COMUNE DI PORTO AZZURRO

Provincia di Livorno

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Indice

PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA **pag. 5**

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA **pag. 5**

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI **pag. 5**

Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi **pag. 5**
Contenenti disposizioni regolamentari riguardanti:
1. Composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Sportello unico per l'edilizia, della Commissione edilizia se prevista, comunque denominata, e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale; **pag.**
2. Modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale; **pag.**
3. Modalità di coordinamento con il SUAP. **pag.**

Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi **pag.**
Contenenti disposizioni regolamentari riguardanti:
1. Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati; **pag.**
2. Certificato di destinazione urbanistica; **pag.**
3. Proroga dei titoli abilitativi e sanatorie edilizie – limitazioni negli interventi edilizi – **pag**.
4. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità; **pag.**
5. Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi, rateizzazioni e altre disposizioni; **pag.**
6. Pareri preventivi; **pag.**
7. Ordinanze e interventi urgenti; **pag.**
8. Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio. **pag.**

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI **pag. 23**

Capo I - Norme procedimentali sull'esecuzione dei lavori **pag. 23**
Contenenti disposizioni regolamentari riguardanti:
1. Comunicazioni di inizio e ulteriori adempimenti relativi alla fase di esecuzione dei lavori; **pag.**
2. Comunicazioni di fine lavori e adempimenti relativi; **pag.**
3. Occupazione di suolo pubblico; **pag.**
4. Comunicazioni inerenti alle opere di bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici, ecc.; **pag.**

Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori **pag. 26**
Contenenti disposizioni regolamentari riguardanti:
1. Principi generali dell'esecuzione dei lavori; **pag.**
2. Punti fissi di linea e di livello; **pag.**
3. Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie; **pag.**
4. Cartelli di cantiere; **pag.**
5. Criteri da osservare per scavi e demolizioni; **pag.**
6. Misure di cantiere e eventuali tolleranze; **pag.**
7. Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera; **pag.**
8. Soluzioni per garantire la sicurezza e l'accessibilità dei percorsi pubblici; **pag.**
9. Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici, per gli interventi di bonifica e i ritrovamenti di ordigni bellici; **pag.**
10. Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori. **pag.**

TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI **pag. 29**

Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio **pag. 29**
Contenenti disposizioni regolamentari riguardanti:
1. Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici; **pag.**
2. Distanze minime tra edifici e dai confini; **pag.**
3. Dotazioni impiantistiche; **pag.**
4. Superfici aero-illuminanti; **pag.**
5. Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo; **pag.**
6. Requisiti prestazionali integrativi degli edifici riferiti all'accessibilità, alla sicurezza d'uso e alla prevenzione degli infortuni; **pag.**
7. Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti **pag.**
Interventi di qualità costruttiva e prestazionale degli edifici in termini di risparmio delle risorse naturali ed energetiche, impiego di energie rinnovabili e tecnologiche di bioarchitettura, finalizzate al rispetto dell'ambiente al confort abitativo ed economicità nei consumi; **pag.**
8. Incentivi finalizzati ad introdurre dispositivi e servizi per elevare l'accessibilità degli spazi privati di uso pubblico; **pag.**
9. Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon; **pag.**
10. Specificazioni sulle dotazioni igienico-sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e dei luoghi di lavoro; **pag.**
11. Prescrizioni per le sale da gioco l'istallazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa. **pag.**

Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico **pag. 74**
Contenenti disposizioni regolamentari riguardanti:
1. Strade; **pag.**
2. Portici e sottopassaggi; **pag.**
3. Piste ciclabili; **pag.**
4. Aree per parcheggio; **pag.**
5. Piazze e aree pedonalizzate; **pag.**
6. Passaggi pedonali e marciapiedi; **pag.**
7. Passi carrai ed uscite per autorimesse; **pag.**
8. Chioschi/dehors su suolo pubblico; **pag.**
9. Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/dehors posizionati su suolo pubblico e privato; **pag.**
10. Aree per il gioco dei bambini e per il fitness all'aperto; **pag.**
11. Servizi igienici pubblici; **pag.**
12. Aree per il commercio ambulante e per gli spettacoli itineranti; **pag.**
13. Recinzioni di spazi pubblici o di uso pubblico; **pag.**
14. Numerazione civica. **pag.**

Capo III Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente **pag. 88**
Contenenti disposizioni regolamentari riguardanti le regole tecniche e i requisiti qualitativi per la realizzazione e salvaguardia di:
1. Aree verdi; **pag.**
2. Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale; **pag.**
3. Orti urbani; **pag.**
4. Parchi e percorsi in territorio rurale; **pag.**
5. Sentieri; **pag.**
6. Tutela del suolo e del sottosuolo. **pag.**

Capo IV infrastrutture e reti tecnologiche **pag. 91**
Contenenti disposizioni regolamentari relative alle reti e impianti di:
1. Approvvigionamento idrico; **pag.**
2. Depurazione e smaltimento delle acque piovane, reflue e dei fumi; **pag.**
3. Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati; **pag.**

4. Distribuzione dell'energia elettrica; **pag.**
5. Distribuzione del gas; **pag.**
6. Ricarica dei veicoli elettrici; **pag.**
7. Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento; **pag.**
8. Telecomunicazioni. **pag.**

Capo V Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico pag. 96
Contenente ulteriori indicazioni operative per il recupero e la riqualificazione dei luoghi e per la promozione e la salvaguardia del decoro urbano e la sicurezza pubblica, da coordinare con le particolari disposizioni di settore e norme di piano
1. Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi; **pag.**
2. Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio; **pag.**
3. Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali; **pag.**
4. Allineamenti; **pag.**
5. Disposizioni di particolare tutela e piano del colore; **pag.**
6. Coperture degli edifici (coperture, pensiline); **pag.**
7. Illuminazione pubblica; **pag.**
8. Impianti tecnologici a servizio degli edifici; **pag.**
9. Serramenti esterni degli edifici; **pag.**
10. Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe; **pag.**
11. Cartelloni pubblicitari; **pag.**
12. Muri di cinta e recinzioni; **pag.**
13. Beni culturali e edifici storici; **pag.**
14. Cimiteri monumentali e storici; **pag.**
15. Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani. **pag.**

Capo VI Elementi costruttivi pag. 120
1. Superamento barriere architettoniche, rampe e altri dispositivi per elevare l'accessibilità ambientale; **pag.**
2. Serre bioclimatiche; **pag.**
3. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici; **pag.**
4. Coperture, canali di gronda e pluviali; **pag.**
5. Strade e passaggi privati e cortili; **pag.**
6. Cavedi, pozzi luce e chiostrine; **pag.**
7. Intercapedini e griglie di aerazione; **pag.**
8. Muri di cinta e recinzioni (recinzioni nelle aree urbane ed extraurbane); **pag.**
9. Materiali, tecniche costruttive degli edifici per la salvaguardia delle tipicità locali; **pag.**
10. Disposizioni relative alle aree di pertinenza; **pag.**
11. Piscine e altre opere di corredo degli edifici. **pag.**

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO pag. 131
1. Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio; **pag.**
2. Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori; **pag.**
3. Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari. **pag.**

TITOLO V -NORME TRANSITORIE pag. 132
1. Aggiornamento del Regolamento Edilizio; **pag.**
2. Disposizioni transitorie. **pag.**

PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Nel territorio comunale si applica tutta la disciplina generale dell'attività edilizia, di carattere sovraordinato statale e regionale, la quale opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento nei regolamenti edilizi, con particolare riferimento:
a) le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;
b) le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
c) il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
d) la modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;
e) i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
e.1. ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
e.2. ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
e.3. alle servitù militari;
e.4. agli accessi stradali;
e.5. alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
e.6. ai siti contaminati;
f) la disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;
g) le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.
h) ogni altra disciplina anche di settore caratterizzata da regime speciale inerente alla materia urbanistico-edilizia.
Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi e la ricognizione della disciplina generale dell'attività edilizia vigente sono contenute rispettivamente negli Allegati A e B e saranno specificati e aggiornati entro i termini e con le modalità previste dagli articoli 2 e 3 dell'Intesa del 20 Ottobre 2016.

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi

COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

OPERE SOGGETTE AL PARERE DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

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

OPERE NON SOGGETTE AL PARERE DELLA C.p.P.

Tutte le opere non ricomprese nei precedenti art. 1 sono soggette al solo parere del responsabile del procedimento. Sulla base di detto parere l'Autorità competente rilascia il Permesso di Costruire o l'Attestazione di Conformità in sanatoria in quanto non richiedono il parere della Commissione per il Paesaggio.
Sono altresì soggetti al solo parere del Responsabile del procedimento i casi:
a. di domanda di rinnovo di Permesso di Costruire a seguito di decadenza di un precedente Permesso di Costruire per mancato inizio dei lavori nel termine di un anno dal suo rilascio, nell'ipotesi di lavori perfettamente identici, ed in assenza di variazione dello strumento urbanistico.
b. per le varianti a Permessi di Costruire già rilasciate, anche sostanziali, che non incidono sull'aspetto esteriore dell'edificio.
c. per rinnovi di Permessi di Costruire già rilasciate per completamento dei lavori.
d. non sono soggetti al parere della Commissione per il Paesaggio, i progetti su immobili che pur sottoposti alla Legge in materia di tutela paesaggistica di cui al D.lgs. n° 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici), non comportano modifiche esterne o non alterano lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici rientranti nelle disposizioni di cui all'art. 149 del d.lgs. n° 42/2004 (Tra questi interventi si considerano, tra le altre, le modifiche da eseguirsi su pareti che, seppur esterne, prospettino su spazi scoperti interni dell'edificio).
e. Attestazioni di conformità in sanatoria.
f. le opere relative ad interventi conformi agli strumenti urbanistici attuativi approvati definitivamente dal Comune, nel caso in cui gli elaborati degli stessi contengano elementi di definizione e di dettaglio tali da poter apprezzare gli aspetti estetici ed architettonici.
g. le opere di urbanizzazione limitatamente a quelle da realizzarsi nel sottosuolo.
h. I progetti che in fase istruttoria abbiano riportato parere negativo del Responsabile del procedimento, per contrasto, con leggi, norme e regolamenti.
i. I progetti che riguardino parti interne dell'edificio completamente interrate, o seminterrate, tali da non apportare modifiche esterne di carattere estetico od architettonico del medesimo.
Sulla base di detto parere l'Autorità competente rilascia il Permesso di Costruire, o l'Attestazione di Conformità in sanatoria.

