orientamento, toponomastica, quote altimetriche del terreno e dei manufatti esistenti ed ogni altro elemento atto a chiarire le modificazioni da apportare con gli interventi all'ambiente circostante.
- La quota di riferimento del rilievo dovrà essere riferita ad un punto fisso e inamovibile, per permettere in qualsiasi momento la verifica delle quote e misurazioni eseguite.

- 2.3) rilievo, progetto e sovrapposto con piante, prospetti e sezioni di cui ai precedenti punti 1.6, 1.7 e 1.8, per quanto necessarie ed in numero sufficiente per descrivere l'intervento, qualora si prevedano:
- rifacimento di intonaci, coloriture e finiture esterne;
 - rifacimento degli infissi e dei dispositivi di oscuramento;
 - rifacimento pavimenti o rivestimenti interni od esterni;
 - rifacimento manto di copertura;
 - installazione di impianti di riscaldamento e raffreddamento;
 - rifacimento impianti igienico-sanitari;
 - realizzazione di chiusure o di aperture interne;
 - costruzione di vespai o scannafossi;
- 2.4) Rilievo dei dettagli e progetto dei particolari costruttivi di cui al precedente punto 1.9 per quanto interessati o necessari nell'intervento;
- 2.5) Documentazione fotografica di cui al precedente punto 1.3 che illustri esaurientemente le parti oggetto di intervento;
- 2.6) Relazione tecnica di cui ai precedenti punti 1.13 e 1.15 che descriva dettagliatamente tecniche costruttive e materiali da impiegare nelle operazioni edilizie da eseguire;
- 2.7) Elaborati relativi alla Legge sulla Sicurezza nei Cantieri (D.L. n. 494 del 14 Agosto 1996 e successive modificazioni e integrazioni).

Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio storico classificato negli elenchi degli immobili disciplinati dagli artt. 18 e 19 dalle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. si rimanda alla documentazione prevista nel successivo articolo n. 18 del presente R.E..

ART. 18 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI SU EDIFICI STORICI

Le domande di Permesso di Costruire e le Denunce d'inizio dell'attività per interventi su tali edifici che corrispondono alle seguenti categorie di interventi:

- | | |
|--|-----------------------------|
| a) – Manutenzione Ordinaria | - vedi successivo art. 99; |
| b) - Manutenzione Straordinaria | - vedi successivo art. 100; |
| c) - Restauro e Risanamento Conservativo | - vedi successivo art. 101; |

dovranno essere corredate dai seguenti elaborati tecnici di progetto:

1. **Stato di fatto:**

- 1.1 - Planimetria generale orientata della località, in scala non inferiore a 1:5000 per le zone agricole "E" comprendente l'intera proprietà o l'area di pertinenza aziendale" convenientemente distinta dall'area di pertinenza edilizia";
- Planimetria generale orientata (stralcio della mappa catastale) della località, in scala 1:1000 o non inferiore a 1:2000, per le zone " zone "tessuto urbano di vecchio impianto"" comprendente i confini di proprietà e l'esatta ubicazione del fabbricato oggetto di intervento.
- 1.2 - Planimetria orientata e quotata dell'area di pertinenza" dell'unità edilizia, in scala non inferiore a 1:200 con le sistemazioni esterne, pavimentazioni, opere murarie e di sistemazione del terreno (muri a retta, terrazzamenti, ecc.), degli annessi minori esistenti (pozzi, forni, cappelle, capanne, ecc.), delle eventuali superfetazioni, delle recinzioni e con l'individuazione e la localizzazione delle essenze arboree ed arbustive.
- 1.3 - Rilievo quotato in scala 1:50 comprendente: piante di tutti i piani con proiezione delle strutture lignee dei solai e delle volte, con misure diagonali per i singoli vani, con indicazione delle superfici e delle destinazioni di uso attuali;
- Pianta delle coperture;
 - Tutti i prospetti (comprendendo, anche a semplice contorno, parte dei prospetti degli edifici adiacenti);
 - Sezioni in numero necessario alla completa lettura dell'edificio; quanto meno una sezione longitudinale passante sul corpo scala e estesa allo spazio di pertinenza, ed una sezione trasversale. Le sezioni quotate e riferite al punto medio del marciapiede, dovranno comprendere indicazioni precise sulle strutture orizzontali (solai, volte, aggetti e volumi sopra la linea di gronda) e verticali; con le misure degli spessori e delle altezze nette dei piani;
 - Nei disegni delle piante, sezioni e prospetti, saranno indicati i giunti murari, le linee di saldatura esistenti, le aperture sulle strutture murarie che appaiono richiuse e tutte quelle informazioni atte a leggere le trasformazioni che l'edificio ha subito nel tempo.
- 1.4 - Rilievo di dettagli architettonici interni ed esterni: scale, portici, logge, ecc.: in tali rilievi dovranno essere indicati i materiali e le caratteristiche esecutive e decorative. Queste documentazioni possono essere comprese nel rilievo generale e, quando ciò non sia graficamente possibile, in un elaborato a parte in scala maggiore; soprattutto in caso di demolizione e ricostruzione di particolari architettonici e decorativi di pregio, necessiterà un accurato rilievo misurato dei partiti architettonici da smontare e rimontare previa numerazione fotografata.
- 1.5 - Documentazione fotografica:
- Documentazione fotografica (nel formato 10x15) dello stato di fatto mediante foto di insieme dell'area di pertinenza" e di tutti i prospetti, nonché degli ambienti interni più significativi e comunque di tutti i vani oggetto di intervento;
 - Documentazione fotografica (nel formato 10x15) relativa ai particolari ed ai dettagli strutturali e costruttivi significativi: gronda del tetto, porte e finestre, tessiture murarie, particolari ornamentali e di documentazione storica (stemmi, lapidi, iscrizioni, tabernacoli), ecc..
- Il punto di vista di ogni fotografia con relativa numerazione sarà indicato nella planimetria generale e nelle piante.

2. **Progetto**

Il progetto esecutivo sulla base di tutti i disegni di rilievo dovrà fornire:

- 2.1 - Progetto edilizio in scala 1:50, nella doppia versione dello stato definitivo e dello stato sovrapposto (nello stato sovrapposto si segneranno preferibilmente con l'allegato codice in bianco e nero o con i tradizionali colori giallo e rosso le parti da demolire e da costruire); nello stato definitivo dovranno essere segnate le dimensioni e le nuove destinazioni di uso previste.
- 2.2 - Progetto delle sistemazioni esterne, in scala appropriata e comunque non inferiore a 1:200, con indicazione delle nuove opere, piantagioni arboree, nuove sistemazioni, materiali impiegati, eventuali movimenti di terra, ecc..
- 2.3 - Progetto dei particolari costruttivi in scala appropriata, dei nuovi elementi dell'edificio aventi rilevanza architettonica: infissi di porte e finestre, pavimentazioni, comignoli, davanzali, orditura delle coperture, ecc..

-Progetto dei particolari esecutivi eventualmente necessari per illustrare operazioni di ripristino, di consolidamento e di sostituzione strutturale;

-Progetto degli impianti tecnologici: impianto idrico(approvvigionamento e smaltimento), impianto elettrico ed impianto di riscaldamento redatti in conformità alle disposizioni di legge vigenti e dei relativi Regolamenti.

2.4 - Relazione tecnica contenente:

- Relazione interpretativa dei caratteri storici, tipologici ed architettonici dell'unità edilizia o del complesso edilizio, con la finalità precipua di individuarne le fasi di crescita, le parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale, il grado di organicità esistente o meno tra le varie parti; la relazione tecnica dovrà inoltre contenere la descrizione delle tecniche e dei materiali caratteristici dell'edificio e dell'eventuale stato di degrado esistente.

Per gli edifici di cui all'Elenco A dovrà essere allegata una relazione contenente notizie sulla storia dell'edificio e possibilmente planimetrie e rilievi antichi, stampe, foto e quant'altro possa contribuire a rileggere le trasformazioni avvenute e quindi a definire gli interventi proposti.

- Relazione illustrativa dell'intervento, avente lo scopo di dimostrare la congruità delle opere e delle nuove utilizzazioni funzionali proposte rispetto ai caratteri storici, tipologici ed architettonici dell'edificio. Tale relazione dovrà contenere una dettagliata descrizione delle tecniche costruttive e dei materiali da impiegare per la manutenzione ed il ripristino delle strutture originarie e per la sostituzione e l'adeguamento tecnologico, in conformità a quanto previsto dalle "PRESCRIZIONI DI MASSIMA SULLE TECNICHE COSTRUTTIVE E SUI MATERIALI DA IMPIEGARE PER INTERVENTI SULL'EDILIZIA STORICA" di cui all'Allegato n. 1/A al presente R.E..

2.5 - Elaborati relativi alla legge sulla sicurezza nei cantieri.

Rimane comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiedere elaborati integrativi di quelli sopra elencati.

Gli interventi su singole unità immobiliari per la esecuzione di opere interne, per operazioni edilizie di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria (sempre su edifici classificati negli Elenchi degli immobili disciplinati dagli artt. 18 e 19 dalle Norme Tecniche d'attuazione del R.U), non necessitano di una documentazione esaustiva come quella sopra descritta, ma devono

comunque essere corredate da una documentazione finalizzata ad illustrare e descrivere con chiarezza le operazioni edilizie richieste.

ART. 19 – PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE E PER L'ESAME DEI PROGETTI.

Abrogato

ART. 20 – CARATTERISTICHE DELL'ATTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE O ATTO DI ASSENSO

Abrogato

ART. 21 – DETERMINAZIONI SULLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IMPUGNATIVA

Abrogato

ART. 22 – TITOLARITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E/O ATTO DI ASSENSO O AUTORIZZAZIONI VARIE

Abrogato

ART. 23 – VALIDITA' E DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Abrogato

ART. 24 – DOMANDA DI FATTIBILITA' O PREVENTIVA

Abrogato

ART. 25 – 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. 25 BIS – PERMESSO DI COSTRUIRE ED ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' 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 ($Su = Sua + 60\% \text{ snr}$), 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 ($Su = Sua + 60\% \text{ snr}$), 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. 26 – VERIFICHE IN CORSO D'OPERA

Abrogato

ART. 27 – RESPONSABILITA' DEL TITOLARE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, PROGETTISTA, DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE

La progettazione delle opere edilizie deve essere firmata da tecnici abilitati in materia, iscritti ai rispettivi albi professionali e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione.

Il titolare del Permesso di Costruire, insieme alla comunicazione di inizio dei lavori, deve comunicare all'Amministrazione Comunale il nominativo e la residenza del costruttore, nonché quello del Direttore dei Lavori, quando previsto dalla legge.

Il Direttore dei Lavori ed il costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare all'Amministrazione Comunale l'accettazione dell'incarico prima dell'inizio delle rispettive attività.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata all'Amministrazione Comunale con le modalità di cui sopra.

Il Committente titolare del Permesso di Costruire, il Direttore dei Lavori e il Costruttore sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nell'atto di Permesso di costruire.

Le presenti norme valgono, in quanto applicabili, anche per la Segnalazione d'inizio dell'attività.

ART. 28 – APERTURA DEL CANTIERE, RICHIESTA DEI PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO

Il titolare del Permesso di Costruire per nuova edificazione, all'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, può richiedere - ai sensi dell'art. 33 della Legge 1150/1942 - 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 dall'Ufficio Tecnico e firmato dal titolare del Permesso di Costruire e dal rappresentante dell'Ufficio Comunale: una copia deve rimanere in cantiere.

La mancata effettuazione della visita, da parte dei tecnici comunali, entro il termine di due settimane dalla data della richiesta, esime il richiedente da eventuali responsabilità circa l'ubicazione dell'opera, ma non per eventuali altre inosservanze rispetto al progetto approvato: in caso di inizio lavori le responsabilità di eventuali violazioni ricadono anche sul Direttore dei Lavori.

Il titolare del Permesso di Costruire deve presentare domande di allacciamento all'acquedotto ed alla pubblica fognatura, qualora tali servizi siano esistenti, secondo le modalità stabilite dai rispettivi regolamenti comunali.

Per quanto concerne le norme particolari per i cantieri in materia di prevenzione degli infortuni, di igiene degli ambienti di vita, di sicurezza, responsabilità, ecc., si fa riferimento alla legislazione in materia, anche in tema di materiali, piani di sicurezza, piani di lavoro, rumore e smaltimento dei rifiuti provenienti dalle lavorazioni.

L'inizio della attività di cantiere, nei casi previsti dall'art. 11 del D. Lgs. 494/96, deve essere comunicata preventivamente alla A.S.L. competente per territorio.

Qualora, nella organizzazione del cantiere, sia prevista la installazione di gru per il sollevamento dei materiali che, col loro raggio di azione, potrebbero interessare aree esterne ai limiti dell'intervento, dovrà essere ottenuto il nulla-osta preventivo da parte del Comune o dei terzi interessati.

Il mancato rispetto del termine ultimo fissato nel Permesso di Costruire per l'inizio dei lavori comporta la decadenza del Permesso di Costruire stesso.

Le prescrizioni suddette valgono, per quanto necessarie ed applicabili, anche nel caso di interventi soggetti alla Segnalazione d'inizio dell'attività.

ART. 29 – ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE

In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, vanno rispettate le norme vigenti relative alla prevenzione infortuni, quelle riguardanti la prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, nonché ogni cautela atta ad evitare danno e molestie a persone e cose pubbliche e private.

Sono tenuti all'osservanza di tali norme tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e per quanto loro spetti e compete i dirigenti, i preposti ed i singoli lavoratori, anche autonomi, in conformità a quanto previsto, nei limiti delle singole responsabilità, dalla normativa vigente.

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere cintato con recinzioni opportune aventi un'altezza non inferiore a mt. 2,00, allo scopo di impedire l'accesso ai non addetti ai lavori e, se ubicato in zona cittadina, prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producono inquinamento quali polveri, cattivi odori, liquami, ecc..

Deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.

Nel caso di cantieri ubicati in prossimità di strade urbane ed extraurbane, oltre alle prescrizioni sopra riportate, devono essere disposti, ad opportuna distanza dal cantiere, anche dei dispositivi visivi di segnalazione atti ad avvisare delle eventuali modifiche della carreggiata stradale e delle conseguenti limitazioni della velocità di marcia.

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

L'assuntore dei lavori responsabile del cantiere dovrà provvedere alla messa in opera, gestione e manutenzione di queste segnalazioni.

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.

Il cantiere deve essere provvisto di una tabella decorosa e visibile all'esterno con l'indicazione:

- degli estremi del Permesso di Costruire o della Segnalazione d'inizio dell'attività e nei casi previsti all'art.11 del D. Lgs. 494/96, della Notifica preliminare dell'A.S.L.;
- del tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
- del nominativo del titolare del Permesso di Costruire o della Segnalazione d'inizio dell'attività
- del nominativo del Committente;
- del Progettista e del Direttore dei Lavori;
- del Progettista, eventuale, delle strutture;
- del Coordinatore per la progettazione e del Coordinatore per l'esecuzione dei lavori, nonché degli estremi della notifica all'organo di vigilanza territorialmente competente nei casi previsti dal D. Lgs. 494/96;
- del costruttore e dell'assistente di cantiere.
- dell'inizio e termine dei lavori.

In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti:

- a) Il Permesso di Costruire, la Segnalazione d'inizio dell'attività ed i relativi elaborati di progetto;
- b) nel caso di opere che interessino le strutture, copia del progetto depositato al Genio Civile, ai sensi delle leggi vigenti;
- c) il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei Lavori;
- d) il progetto dell'impianto termico e la documentazione relativa all'isolamento termico come previsto dalla legislazione vigente;
- e) il progetto dell'impianto elettrico e di ascensore con tutta la documentazione dell'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 alla Sicurezza nei Cantieri (D.Lgs. del 04/08/1996 n. 494 e successive modificazioni e integrazioni).

ART. 30 – OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO

Nel caso che, durante la esecuzione dell'intervento si renda necessario occupare il suolo pubblico o manomettere opere pubbliche per consentire l'accesso al cantiere, deve essere fatta apposita domanda all'Ufficio competente del Comune.

Detta domanda deve contenere le generalità e la firma del richiedente, gli estremi del provvedimento abilitativo all'intervento edilizio, la 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 della occupazione del suolo pubblico o dell'accesso al cantiere.

La Autorizzazione ad occupare il suolo pubblico e a manomettere cose e beni di proprietà pubblica sono subordinate al sopralluogo sull'area richiesta da parte dei Vigili Urbani e/o dell'Ufficio Tecnico che verificheranno l'ammissibilità della richiesta in rapporto ai problemi del traffico, a quelli dell'accessibilità, alle proprietà limitrofe all'area oggetto della richiesta ed ai requisiti richiesti dalla legge e dai regolamenti di settore.

Per l'uso del suolo pubblico deve essere pagata una tassa di occupazione. A garanzia di eventuali danni che potrebbero essere arrecati alle opere pubbliche, nonché per il ripristino a regola d'arte di quelle manomesse potrà essere richiesta una congrua cauzione.

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

L'amministrazione Comunale, anche in assenza di richiesta d'autorizzazione per l'occupazione e/o manomissione di suolo pubblico, ha facoltà di richiedere congrua garanzia qualora ritenga che l'intervento edilizio proposto possa causare danni alle infrastrutture pubbliche esistenti (strade, parcheggi, fognature, verde, ecc.).

La cauzione versata, di cui comma precedente, verrà restituita entro 120 gg. dall'eventuale ripristino delle aree pubbliche manomesse e potrà essere decurtata in relazione alla completezza dei lavori in pristino.

ART. 31 – VISITE DI CONTROLLO

Il titolare del Permesso di Costruire è tenuto ad effettuare comunicazione all'Amministrazione Comunale dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori.

A seguito delle predette comunicazioni l'Amministrazione Comunale può disporre opportuni sopralluoghi in Cantiere.

Il Costruttore deve sempre lasciare libero accesso in Cantiere ai Vigili Urbani, agli incaricati dell'Ufficio Tecnico Comunale ed al personale addetto alla A.S.L. per i controlli di loro competenza; il Direttore dei Lavori dovrà essere informato preventivamente.

Le presenti norme valgono, in quanto ammissibili, anche per la Segnalazione d'inizio dell'attività

ART. 32 – INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI.

Abrogato

ART. 33 – COLLAUDI

Abrogato

ART. 34 – OPERE SOGGETTE A CERTIFICAZIONE DI ABITABILITA' O AGIBILITA'

Abrogato

ART. 35 – ULTIMAZIONE DEI LAVORI, ATTESTAZIONE DI CONFORMITA', ATTESTAZIONE DI ABITABILITA' O AGIBILITA'

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. 36 – IL FASCICOLO DEL FABBRICATO

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

Il fascicolo, 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 fascicolo contenente prestazioni e garanzie, che dovrà riportare, oltre agli altri dati, tutte le verifiche di qualità in conformità al progetto approvato.

Il fascicolo 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 fascicolo 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 fascicolo a propria garanzia della qualità; in tale caso il Comune fornirà il proprio visto sui dati riportati nel fascicolo, certificati dall'impresa e dal direttore lavori.

ART. 37 – 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. 38 – OPERE NON SOGGETTE A TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO

Sono opere non soggette ad autorizzazione edilizia quelle riguardanti 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.