Le procedure per tali opere sono abbreviate ed il rilascio dei provvedimenti abilitativi all'intervento richiesto dovrà avvenire entro trenta giorni dall'istanza o dal deposito di eventuali elementi integrativi richiesti.
Se alla scadenza di tale termine l'Autorità competente non provvede si procede secondo le disposizioni legislative vigenti in materia.

COMPITI DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Pur rientrando nel procedimento amministrativo, il parere della C.p.P., sarà espresso in conformità al presente Regolamento ed alle vigenti disposizioni in materia, con particolare riferimento alla conformità dell'istanza con il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico.
Ogni parere sarà ampiamente motivato anche in ordine ad eventuali deficienze istruttorie o di studio riscontrate nei progetti a loro sottoposti.
È compito della C.p.P. esprimere valutazioni sul carattere artistico e di decoro degli interventi nel rispetto della libertà della composizione avendo cura che risultino esteticamente intonati alla località e all'ambiente in cui dovranno inserirsi, con particolare riguardo ai luoghi di importanza storica ed artistica ed alla prossimità di edifici od aree a carattere monumentale.
La C.p.P. avrà cura di esprimere pareri sugli inserimenti paesaggistici ed ambientali degli interventi.
Il parere della C.p.P. è consultivo e non costituisce presunzione del rilascio del Permesso di Costruire e/o dell'Autorizzazione Paesaggistica che è riservato esclusivamente all'organo competente una volta assunte le proprie determinazioni di accoglimento.
La C.p.P. può essere chiamata ad esprimersi anche su casi di richiesta di valutazione ininfluenza ai fini paesaggistici presentata da cittadini, rientranti nell'art. 149 del d.lgs. n° 42/2004 e ss.mm.ii. e nell'allegato "A" al D.P.R. 31/2017, tale valutazione può essere anche richiesta alla Soprintendenza territorialmente competente.
Qualora l'autorità competente in materia paesaggistica, intenda dissentire dal parere della C.p.P. il relativo provvedimento dovrà essere motivato.
L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere alla C.p.P. pareri consultivi in merito a particolari istanze che richiedono ampie considerazioni e valutazioni.

FORMAZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Ai fini della semplificazione e dello snellimento dei procedimenti, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia, con particolare riferimento all'art. 49 della L. n° 122/2010, che ha modificato l'art. 14 ter della L. n° 241/1990 e ss.mm.ii. la Commissione per il Paesaggio può configurarsi come Conferenza dei Servizi, con la partecipazione del competente organo della Soprintendenza, che si esprime in maniera autonoma per le valutazioni di competenza. Il parere dell'organo di rappresentanza della Soprintendenza è reso ai sensi dell'art. 146 comma 5 del D.lgs. n° 42/2004 e ss.mm.ii.
La conferenza di servizi assume le determinazioni relative all'organizzazione dei propri lavori a maggioranza dei presenti e può svolgersi per via telematica.
Ai sensi dell'art. 14 comma 3-bis della L. n° 241/1990 e ss.mm.ii., in caso di opera o attività sottoposta ad autorizzazione paesaggistica, il soprintendente, o suo

delegato, si esprime, in via definitiva, in sede di conferenza di servizi, ove convocata, in ordine a tutti i provvedimenti di sua competenza ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.
Ai sensi dell'art. 14 comma 7 della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii., si considera acquisito l'assenso dell'amministrazione, ivi comprese quelle preposte alla tutela della salute e della pubblica incolumità, alla tutela paesaggistico-territoriale e alla tutela ambientale, esclusi i provvedimenti in materia di VIA, VAS e AIA, il cui rappresentante, all'esito dei lavori della conferenza, non abbia espresso definitivamente la volontà dell'amministrazione rappresentata.
La commissione per il paesaggio è composta da tre membri, scelti tra gli esperti in materia paesaggistica ed ambientale.
La commissione esprime parere obbligatorio in forma consultiva ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.
La commissione delibera con la presenza e il voto concorde di almeno due membri. Ciascun membro ha diritto di far verbalizzare le motivazioni del proprio voto.
Le deliberazioni di nomina dei membri della commissione per il paesaggio sono corredate di curricula attestanti il possesso dei requisiti di idoneità di cui al comma 5, nonché dell'eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità nella materia.
Ai membri della commissione è corrisposto un gettone, a titolo di rimborso forfettario per la partecipazione alle sedute.
L'importo del gettone non può superare il tetto massimo fissato per i consiglieri comunali eletti nello stesso territorio. La partecipazione alle sedute della commissione dei membri dipendenti di enti pubblici non in quiescenza è assicurata nell'ambito dei compiti istituzionali delle amministrazioni presso le quali gli stessi prestano servizio e non dà luogo alla corresponsione di alcun gettone.

FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

La Commissione per il Paesaggio è convocata per esprimersi su interventi ricadenti in aree sottoposte al D.lgs. n° 42/2004 e ss.mm.ii. (Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici) – parte terza e precisamente gli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico con decreto ministeriale e le aree tutelate per legge di cui all'art. 142 codice (ex decreto Galasso L. 431/1985) con esclusione delle autorizzazioni paesaggistiche semplificate o lavori ininfluenti sotto il profilo paesaggistico.
Ad ogni seduta è allegato un ordine del giorno degli interventi richiedenti il parere della C.p.P. accompagnato dal parere del responsabile del procedimento.
Ogni seduta viene verbalizzata su apposito registro o immediatamente memorizzata su PC da un funzionario verbalizzante scelto tra il personale del Servizio preposto con funzioni di segretario.
Il responsabile del procedimento riferisce sui progetti sottoposti al parere della C.p.P.
Il verbale della seduta viene sottoscritto in calce dai Commissari e dal Segretario e viene rilasciata su richiesta copia a ciascun membro.
Ad ogni apertura di seduta dovrà essere verbalizzato colui che assume le funzioni di segretario verbalizzante e i presenti.
Per la C.p.P., la validità delle sue adunanze deve intervenire almeno la metà più uno dei membri quindi almeno due membri.
I pareri sono espressi a maggioranza di voti.

Quando la Commissione debba trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare la sua condizione o astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio del progetto.
Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere dato atto nel verbale.
Il verbale della C.p.P. deve essere conservato agli atti d'ufficio e deve riportare gli estremi della pratica cui si riferisce.
La Commissione può invitare, quando lo ritiene necessario, il Progettista redattore del progetto in esame per fornire maggiori delucidazioni e chiarimenti compatibilmente coi termini del procedimento.
La Commissione può effettuare sopralluoghi o richiedere che questi siano eseguiti dall'Ufficio Edilizia Privata.
Il rimborso di partecipazione alla C.p.P. è regolamentato da altri provvedimenti della Amministrazione Comunale.
Le sedute delle Commissioni sono pubbliche.

GRUPPO CONSULTIVO DELL'ORNATO

Sulla base degli indirizzi generali stabiliti dal Consiglio Comunale in sede di istituzione il Gruppo consultivo dell'Ornato, composto dal Sindaco che lo presiede e da n. 4 componenti di fiducia dell'Amministrazione Comunale, è nominato con Decreto del Sindaco.
Ne fa parte un Segretario verbalizzante, anche esterno, che curerà la tenuta di un registro verbali firmati dai componenti.
Verrà corrisposta, per il solo Segretario verbalizzante, una indennità di presenza per ogni seduta, qualora non componente della Giunta Comunale.
Il Gruppo consultivo dell'Ornato si riunisce dietro convocazione del Presidente, ha funzione conoscitiva e di indirizzo ed esprime, istituzionalmente, parere obbligatorio ma non vincolante.
Si esprime preventivamente rispetto all'U.T. Comunale, alla Commissione del Paesaggio e tutti gli altri organismi comunali (in conformità ai regolamenti vigenti) su:

- Permessi di Costruire,
- SCIA,
- Autorizzazioni paesaggistiche,
- Strumenti urbanistici ed attuativi,
- Regolamenti e norme edilizie, urbanistiche e di attuazione,
- Progetti di opere pubbliche,
- Interventi su zone demaniali,
- Interventi di recupero,
- Manutenzioni e su qualsiasi intervento che comporti modificazioni dello stato dei luoghi.

Può avvalersi, a propria discrezione, di consulenti interni ed esterni all'Amministrazione Comunale.
Si esprime, all'interno degli argomenti di parere consultivo, su:

- Tipologie edilizie, costruttive e realizzative di qualsivoglia genere e tipo;
- Materiali e particolari costruttivi;
- Distribuzione planivolumetrica di edifici, lottizzazioni, strumenti attuativi, piani d'insieme ed altri strumenti urbanistici;
- Colori di edifici, pertinenze e quant'altro;

- Recinzioni e cancelli, intonaci, infissi, gronde, scarichi, impianti tecnologici e di climatizzazione;
- Piantumazione e pavimentazioni di aree pubbliche e private;
- Sistemazioni esterne ed arredi sia dei suoli pubblici che privati (resedi, giardini, pertinenze) terrazzi, balconi e tetti;
- Tende, insegne, bacheche e quant'altro costituisca visibilità commerciali di qualsiasi genere e tipo, suggerendo anche agli organi preposti correttivi migliorativi da concretizzare sia attraverso gli strumenti e regolamenti esistenti sia attraverso la deliberazione da parte del Consiglio Comunale di specifici atti di indirizzo o di nuovi regolamenti;
- Occupazione di suoli pubblici temporanei e/o permanenti.
- Opere di arredo urbano, anche a carattere precario e/o stagionale, nel centro urbano.

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

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E PROCEDURE

La funzione di Responsabile del Procedimento è assunta, in assenza di specifica determinazione da parte del Responsabile del Servizio, da colui che è preposto alla responsabilità dell'Ufficio Edilizia Privata.
Alcune specifiche materie sono rinviate alla competenza d' altri Settori:

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

Il Responsabile del procedimento nella materia edilizia avrà cura di acquisire i pareri di competenza di altri Settori e servizi entro i termini stabiliti per la proposta motivata qualora si rendano necessari ai fini del provvedimento abilitativo.
Sono comunque indispensabili nel caso di procedimenti relativi ad opere di urbanizzazione primaria il parere del Settore LL.PP. e quello contestuale LL.PP. e VV.UU. nel caso di nuovi o modifiche agli esistenti passi carrabili e ai casi di viabilità.
Il responsabile del Servizio e/o il responsabile del procedimento edilizio, si riserva la possibilità di convocare la conferenza dei servizi interna al Comune, per progetti particolarmente complessi che possano interessare altri profili di competenza dell'amministrazione comunale.
<u>Vincolo idrogeologico</u>
Per quanto attiene alle opere soggette al rilascio di Permesso di Costruire, il nulla-osta ai fini del vincolo idrogeologico per gli aspetti edilizi, deve essere richiesto, contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire con apposita istanza e corredata della documentazione tecnica necessaria.
Il responsabile del procedimento del Permesso di Costruire acquisisce tale nulla-osta, mediante richiesta interna.

Il Servizio Vincolo Idrogeologico ha a disposizione venti giorni di tempo, per rilasciare il nulla-osta, scaduto il quale si intende dato favorevolmente.
Nel caso delle opere soggette a S.C.I.A., tale parere è richiesto dall'interessato direttamente al Servizio compente, che ha a disposizione giorni 30 per rilasciare tale nulla osta, direttamente al richiedente.
Autorizzazione allo scarico in ambiente
In caso di scarichi di acque reflue domestiche o assimilabili al di fuori della pubblica fognatura nera, deve essere preventivamente presentata apposita istanza corredata della documentazione necessaria.
Copia dell'autorizzazione allo scarico rilasciata deve essere allegata all'attestazione di agibilità è condizionata al possesso dell'autorizzazione in corso di validità.
Per altre tipologie di scarico di acque reflue in ambiente occorre l'apposita autorizzazione delle specifiche autorità competenti.

3. Le modalità di coordinamento con il SUAP

Tutte le pratiche inerenti all'esecuzione dei lavori edilizi sono gestite dall'ufficio Edilizia Privata, nel caso che abbiano ad oggetto interventi di nuova costruzione e cambio di destinazione d'uso inerenti destinazioni non residenziali, l'ufficio Edilizia Privata si raccorda con l'ufficio S.U.A.P., acquisendo il relativo parere di competenza relativamente all'attività.
Tutte le pratiche inerenti alle attività sono gestite dall'ufficio S.U.A.P. (Sportello Unico Attività Produttive), la presentazione delle istanze, comunicazioni, S.C.I.A., avviene attraverso la piattaforma telematica regionale denominata STAR.

Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi

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

Il Permesso di Costruire può essere annullato per vizi di legittimità e con efficacia retroattiva in relazione alle vigenti disposizioni di legge in materia.
L'annullamento del Permesso di Costruire, da parte dell'Autorità competente, nell'esercizio del potere di autotutela può intervenire nel rispetto delle disposizioni di legge sovraordinate.
L'adozione dei provvedimenti inibitori e sanzionatori attraverso l'istituto dell'autotutela è subordinata al previo accertamento, da parte del comune, dell'impossibilità di tutelare l'interesse pubblico protetto mediante conformazione dell'intervento segnalato alla normativa vigente. In detta ipotesi, il comune individua le opere e le modalità esecutive necessarie per conformare agli strumenti o agli atti comunali adottati o approvati ed al vigente regolamento edilizio l'intervento segnalato e ne ordina all'interessato l'esecuzione entro un termine perentorio, comunque, non inferiore a trenta giorni.

2. Certificato di destinazione urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica deve essere richiesto attraverso l'apposita modulistica reperibile sul sito istituzionale, in bollo, ed indirizzato al Servizio Urbanistica del comune e deve essere corredata di:
- indicazione degli estremi catastali (foglio, particella ed eventuale subalterno);

- estratto di mappa catastale aggiornato con evidenziazione delle particelle;
- ricevuta versamento per “diritti di segreteria”, negli importi dovuti.

L’assenza anche di uno solo dei suddetti elementi comporta l’automatica sospensione dell’istanza, fino ad avvenuta integrazione.
Il certificato di destinazione urbanistica con apposizione di relativo bollo è rilasciato entro il termine di giorni 30 (trenta), dalla data di richiesta o di avvenuta integrazione.

DESTINAZIONI D’ USO DEGLI IMMOBILI

1. La destinazione d’uso è un elemento costitutivo delle unità immobiliari ed individua l’aspetto funzionale dell’immobile.
2. La destinazione d’uso d' ogni unità immobiliare è quella risultante:

- da Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire, attestazioni di conformità od altri titoli abilitativi all’esecuzione di opere rilasciati e ai sensi delle disposizioni al tempo vigenti;
- nel caso di assenza dei suddetti titoli abilitativi, o di loro indeterminatezza, dalla classificazione catastale o da altri atti in possesso della Pubblica Amministrazione;
- in assenza della predetta documentazione, dalla utilizzazione effettiva in corso al momento considerato, comprovata anche mediante legittimi atti contrattuali concernenti l’immobile interessato.

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

- deruralizzazione con o senza piano aziendale, eseguita secondo la normativa regionale al tempo vigente;
- Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire, attestazioni di conformità od altri titoli abilitativi all’esecuzione d' opere rilasciati ai sensi delle disposizioni al tempo vigenti, dai quali risulti la destinazione d’uso diversa da quella agricola;
- l’iscrizione dell’immobile al nuovo catasto edilizio precedente alla data del 07/05/1995, data di entrata in vigore della L.R. n° 64 del 1995 che ha stabilito l’onerosità della deruralizzazione.

Il mutamento di destinazione d’uso senza opere è ammesso solo nei casi in cui la nuova destinazione sia conforme a quella prevista dallo strumento urbanistico generale vigente ed a condizione che siano rispettate le condizioni-igienico sanitarie e quelle della specifica destinazione, atte a conseguire la relativa Agibilità.
Sono fatte salve le disposizioni in materia di liberalizzazione delle attività stabilite dalla L. n° 98/2013, “semplificazioni in materia agricola” pertanto per la vendita al dettaglio esercitata su superfici all'aperto nell'ambito dell'azienda agricola, nonché per la vendita esercitata in occasione di sagre, fiere, manifestazioni a carattere religioso, benefico o politico o di promozione dei prodotti tipici o locali, non è richiesta la comunicazione di inizio attività";
La vendita diretta mediante il commercio elettronico può essere iniziata contestualmente all'invio della comunicazione al comune del luogo ove ha sede l'azienda di produzione";
Nell'ambito dell'esercizio della vendita diretta è consentito il consumo immediato dei prodotti oggetto di vendita, utilizzando i locali e gli arredi nella disponibilità

dell'imprenditore agricolo, con l'esclusione del servizio assistito di somministrazione e con l'osservanza delle prescrizioni generali di carattere igienico-sanitario.
L'attività di vendita diretta dei prodotti agricoli ai sensi del presente articolo non comporta cambio di destinazione d'uso dei locali ove si svolge la vendita e può esercitarsi su tutto il territorio comunale a prescindere dalla destinazione urbanistica della zona in cui sono ubicati i locali a ciò destinati.

3. Proroga, rinnovo dei titoli abilitativi e sanatorie edilizie – limitazioni negli interventi edilizi

1. Il Permesso di Costruire ha validità triennale, dalla data di comunicazione dell'inizio dei lavori.
La validità del Permesso di Costruire decade nel caso in cui le opere non siano iniziate entro un anno dal suo rilascio ed ultimate entro tre anni dalla data di inizio dei lavori, salvo rilascio di proroghe nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia, di carattere ordinario o di carattere eccezionale quali a titolo esemplificativo le disposizioni della L. n° 98/2013 Legge c.d. "del fare".
2. Il termine per l'inizio ed ultimazione dei lavori può essere prorogato nei limiti e con le procedure stabilite dalle normative con carattere sovraordinato. A titolo esemplificativo, non costituiscono motivazioni valide, difficoltà economiche dell'operatore, ritardi o dinieghi di finanziamenti, contenziosi in atto.
Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve dotarsi di un nuovo titolo abilitativo concernente la parte non ultimata.
Nel caso di convenzione urbanistica vigente, i relativi titoli edilizi (permesso di Costruire e S.C.I.A.), possono essere rilasciati/presentati entro il termine di validità della stessa convenzione urbanistica.
Relativamente alla normativa in materia di decadenza dei titoli edilizi sono fatte salve le deroghe ammesse dalle previsioni della pianificazione urbanistica, con particolare riferimento ai contenuti delle norme transitorie ed agli effetti di normative speciali a titolo esemplificativo quelle della L. n° 98/2013 (Legge del fare).
3. Generalmente nel caso di Permesso di Costruire convenzionato, la convenzione non può avere durata maggiore del Permesso di Costruire, ove non altrimenti espresso.
Il termine di ultimazione del Permesso di Costruire può essere prorogato nei casi previsti dalla Legge indipendentemente dalla durata della convenzione urbanistica.
Relativamente ai titoli edilizi (Permesso di Costruire e S.C.I.A.), entro la scadenza del termine di validità, dovrà essere effettuata comunicazione di fine lavori. Nel caso i lavori non siano ultimati saranno indicati i lavori ancora da realizzare ed alla comunicazione sarà allegata documentazione fotografica. Il completamento dei lavori potrà avvenire presentando idoneo nuovo titolo edilizio.

VOLTURA

Atto con il quale viene trasferita la titolarità di un provvedimento, essa non dà luogo ad un nuovo provvedimento, ma consiste soltanto nella modifica dell'intestazione dell'atto amministrativo già esistente e non incide in alcun modo sul contenuto dello stesso che rimane del tutto identico ed invariato.
Il rilascio dell'atto di voltura da parte del Comune non viene effettuato nel caso di titoli assentiti in forma tacita (S.C.I.A., attività edilizia libera, ecc.), dove la voltura

opera con la semplice trasmissione al comune dell'atto di trasferimento della proprietà o altra qualificazione idonea all'ottenimento del titolo edilizio.

Richiesta di documentazione integrativa

La completezza formale dell'istanza di Permesso di Costruire è verificata dal responsabile del procedimento e qualora la domanda risulti incompleta dei documenti necessari alla sua istruttoria ne viene data motivata comunicazione all'interessato, invitandolo a presentare le integrazioni necessarie a fini istruttori, da presentarsi entro il termine perentorio di anni 1 (uno), trascorso il quale l'istanza si intende decaduta e conseguentemente archiviata. In caso di inadempienza, protrattasi oltre anni 1 (uno), da parte del richiedente alla comunicazione di accoglimento dell'istanza con eventuale presentazione di documentazione necessaria per il rilascio del P.d.C., la determinazione d'accoglimento si intende decaduta e la pratica verrà conseguentemente archiviata.
Qualora la SCIA risulti incompleta, il comune invita l'interessato a regolarizzare la segnalazione certificata, assegnandogli a tal fine un termine di mesi 6 (sei).
Ai sensi dell'art. 146, comma 4 del Dlgs. 42/2004 e s.m.i., ai fini della determinazione del termine di ritardo oltre il quale la data di efficacia dell'autorizzazione paesaggistica non è più quella di decorrenza dal giorno in cui acquista efficacia il titolo edilizio, ma decorre dalla stessa data dell'autorizzazione paesaggistica è:
- Per la SCIA il termine è 6 (sei) mesi dalla data di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.
- Per il Permesso di Costruire l'istanza relativa deve essere presentata entro 6 (sei) mesi e nel caso di carenza documentale deve essere integrata entro il suddetto termine di anni 1 (uno).