ART. 39 – INTERVENTI NON SOGGETTI A NESSUN TIPO DI ATTO ABILITATIVO

Abrogato

PARTE IV ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVENTIVI

ART. 40 – INTERVENTI SOGGETTI A P.A.: PIANO PARTICOLAREGGIATO, P.E.E.P., P.I.P, PIANI DI LOTTIZZAZIONE, PIANO DI RECUPERO

Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato, in alcune zone individuate dagli strumenti urbanistici vigenti, alla preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato Attuativo.

E' facoltà dell'Amministrazione di richiedere un Piano Attuativo per interventi di particolari dimensioni, per particolari situazioni urbane o per le caratteristiche ambientali anche al di fuori delle aree di espansione.

I Piani Attuativi devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole dello strumento urbanistico generale, gli indici urbanistici ed edilizi relativi alla zona, le prescrizioni contenute nel presente R.E..

ART. 41 – LOTTIZZAZIONI OBBLIGATORIE E D'UFFICIO

Il Sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili, esistenti nelle singole zone, a presentare entro un congruo termine un progetto di Lottizzazione delle aree stesse.

Se i proprietari non aderiscono all'invito, il Sindaco prende l'iniziativa per la compilazione di ufficio, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765.

In caso di mancato accordo l'Amministrazione Comunale potrà provvedere alla compilazione d'ufficio del Piano di Lottizzazione.

Il Piano di Lottizzazione compilato d'ufficio, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree comprese nel piano con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica l'accettazione e la volontà di attuarlo.

Le spese di progettazione per le lottizzazioni compilate di ufficio sono a carico dei proprietari.

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 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.

ART. 42 – CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO - P.E.E.P. - P.I.P. - PIANI DI LOTTIZZAZIONE.

I Piani Attuativi di iniziativa pubblica come i Piani di Lottizzazione privata dovranno essere presentati in numero di tre copie, salvo ulteriori copie per ulteriori atti amministrativi, e dovranno contenere i seguenti documenti firmati dal progettista e dai proprietari:

- a) - stralcio dello strumento urbanistico in vigore relativo alla zona da lottizzare ed a quelle circostanti, con le norme di attuazione ed i vincoli relativi alla zona;
 - documentazione fotografica esaustiva dell'area;
 - morfologia e destinazione d'uso del suolo con indicazione delle alberature;
 - strutture agricole, fossi, strade poderali, murature, ecc..
 - indagine geologica, geomorfologica e idrogeologica.
- b) documenti attestanti la proprietà;
- c) estratto originale di mappa catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione a lottizzare con certificato catastale;
- d) progetto planivolumetrico consistente in una planimetria della area da lottizzare e delle zone circostanti fino ad un massimo di 100 metri; in scala non inferiore a 1:200, a curve di livello con equidistanza non inferiore a metri 1,00 ed aggiornata delle strade e fabbricati esistenti e contenente:
 - l'orientamento;
 - la delimitazione dell'area da lottizzare;
 - i nomi dei proprietari confinanti con l'area da lottizzare;
 - i tracciati stradali di progetto con l'indicazione dell'accesso ai vari lotti;

- gli spazi destinati a parcheggi pubblici;
 - le eventuali aree, in dettaglio, gravate di uso pubblico destinate ad attrezzature pubbliche (scuole, asili, chiese, centri scolastici, ecc.) a verde pubblico o centri sportivi;
 - forma e dimensione dei lotti con l'indicazione della distanza reciproca fra i vari edifici dello stesso lotto;
- e) eventuali profili regolatori prospicienti le strade e schemi tipologici;
- f) schemi planivolumetrici dei tipi edilizi;
- g) tabella comprendente:
1. la superficie totale dell'area da lottizzare;
 2. la superficie dell'area destinata alla viabilità ed ai parcheggi;
 3. la superficie dell'area destinata a spazi pubblici;
 4. la superficie di ciascun lotto, con relativi indici urbanistici, volume, superficie coperta, altezza, distanza dai confini e dai fabbricati, ecc. ed i relativi dati del complesso dei lotti;
- h) norme tecniche di attuazione della lottizzazione;
- i) elaborati illustranti le opere di urbanizzazione primaria:
1. planimetria e profilo longitudinale delle strade con la indicazione degli impianti di fognatura, di illuminazione pubblica, di acquedotto, per il gas, telefono, rete elettrica e quant'altro previsto nel programma, quali opere di urbanizzazione primaria;
 2. particolari costruttivi relativi alla viabilità (eventuali muri di sostegno, marciapiedi, zanelle, ecc.) ed agli impianti di progetto;
- l) relazione illustrativa del progetto contenente in allegato i calcoli dimensionali degli impianti ed una elencazione dettagliata delle caratteristiche tecniche dei materiali da usare, con riferimento ai disciplinari tipo approvati dal Comune;
- m) computo metrico estimativo relativo ai lavori per la esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria occorrenti;
- n) schema della convenzione dei rapporti fra Amministrazione e lottizzanti.
- p) relazione di fattibilità

ART. 43 – PENALITA' PER INADEMPIENZE E SVINCOLO DELLE CAUZIONI

La corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo sarà garantita da apposita polizza fidejussoria pari all'importo delle opere da realizzare maggiorato del 20%. Scaduto il tempo utile per le opere di urbanizzazione, senza che queste siano state completate, l'Amministrazione Comunale potrà eseguire direttamente le opere avvalendosi della garanzia prodotta.

Su richiesta del concessionario, potrà essere diminuita la cauzione o parzialmente ridotta la fidejussione in proporzione alla effettiva realizzazione di parti funzionalmente complete delle opere, previa controllo e parere favorevole dell'Ufficio Comunale competente.

La polizza fidejussoria cesserà la sua efficacia e potrà essere svincolata solo a totale ultimazione delle opere e ad avvenuto collaudo delle stesse.

ART. 44 – PROCEDURA DI APPROVAZIONE

I Piani di Lottizzazione sono approvati dall'Amministrazione Comunale con le procedure previste all'articolo 69 della L.R. del 3 Gennaio 2005 n° 1.

Il Consiglio Comunale con propria deliberazione, approva il Piano Attuativo unitamente risulti allo schema di convenzione, quando risulta conforme alle previsioni del R.U.; in caso contrario la domanda di lottizzazione di iniziativa privata viene respinta dandone comunicazione all'interessato.

Una volta approvato il Piano Attuativo, si procede alla stipula della Convenzione che viene registrata e trascritta a cura e spese del richiedente.

Il Responsabile del Servizio rilascia quindi il Permesso di Costruire per eseguire le opere di urbanizzazione corredata di una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

ART. 45 – CONVENZIONE URBANISTICA

Il Piano Attuativo di iniziativa privata e il relativo Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione, così come il Permesso di Costruire per gli edifici, nei casi prescritti dal R.U., saranno subordinati alla preventiva stipula di una Convenzione da parte dei soggetti attuatori.

Tale Convenzione prevederà i seguenti obblighi:

- a) nel solo caso di Piano Attuativo, prevedere le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standards urbanistici prescritti dal D.M. 1444/68, ivi compresi gli allacciamenti ai pubblici servizi: nel caso di Piani di Recupero relativi al patrimonio edilizio esistente non sarà necessario garantire la dotazione minima del D.M. 1444 citato, ove si dimostri l'impossibilità materiale di farlo; dovranno comunque essere rispettate le previsioni di servizi pubblici eventualmente prescritte dagli elaborati del R.U.; non sarà necessario garantire la dotazione minima del D.M. 1444 citato neppure nel caso di programmi di miglioramento agricolo - ambientale;
- b) progettare in modo unitario le aree e le strutture pubbliche (strade, piazze, parcheggi, verde, servizi ecc..) all'interno dei comparti unitari negli elaborati del R.U. o comunque necessarie per il soddisfacimento degli standards di cui al punto precedente;
- c) cedere gratuitamente al Comune, entro termini stabiliti, le aree di cui ai punti precedenti;
- d) realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria funzionali ed indispensabili all'edificazione del comparto;
- e) assumere gli eventuali impegni di manutenzione ambientale;
- f) assumere gli oneri di manutenzione di tutti gli spazi pubblici fino alla loro cessione al Comune e comunque per i tempi eventualmente concordati con l'A.C.;
- g) indicare i tempi e le fasi di realizzazione degli interventi dove si evidenzia che le opere strutturali (fondazioni stradali, struttura stradale, canalizzazioni a rete, opere d'arte ecc..) dovranno essere realizzate prima del rilascio dei Permessi di Costruire dei singoli edifici;
- h) il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione completa delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- i) l'impegno di effettuare, a titolo di cauzione, un deposito in denaro presso la Tesoreria Comunale o mediante polizza fidejussoria vincolata a favore del Comune, per un valore pari all'importo delle opere da realizzare maggiorato del 20%;
- l) l'eventuale rimborso delle spese di progettazione per la Lottizzazione compilata d'ufficio.
- m) l'impegno a non presentare certificazioni di abitabilità o agibilità senza aver prima provveduto al completamento delle opere di urbanizzazione.
- n) l'impegno ad utilizzare sistemi per il risparmio energetico e fonti di energia rinnovabile nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

ART. 46 – PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA: COMPETENZE A REDIGERLO. EFFETTO

Il Piano di Recupero viene redatto nel rispetto delle prescrizioni fissate dalla normativa vigente in materia.

La competenza a redigere progetti di Piani di Recupero, comprendenti edifici classificati di notevole valore storico, architettonico ed ambientale, è limitata ai soli architetti in quanto tali piani dovranno essere improntati alla massima tutela e valorizzazione degli stessi

I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero delimitate ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/1978 possono presentare proposte di Piani di Recupero relativi ad una porzione o alla totalità di dette zone, purché rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore complessivo degli immobili interessati.

Il limite minimo non può essere inferiore alla particella catastale o all'unità tipologica base.

ART. 47 – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PROGETTO DI PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Gli elaborati tecnici che costituiscono il progetto di Piano di Recupero debbono essere presentati in tre copie e contenere gli elaborati di cui all'art. 10 della L.R. Toscana n. 59/80 e successive modificazioni.

In via generale tali elaborati sono così definiti:

Relativamente al punto "a" dell'art. 10 della citata L.R. 59/80:

- 1) analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico della zona interessata all'intervento (ricavata da idonea documentazione), analisi dei livelli di degrado definiti dallo art. 8 della Legge 59/80;
- 2) relazione corredata da eventuali grafici e/o planimetrie contenente:
 - i punti di linea e di quota delle strade e delle fognature: servitù derivanti dalla presenza di manufatti relativi ad opere di urbanizzazione (acquedotti, fognature, elettrodotti, metanodotti, ecc.);
 - vincoli che eventualmente interessano anche ambiti più vasti dell'intera area di intervento (zona sismica, zona A o B, vincolo idrogeologico e forestale, ecc.);
 - vincoli che riguardano più specificatamente la zona soggetta al Piano di Recupero (vincolo archeologico, ambientale o monumentale, vincolo militare);
- 3) descrizione di ciascun fabbricato esistente con:
 - rilievo di tutti i piani dell'edificio e dei principali prospetti ed almeno una sezione in scala 1:100;
 - destinazione d'uso dei locali (specificando anche quali non risultano occupati);
 - forma di godimento degli attuali occupanti (proprietà, affitto, ecc.);
 - struttura e tipo di proprietà (privata, di enti o istituti, comunale, ecc.);
 - caratteristiche costruttive del fabbricato;
 - presumibile epoca di costruzione (compresa l'epoca delle principali modificazioni subite dal medesimo fabbricato);
 - eventuale identificazione e descrizione di particolari carenze di carattere strutturale, igienico, sanitario e tecnologico;
- 4) estratti del vigente strumento urbanistico generale (limitatamente alle mappe ed alle norme che interessano direttamente lo intervento). Tutti gli estratti debbono recare gli estremi di adozione e quelli di approvazione e debbono evidenziare, mediante perimetro in colore

- rosso, l'area oggetto di intervento; nelle tavole dello strumento urbanistico di base devono essere indicate le zone di recupero adottate ai sensi dell'articolo 27, tit. IV della Legge 457/78;
- 5) estratto di mappa catastale relativa alle particelle edilizie coperte e scoperte direttamente interessate all'intervento nonché alle particelle circostanti, per una profondità di almeno metri 50 di confini. Dati catastali relativi alle sole unità immobiliari interessate all'intervento;
 - 6) planimetria dello stato di fatto alla scala almeno 1:200, nella quale risultino indicati:
 - orientamento;
 - viabilità esistente, con indicazione della denominazione e del tipo di pavimentazione;
 - tracciato delle opere di urbanizzazione esistenti;
 - vegetazione eventualmente esistente, con tutti gli elementi atti a caratterizzarla;
 - elementi di arredo degli spazi coperti;
 - quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati;
 - 7) rilevazione fotografica dei fronti degli edifici prospettanti lungo i principali percorsi sia veicolari che pedonali;
 - 8) eventuale documentazione fotografica integrativa della documentazione prodotta, incluse foto di carattere storico.

Relativamente ai punti "b" e "d" dell'art. 10:

- 9) relazione tecnica illustrativa degli obiettivi del piano di recupero e particolarmente:
 - schema della circolazione veicolare e pedonale, tipi di intervento individuati, destinazioni d'uso;
 - inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto urbano;
 - programma di attuazione (metodologie di intervento, tecniche da impiegarsi, tempi di esecuzione in rapporto anche al P.P.A. Comunale, criteri di riassegnazione degli alloggi recuperati, soggetti attuatori).Alla relazione illustrativa devono essere allegati:
 - relazione di spesa per eventuali acquisizioni di aree o di immobili o porzioni di essi per finalità pubbliche;
 - computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e relativa previsione di spesa;
 - computo metrico estimativo delle opere eventuali di urbanizzazione secondaria da realizzarsi a totale carico dei privati o in modo coordinato con l'Amministrazione Comunale secondo gli obblighi stabiliti nella Convenzione;
 - modalità di intervento e destinazioni d'uso ammesse per ciascuna "unità minima di intervento";
 - allineamenti planimetrici ed altimetrici da rispettarsi nell'edificazione;
 - standards di parcheggio da recuperare in rapporto a ciascuna destinazione d'uso, con riferimento all'art. 18 della Legge 765/1968;
 - sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con indicazione dei materiali da impiegarsi, del tipo di vegetazione eventualmente da collocare e del tipo di recinzioni eventuali da adottare;
 - materiali da impiegarsi negli interventi sul patrimonio edilizio esistenti, colori da rispettare, ecc.;
- 10) planimetria di progetto in scala non inferiore a 1:200 orientata e contenente:
 - ubicazione e dimensione di strade, piazze, parcheggi (distinti in base ad apposita simbologia in parcheggi privati inerenti alle costruzioni e parcheggi pubblici);
 - individuazione e numerazione delle "unità minime di intervento", della tipologia di intervento e della destinazione d'uso annessa. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica deve essere indicata la posizione degli edifici in progetto (contraddistinti da apposita simbologia) e la relativa altezza;

REGOLAMENTO EDILIZIO

- ubicazione e dimensione degli spazi destinati al verde, con indicazione delle essenze eventualmente messe a dimora. Questi spazi, in base ad apposita simbologia, vanno distinti in verde privato, verde condominiale, verde pubblico di urbanizzazione primaria, verde di urbanizzazione secondaria;
 - ubicazione e dimensione degli edifici e degli spazi destinati a servizi pubblici di urbanizzazione secondaria o ad attrezzature generali, differenziati a seconda dell'uso in base ad apposita simbologia;
 - sistemazione degli spazi scoperti di uso pubblico e di uso privato;
- 11) rappresentazione, nella scala di 1:100, dei fronti degli edifici così come risultano modificati in seguito all'intervento e con l'eventuale inserimento dei nuovi elementi (ristrutturazioni urbanistiche ed edilizie); le parti aggiunte debbono essere contraddistinte da apposita simbologia;
- 12) planimetria quotata in scala non inferiore di 1:200, con lo schema degli impianti tecnici, rete di distribuzione e relativi accessori quali acquedotto, fognature, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete dei cavi telefonici, condotte del gas metano, ecc., distinti in base ad apposita simbologia in impianti esistenti da mantenere ed impianti di nuova realizzazione;
- 13) tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto, e cioè:
- superficie di intervento;
 - superficie di ciascuna particella edilizia coperta e scoperta catastalmente individuata;
 - abitanti insediati;
 - superficie di ciascuna "unità minima di intervento", riportata secondo la numerazione contenuta nella tavola di progetto;
 - superficie utile e/o volume totali esistenti nel comparto di intervento (somma delle Su e dei V di cui al punto precedente);
 - superficie utile e/o volume di progetto su ciascuna "unità minima di intervento" e relativo indice di fabbricabilità fondiaria;
 - superficie utile e/o volume totale realizzabili secondo il progetto all'interno della zona di intervento (somma dei volumi di cui al punto precedente);
 - superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde, superficie eventualmente necessaria per i servizi a rete. Per ciascuna di tali superfici dovrà anche essere indicata la quota esistente e quella da reperire in progetto;
 - superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria ed alle attrezzature generali, distinta a seconda della destinazione d'uso e distinta anche in superficie già esistente e superficie in progetto;
 - totale della superficie utile residenziale in progetto ed abitanti insediabili teoricamente;
 - totale della superficie utile a destinazione non residenziale prevista in progetto e ripartizione della stessa nelle varie "unità minime di intervento";
 - superficie destinata a verde privato;
 - superficie destinata a verde condominiale;
 - superficie destinata ai parcheggi privati (art. 18 Legge 765/1968).

Relativamente al punto "c" dell'art. 10:

- 14) Convenzione redatta in base ai contenuti descritti dalla convenzione tipo approvata con deliberazione del Consiglio Comunale.

Relativamente al punto "e" dell'art. 10:

- 15) oltre al programma di attuazione e di coordinamento degli atti e degli interventi necessari per realizzare il Piano deve essere presentata una relazione di fattibilità geo-morfologica degli interventi ai sensi del D.M. 11/11/1988 per quanto occorra.

In particolare, in caso di degrado geo-fisico per la presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico, la relazione sarà corredata da perizia tecnica a firma di geologo abilitato e dal progetto di massima degli interventi di consolidamento.

Per la redazione degli elaborati geologici si rimanda a quanto previsto nell'Allegato n. 3 e alle relative tabelle in esso contenute del presente R.E..

ART. 48 – DOMANDA DI APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA: ATTESTATI E RICHIESTE DA PRODURRE A CORREDO

La domanda di approvazione della proposta di Piano di Recupero di iniziativa privata, 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. Di quest'ultimo, la domanda deve recare anche il timbro con il numero di iscrizione all'Albo Professionale.

Alla domanda vanno allegati:

1. titolo di proprietà;
2. nel solo caso in cui il Piano di Recupero interessi immobili vincolati ai sensi della D. Lgs. del 29 Ottobre 1999 n.490 Titolo I°, copia del nulla osta rilasciato dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici;
3. nel caso in cui la proposta di Piano di Recupero interessi aree soggette al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi del D.Lgs. del 29 Ottobre 1999 n. 490 titolo II° deve essere presentata la domanda di Autorizzazione ai sensi dell'articolo n.151 del decreto stesso.

ART. 49 – ISTRUTTORIA, PUBBLICAZIONE ED APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

Il Piano di Recupero viene adottato, pubblicato ed approvato secondo le disposizioni di legge e secondo quanto specificato dalle norme della L.R. Toscana n. 59 del 21.5.1980 e successive modificazioni ed integrazioni.

PARTE V VIGILANZA E SANZIONI

ART. 50 – COMPETENZA ED ATTRIBUZIONI

50.1 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 13, 25, 25 bis e 35 del presente Regolamento.