TITOLI EDILIZI IN SANATORIA

SANATORIA A SEGUITO DELLA REALIZZAZIONE DI OPERE DI ADEGUAMENTO

Nel caso in cui la sanatoria edilizia o paesaggistica non sia ottenibile perché le opere, al momento della presentazione dell'istanza, non sono completate ovvero sono parzialmente difformi dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia, è comunque sempre possibile presentare un'istanza di sanatoria con opere di adeguamento e/o completamento finalizzate a conseguire la conformità dell'intervento alle norme urbanistico-edilizie. Tale procedura, nel perfetto rispetto dell'art. 17, comma 1, del D.P.R. n° 31/2017, è ammessa anche nell'ambito della procedura di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria.
La procedura di presentazione, istruttoria e di rilascio del provvedimento di sanatoria avverrà con le seguenti fasi e modalità:
1) Viene presentata l'istanza di sanatoria con la rappresentazione grafica:
a) dello stato legittimato originario del fabbricato;
b) dello stato di fatto, di rilievo attuale del fabbricato (non conforme);
c) della proposta progettuale dello stato di adeguamento, da realizzarsi mediante opere edilizie, che ripristini il fabbricato nella condizione di conformità urbanistico-edilizia (stato conforme). Tali condizioni di adeguamento possono essere stabilite anche dall'autorità comunale.

2) Viene effettuata e completata l'istruttoria e verificato che lo stato proposto di adeguamento è conforme alla vigente normativa in materia urbanistico-edilizia e/o compatibile sotto il profilo paesaggistico.
3) Viene comunicato l'accoglimento dell'istanza, con atto di intimazione ad eseguire le opere edilizie di adeguamento, entro un congruo termine assegnato ed invito a presentare ad ultimazione dei lavori di adeguamento, documentazione fotografica dell'immobile e relativa relazione asseverata di tecnico abilitato che attesti l'avvenuta esecuzione dei lavori in perfetta conformità alla proposta progettuale di adeguamento.
4) Viene rilasciato infine il competente provvedimento in sanatoria (permesso di costruire o Attestazione di Conformità in sanatoria).
5) Il pagamento della sanzione amministrativa ed il rilascio della sanatoria a seguito delle opere di adeguamento hanno effetti di regolarizzazione esclusiva degli aspetti amministrativi di competenza comunale, delle opere abusivamente eseguite e fa salvi eventuali effetti sotto il profilo penale.
6) La presente procedura fa salvi gli endo-procedimenti, relativi all'eventuale necessario ottenimento dei nulla-osta, autorizzazioni, ecc., relativi ad altri profili afferenti a diversa normativa di settore caratterizzata da specialità (sismica, autorizzazione paesaggistica, ecc.).

SANATORIA EDILIZIA AI SENSI DELL'ART. 206 bis DELLA LEGGE N° 65/2014

- Ove la disposizione in oggetto, recita "*il comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392*", è da intendersi che tale conteggio debba essere effettuato con riferimento al prospetto per il calcolo dell'equo canone, che prevede la determinazione della superficie convenzionale oggetto di parziale difformità. Nei casi di parziale difformità che ha conseguito un aumento di volume e non aumento di superficie, si trasforma detto incremento volumetrico in termini di superficie. Il calcolo della superficie virtuale può essere dedotto dal fatto che l'altezza virtuale per la destinazione residenziale è stabilita in ml. 3,00, pertanto abbiamo la formula Volume = Superficie utile x 3,00. Pertanto, l'incremento volumetrico può essere ottenuto con un sistema di ragguaglio in superficie, mediante l'operazione matematica = V (mc. in parziale difformità) /3,00 = Sul (mq. di superficie);
- Per quanto attiene al costo di produzione, si ritiene che debba essere riferito all'anno in cui è stata realizzata la violazione edilizia, epoca in cui sono stati eseguiti i lavori in parziale difformità.
- Al costo unitario di produzione devono essere applicati tutti i coefficienti correttivi previsti dalla suddetta tabella e precisamente relativi alla *tipologia, demografia, ubicazione, livello, vetustà e conservazione.*
- In relazione al coefficiente di "vetustà", deve essere applicato il coefficiente 1.
- Il conteggio del costo di produzione come sopra calcolato, non deve essere rivalutato e/o attualizzazione e/o aggiornato.
- La sanzione pecuniaria sarà pari al doppio del costo di produzione, calcolato come sopra indicato.

SANATORIA EDILIZIA AI SENSI DELL'ART. 40 DELLA LEGGE N° 47/85

Ove sussistano le condizioni di legge è applicabile, in ogni tempo, la sanatoria edilizia prevista dall'art. 40 della L. n° 47/85 qualora l'immobile oggetto di

trasferimento, derivi da procedure esecutive e la domanda di sanatoria sia presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge sul condono edilizio.
Ai fini della verifica della data relativa alle "ragioni del credito per cui si interviene" è da intendersi la data di scadenza per la sanabilità delle opere di cui all'ultimo condono edilizio di cui alla L.R. n° 53/2004.

OPERE PER LE QUALI NON OCCORRE LA SANATORIA

Non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria:
a) le opere realizzate in corso di edificazione in variante dalla Licenza edilizia, limitatamente alle opere di modifica interna e di prospetto, eseguite in data anteriore a quella di entrata in vigore della L. n. 10/1977 (30 gennaio 1977) e per le quali sia stato rilasciato dall'Amministrazione Comunale Certificato di Abitabilità o agibilità ed uso, rilasciato ai sensi del R.D. 27 Luglio 1934 n. 1265, costituendo il certificato stesso attestazione di conformità di quanto realizzato, salvi gli eventuali interventi ad esso successivamente realizzati;
b) le modifiche interne agli edifici definite all'art. 26 della L. 47/1985, eseguite in data anteriore all'entrata in vigore della Legge medesima, in attuazione dei disposti di cui all'art. 48 della L. 47/1985, nonché con riferimento ai contenuti della circolare del Ministero dei Lavori Pubblici in data 18/07/1986, n. 3466/25.
Nei suddetti casi, i proprietari degli immobili possono presentare facoltativamente, ove ritenuto opportuno, una rappresentazione dello stato reale del fabbricato al tempo di realizzazione, allegando dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante la sussistenza delle suddette condizioni di realizzazione delle opere con particolare riferimento alla data di realizzazione delle stesse, ed allegando documentazione fotografica ed elaborato progettuale a firma del professionista, che verrà archiviato agli atti della pratica originaria. Nel caso di cui alla lettera b) il professionista dovrà asseverare la sussistenza delle condizioni di cui all'art. 48 della L. n° 47/85.

LIMITAZIONI AGLI INTERVENTI EDILIZI

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

ancorché dotate di struttura portante in acciaio, ma prive di tamponature in laterizio o pannelli d'altro materiale tipo coibentato" e da ricostruirsi con materiali diversi definiti sopra come "muratura di qualsiasi tipo di laterizio, cemento armato, strutture portanti d'acciaio e tamponamenti in laterizio o pannelli di altro materiale di tipo coibentato", a condizione che non sia variata la destinazione d'uso in civile abitazione, da assicurarsi mediante redazione di atto notarile di vincolo permanente della destinazione d'uso originaria della costruzione. Tale atto d'obbligo non è dovuto nel caso che l'opera oggetto di ricostruzione abbia una altezza inferiore a ml. 2,70 o abbia una dimensione inferiore ai minimi di superficie previsti per la civile abitazione.

ATTUAZIONE DI SPECIFICHE STABILITE DAL REGOLAMENTO REGIONALE N° 39/R

Art. 10, comma 2, lettera b.10) - Negli ambiti dichiarati a pericolosità geomorfologica o idraulica elevata o molto elevata vengono esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul) i ripostigli pertinenziali e i relativi corridoi di servizio, collocati in tutto o in prevalenza al di sopra della quota del piano di campagna, purché si tratti di locali accessori con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto, nella percentuale massima del 10% della Superficie edificabile dell'unità immobiliare principale e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone.
Art. 10, comma 4, lettera b.4) – Non sono esclusi dal conteggio della SUL, il sottotetto che abbiano un'altezza media di ml. 2,70 con un minimo di ml. 2,20 tale da consentire la permanenza di persone, anche se privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso e non dotati di aperture esterne o a filo tetto.
Art. 17, comma 4 - In ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata viene indicata come linea di riferimento in basso per il computo dell'altezza massima (Hmax) una quota sopraelevata rispetto a quella indicato all'art. 17 del regolamento 39/R, comunque non superiore alla quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale.
Art. 24, comma 7 – Il volume virtuale dell'unità immobiliare è utilizzato dalla disciplina comunale come parametro di riferimento:
a) Ai fini del calcolo della dotazione di parcheggio per la sosta stanziale, relativamente agli esercizi commerciali ed al dettaglio, artigianali, industriali, nonché alle altre attività ad essi assimilate dagli strumenti o atti comunali, limitatamente ai casi in cui l'altezza virtuale (Hvui) risulti inferiore all'altezza interna netta (Hin). A tal fine non rileva la tipologia di esercizio definita in applicazione delle norme regionali o statali in rapporto al parametro della superficie di vendita;
b) Ai fini della determinazione del conteggio del volume, per calcolare il contributo per oneri di urbanizzazione, limitatamente alla destinazione commerciale e direzionale negli interventi di nuova costruzione o sul patrimonio edilizio esistente.
Relativamente agli immobili assentiti con regolare titolo edilizio rilasciato o assentito in forma tacita, prima della data di entrata in vigore del presente R.E., è consentito in deroga al conteggio analitico della superficie edificabile e conseguente volume edificabile la realizzazione dei seguenti interventi edilizi:

- Eliminazione di scala interna, anche in forma parziale nel caso di trasformazione di edificio unifamiliare in bifamiliare o plurifamiliare;
- Installazione di scala fissa per l'accesso ai sottotetti e/o realizzazione di lucernari o finestre a parete nello stesso sottotetto.

4. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

ATTESTAZIONE DI AGIBILITA'

Attestazione dalla quale risulta che la costruzione è stata eseguita in conformità al progetto assentito ed alle norme igienico-sanitarie, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistano altre cause di insalubrità e autorizza l'uso dell'edificio.
All'attestazione di Abitabilità/Agibilità deve essere allegata obbligatoriamente la seguente documentazione a pena di inefficacia della stessa attestazione:
1) Eventuale copia, ove non già trasmessa con la comunicazione di fine lavori, della relativa ricevuta attestante che i materiali di risulta di lavorazioni, demolizioni o scavi, sono stati avviati alla pubblica discarica.
2) Copia del certificato di collaudo statico della struttura, ai sensi della Legge n° 1086/71, debitamente vidimato dal Genio Civile di Livorno.
3) Copia di conformità alla normativa antisismica, ai sensi della Legge n° 64/74 e L.R. n° 88/82, rilasciato dal Genio Civile di Livorno.
4) Copia dell'accampionamento catastale all'Agenzia del Territorio con relative planimetrie con la dicitura di "conformità all'originale" con timbro e firma del tecnico e visura catastale attestante le nuove rendite immobiliari.
5) Dichiarazione relativa al sistema di smaltimento dei liquami con la quale si attesta la conformità al progetto presentato ed alle norme vigenti in materia.
6) Copia dell'Autorizzazione allo scarico dei reflui in ambiente rilasciato dall'ente preposto con dichiarazione con la quale si attesta la conformità al progetto presentato ed alle norme vigenti in materia.
7) Dichiarazioni di conformità degli impianti redatte, ai sensi del D.M. n° 37/2008 e ss.mm.ii., con i seguenti documenti:
- modello indicato dal D.M. del 20.02.1992;
- relazione sui materiali impiegati;
- copia attestante l'iscrizione della ditta installatrice, presso la Camera di Commercio per gli impianti elettrico, idraulico, riscaldamento, T.V., ecc.

8) Certificazione relativa al D.lgs. 19.8.2005 n° 192, D.lgs. 29.12.2006, n° 311 e D.M. 26.06.2009 e ss.mm.ii. sul risparmio energetico, firmata dal Progettista, dal Costruttore e dal DD.LL., attestante che l'opera è stata realizzata in conformità del progetto approvato.
9) Dichiarazione asseverata redatta dal Direttore dei Lavori, attestante che l'opera è stata realizzata in maniera conforme ai disposti della Legge L. 09.01.1989 n° 13, modificata dalla L. 27.02.1989 n° 62 e del D.M. 14.06.1989 n° 236 e del Regolamento di attuazione dell'art. 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della L.R. 03.01.2005, n. 1, sull' eliminazione delle barriere architettoniche.
10) Copia licenza di impianto ed esercizio ascensori.
11) Certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Vigili del Fuoco di Livorno o atto equipollente abilitante.
12) Copia della modulistica inerente all'assegnazione di nuovo numero civico.

13) Dichiarazione di avvenuto rispetto della normativa sull'inquinamento acustico, nei casi previsti dalla Legge.
14) Certificazione di qualità ed idoneità d'uso sulle acque destinate al consumo umano, nel caso in cui l'immobile non sia allacciato alla rete idrica comunale. Ai sensi del D.lgs. 2 febbraio 2001, n. 31 avente ad oggetto *"Attuazione della direttiva 98/83/CE relativa alla qualità delle acque destinate al consumo umano"*, art. 6 *"Controlli"*, comma 5-bis, *"Il giudizio di idoneità dell'acqua destinata al consumo umano spetta all'azienda U.S.L."*.
15) Ricevuta comprovante l'avvenuto versamento dell'importo relativo ai diritti tecnici.
L'Agibilità decorre dalla data in cui perviene al Comune l'attestazione, a condizione che l'attestazione sia legittima e completa della documentazione suddetta prevista a corredo. L'ufficio Edilizia Privata si riserva la facoltativa possibilità entro congruo termine, dalla data di presentazione dell'attestazione, di effettuare eventuale istruttoria ed a verificare la completezza formale delle attestazioni pervenute.
Qualora l'attestazione o la documentazione allegata risultino incomplete o non conformi alle norme o alle disposizioni dell'Amministrazione Comunale, il Servizio, provvede ad inoltrare richiesta di integrazione all'interessato ed al tecnico asseverante, sospendendo l'efficacia dell'attestazione di Abitabilità o Agibilità, che rimane priva di effetti giuridici fino ad avvenuta integrazione.
L'interessato deve produrre la documentazione richiesta entro il termine di 90 (novanta) giorni dal ricevimento della richiesta; in caso di inottemperanza, l'attestazione di Abitabilità o Agibilità è dichiarata inefficacie priva di effetti giuridici e pertanto annullata ed archiviata.
La suddetta verifica rimane una facoltatività dell'ufficio, fermo restando le responsabilità del tecnico asseverante che ne derivano, in caso di falsa o mendace asseverazione, con le conseguenze, sia sotto il profilo penale, sia sotto il profilo dell'inefficacia giuridica dell'abitabilità/agibilità, che può essere dichiarata illegittima e priva di effetti senza limiti temporali. In relazione alle vigenti disposizioni di legge e giurisprudenziali, con particolare riferimento alla sentenza del Consiglio di Stato in adunanza plenaria n° 15 del 2011 ed alla L. 14.09.2011, n° 148, qualsiasi atto abilitativo in forma auto-dichiarata, come l'attestazione di abitabilità/agibilità, costituisce atto di iniziativa, responsabilità ed autonomia privata, non da luogo a procedimento amministrativo, ne alla formazione di assensi in forma tacita, pertanto non sono imputabili all'amministrazione comunale responsabilità nel caso di asseveramenti di agibilità falsi o mendaci. Nell'ambito dell'attività di vigilanza, può procedere all'effettuazione dei controlli e nel caso di accertamento di falsità o mendacia delle asseverazioni, certificazioni, dichiarazioni sostitutive di certificazioni o degli atti di notorietà allegati o nel caso difformità dalle normative di legge o regolamentari in materia o dalle norme urbanistiche o dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali, degli atti di governo del territorio o dei regolamenti comunali, l'Autorità Comunale competente provvede all'applicazione delle disposizioni sanzionatorie, relative alle corrispondenti opere eseguite senza la comunicazione. L'adozione dei provvedimenti inibitori e sanzionatori è subordinata al previo accertamento, da parte del comune, dell'impossibilità di tutelare l'interesse pubblico protetto mediante conformazione dell'intervento segnalato alla normativa vigente. In detta ipotesi, il comune individua le opere e le modalità esecutive necessarie per conformare agli strumenti o agli atti comunali adottati o approvati ed al vigente regolamento edilizio

l'intervento segnalato e ne ordina all'interessato l'esecuzione entro un termine perentorio, comunque, non inferiore a trenta giorni.
Le attestazioni pervenute vengono registrate nel sistema informatico, contenente gli estremi della pratica edilizia.
Le aziende ASL effettuano ispezioni, anche a campione, al fine di verificare i requisiti di abitabilità ed agibilità delle costruzioni.
Le stesse norme si applicano in ogni altro caso in cui venga riscontrata la non conformità di quanto dichiarato dal professionista nell' attestazione di abitabilità/agibilità, relativamente al rispetto di specifiche norme di settore caratterizzate da specialità.
Nessuno può abitare o usare l'immobile senza la preventiva attestazione di Agibilità, compreso le opere pubbliche.
Ai fini della verifica della conformità dimensionale delle opere assentite e/o autorizzate, non si ha parziale difformità dal titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.
Nel caso di accertamento di difformità delle opere, oltre i suddetti limiti di tolleranza, saranno applicate le procedure sanzionatorie previste dalla Legge.
L'Agibilità o l'Abitabilità dell'opera non presuppongono l'esercizio dell'attività qualora questa sia sottoposta ad ulteriori verifiche ed al rilascio di apposite licenze.
Per l'esercizio di un'attività di carattere produttivo, rimane salvo quanto previsto dall'art. 48 del D.P.R. n° 303/56 e dell'art. 216 del Testo unico delle leggi sanitarie, nel rispetto delle procedure disciplinate dal D.P.R. 447/1998.
L'accertamento dell'abitazione o dell'utilizzo degli immobili in assenza di attestazione di Agibilità e/o, in mancanza dell'avvenuta integrazione della documentazione richiesta a perfezionamento dell'attestazione presentata, comporta l'applicazione della sanzione amministrativo-pecuniaria di €. 500,00 (cinquecento).
È fatto obbligo ai proprietari di mantenere le costruzioni nelle condizioni di Agibilità prescritte dalle leggi e dai Regolamenti Comunali.
In caso di inosservanza delle prescrizioni di cui al comma precedente, l'Autorità competente può ordinare i lavori di risanamento necessari, ovvero dichiarare inagibile un fabbricato o parte di esso, in attuazione delle vigenti disposizioni di Legge.
Il sindaco, sentito il parere o su richiesta del Responsabile del Servizio di Igiene pubblica o di altri Organi tecnici interni od esterni all'Ente, ciascuno per le proprie competenze può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso per motivi di carattere sanitario o statico.
I motivi che determinano la situazione di inabitabilità sono:

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

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

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

1. Il Permesso di Costruire e la S.C.I.A. sono onerosi, salvo i casi di gratuità previsti dalla legge. L'importo degli oneri è contenuto in apposite tabelle allegate al provvedimento deliberativo del Consiglio Comunale, soggetto annualmente ad un aggiornamento Istat (ove ci sia aumento dei parametri) con determina del responsabile del Servizio, secondo le disposizioni regionali.
2. Il pagamento degli oneri di urbanizzazione può avvenire in maniera unica prima del rilascio del Permesso di Costruire o della presentazione della S.C.I.A. e può essere rateizzato in n° 4 rate, di cui una da versare prima del rilascio del Permesso di Costruire o della presentazione della S.C.I.A., e le rimanenti da versare ogni sei mesi dalla stessa data di rilascio del permesso o di presentazione della S.C.I.A.
In caso di rateizzazione deve essere presentata polizza fidejussoria assicurativa o bancaria, fornita da enti assicurativi in possesso dei requisiti previsti dalla Legge 10/06/1982, n° 348, con formula giuridica che garantisca l'escussione immediata e diretta della rata, per l'importo degli oneri dovuti e che lo svincolo avvenga dietro espressa comunicazione del Comune.
Nel caso di mancato pagamento alla scadenza prevista dell'importo rateizzato, il Comune riscuote l'importo attivandosi sull'importo garantito dalla polizza a garanzia, senza applicazione di sanzioni per ritardato pagamento.
Nel caso di varianti in corso d'opera, il pagamento dei contributi concessori è dovuto a saldo in unica soluzione e non è consentita la rateizzazione.
3. Il pagamento del costo di costruzione non può essere rateizzato, ma deve avvenire in unica soluzione prima del rilascio del Permesso di Costruire o della presentazione della S.C.I.A.
Nel caso di rilascio di titoli edilizi in sanatoria il pagamento dei contributi (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) e di eventuali sanzioni amministrative, deve avvenire prima del rilascio del provvedimento. È fatta salva la possibilità di rateizzazione dell'importo relativo alla sanzione amministrativa nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia.
4. Il Permesso di Costruire è trasferibile ai successori o aventi causa.
Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio, fatti i casi di decadenza e sanzionatori previsti dalla Legge.
5. Nel caso di inizio dei lavori in mancanza dei piani di sicurezza di cui agli articoli 100, comma 1, e 101, comma 1, del d.lgs. 81/2008, l'organo preposto alla vigilanza ai sensi dell'articolo 13 del medesimo decreto legislativo ordina l'immediata sospensione dei lavori fino all'adempimento degli obblighi di cui alle citate disposizioni.
6. Il ritiro del Permesso di Costruire deve avvenire nel caso di persone fisiche dal titolare del Permesso di Costruire, nel caso di società dal legale rappresentante, o da qualsiasi altro soggetto, autorizzato dal titolare mediante delega con allegato documento di riconoscimento. Ai fini del ritiro del Permesso di Costruire, l'intestatario/i legittimato/i alla richiesta, anche nel caso di società, può/possono delegare altro/i soggetto/i alla sottoscrizione e ritiro materiale dell'atto, mediante delega formale con firma autenticata nella forma semplificata, che prevede di allegare copia di documento di riconoscimento valido.

7. Il rilascio del Permesso di Costruire, può essere subordinato alla presentazione di polizza fideiussoria di adeguato importo, a garanzia del perfetto ripristino di parti della proprietà pubblica che possono subire danneggiamenti durante i lavori.
8. Non si applicano gli interessi di mora per ritardato pagamento nel caso che lo stesso sia effettuato materialmente prima della presentazione della CILA o SCIA, e sia introitato ed accreditato con valuta alla cassa comunale nel termine massimo perentorio di giorni 5 (cinque) successivi al protocollo della pratica edilizia.
Non è ammessa la sub-delega salvo che non sia espressamente prevista nell'atto di delega originario.
L'accertamento del soggetto firmatario avviene mediante esibizione di documento di riconoscimento, da fotocopiare ed allegare agli atti d'archivio della pratica edilizia.

6. Pareri preventivi

È ammessa la presentazione di richieste di pareri preventivi che consistono in un parere fornito preliminarmente e riguardante la fattibilità o meno di un intervento edilizio e riguarda la conformità, allo stato degli atti e dei progetti preliminari, ai vigenti strumenti di pianificazione paesistica, territoriale, urbanistica e con la normativa di settore.
Il parere è limitato agli elementi di cui appare indicazione nella richiesta e non costituisce titolo autorizzativo, per cui dovrà sempre essere presentato il titolo edilizio necessario.
La domanda di parere preventivo può essere predisposta liberamente, allegando le relazioni ed elaborati grafici opportuni: trattandosi di casistica molto varia, non è stato predisposto un modulo specifico.
In ogni caso, nella richiesta vanno inseriti: luogo dell'intervento (via, numero civico o individuazione del lotto su planimetria), tutti i dati anagrafici del richiedente, il domicilio elettronico.
Il procedimento può essere interrotto entro 30 giorni dalla domanda per la motivata richiesta di documenti o modifiche, che devono essere prodotti nei successivi 60 per completare la pratica.
L'ottenimento del parere:
- non esaurisce le verifiche di conformità urbanistico-edilizia.
- non sostituisce gli atti abilitanti l'avvio delle opere, né gli atti di assenso presupposti a tali atti, dovuti in presenza vincoli.

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

Ordinanze contingibili ed urgenti

Sono ammesse le ordinanze stabilite dall'art. art. 54 T.U.E.L., che sono distinte in "*ordinanze ordinarie* "in materia di pubblica sicurezza ed ordine pubblico e le "*ordinanze contingibili ed urgenti*" in materia di incolumità pubblica, sicurezza urbana, tutela ambientale dall'inquinamento atmosferico ed acustico e da traffico veicolare in casi di emergenza, ecc...
Le prime vengono adottate in osservanza ed attuazione di disposizioni di legge e regolamenti e vengono emanate nell'esercizio delle normali funzioni di vigilanza, le seconde a fronte di situazioni urgenti ed imprevedibili, eccezionali e comunque pericolose.

Le ordinanze ordinarie possono essere emanate adottate da dirigenti e responsabili dei servizi essendo atti di gestione dell'attività comunale, ai sensi dell'art 107 comma 3 del TUEL.
Le ordinanze contingibili ed urgenti, ai sensi dell'art 54 del TUEL, sono attribuite al potere del Sindaco, quale Ufficiale di Governo, che deve adottare con atto motivato, provvedimenti contingibili ed urgenti al fine di prevenire ed eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità dei cittadini.

Interventi relativi ad opere di urgenza imposte da indifferibili ragioni di sicurezza, al fine di evitare un pericolo per l'incolumità delle persone, l'integrità delle cose pubbliche e private e la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, che possono essere eseguiti sotto la responsabilità personale del Committente, limitatamente alla sola eliminazione di un pericolo in atto.
È fatto obbligo al proprietario od avente titolo, salvo ulteriori comunicazioni ad enti diversi, di dare comunicazione al Comune entro le ventiquattro ore successive che potrà disporre immediato sopralluogo a mezzo dei propri organi tecnici e di vigilanza i quali giudicheranno insindacalmente i lavori da considerarsi strettamente indispensabili ed eseguibili.
È fatto obbligo di presentare entro giorni 15 (quindici) giorni dall'inizio di questi ultimi, la documentazione prevista per il rilascio del titolo abilitativo, in tali ipotesi non è dovuta l'applicazione di sanzioni per presentazione di istanza in sanatoria.
Particolare attenzione deve essere posta alla prevenzione incendi, ed in tale indirizzo, oltre ad una verifica ordinaria di applicazione delle normative di legge in materia, l'amministrazione si riserva la possibilità di effettuare specifiche indagini su situazioni da ritenersi potenzialmente pericolose in materia di rischi da incendio, attraverso verifiche da parte degli organi di vigilanza comunali, con particolare riferimento all'organo della polizia municipale non escludendo la possibilità di coinvolgimento del competente comando dei Vigili del Fuoco.

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

Sul sito istituzionale del comune, nell'apposita sezione, è consultabile e scaricabile tutta la modulistica del servizio di tipo standardizzato su scala regionale e, appena tecnicamente possibile sarà consultabile on-line l'intero l'archivio storico delle pratiche edilizie del comune, nonché lo stato di avanzamento di quelle in corso di istruttoria e di definizione.
In materia di rispetto delle normative anticorruzione è previsto un sorteggio periodico sugli atti rilasciati in forma espressa dal servizio da parte di apposita commissione interna formata da componenti di altri servizi comunali, che redigono un report di rendicontazione di tale disanima.

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I - Norme procedimentali sull'esecuzione dei lavori

1. Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione

dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza ecc.

INIZIO DEI LAVORI E DECADENZA

I lavori devono ritenersi iniziati quando siano state effettuate le prime operazioni sull'area quali l'eventuale recinzione e la predisposizione del cantiere e siano state intraprese le prime opere edili, quali ad esempio lo scavo ed il getto di fondazione per le nuove costruzioni.
Si ha decadenza del Permesso di Costruire o della S.C.I.A., qualora venga accertato il mancato inizio dei lavori entro il termine stabilito dalla legge.
L'inizio dei lavori per le opere sottoposte a Permesso di Costruire è comunicato al Comune dal Direttore dei Lavori entro le 48 ore precedenti all'effettivo inizio.
Con la comunicazione di inizio lavori, il proprietario o chi ne abbia titolo o il Direttore dei Lavori, deve comunicare al Comune il nominativo dell'Impresa che realizzerà i lavori unitamente ai codici di iscrizione identificativi delle posizioni presso INPS, INAIL, CASSA EDILE dell'Impresa; qualora successivamente all'inizio dei lavori, si verifichi il subentro di altra Impresa il proprietario o chi ne abbia titolo dovrà comunicare i relativi dati entro quindici giorni dall'avvenuto subentro.
Unitamente all'inizio lavori, deve essere trasmessa dichiarazione di assunzione all'esecuzione dei lavori da parte della ditta.
Nell'ipotesi alternativa di esecuzione dei lavori in economia diretta è la stessa proprietà che si assume la responsabilità dell'esecuzione dei lavori, e trasmette relativa dichiarazione.
La mancata comunicazione dell'inizio lavori nel Permesso di Costruire è soggetta a sanzione amministrativa.
In particolare, con la comunicazione di inizio dei lavori, si provvederà al deposito della documentazione relativa a:
- attestato di deposito della denuncia ai sensi della L. n° 64/74 (Legge sismica) o motivata dichiarazione asseverata di ininfluenza ed ai sensi della L. n° 1086/1971 se dovuto;
- il visto del Comando Provinciale VV.FF: per le opere di cui all'allegato elenco al D.M. 16/02/1982 conformemente al progetto concessionato;
Non si può procedere all'esecuzione del Permesso di Costruire o S.C.I.A. in assenza della nomina del Direttore dei Lavori, ove prescritto per Legge.
I lavori devono essere iniziati entro i termini stabiliti dall'atto di Permesso di Costruire e precisamente un anno dal rilascio del permesso di costruire. Nel caso di S.C.I.A. i lavori devono essere iniziati entro un anno dalla data di presentazione.
È facoltà del Comune stabilire i termini di inizio dei lavori più brevi sull'atto di Permesso di Costruire.
I lavori possono essere interrotti dal Titolare purché vengano finiti entro i termini stabiliti dal Permesso di Costruire o S.C.I.A.
Nel periodo di interruzione il Titolare e l'Impresa sono tenuti alla custodia del cantiere.
È obbligatoria l'interruzione dei lavori nel caso di ritrovamenti archeologici.
Per le opere sottoposte al regime dell'attività edilizia libera non è obbligatoria la nomina del Direttore dei Lavori.