50.2 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.

50.2.1 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%

50.2.2 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 50.2.1, 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 50.2.1

50.2.3 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%

50.2.4 Per gli interventi di cui al punto 50.2, 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).

50.3 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.

TITOLO II QUALITA' EDILIZIA ED AMBIENTALE

PARTE I PROCEDURE E PRESTAZIONI DI CARATTERE GENERALE

ART. 51 – 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 o modalità di posa in opera, possono essere nocivi o causa di molestia per le persone.

ART. 52 – 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 costruzione, 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 bio-climatica. 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 applicabili 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. 53 - 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.

53.1. 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

53.2. - 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. 54 - 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.

54.1 Classificazione dei locali

I locali vengono compresi in due categorie:

- 1) locali abitabili 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 non 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 d) ed e) e non riconducibili nella categoria f);
- f) ripostigli, locali macchine con funzionamento automatico, vani scala.

54.2 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 camere da letto per due persone;
- mq. 9, se si tratta di camere da letto singole.

Ogni alloggio deve essere dotato di un locale di almeno 14 mq.

Qualora il locale soggiorno sia destinato anche ad altre funzioni (cottura, pranzo, ingresso ecc.) deve avere una superficie non inferiore a 18 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) e c) m. 3,00; quella dei locali di categoria d) e) f) è di m. 2,40. L'altezza dei locali di categoria b) destinati ad uffici, studi e gabinetti medici può essere ridotta a m. 2,70.

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.

54.3 Caratteristiche delle cucine

Ogni appartamento ad uso abitazione deve comprendere un locale di almeno 9 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.

La superficie di tali cucine non deve essere inferiore a mq. 5 con finestrate non inferiore a mq. 1. 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 mq. 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 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.

54.4 Caratteristiche degli impianti igienici

Ogni nuovo alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo di vaso w.c., bidet, 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 servizio dotato di vaso e lavabo a suo servizio esclusivo.

Per la ristrutturazione dei suddetti locali esistenti si richiede un adeguamento, o, quando questo risulti impossibile, almeno 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.P.R. n. 303/1956.

E' vietato l'accesso diretto ai servizi igienici 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. 12, attivata con elettro-ventilatore e sfociante direttamente sul tetto.

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.

I vasi 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 vaso 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.

54.5 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.

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 vano-porta non potrà essere inferiore a m. 0,40.

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. 0,90.

I gradini delle scale devono avere le seguenti misure:

- alzata minima 16 cm., massima cm. 19; solo per casi particolari o comunque solo per progetti di ristrutturazione è consentita un'altezza diversa;

Per il collegamento di più alloggi, le scale devono essere interrotte almeno ogni dodici 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. 0,90 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.

54.6 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 senza ricambio d'aria o con ricambio d'aria da altri locali abitabili.

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

ART. 55 – REQUISITI MINIMI DI LOCALI PARTICOLARI : INTERRATI, SEMINTERRATI, SOTTOTETTI, CAVEDI, CHIOSTRINE, CORTILI, PATII, AUTORIMESSE, BOX

55.1 - 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 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.

55.2 - 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 dei locali dovrà essere, quanto possibile, naturale, tramite finestre, 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 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.

55.3 – Sottotetti

I locali sotto le falde del tetto, o in ogni caso sotto il soffitto inclinato, a seconda delle caratteristiche e dei requisiti, possono essere classificati come abitabili o non abitabili. Le condizioni principali per essere classificati come abitabili sono:

- a) l'altezza minima, tra pavimento finito e intradosso del tavolato del tetto m. 2,20 e altezza media netta dei vani utili m.2,70, dei vani accessori 2,40;
- b) Le superfici minime dei locali devono corrispondere a quelle previste per i piani normali.

La verifica della sussistenza delle condizioni dovrà essere effettuata sullo spazio dell'intera unità immobiliare e non sui singoli ambienti quando delimitati, che possono avere altezze inferiori.

Le condizioni di illuminamento e ventilazione di tali spazi dovranno tenere conto della specifica qualità dell'illuminazione zenitale e della collocazione delle aperture in relazione alle caratteristiche morfologiche dell'unità immobiliare.

In relazione ai requisiti di comfort, con riferimento alla temperatura radiante delle superfici interne, potrà essere suggerita l'adozione di sistemi di copertura ventilata, consentendo variazioni dello spessore del pacchetto degli strati di copertura.

I sottotetti non abitabili, con altezza media inferiore a ml. 2,00, possono essere utilizzati come soffitta, per deposito, servizi accessori e tecnici, resi accessibili anche attraverso scala fissa e dotati di adeguata finestratura, senza costituire per questo, né superficie né volume.

55.4 - 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.

L'altezza minima dei Box e delle autorimesse non possono essere inferiori a ml. 2,10

55.5 – 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. La superficie non deve superare 1/3 del vano su cui si affaccia il soppalco.

Per le residenze le altezze degli spazi abitabili soprastanti e sottostanti ai soppalchi non possono essere inferiore a ml. 2,40 di media; la parte soprastante il soppalco può anche avere un'altezza inferiore a ml. 2,40, ma comunque con un'altezza minima di ml. 1,80, in tal caso il soppalco non può essere destinato alla presenza fissa di persone.

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

Nei locali produttivi sono ammessi se realizzati secondo i seguenti requisiti:

- costruiti con strutture resistenti ai carichi che devono sostenere;
- superficie utile del soppalco minore o uguale al 40 % della superficie utile di tutto il locale;
- profondità del piano di calpestio inferiore a 2,5 volte la minore delle due altezze risultanti dalla
- suddivisione con soppalco;
- per lo svolgimento di attività lavorativa nella zona soppalco occorre che l'altezza media tra il
- piano di calpestio e il relativo soffitto sia almeno m. 2,7;
- altezza minima pari ad almeno m. 2,20 per uso deposito senza presenza di lavoratori;
- assenza di delimitazioni verticali , anche trasparenti, dei volumi che vengono a crearsi con la realizzazione del soppalco, ovvero il mantenimento della continuità dell'ambiente unico.

Non è comunque ammessa la presenza contemporanea di lavorazioni nocive, pericolose o insalubri con altra attività o lavorazioni. I soppalchi dovranno inoltre essere conformi a quanto previsto dalla normativa vigente per parapetti e protezioni verso il vuoto, scale, accessi e uscite (art. 13, 14, 16, 17, 26, 27 D.P.R. 547/55 e successive modifiche apportate dal D. Lgs. 626/94)

55.6 – 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 poggiali, 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.

55.7 – 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.

55.8 – 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.

55.9 – 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.

55.10 – 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.

55.11 - 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.

55.12 - 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 potenzialità della centrale ed il tipo di combustibile usato.

Tutti gli impianti di potenzialità superiore a 35 Kw (la potenzialità dell'impianto è data dalla somma delle potenzialità dei singoli apparecchi installati nello stesso locale), destinati al riscaldamento centralizzato di edifici, alla produzione di acqua calda per edifici civili, a forni da pane e forni di altri laboratori artigiani, a cucine e lavaggio stoviglie, al lavaggio biancheria e sterilizzazione, ad incenerimento di rifiuti (fino ad 1 tonnellata/giorno) devono osservare le disposizioni ministeriali in materia

ART. 56 – FRUIBILITA' ED ACCESSIBILITA'

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.

56.1 Opere soggette alla prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

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

56.2 - 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.

56.3 - 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. 13/89.

56.4 - 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.

56.5 - Soluzioni tecniche alternative

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

56.6 - 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'art. 1 comma 4 della L. 13/89.

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.

56.7- Prescrizioni e deroghe

I Permessi di Costruire non possono essere rilasciati in mancanza della prescritta conformità, limitatamente allo specifico intervento progettato, alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Ove necessario, ai sensi dell'art. 5 comma 4 della L.R. 47/91, in sede di rilascio del Permesso 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 alla L. 1089/39, quando l'adeguamento alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico-architettonici tutelati dal vincolo, la conformità alle norme medesime (per il disposto dell'art. 24 comma 2 della legge 5 febbraio 1992 n. 104) può essere conseguita mediante opere provvisorie, come definite dall'art. 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 della L. 1497/39, nonché per gli immobili sottoposti alle classi di tutela del P.R.G.

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'art. 1 comma 3 della L. 13/89, sono inoltre ammesse deroghe in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici.

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

56.8. - 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 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 fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza ed autonomia.(D.M. 236/89, art. 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, art. 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, art. 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.

56.9 - 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 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 150 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. 57 – 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.

57.1. - 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 ;
- 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.

57.2. - Scale

Valgono le norme precedenti sul dimensionamento dei locali

57.3 - Servizi Igienici

Valgono le norme precedenti sul dimensionamento dei locali

57.4 - 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 : essi possono essere ubicati al piano terreno o al seminterrato, possibilmente con verde a livello, ovvero 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 SU e del Volume (VF) 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 avvenire mediante percorsi continui orizzontali e raccordati con rampe e/o ascensori al fine di poter essere fruiti anche da persone anziane o con ridotte o impedite capacità motorie.

57.5 - 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.) devono 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.

57.6 - 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.

57.7 - Spazi di cottura

Valgono le norme precedenti sul dimensionamento dei locali

57.8. - 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.

57.9. - 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 PRESTAZIONI DI TIPO B – COMFORT E QUALITA' DELL'AMBIENTE INTERNO –

ART. 58 – PRESTAZIONI DI CARATTERE GENERALE

58.1 - 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. 59 – REQUISITI TERMICI E IGROTERMICI

59.1. - 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.

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

59.2. - 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. 60 – 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 54.4 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.

Per gli edifici posti nel zone "TV" (tessuto urbano di vecchio impianto) e negli elenchi degli immobili disciplinati dagli artt. 18 e 19 dalle Norme Tecniche d'attuazione del R.U, la superficie finestrata verticale utile può essere inferiore, comunque non minore a 1/14 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 confort 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.

Per i locali produttivi valgono le norme riportate negli "indirizzi tecnici d'igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro" redatte a cura del dipartimento del diritto alla salute e delle politiche di solidarietà della Regione Toscana come concordate nella riunione del Comitato Tecnico del 2-12-1999.

ART. 61 – 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.

61.1. - 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. 62 – 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.

62.1. - 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 auspicabile per l'ottenimento di risultati efficaci. In difetto di tale requisito devono applicarsi correttivi ai dimensionamenti oppure dotare i locali di ventilazione attivata.

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

62.2. - 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 ventilazione 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

62.3. - 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. 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.

Per i locali produttivi valgono le norme riportate negli "indirizzi tecnici d'igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro" redatte a cura del dipartimento del diritto alla salute e delle politiche di solidarietà della Regione Toscana come concordate nella riunione del Comitato Tecnico del 2-12-1999.

ART. 63 – 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) le 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 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. 64 – CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI ENERGIA NEGLI EDIFICI

Ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista l'installazione dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica per gli edifici di nuova costruzione, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 0,2 KW per ciascuna unità abitativa.

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 9/1/1991 n. 10 ed il relativo regolamento di esecuzione (DPR 26/8/1993 n. 412) 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'art. 31 della legge 457/78.

64.1 - 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'art. 9 della legge 28/1/1977 n. 10, 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 all'art. 31 lettera "b" della legge 457/78.

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.

64.2 - Relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni della legge 10/91

Il proprietario dell'edificio (o chi ne abbia titolo a richiedere l'atto che abilita all'esecuzione delle opere e a presentare la denuncia di inizio di attività) 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.

64.3 - 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 rilascio 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'art. 98 della L. n. 46 del 5/3/1990 e dal relativo regolamento di attuazione di cui al DPR 6/12/1991 n. 447.

64.4 - 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. 65 – SICUREZZA STATICA ED ANTISISMICA

65.1. - 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 e 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.

65.2. - 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).

ART. 66 – REQUISITI DI IMPERMEABILITA'

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.

66.1. - 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 PRESTAZIONI DI TIPO C – IMPIANTI E SERVIZI TECNOLOGICI

ART. 67 – 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. 68 – IMPIANTI ELETTRICI

In qualunque costruzione l'impianto elettrico deve essere realizzato nel rispetto della legislazione vigente (L. 1/3/1968, n. 186).

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 (art. 7 della L. 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. 69 – RIFORNIMENTO IDRICO

69.1 – 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.

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 del 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 salvi i casi in cui non vi sarà altra soluzione tecnica adottabile.

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 all'utilizzazione, 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. 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.

69.2. 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 del D.Lgs. 152/99.

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 dal D.Lgs. 152/99.

69.3 modalità di presentazione dei progetti di perforazione dei pozzi

La Denuncia d'Inizio Attività per la perforazione dei pozzi 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 denuncia 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.
- 6) nulla-osta, autorizzazioni, pareri ecc., ove occorra, previsti dalle normative vigenti.

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'art. 1 della Legge n. 464 del 4/8/1984;

ART. 70 – 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. 71 – NORME PER L'INSTALLAZIONE DELLE STAZIONI RADIO – BASE 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 degli altri Enti competenti, e devono garantire un corretto inserimento nell'ambiente circostante che sarà sottoposto alla valutazione della Commissione Edilizia Integrata.

Dette installazioni dovranno essere realizzate su appositi sostegni posti all'esterno delle aree urbane e comunque a distanze non inferiori a ml. 50 dagli edifici pubblici e privati e non inferiore a ml. 250 da nuclei abitativi. In presenza di edifici di valore tipologico, storico o architettonico, la Commissione Edilizia Integrata ha facoltà di prescrivere distanze maggiori. Non è consentita la realizzazione di detti impianti, compresi i relativi ripetitori, negli immobili a ciò non specificatamente destinati.

L'area di pertinenza dei suddetti impianti non potrà essere inferiore, di norma, a mq. 500; tale area dovrà essere acquisita dal richiedente e ceduta all'Amministrazione Comunale prima dell'inizio dell'attività.

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

- 1 sistemazione dell'area oggetto dell'intervento secondo un progetto, che preveda arredi, recinzioni, piantumazioni ecc., approvato dall'Amministrazione Comunale;
2. non superare i limiti di intensità di campo elettromagnetico in conformità alle vigenti norme in materia.
3. di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area e degli impianti anche dopo la cessione dell'area alla pubblica amministrazione.
4. utilizzo della struttura da parte di altre società del settore, compatibilmente con le esigenze tecniche;

L'entrata in vigore del Regolamento attuativo della L.R. 54/2000, potrà comportare l'adeguamento del testo regolamentare.

ART. 72 – NORME PER L'INSTALLAZIONE DI ANTENNE

1. Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero, - i cui atti di assenso edilizio sono rilasciati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento - con più di un'unità immobiliare o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi riceventi con necessità di collegamento ad antenna, è obbligatoria la posa in opera di una antenna centralizzata sia essa terrestre o satellitare, per ogni tipo di ricezione tale da richiederla; per esigenze di tutela dell'arredo urbano, le antenne paraboliche debbono avere colorazione armonica e dimensioni proporzionate con il contesto dell'ambiente in cui sono installate.

2. Sono vietati i collegamenti tra gli apparecchi riceventi e le antenne mediante cavi volanti; i cavi devono essere canalizzati nelle pareti interne o esterne delle costruzioni e la dimensione delle canalizzazioni deve essere tale da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.

3. L'Autorità comunale ha facoltà di richiedere, in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica o di tutela dell'arredo urbano, l'installazione di impianti centralizzati di antenne radio-televisive e l'eliminazione delle antenne individuali, senza contrastare il diritto all'informazione.

ART. 72 bis - NORME PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI

1 - Negli ambiti compresi nel "Territorio aperto" (Zone E) e nei "Tessuti urbani di vecchio impianto" (Zone TV) del Regolamento Urbanistico Comunale, i pannelli solari termici e/o fotovoltaici installati sulle coperture inclinate degli edifici debbono essere posizionati complanari alla falda di copertura e non impegnare più del 20% della copertura stessa, purché siano complessivamente dimensionati in misura strettamente sufficiente a soddisfare il fabbisogno energetico dell'avente titolo (autoconsumo per utilizzo residenziale, aziendale o altro). Tali pannelli devono essere inoltre realizzati con superfici dello stesso colore della copertura o scure non riflettenti, in modo da determinare un impatto visivo assimilabile ai lucernari; non è consentita l'installazione a vista di serbatoi d'accumulo che dovranno essere posizionati in sottostanti lati coperti.

All'interno degli stessi ambiti, nelle aree soggette a vincolo paesaggistico di cui al D. lgs. 42/2004 recante il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", possono essere imposte, nell'ambito degli adempimenti procedurali previsti dal D. lgs. stesso, ulteriori limitazioni e prescrizioni.

Nel caso di edifici con copertura piana, i pannelli solari termici e fotovoltaici e i loro componenti, non sono soggetti a limitazioni dimensionali, e possono essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, privilegiando comunque l'installazione nella parte centrale della copertura, o comunque in quella meno visibile dalla pubblica via, dagli adiacenti spazi pubblici, ovvero dagli eventuali punti panoramici individuati ai sensi della Parte Terza del D. lgs. 42/2004 recante il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

2 - Per quanto riguarda gli edifici "matrice" (art. 18 del R.U.) e/o edifici di "valore storico-architettonico" (art. 19 del R.U.) compresi nel "Territorio aperto" del Regolamento medesimo, è vietata l'installazione sulle coperture degli edifici stessi di pannelli solari termici e/o fotovoltaici nonché di qualsiasi tipo di generatore eolico.

Per gli edifici di cui al periodo precedente, nonché per qualsiasi altro edificio sempre compreso nel "Territorio aperto" del Regolamento Urbanistico, è comunque ammessa, sulle relative aree di pertinenza, l'installazione sia di pannelli solari termici e/o fotovoltaici, a terra o su supporti in legno o in metallo, sia di generatori eolici, sia di impianti di produzione energetica alimentati a biomassa, purché siano complessivamente dimensionati in misura strettamente sufficiente a soddisfare il fabbisogno energetico dell'avente titolo (autoconsumo per utilizzo residenziale, aziendale o altro) e siano posizionati in modo da non alterare i caratteri architettonici tipici degli edifici "matrice" e/o "edifici di valore storico architettonico". Gli impianti a terra devono essere realizzati con tecniche che non pregiudicano la reversibilità dell'intervento ed il recupero della fertilità dei terreni.

3- Negli ambiti compresi nei "Tessuti urbani di formazione recente" (Zone Tr) e nelle "Aree di nuovo impianto" (Zone 1.n, ecc..), ferma restando la necessità della autorizzazione paesaggistica nei casi previsti dal D. lgs. 42/2004 recante il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", non è previsto nessun limite alla installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici sulle coperture piane o inclinate, e all'installazione di impianti a terra di potenza inferiore a 20kw se fotovoltaici, o di sviluppo inferiore a 100 mq se termici.

I pannelli installati su coperture inclinate devono avere la stessa inclinazione della copertura ; i serbatoi di accumulo possono essere posizionati anche sulle coperture piane o inclinate avendo cura di minimizzare l'impatto con colorazioni coerenti con il colore della copertura, ed escludendo scritte e marchi di fabbrica.

4) Negli ambiti compresi nei “Tessuti urbani recenti a prevalente carattere artigianale e industriale” (Zone TI) e nel “Territorio aperto” (Zone E”), limitatamente alle Aziende Agricole, ferma restando la necessità della autorizzazione paesaggistica nei casi previsti dal D. lgs. 42/2004 recante il “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”, non è previsto nessun limite alla installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici sulle coperture piane o inclinate e all’installazione di impianti a terra. Per gli interventi realizzati da Aziende Agricole il ricavato della vendita dell’energia prodotta non può in nessun caso superare il 50% del Prodotto lordo vendibile della Azienda stessa. Gli impianti a terra devono essere realizzati con tecniche che non pregiudicano la reversibilità dell’intervento ed il recupero della fertilità dei terreni.

5) Per tutti gli interventi sopra indicati che prevedono esclusivamente l’autoconsumo dell’energia prodotta e che non interessano le Zone Tv o gli edifici “matrice” (art. 18 del R.U.) e/o edifici di “valore storico-architettonico” (art. 19 del R.U.) è sufficiente la Comunicazione di Inizio Attività Libera.

Per tutti gli interventi sopra indicati che prevedono esclusivamente l’autoconsumo dell’energia prodotta e che interessano le Zone Tv o gli edifici “matrice” (art. 18 del R.U.) e/o edifici di “valore storico-architettonico” (art. 19 del R.U.) il titolo abilitativo richiesto è l’Atto di Assenso.

Per tutti gli interventi sopra indicati che prevedono, oltre all’autoconsumo, anche la vendita dell’energia prodotta, il titolo abilitativo richiesto è il Permesso di Costruire.

6) Ogni intervento regolamentato dal presente articolo può essere effettuato esclusivamente dal proprietario del fabbricato o dell’area interessati dall’intervento stesso.

7) Le prescrizioni riportate ai commi precedenti sono derogabili quando l’intervento è previsto su un’area o su un edificio pubblico.

PARTE V

PRESTAZIONI DI TIPO D – QUALITA’ E COMPATIBILITA’ AMBIENTALE

ART. 73 – MODALITA’ 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’art. 2135 del codice civile e della L. 8/10/1976, n. 690).

Gli scarichi potranno essere effettuati nel modo seguente:

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

73.1. - 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.

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.

73.2. - Smaltimento nelle zone non servite da fognature

Salvo le disposizioni più restrittive o, comunque diverse dettate dal D.Lgs.152/99, 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 del D.Lgs.152/99. 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 potabili, secondo quanto previsto dal D.P.R. n. 236/1988. 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. 74 – MODALITA' 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 dal D.Lgs. 159/99.

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. 75 – IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE

I canali di gronda, le condutture verticali di scarico e le condutture interrato 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 interrato 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. 76 – IMPIANTI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE NERE E SAPONOSE

Sono dette acque "nera" 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 "nera" 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 interrante 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 interrante alla terza camera della fossa settica; le condutture interrante, 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 interratori a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrante 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 reflu 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. 5/86. Nei nuclei abitati dotati di fognatura dinamica tutte le acque di rifiuto 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. 77 – 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 rinfianchi 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. 78 – 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.

Qualora sia dimostrata la effettiva impossibilità di realizzare la canna fumaria di cui al punto precedente la stessa può essere sostituita da idoneo impianto di trattamento dei fumi, odori e vapori di cucina, fatti salvi comunque i diritti dei terzi, a condizione che il foro di emissione dell'impianto di trattamento :

- a) sia posto all'altezza minima di ml. 2,50 da terra;
- b) non prospetti su spazi e aree pubbliche (strade, piazze, parcheggi, ecc..)
- c) sia distante almeno ml. 1,50 da finestre e aperture adiacenti ;

d) sia distante almeno ml. 3,00 da finestre e aperture prospettanti.

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. 79 – 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. 80 – SMALTIMENTO RIFIUTI E SOSTANZE INQUINANTI

80.1. 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.

80.2. 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. 81 – SICUREZZA DEI CANTIERI

Ferme restando le vigenti norme in materia di sicurezza e antinfortunistica (D.lgs. 626/94 , D.lgs. 494/ 96 e successive modificazioni ed integrazioni), 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. 82 – TUTELA DEL VERDE URBANO E DELLE SPONDE FLUVIALI

82. 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 come indicato nell'allegato "A" del presente Regolamento .

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 1:200 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 sestii 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.

82.2 – 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. 83 – 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 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, nè 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.

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.

ART. 84 – OMOGENEITA' 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 alle sole 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. 85 - 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. 86 – ELEMENTI CHE AGGETTANO DALLE FACCIATE

86.1 – 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.

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.

86.2 - 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'aggetto 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 nuoccia 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. 87 – 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. 88 – 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. 89 – 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. 90 – 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 A, B,) 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 chiostri 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. 91 – 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. 92 – 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. 93 – ALLINEAMENTI

I nuovi edifici dovranno essere armonizzati col tessuto urbano e sentita la Commissione Edilizia, potranno essere consentiti o imposti allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico o urbanistiche in genere.

ART. 94 – DISPOSIZIONI PARTICOLARI RELATIVE AGLI EDIFICI POSTI NELLA ZONA OMOGENEE “TESSUTO DI VECCHIO IMPIANTO“ E AGLI EDIFICI CLASSIFICATI A, e B, NEL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO

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).

Per gli esercizi esistenti l'adeguamento si rende obbligatorio in caso di ristrutturazione complessiva o in caso di manutenzione dell'insegna stessa.

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

ART. 95 – 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. 96 – 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. 97 – 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 subordinato 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, rientrino, 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.

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 piastrelle 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. 98 – DISPOSIZIONI PER LA TOPONOMASTICA

98.1 - 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 numeri 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, e comunque contestualmente

alla domanda di licenza d'uso, l'attribuzione dei civici da applicarsi alle porte d'ingresso dei fabbricati medesimi.

98.2 - 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. 99 – MANUTENZIONE ORDINARIA

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 e 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:

1) le opere di rinnovo, rifacimento o installazione di dispositivi isolanti o impermeabilizzanti che non comportano alterazione dell'aspetto esteriore dell'edificio;

2) le 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:

le 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:

le 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:

le opere di manutenzione ordinaria così come definite dalla Circolare Ministero LL.PP. n. 1918 del 16/11/1977.

ART. 100 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie per consolidare, rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e l'installazione di nuovi impianti tecnologici.

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.

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:

- 1) 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;
- 2) accorpamenti di unità immobiliari, scambio di vani e di superfici tra unità immobiliari contigue, modifiche interne a parti condominiali;

b) opere esterne:

- 1) 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;
- 2) modifiche alle aperture esistenti e limitate nuove aperture finalizzate al miglioramento dei rapporti illuminanti e dell'aerazione dei locali abitati sempre che vengano conservate le caratteristiche tipologiche del manufatto;
- 3) installazione di tende aggettanti sul suolo pubblico o di uso pubblico, pensiline o tettoie a sbalzo, insegne;
- 4) interventi sui resede 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;
- 5) realizzazione di scannafossi, vespai, intercapedini finalizzati al miglioramento igienico-funzionale degli edifici;

c) opere inerenti le strutture:

- 1) 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 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:

1) 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;

2) opere necessarie per la realizzazione, la modifica o il rifacimento di volumi tecnici o pertinenziali;

e) opere inerenti le attività produttive:

1) 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.

ART. 101 – RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli volti a mantenere 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 e con esso in contrasto.

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 con i contenuti di cui al presente Regolamento.

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 e/o 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 od 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. 102 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

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 modificazione e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

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.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sugli edifici classificati "edifici di valore storico architettonico" nel Regolamento Urbanistico, nonché gli edifici ricadenti nelle zone "tessuto urbano di vecchio impianto " di recente costruzione. 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.

Sono, tra l'altro, considerati interventi di ristrutturazione edilizia purché siano realizzati nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile, e del Regolamento Urbanistico

- a) interventi che comportano l'incremento delle unità immobiliari (intendendo per unità immobiliare la definizione di spazi edilizi alienabili separatamente 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 esterni.
- d) rialzamento del sottotetto , al fine di renderlo abitabile e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari anche in deroga ai parametri urbanistici; tale sopraelevazione potrà ottenersi fino al raggiungimento dell'altezza del vano abitabile, con un massimo rialzamento di ml. 0,80 in gronda senza operare alcuna variazione di quota del solaio dell'ultimo piano;
- e) interventi che prevedono l'incremento della superficie senza comportare l'incremento di volume, quando questo non sia altrimenti classificato (es.: quando non si tratta di ampliamento);
- f) interventi che prevedono l'incremento di volume senza comportare l'incremento della superficie, quando questo non sia altrimenti classificato (es.: quando non si tratta di ampliamento);
- g) interventi che prevedono demolizione e ricostruzione dei solai anche relativamente al solaio di un solo vano;
- h) interventi di ricostruzione a seguito di un recente crollo;
- i) interventi di parziale demolizione e ricostruzione;
- m) interventi di fedele ricostruzione in conformità a quanto disposto dal presente Regolamento;
- n) riorganizzazione dei volumi accessori nel lotto di pertinenza, secondo un progetto complessivo approvato dalla commissione edilizia, purché le superfici accessorie dopo l'intervento non superino quelle esistenti e comunque fino ad un massimo di mq. 30 di superficie coperta complessiva.
- o) Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti ed in deroga ai parametri urbanistici.

ART. 103 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale, comunque dello stato dei luoghi preesistente.

Fatte salve le disposizioni contenute nel Regolamento Urbanistico, sono tra l'altro considerati interventi di Ristrutturazione Urbanistica:

- Opere che eccedono i limiti indicati per la ristrutturazione edilizia 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.
- 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. 104 – CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D'USO

Si definisce cambio della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari quando la modificazione da una ad un'altra funzione d'uso, definita dal Regolamento Urbanistico, è associata ad opere edilizie.

Il cambio della destinazione d'uso con opere è equiparabile ad interventi di ristrutturazione edilizia, quando l'intervento non è da classificare a come restauro.

Le variazioni di destinazione d'uso in assenza di opere devono essere, conformi alle destinazioni urbanistiche ammesse, devono dare dei requisiti regolamentari, normativi ed igienico-sanitari richiesti per la nuova destinazione.

Gli spazi pubblici degli standard urbanistici devono già esistere ed essere già attrezzati allo scopo; in caso contrario, è necessaria la loro realizzazione in funzione della nuova destinazione d'uso, per cui necessita la realizzazione di opere e quindi l'intervento è soggetto a Permesso di Costruire.

Prima della variazione di destinazione d'uso senza opere, deve essere inviata apposita Dichiarazione d'Inizio Attività al Comune, specificando sia la vecchia che la nuova destinazione d'uso, anche ai fini dell'eventuale conguaglio del contributo del Permesso di Costruire previsto dall'art. 10, ultimo comma, della L. 10/77.

Gli immobili devono possedere idonei requisiti edilizi ed igienico-sanitari per l'utilizzazione secondo la nuova destinazione.

ART. 105 – 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 e di volume, 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 nei commi precedenti sono classificati, ai fini del presente Regolamento, ristrutturazione edilizia.

ART. 106 – 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 del Regolamento Urbanistico.

Qualora la richiesta del 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; decorso tale termine, l'intervento è ammissibile previa approvazione di apposito Piano di Recupero.

ART. 107 – 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. 108 – AMPLIAMENTI E SOPRELEVAZIONI

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. 109 – 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, ampliamenti e sopraelevazioni.

Tutti gli interventi di nuova edificazione, devono essere supportati da un attento studio sullo stato dei luoghi dove essi ricadono, di dimostrare il rispetto delle specifiche peculiarità urbane o, in assenza di queste, l'intenzione progettuale di costruire una nuova identità urbana.

Tra l'altro sono 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, dalla natura dei materiali adoperati, dalla rimovibilità delle parti che la compongono, dall'infissione al suolo (roulottes, campers, case mobili, chioschi, box, ecc.), che siano utilizzate come abitazione, ambiente di lavoro, oppure come deposito, magazzino e simile, e siano dirette a soddisfare esigenze durature nel tempo.

ART. 110 – 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 un Permesso di Costruire o Segnalazione di inizio dell'attività 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 sarà preceduta da delibera della giunta comunale.

Le costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni che abbiano una durata inferiore a giorni 10 non sono soggette ad autorizzazione 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 un anno;
- c) il rispetto delle norme di riferimento;
- d) l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato.

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. 111 – 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 (roulottes, motocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali vari), non supportati da costruzioni che determinano superficie e/o volume, nel rispetto delle disposizioni del Nuovo Codice della Strada e di quelle in materia di igiene e di decoro generale.

Non rientrano nella presente definizione le discariche disciplinate dalla specifica normativa (deposito di carcasse auto, ferrivecchi, ecc.).

ART. 112 – 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. 113 – 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 (N.T.A.) del Regolamento Urbanistico, quali vasche e piscine private scoperte, arredi da giardino, barbecue, cucce per cani, cassette mobili in legno con dimensioni inferiori a mq. 10, pergolati, gazebo, realizzazione di viali pedonali e carrabili, giardini, ecc.

ART. 114 – ARREDO URBANO

Sono considerati interventi di arredo urbano quelli eseguiti nelle aree pubbliche o nelle aree ricomprese nei P.A., 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, gazebo, 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.

ART. 115 – 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 essere presentata idonea pratica edilizia per i lavori oggetto della comunicazione.

Nel caso di edifici sottoposti alla tutela dalle norme statali, regionali e comunali l'opera di rimozione del pericolo non può comportare la demolizione totale o parziale 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. 116 – SUPERFICI

116.1. - Superficie Territoriale (ST):

Per superficie territoriale (ST), sulla quale si applica l'indice di utilizzazione territoriale (UT), s'intende quella comprendente la superficie fondiaria (SF), le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria ed eventuali altre aree di rispetto e/o d'interesse ambientale comprese nelle zone formalmente perimetrare nel Regolamento Urbanistico.

La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità del P.R.G. 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.

116.2. - Superficie destinata ai Servizi ed alle Attrezzature Pubbliche (SP):

E' la superficie delle aree destinate alla viabilità, al verde, al parcheggio e in genere ai servizi ed alle attrezzature pubbliche.

116.3. - Superficie Fondiaria (SF):

E' la porzione di superficie territoriale avente una destinazione omogenea di zona, misurata al netto delle superfici destinate ai servizi ed alle attrezzature pubbliche (SP) ed utilizzabile ai fini edificatori, da attuare direttamente o previ interventi urbanistici preventivi unitari.

116.4. - Superficie Utile Lorda (SUL):

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.).

Non costituiscono SUL:

- a) murature perimetrali esterne per la parte eccedente cm. 30 dello spessore;
- b) parapetti;
- c) scale di sicurezza;
- d) scale esterne a servizio del primo piano;
- e) pensiline a sbalzo con sporgenza fino a ml. 3,00;
- f) pensiline e le tettoie degli impianti di distribuzione di carburante;
- g) balconi coperti e scoperti a sbalzo;
- h) portici, gallerie e pilotis destinati ad uso pubblico;
- i) portici, gallerie, pilotis ,tettoie e logge ad uso privato o ad uso condominiale, limitatamente ad una superficie complessivamente non superiore al 20% della SUL;
- j) bussole di entrata con superficie non superiore a mq. 10,00;
- 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 , sottotetti con altezza media non superiore a ml. 2,00;
- 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. 2,40 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 (HM);
- q) primo piano completamente interrato purché di altezza interna netta non superiore a ml. 2,40 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. 2,40 ;
- s) autorimesse fuori terra, purché non eccedenti la superficie coperta esistente o quella ammessa dal rapporto di copertura (RC) e purché di altezza interna netta non superiore a ml. 2,40 e fino al raggiungimento dello standard minimo previsto dalla L. 122/89;
- t) interventi relativi all'attività produttive, così come previsti dalla Circolare Ministero LL.PP. n. 1918 del 16/11/1977 "Criteri per l'individuazione delle opere di ordinaria manutenzione connesse all'attività industriale".
- u) I locali accessori o di servizio di cui all'art. 54.1 del presente R.E. degli edifici realizzati ai sensi degli artt. 49 e 53 delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico fino al 15 % della SUL dell'edificio stesso.
- v) parcheggi e cantine di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato nel caso in cui siano inseriti in un rilevante complesso edilizio e siano complanari a locali residenziali e per motivi strutturali non possa essere realizzato un orizzontamento a quota inferiore, purché di altezza uguale ai locali complanari. Tali locali non potranno in nessun caso cambiare la destinazione d'uso.
- z) i locali di socializzazione e per i servizi comuni, le logge a comune, comunque non destinati ad un godimento esclusivo, negli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP).

116.5. - Superficie Coperta (SC):

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori ed entro 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 di attuazione del P.R.G. e di piani preventivi urbanistici.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta:

- a) oggetti di coperture e gli oggetti ornamentali;
- b) scale di sicurezza;
- c) scale esterne a servizio del primo piano;
- d) pensiline con sporgenza fino a ml. 3,00;
- e) pensiline e le tettoie degli impianti di distribuzione di carburante;
- f) balconi coperti e scoperti a sbalzo;
- 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 "Criteri per l'individuazione delle opere di ordinaria manutenzione connesse all'attività industriale".
- l) i parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto (lettera "r" art. 116.4) che non costituiscono SUL.

116.6. - Superficie Utile Complessiva (SUC):

La superficie utile complessiva (SUC) è assunta come riferimento nella determinazione degli oneri per il costo di costruzione ed è costituita dalla somma della superficie utile (SU) e dal 60% della superficie accessoria (SA) così come di seguito specificate ($SUC = SU + 60\% SA$).

Nel conteggio della SUC si considerano computabili solo le superfici relative a spazi aventi altezza netta superiore a ml. 1,50.

Sono escluse dal computo della SUC:
tutti quegli elementi che non costituiscono SUL.

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 SUC.

116.7 Superficie utile (SU):

Si definisce superficie utile (SU) 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 delle SA.

La SU comprende in generale le parti degli edifici utilizzate per le funzioni fondamentali dell'attività che vi si svolgono (lavorare, abitare, ecc.).

116.8 Superficie accessoria (SA):

Si definisce superficie accessoria (SA) 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.

La Superficie accessoria di un immobile non può essere superiore alla superficie utile.

Sono considerate, a titolo esemplificativo, SA:

- 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.

ART. 117 – VOLUMI

117.1. - Volume del Fabbricato (VF):

1. Per volume del fabbricato (VF) misurato in metri cubi [mc], di un fabbricato esistente o di progetto, ai fini urbanistici, si intende la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'intradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'intradosso della superficie di copertura.
3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale adottando il metodo dell'altezza media ponderale,
4. Non è computabile come volume il rialzamento del piano d'imposta del tetto, nel caso di ristrutturazione della copertura per l'inserimento del cordolo antisismico, con un massimo di cm. 30.
- 4.1. Non è computabile nel volume urbanistico la parte eccedente l'altezza di ml. 3,20 dei locali destinati ad attrezzature di uso pubblico.
5. Nel territorio aperto, per gli interventi diretti, il volume del fabbricato è il prodotto delle superfici del fabbricato, a qualsiasi piano esse siano poste, al lordo dei muri per le relative altezze misurate tra il livello di calpestio del piano medesimo e quello del piano superiore.

Per l'ultimo piano, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'intradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'intradosso della superficie di copertura.

Non costituiscono tuttavia volume :

- a) portici, tettoie e logge ad uso privato o ad uso condominiale, limitatamente ad una superficie complessivamente non superiore al 20% della SUL;
- b) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato purché completamente interrati e di altezza interna netta non superiore a ml. 2,40 e fino al raggiungimento dello standard minimo previsto dalla L. 122/89;

117.2. - 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.

Nelle zone produttive i volumi tecnici necessari per l'attività non potranno comunque superare il 15 % della superficie coperta del fabbricato .