2. Comunicazioni di fine lavori e adempimenti relativi

I lavori si intendono ultimati quando l'opera risulti effettivamente idonea all'uso e può essere attestata l'Agibilità, fatti salvi i casi di Agibilità parziali previsti dalle vigenti normative di legge in materia.
La dichiarazione di ultimazione dei lavori è effettuata dal Direttore dei Lavori entro un mese dalla scadenza del relativo titolo edilizio.
Per ultimazione dei lavori si intende l'effettiva ultimazione delle opere oggetto di Permesso di Costruire/S.C.I.A., consistenti nella completa funzionalità dell'organismo costruito.
Alla dichiarazione di ultimazione dei lavori relativamente ai titoli edilizi (Permessi di Costruire e S.C.I.A.), può essere allegata la variante finale, ove consentita, con le procedure e modalità stabilite dalle vigenti disposizioni di legge e regolamentari in materia, consistente nell'esatta rappresentazione dell'opera così come eseguita. È prevista in forma facoltativa, anche per la C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata), la possibilità di effettuare la comunicazione di fine lavori con deposito della rappresentazione dello stato finale dell'opera come effettivamente realizzata.
Sono ammesse comunicazioni di fine lavori parziali, ed in tal caso il professionista asseverante, deve specificare le unità immobiliari oggetto di attestazione individuandole su apposita planimetria.
Alla comunicazione di fine lavori deve essere sempre allegata la copia delle planimetrie catastali aggiornate in perfetta conformità con lo stato finale dei lavori e deve essere effettuata in doppia copia, una da inviare all'ufficio edilizia privata ed una all'ufficio tributi. Nei casi in cui non sia dovuta tale documentazione deve essere presentata dichiarazione ininfluenza ai fini catastali, per non variazione della rendita catastale.
Il mancato deposito della ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale oppure della dichiarazione di ininfluenza ai fini catastali comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge, ove richiesta e non prodotta nel termine di 30 (trenta) giorni.
La comunicazione tardiva della fine dei lavori comporta l'applicazione della sanzione amministrativa di €. 84,00 da applicare al Direttore dei Lavori. Tale sanzione non si applica nella C.I.L.A., essendo facoltativa. Non si applica la sanzione fino ad un ritardo di giorni 30 (trenta) dalla scadenza rispetto alla data stabilita nel titolo edilizio.

3. Occupazione di suolo pubblico

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

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

Fatto salvo quanto stabilito dalle disposizioni legislative e dai regolamenti in materia igienico–sanitaria, qualora nella fase degli scavi dovessero emergere suoli che siano stati usati come depositi di immondizie, di letame, di residui putrescibili o di altre materie insalubri, i lavori del programmato intervento edilizio restano sospesi e i soggetti responsabili dei lavori, ivi compreso il committente, sono obbligati a darne immediata comunicazione al Comune. Le materie nocive sono rimosse e smaltite a spese del committente e a cura di impresa esercente servizi di

smaltimento di rifiuti, iscritta in apposito albo, ed il sottosuolo deve essere bonificato. La ripresa dei lavori resta subordinata alla presentazione al Comune di elaborati tecnici integrativi sulla ricostituzione dell'area di sedime, sui quali andrà acquisito il parere di eventuali uffici competenti. Resta fermo l'obbligo dell'effettuazione all'ARPAT competente per territorio dell'auto-notifica, nonché l'obbligo di averne valutato i rischi nel Piano Operativo della Sicurezza di cui all'art. 17 comma 1 lett. a) del D.lgs. 9 aprile 2008, n. 81. Tutti i soggetti pubblici e privati, proprietari di edifici o siti nei quali sia presente amianto libero o legato in matrice friabile o compatta, interessati da intervento edilizio, sono tenuti, prima della esecuzione dell'intervento edilizio a far eseguire da idonea ditta iscritta in apposito albo tutte quelle procedure per trattare, rimuovere e smaltire tale prodotto o gli elementi contenenti tale prodotto, nonché per bonificare l'edificio o il sito interessato, nel rispetto della normativa vigente in materia. Per quanto concerne la valutazione del rischio dovuto alla presenza di ordigni bellici inesplosi, è fatto obbligo al coordinatore per la progettazione del Piano Operativo di Sicurezza relativo al cantiere di lavoro che andrà ad insediarsi per la realizzazione dell'intervento edilizio, di procedere anche alla valutazione del rischio dovuto alla presenza di ordigni bellici inesplosi che potrebbero rinvenirsi durante le attività di scavo. Nel caso di reperimento di ordigni bellici deve essere immediatamente disposta la sospensione dei lavori ed avvertite le competenti autorità, oltre per quanto possibile a mettere in sicurezza il cantiere e l'area circostante da pericoli per la pubblica incolumità.

Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

1. Principi generali dell'esecuzione dei lavori

RESPONSABILITA'

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

ESECUZIONE DEI LAVORI

Non possono essere costruiti nuovi edifici su terreni resi insalubri per il deposito di immondizie, di letame o altro materiale che abbia potuto inquinare il suolo, se non

dopo aver provveduto ad un suo risanamento sia superficialmente che in profondità fino a raggiungere gli strati vergini. Si dovrà evitare nel corso delle opere di recare danno o molestie ai fabbricati vicini ed ai passanti. Ogni operazione dovrà evitare di superare i limiti di rumorosità consentiti dalle leggi in vigore. Per le attività di cantiere che comportano il superamento dei limiti di rumorosità è necessario ottenere delle autorizzazioni in deroga, come previsto dall'art. 6, com.1, lettera h della Legge n. 447 del 1995. Le suddette attività non potranno iniziare in assenza dell'autorizzazione preventiva comunale. È vietato durante l'esecuzione delle opere deviare fossi o canali pubblici, impedire o intralciare temporaneamente il corso normale delle acque senza la preventiva Autorizzazione dell'Autorità competente.

SOSPENSIONE DEI LAVORI

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

Notificato l'ordine di sospensiva dei lavori verranno adottati i provvedimenti definitivi nei tempi e nei modi stabiliti dalle disposizioni legislative vigenti.
In caso di autonoma sospensione dei lavori da parte del titolare del titolo abilitativo, il DD.LL. ha l'obbligo di comunicarla al Comune entro le 48 ore successive così come comunicherà la ripresa dei lavori.
La sospensione dei lavori non incide sui tempi di validità del Permesso di Costruire.
Durante la sospensione dei lavori dovrà essere garantita la custodia del cantiere.

2. Punti fissi di linea e di livello

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

3. Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

Durante l'esecuzione delle opere l'Impresa avrà cura di recingere il cantiere nei modi e nelle forme stabilite dalle norme sulla sicurezza dei luoghi di lavoro nelle costruzioni e alle eventuali prescrizioni impartite dal Comune sull'atto di Permesso di Costruire o S.C.I.A.
L'autorità comunale incaricata può ordinare la sospensione dei lavori e l'adozione delle misure congrue, qualora risultino cose o misure protettive non idonee alla salvaguardia della pubblica incolumità, segnalando il fatto agli organi competenti.
In cantiere devono essere conservati a disposizione delle Autorità competenti:

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

La progettazione di un cantiere deve necessariamente occuparsi anche della gestione degli scarichi e della prevenzione della contaminazione delle acque meteoriche, in funzione della dimensione e della durata dei lavori. Eventuali scarichi temporanei di acque meteoriche e/o reflue e/o acque di falda (fondo scavo), devono rispettare leggi e regolamenti vigenti per la disciplina degli scarichi.

4. Cartelli di cantiere

In cantiere dovranno essere conservati gli elaborati oggetto di Permesso di Costruire o S.C.I.A. e al margine ben visibile dall'esterno dovrà essere collocato un cartello di dimensioni che consentano una chiara lettura del contenuto e di superficie minima di mq. 0,25 nel quale saranno indicati con caratteri chiaramente leggibili:
- il tipo di opere da realizzare e la destinazione d'uso dell'immobile;
- gli estremi del permesso di Costruire o Segnalazione Certificata d'Inizio Attività.
- il nominativo dell'avente titolo del titolo edilizio;
- il nominativo ed il titolo professionale del Progettista architettonico,
- il nominativo e il titolo professionale del Progettista strutturale (ove esistente);
- il nominativo ed il titolo professionale del Direttore dei Lavori nonché il nome degli eventuali direttori operativi o ispettori di cantiere;
- le modalità di realizzazione dei lavori (economia diretta a cura dei proprietari, economia, appalto, cottimo, ecc.);
- il nominativo del/gli assuntore/i o la denominazione o ragione sociale dell'Impresa/e costruttrice/i e l'indirizzo legale ed il legale rappresentante;
- il nominativo del/gli assuntore/i o la denominazione o ragione sociale dell'Impresa/e subappaltatrice/i e l'indirizzo legale, anche di impianti tecnici (ove esistenti) ed il legale rappresentante;
- delle imprese esecutrici e subappaltatrici deve essere indicato la sede, il telefono, il codice fiscale, partita IVA, iscrizione alla C.C.I.A.A., matricola INPS ed INAIL.
- il nome del coordinatore per la progettazione in materia di sicurezza;
- il nome del coordinatore per l'esecuzione dei lavori (in materia di sicurezza);
- il nome del direttore di cantiere;
- i nominativi degli installatori degli impianti termici – idraulico - elettrici e qualora sia previsto il progetto, il titolo professionale e nominativo del Progettista degli impianti;
- i termini di inizio e fine lavori.

Nel caso di appalti pubblici devono essere specificati anche:
- Scomposizione dell'importo dei lavori tra opere a base d'asta ed oneri della sicurezza;
- Categorie di lavoro eseguite;
- Ribasso d'Asta;
- Responsabile del procedimento;
- Durata dei lavori.

5. Criteri da osservare per scavi e demolizioni

Durante l'esecuzione di lavori di scavo o demolizione, dovranno osservarsi tutte le disposizioni di legge in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro e di pubblica incolumità.
I materiali di risulta delle lavorazioni, demolizioni o scavi dovranno essere avviati alle discariche con le modalità indicate dall'Amministrazione Comunale e prodotta la relativa ricevuta o attestato al Comune al termine dei lavori.