Nelle altre zone i volumi tecnici non potranno comunque superare il 10 % del volume urbanistico del fabbricato principale.

Sono considerati, a titolo esemplificativo, come volumi tecnici:

- a) cabine elettriche;
- b) locali caldaia;
- c) impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
- d) impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idro-sanitarie ed i relativi locali;
- e) extracorsa dei vani ascensore e relativi locali macchine;
- f) apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere;
- g) 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;
- h) serbatoi idrici;
- i) canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
- j) vani scala al di sopra delle linee di gronda;
- k) abbaini necessari per l'accesso al tetto aventi larghezza non superiore al ml. 1,20;
- l) tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

ART. 118 – ALTEZZA MASSIMA DEL FABBRICATO (HM)

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 del tavolato 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, dovrà essere comunque contenuto entro la superficie parallela al piano dei riferimenti alla base come precedentemente indicato; tale criterio si adotta anche se l'edificio viene eseguito a gradoni o a sezioni di diversa altezza.

La pendenza delle falde del tetto non potrà essere superiore al 35 %, compresi in detto piano ideale inclinato eventuali abbaini e finestre a mansarda, che non potranno comunque avere uno sviluppo superiore ad 1/3 della lunghezza del prospetto corrispondente.

Nel caso di aree urbanistiche poste in depressione rispetto alle infrastrutture o alle aree circostanti, l'altezza va calcolata rispetto alla nuova quota del riempimento qualora lo stesso non superi lo spessore di ml; 1,00. Per gli interventi non diretti, la commissione edilizia in sede di esame dei piani attuativi, potrà 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:

- a) i parapetti su coperture piane (praticabili o no) di altezza non superiore a ml. 1,50;
- b) i muri tagliafuoco, ove prescritti dalle norme vigenti o dalle Autorità competenti;
- c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparecchi tecnologici;
 - 2) 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.
 - 3) Il rialzamento, massimo di cm. 30, del piano d'imposta del tetto nel caso di ristrutturazione della copertura.
 - 4) I corpi di fabbricato, in zona omogenea D, che non superano di oltre ml. 3,50 l'altezza massima di zona, limitatamente ad una superficie massima del 15% della superficie coperta del lotto e che non ecceda la potenzialità massima volumetrica consentita. La potenzialità sarà calcolata moltiplicando la superficie massima copribile per l'altezza di zona;
 - 5) I sottotetti (lettera "n" art. 116.4) e i parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto (lettera "r" art. 116.4) che non costituiscono SUL. I sottotetti non dovranno comunque avere uno sviluppo superiore al 50 % del relativo fronte.

ART. 119 – INDICI E RAPPORTI

119.1. - Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF):

E' il rapporto SUL/SF fra la superficie utile lorda (SUL) costruibile e la superficie fondiaria (SF), entrambe espresse in metri quadrati.

119.2. - Indice di Edificabilità Fondiaria (EF):

E' il rapporto VF /SF fra il Volume del fabbricato (VF) costruibile e la superficie fondiaria (SF), la prima espressa in metri cubi, la seconda espressa in metri quadrati.

119.3. - Rapporto di Copertura (RC):

E' il rapporto SC/SF fra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF). entrambe espresse in metri quadrati.

ART. 120 – DISTANZE

120.1. - 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 ornamentali, le pensiline 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 P.R.G. 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) 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 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 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 dal confine stesso.

120.2. - 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 ornamentali, le pensiline e balconi a sbalzo, ecc. che non concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio, fermo restando le distanze minime previste dal Codice Civile.

Fatte salve le disposizioni del vigente P.R.G. e dei piani urbanistici attuativi, la distanza dai confini di proprietà dovrà essere comunque non inferiore a ml. 5; detta distanza minima è riferita ai soli confini tra due proprietà private e contigue, non rilevando, a tal fine, eventuali diverse delimitazioni (limiti di zone territoriali omogenee e simili), le strade od altri spazi pubblici o di uso pubblico.

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:

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).

Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini non si applica altresì nelle aree libere circostanti i fabbricati dove è ammessa la costruzione di autorimesse o vani accessori fuori terra, purché costituiscano un inserimento architettonico armonico in relazione agli edifici esistenti, rispettando le specifiche peculiarità urbane e la contemporaneità dei requisiti di cui all'art precedente 120.1 terzo comma lettera c.

120.3. - 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 ornamentali, le pensiline 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 P.R.G., la distanza degli edifici dalle strade dovrà essere conforme alle prescrizioni del D. Lgs. 30/4/1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. 16/12/1992, n. 495).

Ogni qualvolta il P.R.G. 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 P.R.G.

ART. 121 – DESTINAZIONE 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 della L.R. 39/94 e del vigente Regolamento Urbanistici, sono così individuate:

- a) residenziale
- b) industriale, artigianale e commercio all'ingrosso
- c) commerciale suddiviso, in base al D.L.31/3/98 n. 114:
 - esercizi di vicinato (con superficie di vendita non superiore a mq.150) ed esercizi pubblici
 - medie strutture di vendita (con superficie di vendita superiore a quella di vicinato e fino a mq. 1500
 - grandi superfici di vendita (con superficie oltre 1500 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. 122 – 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. 123 – SAGOMA DELL'EDIFICIO

Sagoma di un edificio è la figura solida definita dall'intersezione, delle facce esterne, dei piani delle pareti esterne (da intendersi quegli elementi della costruzione che, anche se privi di murature perimetrali, costituiscono comunque SUL) con i piani delle coperture (falde, lastrici solari, coperture a terrazza, ecc.) e con il piano o piani di campagna.

Non concorrono alla determinazione della sagoma:

- a) la porzione interrata dell'edificio, qualsiasi sia la destinazione e la consistenza della medesima;
- b) le rampe di accesso ai piani interrati o seminterrati;
- c) tutti quegli elementi che non costituiscono SC.

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. 124 – DEFINIZIONI GENERALI

124.1 – 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.

124.2 - 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.

I “vani edilizi” sono elementi che si identificano con una porzione di spazio fruibile destinata ad accogliere, interamente o parzialmente, una o più attività umane. Essi sono così classificati:

- ambienti con permanenza delle persone (soggiorno, attività lavorative)
- bagni e assimilabili
- cucine

depositi e altri vani edilizi con presenza saltuaria di persone percorsi, accessi e collegamenti

Gli elementi costitutivi sono gli elementi che formano gli oggetti edilizi, come le strutture, i tamponamenti e gli impianti.

124.3 – Elementi costitutivi dell'organismo edilizio:

Gli elementi costitutivi sono gli elementi che formano gli oggetti edilizi nel loro complesso, come le strutture, i tamponamenti e gli impianti.

124.4 - Prospetti:

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

Non costituiscono invece prospetto le pareti che, seppur perimetrali, prospettino su chiostrine o cortili chiusi completamente interni alla costruzione.

ART. 125 – ELEMENTI DELL'EDIFICIO

125.1. - 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.

125.2. - 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.).

125.3. - 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.

125.4. - 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:

- 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. 126 – PERTINENZE ED ELEMENTI DI ARREDO

126.1. - 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:

- a) 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.);
- b) pensiline di fermata di mezzi pubblici costituite da strutture leggere.

Fatte salve le disposizioni contenute nel vigente Regolamento Urbanistico sugli edifici classificati A, B, 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.

126.2. - Tettoia:

Si definisce tettoia la struttura poggiate su pilastri, completamente aperta su tutti i lati, con la funzione di copertura di uno spazio aperto.

126.3.- 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.

126.4. - 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

ART.127 – DIRITTI DI INFORMAZIONE, ACCESSO AGLI ATTI E CERTIFICAZIONI

Dell'avvenuto rilascio del Permesso di Costruire viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio di apposito elenco, con la specificazione del numero di protocollo, del titolare e della località nella quale la costruzione viene eseguita.

Chiunque può prendere visione e copia (presso gli uffici comunali a ciò abilitati) del Permesso di Costruire, della Segnalazione d'inizio dell'attività e dei relativi atti di progetto.

La visione degli atti del Permesso di Costruire e della Segnalazione d'inizio dell'attività, 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 Regolamento comunale per l'accesso agli atti.

In ogni altro caso gli atti del Permesso di Costruire e della Segnalazione d'inizio dell'attività 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.

ART.128 – 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'esibizione ed il rilascio in copia del fascicolo nei termini di cui 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 Regolamento qualora siano richiesti con la esplicazione degli estremi identificativi citati al primo comma del precedente art. 127.

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 il Responsabile del Servizio potrà rendere espressamente sostitutiva della pratica eventualmente irreperibile.

ART.129 – DIRITTI DI COPIA E DI RICERCA.

La copia semplice o conforme di ogni atto è assoggettata al pagamento di apposite somme a titolo di rimborso spese, da stabilirsi con delibera del consiglio comunale, 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).

PARTE II
PRESCRIZIONI DI ABUSI EDILIZI MINORI , NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 130 – PRESCRIZIONI DI ABUSI EDILIZI MINORI.

Abrogato

ART. 131 – NORME TRANSITORIE.

Il presente Regolamento, entra in vigore una volta divenuto esecutiva la Deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione.

Alla data di entrata in vigore del presente Regolamento si applicano in particolare le seguenti norme transitorie:

“Per i Piani Attuativi già approvati, o il cui schema di Convenzione sia stato già approvato dal Consiglio Comunale, alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, resta in vigore la disciplina stabilita dalle deliberazioni di approvazione e dalle Convenzioni, nonché quella in vigore al momento dell'approvazione, purché gli interventi siano attuati entro 5 anni dalla stipula della Convenzione e la medesima venga stipulata entro un anno dalla entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio.

Le Concessioni e le Autorizzazioni Edilizie già rilasciate alla data di entrata in vigore del presente R.E. decadranno con la scadenza della Concessione o Autorizzazione stessa e queste non potranno essere rinnovate e/o prorogate se non conformi al presente R.E..

Le eventuali varianti presentate prima della conclusione dei lavori potranno essere approvate anche in deroga alle presenti norme, una volta entrate in vigore purché rispettino i parametri relativi al volume, alla superficie, all'altezza, nonché le destinazioni d'uso del progetto originariamente approvato”.

Con riferimento all'articolo n. 11 della Legge Regionale n. 37/2000 sull'inquinamento luminoso, e sino all'entrata in vigore del P.R.P.I.L. per gli impianti di illuminazione esterne ci si atterrà a quanto prescritto all'Allegato “C” della predetta Legge Regionale.

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. 132 – NORME DI RACCORDO

Le classificazioni riportate nel Regolamento Urbanistico , sia delle zone omogenee che dei fabbricati , al fine di applicazione delle norme edilizie-urbanistiche di varia natura, sono equiparate come segue:

- Tessuti urbani di vecchio impianto (Tv), equiparati a Zona Omogenea “A” di cui al D.M. 1444/68;
- Tessuti urbani soggetti a rischio idraulico (Ti), equiparati a Zona Omogenea “B” di cui al D.M.

REGOLAMENTO EDILIZIO

- 1444/68;
- Tessuti urbani di formazione recente (Tr), equiparati a Zona Omogenea “B” di cui al D.M. 1444/68;
 - Tessuti urbani da ricostruire (Tri), equiparati a Zona Omogenea “B” di cui al D.M. 1444/68;
 - Tessuti urbani da riconfigurare (Trc), equiparati a Zona Omogenea “C” di cui al D.M. 1444/68;
 - Tessuti recenti a prevalente carattere artigianale e industriale equiparati a Zona Omogenea “D” di cui al D.M. 1444/68;
 - Aree di nuovo impianto a prevalente carattere residenziale, equiparati a Zona Omogenea “C” di cui al D.M. 1444/68;
 - Aree di nuovo impianto a prevalente carattere residenziale e terziario equiparati a Zona Omogenea “C” di cui al D.M. 1444/68;
 - Aree di nuovo impianto a carattere artigianale-commerciale, equiparate a Zona Omogenea “D” di cui al D.M. 1444/68;
 - Aree di nuovo impianto a carattere commerciale , equiparati a Zona Omogenea “C” di cui al D.M. 1444/68;
 - Aree di nuovo impianto per attrezzature, equiparati a Zona Omogenea “F” di cui al D.M. 1444/68;
 - Aree di nuovo impianto previste da progetti approvati e/o da Piani Attuativi vigenti, equiparati a Zona Omogenea “C” di cui al D.M. 1444/68;
 - Zone E1-E2-E3-E4-E5, equiparate a Zona Omogenea “E” di cui al D.M. 1444/68;
 - Zone per attrezzature scolastiche (Sb), equiparate a Zona Omogenea “F” di cui al D.M. 1444/68;
 - Zone per attrezzature religiose (Ar), equiparate a Zona Omogenea “F” di cui al D.M. 1444/68;
 - Zone per attrezzature tecnologiche (At) , equiparate a Zona Omogenea “F” di cui al D.M. 1444/68;
 - Zone per attrezzature di livello sovracomunale (A) , equiparate a Zona Omogenea “F” di cui al D.M. 1444/68;
 - Zone artigianale e/o industriale (I) , equiparate a Zona Omogenea “D” di cui al D.M. 1444/68;
 - Zone cimiteriale (Aci) , equiparate a Zona Omogenea “F” di cui al D.M. 1444/68;
 - Edifici matrice, indicati come edifici classificati ai sensi dall’art. 18 nel R.E. sono equiparati agli edifici di cui al n° 1 dell’art. 7 della L.R. 59/80;
 - Edifici di valore storico-architettonico, indicati come edifici classificati ai sensi dall’art. 19 nel R.E. sono equiparati agli edifici di cui al n° 2 dell’art. 7 della L.R. 59/80.

REGOLAMENTO EDILIZIO

REGOLAMENTO EDILIZIO

ALLEGATO N° 1

- 1.A) PRESCRIZIONI DI MASSIMA SULLE TECNICHE COSTRUTTIVE E SUI MATERIALI DA IMPIEGARE PER INTERVENTI SULL'EDILIZIA STORICA.

- 1.B) CAMPIONARIO DEI COLORI AMMESSI PER IL RESTAURO DELLE FACCIATE ESTERNE SULL'EDILIZIA STORICA.

REGOLAMENTO EDILIZIO

1.A) PRESCRIZIONI DI MASSIMA SULLE TECNICHE COSTRUTTIVE E SUI MATERIALI DA IMPIEGARE PER INTERVENTI SULL'EDILIZIA STORICA.

PREMESSA

Queste prescrizioni sulle tecniche costruttive e sui materiali da impiegare riguardano i seguenti interventi:

- | | |
|--|---------------------|
| a) Manutenzione Ordinaria (M.O.) | - art. 99 del R.E. |
| b) Manutenzione Straordinaria (M.S.) | - art. 100 del R.E. |
| c) Restauro (R.) e Risanamento Conservativo (R.C.) | - art. 101 del R.E. |
| d) Ristrutturazione Edilizia | - art. 102 del R.E. |

e sono vincolanti per gli edifici esistenti di cui agli elenchi:

- **Elenco A: edifici matrice (art.18 del R.U.);**
- **Elenco B: edifici di valore storico-architettonico (art.19 del R.U.);**

Quando non sia esplicitamente menzionata la classificazione degli edifici queste norme si intendono estese a tutta l'edilizia di cui al punto precedente, con la prescrizione 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 prescrizioni e 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 condizioni di valore architettonico che i singoli edifici presentano, anche secondo le classificazioni di intervento stabilite.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Indipendentemente da quanto si prescriverà successivamente nel presente allegato, agli interventi di restauro, giudicati con motivato parere della C.E. 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.

Le successive prescrizioni sono così ordinate:

1 - STRUTTURE VERTICALI

- 1.1 - Deumidificazione
- 1.2 - Consolidamento fondazioni
- 1.3 - Muri maestri
- 1.4 - Muri divisorii
- 1.5 - Realizzazione di aperture e chiusure interne
- 1.6 - Realizzazione di aperture esterne
- 1.7 - Scale

2 - STRUTTURE ORIZZONTALI

- 2.1 - Solai in legno a vista, non decorati
- 2.2 - Solai in legno controsoffittati o decorati
- 2.3 - Solai in voltine di mattoni in foglio
- 2.4 - Volte ed archi

3 - COPERTURE

- 3.1 - Manto di copertura e comignoli
- 3.2 - Orditura in legno
- 3.3 - Gronda
- 3.4 - Gioghetto
- 3.5 - Controsoffitti

4 - ADEGUAMENTO DEI SERVIZI TECNOLOGICI

5 - FINITURE E RELATIVI MATERIALI

- 5.1 - Elementi architettonici interni ed esterni
- 5.2 - Facciate ed intonaci
- 5.3 - Infissi esterni
- 5.4 - Dispositivi di oscuramento
- 5.5 - Porte esterne
- 5.6 - Pavimenti e rivestimenti interni
- 5.7 - Canali di gronda e pluviali

6 - SISTEMAZIONI ESTERNE

- 6.1 - Marciapiedi
- 6.2 - Pavimentazioni
- 6.3 - Arredi vegetazionali

6.4 - Recinzioni

6.5 - Sistemazioni del terreno

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 perdite delle coperture o delle tubazioni esistenti 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 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 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 - sottoposti alla vecchia base fondale, con passanti che li colleghino tra loro.

E' opportuno, nelle opere di fondazione, usare calcestruzzo relativamente magro (massimo 300 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 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. La parte di muratura integrata può essere anche intonacata, nel qual caso può

REGOLAMENTO EDILIZIO

essere eseguita utilizzando mattoni pieni, questo sempre al fine di mantenere leggibile l'intervento. 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, qualora consentano la possibilità di rileggere le varie stratificazioni edilizie. E' da evitare la messa in evidenza, in facciate intonacate, di lacerti di muratura a vista oppure archi di scarico o bugne angolari.

1.4 MURI DIVISORI

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 (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 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 finestre tamponate appartenenti alla stesura originaria nel caso in cui la stesura raggiunta e consolidata presenti una precisa e definitiva

REGOLAMENTO EDILIZIO

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 B 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 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 B 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 esistenti) 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 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 (pianelle, 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 pianelle nelle misure originarie, non è ammesso l'uso di tavelle. Il consolidamento di questi solai, per evitare anche vibrazioni e rumori, potrà avvenire, dopo la rimozione del pavimento e della caldaia, 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.

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.

REGOLAMENTO EDILIZIO

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 incanniccato 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 (previo sostegno delle controsoffittature nell'intradosso), mediante le opere di rafforzamento delle orditure lignee e la formazione delle solette, così come previsto nell'articolo 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. 0,70 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 fine 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 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 superfacciate dovranno essere eliminate.

Negli edifici di cui alle lettere A non sono ammessi mutamenti nelle quote delle coperture, salvo maggior spessore dovuto all'inserimento di strati isolanti e impermeabilizzanti.

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 B, 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 e embrici tradizionali, l'eventuale sostituzione dovrà avvenire con pezzi di recupero o con elementi nuovi formati a mano.

REGOLAMENTO EDILIZIO

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 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 areazione 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 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 all'elenco B 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' permesso l'uso delle travi e correnti a spigolo vivo ove preesistenti.

3.3 GRONDA

Negli edifici di cui agli elenchi A le gronde dovranno mantenere la forma, la configurazione e aggetto 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 esistente.

Limitati incrementi negli aggetti di gronda derivanti da esigenze funzionali saranno ammessi unicamente negli edifici di cui all'Elenco B.

3.4 GIOGHETTI (o finitura del tetto sui fronti laterali a capanna).

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.

3.5 CONTROSOFFITTI

I vani a "tetto" non possono essere controsoffittati ex-nuovo 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 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 Sovrintendenza, 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 lisciati a cazzuola dovranno essere ritrovati asportando gli strati di imbiancature successive, mediante bagnatura a raschiatura delle superfici.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Per gli edifici di cui agli elenchi A e B 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 colorata 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 - simile a quella preesistente. Potranno essere trattati al naturale con opportune resine trasparenti oppure verniciati a corpo.

Negli edifici di cui all'elenco B 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 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 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 B è ammessa l'installazione di dispositivi di oscuramento con persiane alla fiorentina in legno, purché su aperture non dotate di cornici in pietra a vista.

Non è ammesso l'uso di portelloni esterni di varia forma.

5.5 PORTE ESTERNE

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).

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.

5.6 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI INTERNI

Negli edifici di cui all'elenco A e B i pavimenti devono essere mantenuti, per quanto possibile, con i materiali originali con eventuale sostituzione o integrazione con materiali simili.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Quando il materiale recuperabile non consente una globale ricostruzione dei pavimenti è preferibile ripristinarlo 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.

5.7 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.

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 montate 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

REGOLAMENTO EDILIZIO

tradizionali in rapporto alla casa, vedi Allegato n. 4 "PRESCRIZIONI DI MASSIMA PER L'IMPIANTO DI NUOVE ALBERATURE ORNAMENTALI, PER IL RESTAURO DI PARCHI O GIARDINI STORICI E DI NUOVO IMPIANTO, ED ELENCO DELLE ESSENZE AMMESSE". Sono da escludere le forme di arredo tipiche della "villetta contemporanea": vialetti, aiuole, laghetti 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 (biancospino, leccio, ramerino, 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.

1.B) CAMPIONARIO DEI COLORI AMMESSI PER IL RESTAURO DELLE FACCIATE ESTERNE SULL'EDILIZIA STORICA.

Per il restauro o rifacimento delle facciate esterne degli edifici di cui agli elenchi A e B 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

REGOLAMENTO EDILIZIO

- Ferri: inferriate, ringhiere, lampioni ecc.

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.

1.B) CAMPIONARIO DEI COLORI AMMESSI PER IL RESTAURO DELLE FACCIATE ESTERNE SULL'EDILIZIA STORICA.



ALLEGATO N° 2

- 2.A) **PRESCRIZIONI DI MASSIMA SULLE TECNICHE COSTRUTTIVE E SUI MATERIALI DA IMPIEGARE ALL'INTERNO DELLE U.T.O.E. PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI, PRODUTTIVI E DI SERVIZIO.**

- 2.B) **CAMPIONARIO DEI COLORI AMMESSI PER IL TRATTAMENTO DELLE FACCIATE ESTERNE SULL'EDILIZIA CONSOLIDATA O NUOVA.**

2.A) PRESCRIZIONI DI MASSIMA SULLE TECNICHE COSTRUTTIVE E SUI MATERIALI DA IMPIEGARE ALL'INTERNO DELLE U.T.O.E. PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI, PRODUTTIVI 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, 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 Incisa in Val D'Arno.

Di conseguenza, in considerazione della complessità e difficoltà di imporre per normativa un particolare linguaggio architettonico, 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 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 Particolareggiato attuativo, dovrà tener conto delle indicazioni dettate dal Regolamento Urbanistico 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 singoli fabbricati;
 - le regole per l'aggregazione dei lotti e dei fabbricati anche in rapporto alla morfologia dell'area;
 - la viabilità di accesso, la viabilità interna, la sosta, le autorimesse fuori terra;
 - 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..
- 3) Eventuali insegne, anche luminose, in insediamenti industriali, dovranno essere possibilmente 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 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 realizzati a perfetta regola d'arte oppure in cemento armato intonacato e tinteggiato.

REGOLAMENTO EDILIZIO

- 5) L'intero insediamento andrà arredato con essenze vegetali, sia di alto fusto che siepi ed arbusti. Riguardo alle essenze da utilizzare si fa riferimento a quanto disposto nell'Allegato n° 5: "PRESCRIZIONI DI MASSIMA PER L'IMPIANTO DI NUOVE ALBERATURE ORNAMENTALI PER IL RESTAURO DI PARCHI E GIARDINI STORICI E DI NUOVO IMPIANTO ED ELENCO DELLE ESSENZE AMMESSE" del R.E..
- 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.
- 7) La copertura degli edifici residenziali dovrà essere a falde inclinate, con pendenza delle medesime non superiore al 35%, e rivestita con manto in cotto tradizionale, oppure a terrazza praticabile con pavimentazione non bituminosa. I camini e gli esalatori dei servizi igienici dovranno essere realizzati in muratura.
- 8) Il paramento esterno, sia degli edifici residenziali che di quelli 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 di autorizzazione al Sindaco con allegato grafico dimostrativo. Le vetrine di locali commerciali dovranno essere arretrate di almeno cm. 20 dal filo fabbricato.

2.B) 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.

Per evidenziare l'attacco a terra dell'edificio, si dovrà prevedere la realizzazione di zoccolature di vario materiale (ad esempio pietra in liste o balza d'intonaco tinteggiato), 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, zoccolature di altezza inferiore a 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.

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. 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

REGOLAMENTO EDILIZIO

oscuramento dovranno essere tinteggiati esclusivamente a corpo e comunque insieme agli infissi dovranno rispettare i colori indicati nel "CAMPIONARIO DEI COLORI" di seguito riportato.

2.B) CAMPIONARIO DEI COLORI AMMESSI PER IL TRATTAMENTO DELLE FACCIATE ESTERNE SULL'EDILIZIA CONSOLIDATA O NUOVA.

TABELLA DELLE COMBINAZIONI CROMATICHE						
	FONDI	RILIEVI	PERSIANE	FINESTRE	PORTONI	FERRI
A	9	12	16	11	25	28
B	1	2	15	21	21	26
C	2	8	19	22	23	27
D	2	12	16	13	24	28
E	3	1	20	13	25	30
F	4	11	17	21	23	29
G	5	6	15	14	18	28
H	6	11	16	22	23	30
I	7	9	14	21	22	26
L	10	9	16	11	18	27

ALLEGATO N° 3

PRESCRIZIONI DI MASSIMA SULLE TECNICHE COSTRUTTIVE E SUI MATERIALI DA IMPIEGARE NEL TERRITORIO APERTO PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVI FABBRICATI, OPERE PERTINENZIALI, RECINZIONI, LINEE E CABINE ELETTRICHE

3.A) NUOVI FABBRICATI.

3.B) COSTRUZIONE DI SINGOLE ATTREZZATURE PRIVATE AFFINI ALLA RESIDENZA E DALLE ATTIVITA' AGRICOLTURISTICHE.

3.C) COSTRUZIONI DI RECINZIONI NEL TERRITORIO APERTO.

3.D) REALIZZAZIONE DI NUOVE LINEE ELETTRICHE E COSTRUZIONE DI NUOVE CABINE ELETTRICHE.

3.A) NUOVI FABBRICATI.

La realizzazione di nuovi fabbricati, l'ampliamento, la demolizione e ricostruzione di volumi esistenti nel territorio aperto è consentita secondo le previsioni del R.U. , a condizione che il relativo progetto dimostri il corretto inserimento tipologico, formale ed estetico, del nuovo fabbricato nel contesto ambientale.

Il Progettista dovrà quindi prendere in esame l'intero contesto ambientale e proporre una soluzione architettonica compatibile con zona e la tipologia dei fabbricati esistenti, confermandone le finiture e curando particolarmente l'aspetto estetico, eliminando eventualmente elementi incongrui presenti.

Non è ammessa la costruzione di fabbricati con struttura e/o tamponamenti prefabbricati se non per l'ampliamento di edifici esistenti con destinazione non residenziale, nonché per la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi già previsti da piani Attuativi approvati. alla data di entrata in vigore del presente R.E...

Le tecniche costruttive ed i materiali da impiegare negli interventi di cui al presente punto rilevabili più dettagliatamente dall'allegato 1.A del R.E., sono i seguenti:

– Strutture verticali.

Murature portanti in pietrame o in mattoni. E' ammessa anche la struttura in cemento armato gettato in opera purché questa sia completamente tamponata e non visibile sia internamente che esternamente.

– Strutture orizzontali.

Solai orizzontali ed inclinati in travi e travicelli di legno non squadrati. Potranno essere realizzati anche solai laterocementizi o similari quando si vada ad effettuare un ampliamento ad un fabbricato che presenta già le stesse caratteristiche.

– Coperture.

Le falde di copertura dovranno essere inclinate, con una pendenza massima del 35% e dovranno comunque raccordarsi alle altre falde del fabbricato esistente.

Il manto dovrà essere realizzato esclusivamente con coppi e tegole alla romana, possibilmente di recupero, quando si vada ad intervenire su un fabbricato esistente.

Le docce ed i pluviali saranno realizzati esclusivamente in lamiera di rame.

I comignoli saranno realizzati esclusivamente in mattoni o muratura intonacata, coperti a coppi e tegole e dovranno riprendere la tipologia di altri esistenti nelle vicinanze.

La gronda degli edifici dovrà essere realizzata esclusivamente con travicelli in legno smensolati, seggiola in legno e tavolato in piastrelle di cotto.

– Finiture esterne.

Gli intonaci esterni dovranno essere realizzati esclusivamente a malta di calce.

La tinteggiatura sarà eseguita con prodotti a base di calce in colori terrosi, o con tempera da esterno dando l'effetto dell'invecchiamento mediante velatura.

Per il campionario dei colori ammessi vale quanto riportato nell'allegato 1.B del R.E..

– Infissi esterni.

Gli infissi esterni saranno in profilati di legno di cipresso, castagno e similari, trattandosi al naturale con resine trasparenti o verniciati a corpo. Non è ammesso l'uso di infissi in pvc o alluminio anodizzato.

I dispositivi di oscuramento potranno essere realizzati con scuretti interni, con persiane alla fiorentina o con sportelloni in legno naturale o verniciato a corpo.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Le porte di ingresso potranno essere realizzate interamente in legno oppure con l'inserito di alcune parti vetrate.

— Sistemazioni esterne.

Le sistemazioni esterne dell'edificio dovranno essere limitate al minimo, lasciando le superfici sistemate a prato o rifinite con pietrisco.

Le pavimentazioni di marciapiedi, piazzali, cortili, ecc. dovrà avvenire esclusivamente in pietra o cotto, escludendo la posa di pietre non locali, di pezzature irregolare, montate ad "opus incertum".

E' inoltre da evitare l'uso di cordonati e zanelle in calcestruzzo prefabbricato.

L'eventuale costruzione di muri a retta, muretti di confine, ecc. potrà essere eseguita solo con pietrame locale a faccia vista, mattoni intonacati, escludendo l'uso del cemento armato a faccia vista.

Le recinzioni del resede dell'abitazione dovranno conformarsi a quanto previsto dall'Allegato 3.C del R.E. per le recinzioni in territorio aperto.

3.B) COSTRUZIONE DI SINGOLE ATTREZZATURE PRIVATE AFFINI ALLA RESIDENZA ED ALLE ATTIVITA' AGRICOLE E TURISTICHE.

La costruzione nel territorio aperto delle attrezzature ad uso privato quali: piscina, campo da tennis, maneggio, ecc., saranno ammesse purchè rispondenti alle seguenti prescrizioni:

- Le attrezzature dovranno essere localizzate su un'area in chiaro rapporto di pertinenza con l'immobile residenziale e comunque a distanza non superiore di mt. 50 da quest'ultimo, salvo casi particolari da motivare attentamente.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla localizzazione di tali strutture qualora ricadano in aree di pertinenza agli edifici di particolare valore storico-culturale e architettonico, di cui agli elenchi A, B.

In quest'ultimo caso potranno essere ammesse distanze maggiori per permettere la localizzazione al di fuori di tale area e, qualora ciò non fosse possibile nè opportuno, la loro localizzazione dovrà comunque escludere aree antistanti il fronte principale del fabbricato, come pure escludere aree già strutturalmente e organicamente legate ai fabbricati quali ad esempio giardini storici, aie, ecc..

- Le attrezzature dovranno adattarsi concretamente alla struttura geomorfologica del terreno e dovranno rispettare gli allineamenti del tessuto agrario con particolare riferimento agli allineamenti con termini di muri a retta, balzi, alberature, filari, siepi e sistemazioni agrarie;

- Dovranno avere forma prevalentemente regolare e comunque adeguata al terreno e all'intorno ambientale;

- Non dovranno essere realizzati manufatti fuori dal profilo del terreno a sistemazione avvenuta;

- I movimenti di terra necessari per la sistemazione del piano di campagna adiacente le attrezzature dovranno essere limitati e di modesta entità (cm. 50 circa, in più o in meno, rispetto al piano naturale di campagna rilevato prima dell'esecuzione dell'opera);

- Dovranno essere previste idonee schermature arboree (generalmente siepi) di essenze locali (vedi elenco essenze ammesse per siepi nell'allegato n. 5 del R.E.);

In particolare, per quanto riguarda specificatamente la realizzazione di piscina, quest'ultima:

- Potrà avere dimensioni fino a mq. 100. Dimensioni maggiori, fino ad un massimo di mq. 150, potranno essere consentite solo nel caso in cui la piscina risulti a servizio di almeno 4 unità abitative

REGOLAMENTO EDILIZIO

- Dovrà essere piastrellata o comunque rivestita Internamente con elementi di colore intonato all'ambiente;
- La pavimentazione del bordo circostante dovrà essere eseguita in cotto da esterni, in pietra locale o comunque con materiali consoni all'ambiente;
- La vasca dovrà distare sia dai fabbricati insistenti sullo stesso lotto che dai confini di proprietà di almeno 3 ml.;
- Il rifornimento idrico per il riempimento della vasca dovrà essere effettuato esclusivamente a mezzo di proprie fonti di approvvigionamento. E' assolutamente vietato l'utilizzo dell'acquedotto comunale per tale scopo;
- La quantità annuale di acqua utilizzata e scaricata dovrà essere misurata con apposito contatore idrico e denunciata all'Ufficio Acquedotto del Comune;
- Il ciclo idrico della piscina dovrà essere esclusivamente a circuito chiuso e l'eventuale svuotatura per la pulizia stagionale, dovrà essere recapitata nel sistema di smaltimento previsto da progetto;

1. Le istanze tendenti ad ottenere la Concessione Edilizia per la realizzazione di attrezzature private affini alla residenza dovranno essere corredate della seguente documentazione tecnica:

- a) Rilievo piano altimetrico dello stato dei luoghi, comprendente sia l'area interessata dall'intervento che l'intorno ambientale (Edifici, strade, manufatti, alberature, ecc..), completo di sezioni in numero e scale adeguate a rappresentare la zona in ogni suo aspetto morfologico;
- b) Indicazione dei necessari movimenti di terra (scavi e riporti) per l'assetto definitivo del resede;
- c) Progetto del manufatto e dell'intorno interessato dai lavori, redatto in scala adeguata e completo di quote, dimensioni, distanze dagli edifici e dai confini, materiali e colori previsti, ubicazione delle apparecchiature tecnologiche, piantagioni del verde con relative essenze da desumersi dall'Elenco di cui all'Allegato n. 5 del R.E.;
- d) Schema di adduzione idrica, nonché del trattamento e smaltimento delle acque utilizzate;
- e) Rilievo fotografico sia particolare che panoramico, completo di schema delle riprese;
- f) Relazione illustrativa dell'intervento e del ciclo idrico, con elenco dei materiali utilizzati per le strutture e le finiture delle opere nel suo complesso;
- g) Relazione geologica di fattibilità.

3.C) COSTRUZIONI DI RECINZIONI NEL TERRITORIO APERTO.

Nelle aree classificate dal vigente R.U. come territorio aperto si possono recintare, in caso di motivata necessità, solo i resedi di limitata estensione, non superiori a mq. 1.000 intorno alle abitazioni e ai fabbricati urbani o rurali. La recinzione dovrà appoggiarsi o allinearsi a muri di fabbricati, muri a retta, balzi, ciglionamenti, strade, corsi d'acqua, filari alberati, siepi o altri elementi riconoscibili sul territorio;

Le recinzioni devono essere realizzate con rete a maglia sciolta o similari, montata su paletti di ferro o legno fissati al suolo, avere un'altezza complessiva non superiore a ml. 2,00, e non dovranno essere completate con ricorsi di filo spinato;

REGOLAMENTO EDILIZIO

Le recinzioni assentite dovranno comunque essere occultate mediante piantagione di siepi, di essenze tradizionali, di pari altezza, di cui all'Allegato n. 5 del R.E.;

Sui fronti strada è consentita la realizzazione di muretti di limitata altezza (cm. 50 circa), realizzati in pietra a faccia vista stuccata a calce o mattoni intonacati, sormontata da ringhiera metallica a disegno semplice compresi i cancelli d'ingresso;

Le superfici coltivate e le proprie aree di pertinenza, possono essere recintate con rete metallica del tipo a maglie alte rettangolari (da ovini) aventi alla base maglie con misure utili per il libero transito della piccola fauna, sostenute da pali di legno naturale, per un'altezza massima di m. 2,00.

Le recinzioni potranno essere mantenute fintanto che la fauna ungulata sia considerata in soprannumero e potenzialmente dannosa per le colture, da verificare da parte delle amministrazioni entro un periodo di cinque anni;

Tutte le recinzioni esistenti dovranno lasciare libero il transito sulla viabilità vicinale, dove è vietato ogni tipo di chiusura. Deve essere altresì garantito il transito sulla viabilità poderal e sui sentieri, mediante realizzazione di adeguate aperture dotate di cancelli provvisori di idonei e semplici sistemi di apertura per il transito pedonale. Deve essere altrettanto garantita la immediata chiusura del cancello una volta che questo è stato utilizzato per l'attraversamento della recinzione. Nei tratti recintati privi di accessi viabili o con accessi particolarmente distanti, dovrà essere realizzato un congruo numero di attraversamenti pedonali, la cui distanza massima dovrà essere non superiore a 150 m., con le caratteristiche precedentemente descritte.

Non è consentita la trasformazione delle aree recintate, secondo le disposizioni del presente articolo, in fondo chiuso.

Nel caso di recinzioni per allevamenti dovrà essere presentato un apposito progetto esecutivo di recinzione, che individui materiali e modalità costruttive.

In casi particolari qualora si tratti di completamento o modifiche di recinzioni esistenti potrà essere prescritto l'adeguamento alle presenti norme anche della recinzione esistente.

E' assolutamente vietata la recinzione di aree boscate o appezzamenti di terreno ricadenti in zona boscata.

3.D) REALIZZAZIONE DI NUOVE LINEE ELETTRICHE E COSTRUZIONE DI NUOVE CABINE ELETTRICHE

La realizzazione di nuove linee elettriche in sostituzione di linee non più idonee o obsolete dovrà essere seguita dalla demolizione di tutti i manufatti e elementi costituenti le vecchie linee, dal loro trasporto a discarica o deposito autorizzato e i luoghi dovranno essere perfettamente ripristinati.

Il tracciato di nuove linee elettriche dovrà essere attentamente progettato, dovrà possibilmente seguire o allinearsi a elementi e componenti l'organismo del territorio aperto quali : strade, muri a retta, cigilonj, fossi, filari alberati, ecc. ecc..

In adiacenza di complessi edilizi di cui agli Elenchi A e B e nelle aree speciali di pertinenza degli stessi, di cui all'art. 18-19 delle N.T.A., le linee elettriche dovranno essere interrate fino al punto di erogazione.

Le cabine elettriche in muratura, relative alle linee elettriche, dovranno essere opportunamente localizzate tramite un attento studio relativo all'impatto paesaggistico e ambientale.

Non potranno comunque essere localizzate su crinali o emergenze paesaggistiche, né in prossimità di edifici storici o di pregio ambientale, né su vedute panoramiche o architettoniche.

In considerazione di campi magnetici che si determinano sia lungo le linee elettriche che intorno alle cabine elettriche, campi magnetici che attualmente la medicina riconosce come dannosi rispetto alla salute, le nuove linee elettriche e le

REGOLAMENTO EDILIZIO

nuove cabine elettriche dovranno essere localizzate a debita distanza dagli insediamenti residenziali e comunque da insediamenti dove l'uomo vi soggiorna per lungo tempo.

Dovranno essere ubicate in modo da ridurre al minimo l'impatto ambientale e la visibilità, mettendo eventualmente a dimora alberature, essenze arbustive o altri accorgimenti per mitigare l'invadenza dell'intervento.

Qualora l'andamento del terreno lo consenta saranno obbligatorie soluzioni interrato o seminterrate.

Le cabine elettriche dovranno essere realizzate secondo le seguenti tipologie:

A - Fuori terra: con manufatti prefabbricati di forme estremamente semplici e puliti (dovranno essere rappresentate da parallelepipedi) e tinteggiate utilizzando tutte le gradazioni delle terre di Siena in modo da ottenere un colore che non risalti sulla vegetazione e sul territorio circostante.

B – Interrate o seminterrate con manufatti prefabbricati o in muratura tradizionale in pietra a facciavista o mattoni a facciavista.

I fronti di accesso e le eventuali porzioni di murature laterali su paramento murario in mattoni a facciavista, dovranno essere realizzate con mattoni con coloriture tendenti alle terre di Siena, escludendo il rosso vivo in modo da ottenere un colore che non risalti sulla vegetazione e sul territorio circostante.

Nel territorio aperto è comunque vietata la costruzione di cabine elettriche ad alto fusto.

REGOLAMENTO EDILIZIO

ALLEGATO N° 4

PRESCRIZIONI DI MASSIMA SULLE TECNICHE COSTRUTTIVE E SUI MATERIALI DA IMPIEGARE PER LA REALIZZAZIONE DI ANNESSI AGRICOLI E RIMESSAGGI PER HOBBY

4.A) NUOVI ANNESSI AGRICOLI.

4.B) RIMESSAGGI PER HOBBY.

4.A) NUOVI ANNESSI AGRICOLI.

La costruzione di annessi a servizio di aziende agricole è consentita nel rispetto delle normative del vigente R.U. e previa approvazione di un programma di miglioramento agricolo ambientale (P.M.A.A.) che dimostri la necessità delle nuove volumetrie per l'attività aziendale.

La volumetria assentita dal P.M.A.A dovrà ricomprendere tutte le parti del nuovo fabbricato, siano esse interrato o fuori terra.

La forma, le dimensioni e la tipologia dei nuovi fabbricati previsti dal P.M.A.A. potranno subire leggere modifiche in sede di progettazione definitiva, senza comunque alterare sensibilmente le previsioni del P.M.A.A. e senza apportare variazioni al ciclo produttivo previsto dallo stesso.

Gli annessi agricoli dovranno essere ubicati all'interno del fondo di pertinenza, in chiaro rapporto con il ciclo produttivo dell'azienda, in prossimità della viabilità di accesso al fondo stesso, nelle vicinanze di fabbricati esistenti, di balzi, muri a secco o ciglioni. Sono comunque da escludere posizioni dominanti che rendano particolarmente visibile il nuovo fabbricato.

Per la realizzazione del nuovo annesso non dovranno essere realizzate modifiche rilevanti della normale giacitura del terreno e dell'aspetto dei luoghi, evitando quindi di posizionarlo in terreni con accentuata pendenza o con alberature preesistenti, evitando inoltre di alterare il tessuto idraulico agrario.

Gli annessi potranno essere realizzati sia fuori terra che parzialmente o totalmente interrati i balzi, muri o ciglioni esistenti, riportando in questo caso uno strato di terreno dello spessore minimo di cm. 40 sulla copertura dell'annesso stesso, in continuità con il livello superiore, avendo cura comunque di inserire correttamente il nuovo fabbricato nel contesto agricolo

La tipologia dei nuovi fabbricati non dovrà proporre soluzioni tipologiche presenti nel patrimonio edilizio storicizzato. Di norma il nuovo fabbricato dovrà avere forma semplice (rettangolare o quadrata), dovrà avere un solo piano fuori terra, con altezza massima in gronda di ml. 2,5, falde di copertura in pendenza, ad unica o doppia falda, con pendenza massima del 35%.

Le caratteristiche di materiali da impiegare per la realizzazione di nuovi annessi agricoli sono le seguenti:

– Strutture verticali.

Murature portanti in pietrame o in mattoni. E' ammessa anche la struttura in cemento armato gettato in opera purché questa sia completamente tamponata e non visibile sia internamente che esternamente.

– Strutture orizzontali.

Solaio e copertura realizzati con travi e travicelli di castagno non squadrato, scempiato con piastrelle di cotto. Non è ammesso in nessun caso l'uso di solai latero-cementizi o similari.

- Manto di Copertura

Il manto dovrà essere realizzato esclusivamente con coppi e tegole alla romana, possibilmente di recupero. Le docce ed i pluviali saranno realizzati esclusivamente in lamiera di rame.

I comignoli saranno realizzati esclusivamente in mattoni o muratura intonacata, coperti a coppi e tegole e dovranno riprendere la tipologia di altri esistenti nelle vicinanze.

La gronda degli edifici dovrà essere realizzata esclusivamente con travicelli in legno smensolati, seggiola in legno e tavolato in piastrelle di cotto.

- Aperture esterne

Unica porta di accesso della larghezza minima di ml. 2,00. Le finestre dovranno avere un parapetto di altezza minima non inferiore a ml. 1,50. Non è indispensabile il rispetto del rapporto illuminante, se non per motivate esigenze del ciclo produttivo.

– Finiture esterne.

Pietrame faccia vista di provenienza locale (possibilmente di recupero) o intonaco a calce liscio a

REGOLAMENTO EDILIZIO

mestola, senza l'uso di guide o regoli.

La tinteggiatura sarà eseguita con prodotti a base di calce in colori terrosi, o con tempera da esterno, dando l'effetto dell'invecchiamento mediante velatura.

Per il campionario dei colori ammessi vale quanto riportato nell'allegato 1.B del R.E..

– Infissi esterni.

Portoni di accesso in legno a doghe orizzontali sovrapposte, trattato con impregnante o verniciato a corpo; finestre in profilati di legno di cipresso, castagno e similari, trattati al naturale con resine trasparenti o verniciati a corpo, con specchiature intere di vetro. Non è ammesso l'uso di infissi in pvc o alluminio anodizzato.

– Sistemazioni esterne.

Le sistemazioni esterne dell'edificio dovranno essere limitate al minimo, lasciando le superfici sistemate a prato o rifinite con pietrisco.

L'eventuale costruzione di muri a retta, muretti di confine, ecc. potrà essere eseguita solo con pietrame locale a faccia vista, mattoni intonacati, escludendo l'uso del cemento armato a faccia vista.

- Finiture interne

Pavimento in cemento liscio a frattazzo, su massetto di calcestruzzo o in piastrelle di cotto su sottofondo di malta. Intonaci interni a malta di calce e rifiniti a velo. Tamezzi in forati rifiniti a calce, solaio di copertura in legno e laterizio a vista. Non è consentita la realizzazione di controsoffittature.

- Impianti

Non è ammessa la realizzazione di impianti tecnologici se non derivanti da specifiche esigenze del ciclo produttivo riconosciute esplicitamente dal P.M.A.A.

Le prescrizioni precedenti non trovano applicazione, in tutto o in parte, nel caso della costruzione di annessi agricoli particolari quali stalle, cantine, aziende di trasformazione di prodotti agricoli, allevamenti intensivi ecc..

In tal caso il P.M.A.A. potrà derogare dalle suddette prescrizioni; la C.E. e l'A.C. dovranno valutare se la proposta presentata è comunque compatibile con la salvaguardia del territorio aperto.

Per quanto riguarda l'allevamento intensivo si definisce come tale l'attività di allevamento di animali esercitata a tempo pieno o parziale dall'allevatore, eccedente il fabbisogno del nucleo familiare e quindi capace di produrre un reddito autonomo.

4.B) RIMESSAGGI PER HOBBY

La costruzione di rimessaggi agricoli sui fondi coltivati a titolo di hobby non ricompresi in Aziende Agricole, previsti dal vigente R.U. è consentita previa presentazione di un progetto che dimostri l'inesistenza di altre strutture similari nel fondo, le finalità del nuovo rimessaggio ed il rispetto delle dimensioni massime previste dal R.U. art. 33 comma 4°, cioè:

Superficie del fondo	Superficie lorda max dell'annesso
da 1.000 a 5.000 mq.	Mq. 10
da 5.000 a 10.000 mq.	Mq. 15
oltre 10.000 mq.	Mq. 20

I nuovi rimessaggi dovranno essere collocati all'interno del fondo di pertinenza in posizione laterale, in prossimità della viabilità minore di accesso al fondo stesso, possibilmente a ridosso di cigliature, balzi o muri a secco esistenti.

REGOLAMENTO EDILIZIO

I rimessaggi dovranno essere realizzati fuori terra con le seguenti caratteristiche tipologiche ed estetiche:

- struttura e infissi esterni ed interni in legno verniciato (naturale o verniciato nei colori marrone e verde);
- assenza di fondazioni;
- funzione portante verticale con montanti in legno infissi nel terreno e con eventuale rinfianco in calcestruzzo magro;
- funzione portante orizzontale da parte del paramento esterno in legno o con eventuali catene interne in legno;
- copertura in coppi e tegole ovvero previa valutazione d'impatto, coperture in pannelli simil cotto ardesiati, ect;
- assenza di qualsiasi pavimentazione esterna;
- pavimentazione interna con autobloccanti posati direttamente su letto di sabbia.

Parametri Dimensionali : - Altezza massima ml. 2,30 in gronda e ml. 3,00 al colmo;
- Distanza Confini ml. 5,00 dai confini di proprietà;
- Distanza dalle strade ml. 20,00;
- Distanza dai fabbricati ml. 10,00.

Non è consentita la realizzazione di nessun impianto tecnologico.

Non è altresì consentita la realizzazione di servizi igienici, di caminetti, la costruzione di tettoie o altre strutture esterne al rimessaggio.

Il richiedente, con dichiarazione sostitutiva di atto notorio, si impegna a garantire la cura e la coltivazione continua del fondo. Detto impegno verrà riportato nella Concessione Edilizia e l'abbandono e l'incuria del fondo agricolo costituirà elemento per la revoca della Concessione stessa.

Non è ammessa la costruzione di rimessaggi sui fondi ottenuti da frazionamenti eseguiti dopo l'approvazione del Regolamento Edilizio.

REGOLAMENTO EDILIZIO

ALLEGATO N° 5

PRESCRIZIONI DI MASSIMA PER L'IMPIANTO DI NUOVE ALBERATURE ORNAMENTALI, PER IL RESTAURO DI PARCHI E GIARDINI STORICI E DI NUOVO IMPIANTO ED ELENCO DELLE ESSENZE AMMESSE.

PRESCRIZIONI DI MASSIMA PER L'IMPIANTO DI NUOVE ALBERATURE ORNAMENTALI, PER IL RESTAURO DI PARCHI E GIARDINI STORICI E DI NUOVO IMPIANTO ED ELENCO DELLE ESSENZE AMMESSE.

PREMESSA

E' indiscutibile l'importanza da attribuire alle risorse naturali: al suolo, all'acqua, all'aria, al verde, agli alberi, quali elementi di equilibrio, di conservazione e di miglioramento dell'habitat umano.

La presenza sul territorio di consistenti quantità di verde e in particolare, nelle aree urbane: di parchi, giardini, viali e piazze alberati, assume un ruolo indispensabile per la qualità della vita umana.

Gli alberi: influenzano favorevolmente il clima, diminuiscono l'inquinamento dell'area da polveri e sostanze chimiche, attutiscono i rumori, rigenerano ossigeno attraverso la fotosintesi clorofilliana, creano ombra e fresco durante l'estate, oltre a costituire effetto ornamentale di indubbio valore a luoghi ed ambienti.

Pertanto la piantagione di nuove alberature ornamentali va incrementata e attentamente progettata per assicurare una buona riuscita iniziale ed evitare costose manutenzioni durante la vita degli alberi. La maggiore attenzione va ai seguenti momenti:

1. IMPIANTO

1.1 Scelta delle specie

Nell'elencare le specie consigliate si è seguito il criterio di incrementare il più possibile il verde con essenze indigene o naturalizzate da lungo tempo nel nostro paesaggio, onde favorire il mantenimento degli equilibri naturali non solo all'interno dell'ambiente vegetale, ma anche tra piante ed animali, tra piante e tradizioni culturali e sociali.

Dati tali caratteri queste specie sono anche quelle che più facilmente, e quindi più rapidamente, raggiungono la maturità e che più difficilmente sono attaccate da malattie e parassiti: conseguentemente esse si presentano come le più convenienti per la costituzione di un patrimonio vegetale sano ed abbondante.

Si tenga presente che in natura gli alberi si distribuiscono per fasce climatiche di vegetazione ed ecosistemi di appartenenza.

Perciò nel fondovalle dell'Arno e nelle prime emergenze collinari dovranno essere usate specie adatte alla pianura come: **acero campestre, cipresso comune, farnia, ippocastano, gattice, leccio, moro, olmo, platano, salice, tiglio ed altre.**

Nei medi versanti collinari si sceglieranno piante adatte alla collina come: **acero campestre, castagno, cipresso comune, frassino, leccio, noce, rovere, sorbo, tiglio ed altre.**

A quote maggiori andranno usate specie tipiche della nostra montagna come: **abete, acero di montagna, castagno, faggio, frassino, maggiociondolo, pino, rovere, sorbo degli uccellatori, tasso ed altre.**

L'uso delle specie esotiche può riservare sorprese spiacevoli di ordine estetico e fitopatologico come è successo per il cipresso dell'Arizona o la rubinia pseudo acacia (cascia) utilizzata per il sostegno di scarpate. E' perciò in genere da evitare salvi i casi di specie sufficientemente sperimentate.

Anche gli alberi come tutti gli esseri viventi sono soggetti a malattie e parassiti talvolta molto pericolosi e capaci di far scomparire tutti gli individui di una specie. Qualora si debba progettare l'impianto di estese alberature è buona norma non usare una sola specie di alberi ma più specie. La mescolanza, oltre a portare alla formazione di strutture vegetali esteticamente più valide, dà garanzia di maggiore stabilità nel corso di gravi attacchi parassitari.

E' anche consigliabile evitare l'impiego di alberi che vengono colpiti da malattie molto virulente.

E' il caso dell'olmo, bellissimo albero di prima grandezza, la cui esistenza è minacciata dalla "grafiosi", una malattia fulminante capace di portare a morte esemplari centenari nello spazio di uno, due anni.

L'importanza della scelta della specie da usare non va sottovalutata. Eventuali errori in genere si pagano cari perché appaiono evidenti a distanza di anni e sono difficilmente rimediabili.

1.2 Distanza da edifici

Le piante arboree col tempo raggiungono notevoli dimensioni. Per un regolare sviluppo vanno perciò messe a dimora in spazi sufficientemente ampi, evitando di confinarle in pochi metri quadrati magari a ridosso di alti edifici come spesso si fa utilizzando spazi residui.

Se lo spazio disponibile è poco, meglio usare piante a sviluppo ridotto e a lento accrescimento.

1.3 Distanze d'impianto

Per quanto detto al punto precedente è consigliabile evitare piantagioni dense che inoltre richiedono maggiori spese, prima d'impianto e poi di manutenzione, e non consentono di ottenere i migliori effetti ornamentali.

Negli impianti troppo ravvicinati, infatti, gli alberi raggiungono un certo sviluppo, si forma concorrenza, si disturbano a vicenda e richiedono spesso onerose potature.

Per alberi destinati a crescere ad alto fusto non sono consigliabili distanze d'impianto inferiori a 8-10 metri tra un individuo e l'altro.

1.4 Dimensioni e caratteristiche delle piante da mettere a dimora

Per avere un pronto effetto ornamentale è bene piantare soggetti già sviluppati, indicativamente di età non inferiore a 5 anni e di altezze non inferiori a 3 metri e sufficientemente robusti.

Le conifere (pini, cedri, cipressi, ecc.) vanno acquistate in contenitori franchi di vaso con pane di terra, senza potature alla chioma di solito già preparata in vivaio, cioè ben radicate e quindi pronte al trasporto in terra.

Le piante in vaso si possono piantare in qualsiasi periodo dell'anno purché il terreno sia ben asciutto.

Le latifoglie si possono piantare oltre che in vaso anche a radice nuda dopo aver loro ridotto energicamente la chioma per facilitare l'attecchimento e stimolare il ricaccio di nuova vegetazione.

Nella prima estate, dopo la piantagione, ripetute annaffiature al piede degli alberi messi a dimora ne garantiranno l'attecchimento.

In particolare per i parcheggi di nuova costruzione (sia pubblici che condominiali) si prescrive che vengano delimitati con siepi triple di arbusti che espletano l'importante funzione di filtri per i gas di scarico delle auto. Per la pavimentazione della zona di parcheggio vera e propria si consiglia l'uso di lastre di pietra o di cemento atermico o di graticolati di cemento al fine di non alterare la permeabilità e la caratteristica pedologica del terreno, con la semina di erbe adatte al calpestio negli spazi interstiziali. Per le alberature si dovranno utilizzare essenze non resinose e con impianto radicale e non superficiale.

1.5 Parchi e giardini storici o di nuovo impianto.

Il paesaggio delle colline toscane in generale e specificatamente anche quello del Comune di Incisa è scandito da due elementi storici che alternandosi e completandosi a vicenda costituiscono ambiti di alto valore ambientale. Si tratta del "Podere", unità elementare agraria che definiva e definisce interi territori, e del "Centro poderale", villa o fattoria o insieme di edifici di solito immersi in un giardino o parco insieme al quale costituiscono delle vere e proprie emergenze paesaggistiche. Questi complessi, che vengono correntemente definiti giardini storici, sono una testimonianza consistente delle capacità progettuali dell'uomo nell'ambiente, dal Medioevo fino alla prima metà del nostro secolo, essi rappresentano i punti focali del sistema agrario di gran parte della Toscana: una parte consistente del patrimonio arboreo o vegetale.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Questo "giardino storico" era a volte pensato e realizzato in continuità con l'ambiente circostante seppur era realizzato con interventi diretti che determinavano vere e proprie modifiche al territorio tanto da diventare punti focali nel paesaggio.

In questo contesto l'impegno progettuale era molto intenso e il gusto estetico superiore alle normali sistemazioni agrarie e forestali dei territori agricoli costituendo vere e proprie architetture del paesaggio. L'insieme di elementi naturalistici, per esempio il "selvatico" o la "ragnaia", si sviluppano parallelamente a componenti decisamente studiate e disegnate, per esempio il "labirinto" di alte siepi di bosso o l'organizzazione del "giardino romantico", quest'ultime comportano l'introduzione, soprattutto dall'Ottocento in poi, anche di essenze esotiche.

Pertanto solo nel restauro e integrazione di parchi e giardini storici o anche in nuove realizzazioni di giardini moderni ideati e progettati da esperti e professionisti, con specifiche competenze nel settore, è ammesso l'uso di altre essenze.

Questi progetti dovranno essere approvati dalla commissione edilizia che valuterà la congruità della proposta e l'inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico.

2. MANUTENZIONE

Gli interventi manutentori del verde che più frequentemente vengono male eseguiti riguardano la potatura e il trattamento dello spazio circostante la base degli alberi.

2.1 Potatura

Gli alberi ornamentali, quando dispongono di spazio sufficiente e possono svilupparsi liberamente, assumono grandi dimensioni con forme e aspetti maestosi.

In città gli spazi ristretti costringono spesso a intervenire con periodiche potature di contenimento delle chiome.

La tecnica da adottare per alberi adulti è variabile con la specie e il luogo in cui intervenire.

Le conifere (pini, cipressi, cedri ecc.) non hanno bisogno di interventi frequenti e la potatura in genere si limita alla eliminazione di rami morti o danneggiati che vanno tagliati rasente al tronco, cioè senza lasciare monconi.

Nei pini, nel cipresso e in altre specie dalla superficie di taglio fuoriescono resine protettive del legno che evitano i fenomeni di marcescenza e rendono inutile l'applicazione di sostanze disinfettanti o cicatrizzanti sulle ferite.

I più onerosi interventi di potatura si effettuano sulle latifoglie (platani, tigli, lecci, ecc.). La corretta potatura di questi alberi, da eseguire durante il riposo vegetativo, va fatta recidendo i rami ad una certa distanza dalla loro inserzione sul fusto e sulle branche principali, ove essi hanno piccolo diametro. In tal modo si determina l'apertura di ferite non estese, facilmente cicatrizzabili in pochi anni e si assicura l'abbondante ricaccio di nuova vegetazione ed il mantenimento della stabilità fisica degli alberi.

Tale tecnica è normalmente applicata dagli addetti alla manutenzione del verde ornamentale più competenti e responsabili.

La potatura effettuata da operatori improvvisati ed incapaci può determinare invece vere e proprie distruzioni del verde. Questi operatori di solito con pochi colpi di "motosega" asportano completamente la chioma degli alberi recidendo il fusto e le branche a qualche metro da terra.

Operazioni così drastiche, chiamate "capitozzature", costituiscono quanto di più irrazionale si possa immaginare per la buona conservazione del verde. Parte delle piante così mutilate muoiono subito. Le altre producono nuova vegetazione ma non riescono a cicatrizzare le grosse ferite. Su di esse si insediano i funghi lignicoli che determinano il marciume e la carie del legno e col tempo l'instabilità delle grosse branche e del fusto.

In questi alberi, in corrispondenza delle vecchie ferite rimaste aperte, è facile osservare specie d'autunno, strane piccole "mensole" costituenti i corpi fruttiferi dei funghi che ne stanno disfacendo il legno interno. Dopo un certo numero di anni un temporale violento determinerà il crollo dei rami e talvolta di interi alberi.

La capitozzatura, salvo casi particolari ed eccezionali è perciò assolutamente da vietare.

REGOLAMENTO EDILIZIO

La potatura dovrà essere effettuata, su impianti arborei con funzioni specifiche di tipo ornamentale, esclusivamente per i seguenti motivi:

- grave ingombro spaziale per strutture urbane;
- eliminazione dei rami secchi o attaccati da parassiti per i quali non esista altro rimedio più razionale.

2.2 **Trattamento del suolo alla base degli alberi**

L'aerazione del terreno sottostante la chioma degli alberi e quindi il mantenimento del suolo allo stato naturale sono necessari per un regolare sviluppo degli apparati radicali e per la vita stessa delle piante.

Nelle nostre zone il verde urbano ha mostrato di poter resistere, specie nei terreni sciolti, al costipamento superficiale provocato soprattutto dalle automobili in sosta ed anche ad estese ma parziali coperture con asfalto realizzate per evitare il fastidio della polvere e per ampliare le aree di parcheggio.

L'esperienza dimostra che un albero può sopravvivere anche con pochi metri quadrati di terreno libero intorno al suo piede. Ma quando spessi strati di asfalto sono portati fino a contatto dei tronchi le capacità di resistenza ed adattamento degli alberi si esauriscono.

L'asfalto impedisce la penetrazione dell'acqua di pioggia, non consente gli scambi gassosi tra il terreno e l'atmosfera, provoca stati di asfissia radicale e in poco tempo il deperimento generale e la morte anche di alberi adulti e secolari.

Per questi motivi l'asfaltatura totale dei bordi di strade urbane e di piazze alberate, che purtroppo è diffusa, è invece assolutamente da evitare.

Di conseguenza è necessaria:

- una manutenzione periodica del suolo curando soprattutto lo stato del terreno, non limitandosi solamente alle falciature dell'eventuale prato;
- la sostituzione tempestiva e rotazione delle essenze arbustive ed arboree tenendo conto, specialmente per queste ultime, della vita media delle essenze e dell'età alla quale l'albero si può considerare adulto.
- la posa in opera di una griglia salvaradici, attorno alle piante collocate in aree urbanizzate.

2.3 **Trattamento alle chiome degli alberi**

Si fa divieto assoluto, in parchi o giardini pubblici o in zone a verde condominiale o privato, di uso di insetticidi e di anticrittogamici nocivi per persone ed animali cercando di curare le piante nel dare loro un habitat più idoneo per ottenere un maggior vigore vegetativo e salute stessa della pianta e quindi maggiore resistenza verso i vari parassiti.

ELENCO ESSENZE AMMESSE PER VERDE ORNAMENTALE SUDDIVISE PER FASCE CLIMATICHE

In tutte le nuove piantagioni costituenti verde ornamentale da realizzare o ricostruire nei resedi dei fabbricati per civile abitazione urbani o rurali, nelle aree di pertinenza delle attrezzature pubbliche o degli impianti sportivi, nelle alberature lungo la viabilità, nelle schermature da realizzare per esempio in zone industriali o artigianali, sono ammesse le seguenti essenze. A fianco di ogni essenza è posta una sigla che indica la grandezza (altezza) raggiungibile dalla pianta:

p = 0 - 10 m. di altezza

m = 10 - 20 m. di altezza

g = + 20 m. di altezza

FONDOVALLE DELL'ARNO E PRIME EMERGENZE COLLINARI

Alberi a foglie sempreverdi:

- Cipresso comune: Cupressus sempervirens (g)
- Alloro: Laurus nobilis (p)
- Leccio: Quercus ilex (g)

Alberi a foglia caduca:

- Albero di giuda: Cercis siliquastrum (p)
- Acero campestre, loppio: Acer campestre (p)
- Carpino nero: Ostrya carpinifolia (m)
- Cerro: Quercus cerris (g)
- Ciliegio: Prunus avium (m)
- Farnia: Quercus robur (g)
- Ippocastano, castagno d'India: Aesculus hippocastanum (g)
- Liriodendron tulipifera (m)
- Melo comune: Malus domestica (p)
- Moro nero, gelso nero: Morus nigra (m)
- Moro bianco, gelso bianco: Morus alba (m)
- Olmo campestre: Ulmus minor (g)
- Ontano comune, ontano nero: Alnus glutinosa (g)
- Orniello: Fraxinus ornus (m)
- Pioppo bianco: Populus alba (g)
- Pioppo cipressino: Populus nigra italica (g)
- Pioppo o gattice: Populus tremula (m)
- Platano: Platanus acerifolia (g)
- Roverella: Quercus pubescens (m-g)
- Salice bianco: Salix alba (p)
- Salicone: Salix caprea (p)
- Tiglio comune: Tilia platyphilla (g)
- Tiglio selvatico: Tilia cordata (g)
- Vimine: Salix viminalis (m)

MEDIO VERSANTE COLLINARE

Alberi a foglie sempreverdi:

- Cipresso comune: Cupressus sempervirens (g)
- Alloro: Laurus nobilis (p)
- Leccio: Quercus ilex (g)
- Olivo: Olea europaea (p)
- Tasso, albero della morte: Taxus baccata (p-m)

Alberi a foglia caduca:

- Albero di giuda: Cercis siliquastrum (p)
- Acero campestre, loppio: Acer campestre (p)
- Acero di montagna, acero sicomoro: Acer pseudoplatanus (g)
- Carpino bianco: Carpinus betulus (g)
- Carpino nero: Ostrya carpinifolia (m)
- Castagno: Castanea sativa (g)
- Cerro: Quercus cerris (g)

REGOLAMENTO EDILIZIO

- Ciliegio: Prunus avium (m)
- Farnia: Quercus robur (g)
- Fico: Ficus carica (p)
- Frassino maggiore: Fraxinus excelsior (g)
- Maggiociondolo: Laburnum anagyroides (p)
- Moro nero, gelso nero: Morus nigra (m)
- Moro bianco, gelso bianco: Morus alba (m)
- Noce: Juglans regia (g)
- Nocciuolo: Corylus avellana (p)
- Olmo campestre: Ulmus minor (g)
- Orniello: Fraxinus ornus (m)
- Rovere: Quercus petraea (g)
- Roverella: Quercus pubescens (m-g)
- Sorbo degli uccellatori: Sorbus aucuparia (p-m)
- Sorbo domestico: Sorbus domestica (p-m)
- Sorbo terminale: Sorbus torminalis (m)
- Tiglio comune: Tilia platyphilla (g)
- Tiglio selvatico: Tilia cordata (g)

ALTO VERSANTE COLLINARE E MONTAGNA

Alberi a foglie sempreverdi:

- Abete bianco: Abies alba (g)
- Abete rosso: Picea albies (g)
- Cipresso comune: Cupressus sempervirens (g)
- Alloro: Laurus nobilis (p)
- Pino silvestre: Pinus sylvestris (m-g)
- Olivo: Olea europaea (p)
- Tasso, albero della morte: Taxus baccata (p-m)

Alberi a foglia caduca:

- Acero campestre, loppio: Acer campestre (p)
- Acero di montagna, acero sicomoro: Acer pseudoplatanus (g)
- Acero riccio: Acer platanoides (g)
- Castagno: Castanea sativa (g)
- Cerro: Quercus cerris (g)
- Ciliegio: Prunus avium (m)
- Faggio comune: Fagus sylvatica (g)
- Farnia: Quercus robur (g)
- Frassino maggiore: Fraxinus excelsior (g)
- Maggiociondolo: Laburnum anagyroides (p)
- Orniello: Fraxinus ornus (m)
- Sorbo degli uccellatori: Sorbus aucuparia (p-m)
- Sorbo domestico: Sorbus domestica (p-m)
- Sorbo terminale: Sorbus terminalis (m)
- Rovere: Quercus petraea (g)
- Roverella: Quercus pubescens (m-g)

REGOLAMENTO EDILIZIO

- Tiglio comune: *Tilia platyphilla* (g)
- Tiglio selvatico: *Tilia cordata* (g)

ARBUSTI

Arbusti a foglie sempreverdi:

- Alloro: *Laurus nobilis*
- Agrifoglio: *Ilex aquifolium*
- Bosso: *Buxus sempervirens*
- Cisto: *Cistus salvifolius*
- Cisto rosa: *Cistus incanus*
- Cisto bianco: *Cistus albidus*
- Corbezzolo: *Arbutus unedo*
- Erica arborea: *Erica arborea*
- Ginepro comune: *Juniperus communis*
- Ginestra dei carbonai: *Sarothamnus scoparius*
- Ginestra odorosa: *Spartium junceum*
- Lavanda o spigo: *Lavandula spica*
- Lentaggine: *Viburnum tinus*
- Ligustro: *Ligustrum ovalifolium*
- Rosmarino: *Rosmarinus officinalis*
- Scopa: *Erica Scoparia*
- Viburno, lantana: *Viburnum lantana*

Arbusti a foglia caduca:

- Biancospino: *Crataegus oxyacantha*
- Biancospino monostilo: *Crataegus monogyna*
- Corniolo: *Cornus mas*
- Fusaggine: *Evonymus corallina*
- Lilla: *Syringa vulgaris*
- Ligustro comune: *Ligustrum vulgare*
- Prugnolo: *Prunus spinosa*
- Rosa selvatica: *Rosa canina*
- Sambuco: *Sambucus nigra*
- Sanguinella: *Cornus sanguinea*

SIEPI

Siepi a foglie sempreverdi:

- Alloro: *Laurus nobilis*
- Agrifoglio: *Ilex aquifolium*
- Bosso: *Buxus sempervirens*
- Corbezzolo: *Arbutus unedo*
- Cipresso comune: *Cupressus sempervirens*
- Leccio: *Quercus ilex*
- Lentaggine: *Viburnum tinus*
- Ligustro comune: *Ligustrum vulgare*

REGOLAMENTO EDILIZIO

- Rosmarino: Rosmarinus officinalis
- Tasso, albero della morte: Taxus baccata
- Viburno, lantana: Viburnum lantana

Siepi a foglia caduca:

- Biancospino: Crataegus oxyacantha
- Biancospino monostilo: Crataegus monogyna
- Lilla: Syringa vulgaris

RAMPICANTI

Rampicanti a foglie sempreverdi:

- Edera: Hedera helix
- Falso gelsomino: Trachelospermum jasminoides
- Gelsomino: Jasminum officinale
- Madreselva: Lonicera caprifolium

Rampicanti a foglia caduca:

- Gelsomino di S. Giuseppe: Jasminum nudiflorum
- Glicine: Wisteria sinensis
- Vite americana: Parthenocissus tricuspidata
- Vite del Canada: Parthenocissu quinquefolia
- Vite: Vitis vinifera

ALLEGATO N° 6

NORME PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE - INCENTIVI URBANISTICI.

“Normativa di recepimento di quanto disposto dalle disposizioni sul tema dell'edilizia sostenibile degli edifici, ai sensi dell'art. 145 e seguenti della L.R. n° 1/2005.

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, 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 e ristrutturazione edilizia degli edifici ad uso residenziale, turistico-ricettivo, commerciale, direzionale, in qualsiasi ambito territoriale.

Tali incrementi sono ammessi in deroga agli indici urbanistici di zona, non sono ammessi in zona “TV” ad eccezione degli edifici asteriscati né su edifici di cui all'art. 18 e 19 del regolamento urbanistico.

I nuovi incrementi parteciperanno alla corresponsione degli oneri concessori.

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 professio-

REGOLAMENTO EDILIZIO

nista incaricato della progettazione per dimostrare la rispondenza del progetto ai requisiti di cui si intende avvalersi per il raggiungimento del punteggio necessario per ottenere gli incentivi. La richiesta di ottenimento degli incentivi costituirà specifico allegato al progetto e dovrà contenere:

- a) analisi del sito, a firma del progettista, conforme alle indicazioni riportate nelle "Linee Guida per la valutazione ambientale ed energetica degli edifici in Toscana" di cui alle delibere GRT n. 322 del 28.02.2005, n. 218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni;
- 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 presente Allegato al Regolamento Edilizio definisce gli incentivi urbanistici concessi applicando un criterio in funzione della qualità energetico-ambientale dimostrata sulla base delle schede allegate alle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana". Gli incentivi applicabili, sono determinati sulla base dell'attribuzione dei punteggi risultanti dall'elaborazione delle schede, i punteggi sono all'interno di una scala di valori che va da -2 a +5.

Gli incentivi sono così determinati:

- 1) Punteggio 1 e 2 , Incremento fino al 5 % ;
- 2) Punteggio 3 e 4 , incremento fino al 7,5 %
- 3) Punteggio 5 , incremento fino al 10%.

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 edilizia sostenibile; in quest'ultimo caso non verranno assegnati i premi edificatori.

6 - Adempimenti per l'Inizio Lavori

Per accedere agli incentivi previsti è necessaria, prima del rilascio del Permesso di Costruire o contestualmente al deposito della Denuncia di Inizio dell'Attività, la sottoscrizione di una dichiarazione d'obbligo inerente l'impegno ad ottemperare a quanto dichiarato ai fini dell'ottenimento degli incentivi, firmata dal/i proprietario/i secondo il fac-simile fornito dall'Amministrazione Comunale.

All'atto del ritiro del Permesso di Costruire o, nel caso di Denuncia di Inizio dell'Attività entro i venti giorni successivi alla presentazione della stessa, la documentazione di cui sopra dovrà inoltre essere integrata da una polizza fidejussoria a garanzia del valore degli incentivi previsti. Tale polizza sarà svincolata nella misura del 70% al momento degli adempimenti di cui al successivo articolo 7. La rimanente quota del 30% della suddetta fideiussione sarà svincolata 12 mesi dopo l'Ultimazione dei Lavori in modo da consentire l'eventuale monitoraggio degli interventi realizzati in riferimento al risparmio energetico e alla riduzione delle emissioni in atmosfera.

L'importo della polizza fidejussoria dovrà essere pari alla somma derivante dall'importo dell'aumento del volume incentivato. Il valore volumetrico sarà determinato moltiplicando il volume incentivato per il valore al mc. previsto ai fini ICI vigente al momento della richiesta, come deliberato dalla Giunta Municipale

La fideiussione dovrà essere rilasciata da:

- istituto di credito autorizzato;

REGOLAMENTO EDILIZIO

- 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."

7 - Adempimenti a Fine Lavori

Al termine dei lavori, il professionista abilitato alla certificazione di conformità dell'opera al progetto contenuto nel titolo abilitativo o nelle Varianti ad esso, di cui all' articolo 86, comma 1 della L.R.T.1/2005, dovrà allegare un'apposita dichiarazione che quanto realizzato è conforme a quanto progettato e dichiarato in relazione alle scelte progettuali adottate per l'ottenimento degli incentivi di cui al presente 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 10.

8 - Varianti

Potranno essere accettate variazioni in Corso d'Opera inerenti gli aspetti relativi agli incentivi, purché sia dimostrata con apposita documentazione tecnica la equivalenza o il miglioramento rispetto al risultato proposto nel progetto iniziale. L'intervento oggetto della variazione sarà comunque assoggettato alla normativa in tema di varianti in Corso d'Opera.

9 - Modalità di controllo e di verifica dei progetti presentati

L'Amministrazione Comunale, tramite il suo personale tecnico o attraverso convenzioni con organismi di validazione, dovrà verificare che i progetti siano corredati di tutta la documentazione di cui ai precedenti punti n° 4 e 6, finalizzata ad evidenziare i contenuti di sostenibilità propri dell'intervento, nonché della documentazione di cui al precedente punto n° 7, attestante la conformità dei lavori realizzati al progetto presentato. Il controllo dell'ottemperanza, in fase di realizzazione, di quanto dichiarato nel progetto, rientra nella normale attività di vigilanza attinente le competenze e le attribuzioni di legge proprie del Comune. L'Amministrazione potrà prevedere un sistema di controllo del cantiere a campione, onde salvaguardare ulteriormente il rispetto delle strategie di sostenibilità dichiarate.

10 - Inottemperanza

La non attuazione di una parte o della totalità delle previsioni progettuali che hanno consentito il riconoscimento degli incentivi nonché il mancato rispetto della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, comporteranno la perdita del diritto a godere degli stessi. Il Comune provvederà a comunicare il preavviso di inottemperanza alle previsioni progettuali che hanno consentito il riconoscimento degli incentivi, al titolare.