6.Misure di cantiere e eventuali tolleranze

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

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

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

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

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

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

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

4. Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

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

TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio

1. Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici

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

2. Distanze minime fra edifici e dai confini.

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

DISTANZE

1) ***Distanza dai limiti di confine di proprietà;***
2) ***Distanza dai limiti del lotto urbanistico;***
3) ***Distanza fra i fabbricati;***
4) ***Distanza dalle strade.***

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

1) Distanza dai limiti di confine di proprietà

La distanza dal confine di proprietà è la minima distanza misurata ortogonalmente che intercorre tra il corpo più avanzato dell'edificio, escluse le parti aggettanti fino a ml. 1,50, relativi a gronde, pensiline, tettoie, scale, coronamenti ecc. Sono sottoposti al rispetto della distanza i terrazzi a sbalzo.
La misura delle distanze da osservare è disciplinata dallo strumento urbanistico generale, in ogni caso ove non specificatamente disciplinato, la distanza minima dai confini da rispettare per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, addizione volumetrica e sostituzione edilizia non può essere inferiore a ml. 5,00.
Relativamente ai confini privati, non si tiene conto della distanza dai confini fra proprietà diverse di lotti contigui, nell'ipotesi che l'istanza finalizzata alla realizzazione di opere edilizie, sia richiesta dai titolari delle stesse proprietà.
In tali ipotesi la verifica delle distanze ed eventualmente degli altri parametri edilizi, viene effettuata tenendo conto del complessivo delle aree interessate.
In alternativa alla firma congiunta fra proprietà diverse è ammessa la possibilità di deroga da rispetto della distanza minima dai confini, mediante stipula di atto notarile di assenso registrato e trascritto.
In caso di accordo tra i confinanti, mediante firma congiunta dell'istanza finalizzata alla realizzazione di opere edilizie o mediante atto pubblico registrato e trascritto e fatte salve le distanze fra i fabbricati, le suddette distanze possono essere ulteriormente ridotte, fino all'edificazione dei fabbricati sul confine.

Nel caso d'interventi di ristrutturazione edilizia di fabbricati esistenti, attuati mediante intervento di demolizione e fedele ricostruzione, nella stessa collocazione è previsto il mantenimento delle distanze preesistenti dai confini privati, anche se inferiori a quelle regolamentari, nell'ipotesi che l'intervento edilizio avvenga con gli stessi materiali o con materiali analoghi. Nel caso di interventi edilizi realizzati con materiali diversi, devono osservarsi le distanze minime dai confini privati, salvo la procedura di deroga prevista dalle vigenti norme.
I locali ad uso accessorio ed i volumi tecnici, ivi compresi i locali seminterrati, di altezza esterna misurata nel punto fisicamente più alto non superiore a ml. 2,60, devono rispettare la distanza minima di ml. 3,00 dai confini di proprietà.
Non è richiesto il rispetto della distanza minima dai confini nel caso di edificazione in aderenza a fabbricati esistenti sul confine di proprietà, a condizione che la sagoma del fabbricato di nuova realizzazione sia interamente contenuta in quella del fabbricato preesistente.
I volumi completamente interrati, di nuova realizzazione, devono rispettare la distanza minima dal confine di proprietà di ml 1,50; è ammessa la possibilità di realizzazione fino al limite di confine di proprietà, limitatamente alla realizzazione di locali completamente interrati da realizzare nell'ambito della superficie coperta di fabbricati preesistenti, e nel caso della realizzazione di spazi di accesso e manovra ai locali interrati o nel caso di realizzazione di scannafossi e nei casi di realizzazione in aderenza.
Le attività di deposito svolte nei centri abitati sono soggette, per motivi di decoro e al fine di evitare introspezione edilizia, alle norme sulle distanze.
Non vengono computati ai fini della determinazione della distanza dai limiti di proprietà gli extraspessori dei cappotti termici, nei limiti stabili dalle vigenti disposizioni di legge in materia.
Gli impianti di energia rinnovabile (pannelli solari e fotovoltaici, mini-eolico, ecc.) devono essere posti alla distanza minima di ml. 1,50 dai confini.

2) Distanza dai limiti del lotto urbanistico

La distanza dal limite di lotto urbanistico è la minima distanza misurata ortogonalmente che intercorre tra il corpo più avanzato dell'edificio, escluse le parti aggettanti fino a ml. 1,50, relativi a gronde, pensiline, tettoie, scale, coronamenti ecc. Sono sottoposti al rispetto della distanza i terrazzi a sbalzo.
Il confine del lotto di pertinenza dell'edificio è quello risultante dalla sovrapposizione del titolo di proprietà con la zona urbanistica di Regolamento Urbanistico, cosicché costituisce confine la linea di demarcazione tra due diverse destinazioni urbanistiche.
La distanza minima dal limite di area normativa, da rispettare per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, addizione volumetrica e sostituzione edilizia, dal limite del lotto urbanistico, anche all'interno della stessa proprietà, fra diversi lotti con destinazione diversa è fissata in ml 3,00 (tre), prescrivendosi inoltre che qualsiasi parte del fabbricato (marciapiede, aggetti di gronda e dei terrazzi, fondazioni, rampe di accesso ai garage, ecc.), siano contenute all'interno della stessa destinazione di zona.
E'ammessa la realizzazione di nuove volumetrie in deroga al rispetto della suddetta distanza minima dal limite del lotto edificabile, limitatamente agli ampliamenti, rialzamenti e sopraelevazioni, di fabbricati esistenti, per i quali è stata comunicata

la fine dei lavori, alla data di approvazione delle seguenti norme, fino alla distanza di ml. 1,00.
La realizzazione di rampe di accesso garage, costituendo opere edilizie funzionali alle costruzioni, deve essere contenuta all'interno dell'area edificabile.
I volumi completamente interrati, di nuova realizzazione, devono rispettare la distanza minima dal confine del lotto urbanistico, di ml 3,00 (tre) con deroga ed esclusione per quelli realizzati per intero nell'ambito della superficie coperta di fabbricati esistenti.
Fatte comunque salve le distanze fra i fabbricati, in caso di unica proprietà con differenti destinazioni d'area normativa o in caso di accordo tra i confinanti, mediante firma congiunta dell'istanza finalizzata alla realizzazione di opere edilizie o mediante atto pubblico registrato e trascritto, le suddette distanze possono essere ulteriormente ridotte, fino all'edificazione dei fabbricati sul limite di area normativa. Possono essere realizzate fuori dal limite dell'area normativa unicamente le parti relative a fondazioni, marciapiedi, gronde, terrazzi, elementi in aggetto in genere, tutti entro la misura massima di ml. 1,50.
Nel caso di interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia di fabbricati esistenti, anche fuori sagoma, non deve essere rispettata la distanza minima dai confini di zona.
Le attività di deposito svolte nei centri abitati sono soggette, per motivi di decoro ed al fine di evitare introspezione edilizia, alle norme sulle distanze.

3) Distanza fra i fabbricati

La distanza tra i fabbricati è la minima distanza misurata orizzontalmente che intercorre tra il corpo più avanzato dell'edificio, comprese le parti aggettanti, relative ai terrazzi, rampe di scale, e compreso sopraelevazioni e rialzamenti dei fabbricati, logge, porticati, bow-window, verande chiuse, opere volumetriche pertinenziali anche ad uso accessorio, come garage, ripostigli, ecc..Nelle aree comprese all'interno dei centri abitati i locali accessori ed i volumi tecnici, di altezza esterna presa nel punto più alto non superiore a ml. 2,70, non sono computati ai fini della distanza di ml. 10 tra pareti finestrate ma devono essere costruiti alla distanza minima di ml. 3,00 dalle altre costruzioni, misurata a raggio di cerchio. Sono invece esclusi dalla misurazione tutto ciò che ha funzione estetica ed ornamentale e non amplia l'utilizzo abitativo dell'immobile come a titolo esemplificativo, sporti, mensole, lesene, risalti verticali delle parti con funzione decorativa, canalizzazioni di gronde e loro sostegni, ecc. È stabilità invece la distanza minima fra le costruzioni, misurata a raggio di cerchio in ml. 3,00 (tre), che vale anche fra le costruzioni ad uso accessorio, anche se fronteggianti, a condizione che non eccedano l'altezza massima di ml. 2,70 misurata nel punto fisicamente più alto.
Il distacco minimo fra edifici, da rispettare per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, addizione volumetrica e sostituzione edilizia, è in funzione del ribaltamento a 90° dell'altezza del fabbricato più alto e non può comunque essere inferiore a ml. 10,00, nel caso di pareti finestrate antistanti, anche nel caso sia finestrata una sola parete.
Nelle zone omogenee di nuova espansione o della configurazione (zone C, ecc.) le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli

edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
- ml 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
- ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;
- ml 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15.

Nelle zone omogenee C, o ambiti di trasformazione edilizia, qualora la distanza tra i fabbricati, risulti inferiore all'altezza del fabbricato più alto, la distanza stessa è maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
È ammessa, la realizzazione in aderenza al confine qualora esista nella proprietà confinante una costruzione in aderenza, nel limite massimo, di ingombro del fabbricato preesistente sul confine.
La distanza fra edifici non si applica per pareti antistanti appartenenti allo stesso fabbricato, si applica invece ai cortili chiusi fra quattro pareti dello stesso fabbricato, salvo la possibilità di realizzazione di chiostre.
Non è mai derogabile la distanza minima fra i fabbricati, anche se ubicati all'interno dello stesso lotto di proprietà.
Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, anche mediante demolizione e ricostruzione, indipendentemente dai materiali impiegati e di sostituzione edilizia, relativamente a fabbricati che presentano una distanza inferiore a 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, l'edificio ricostruito può mantenere la distanza preesistente tra dette pareti, a condizione che per la porzione posta a distanza inferiore a 10 metri la nuova configurazione non comporti variazioni planivolumetriche rispetto alla configurazione preesistente.
Si considerano pareti finestrate, le pareti d'edifici dotati di finestre, anche se presenti nel tratto di parete in cui i fabbricati non si fronteggiano.
La parete finestrata si considera interrotta ogni volta si creino variazioni di allineamento della facciata per arretramento o avanzamento nella misura minima di cm 30,00.
Non sono considerate pareti finestrate le pareti dotate di sole luci, così come definite dall'art. 901 del codice civile.
Si considerano pareti finestrate i portoncini d'ingresso alle singole unità immobiliari, anche se realizzati senza pareti vetrate.
Sono pareti finestrate quelle che presentano finestre e/o porte finestre per locali comunque abitabili o destinati a servizi come cucine, bagni, ingressi ecc.; non costituiscono pareti finestrate le facciate dei fabbricati che presentano solo porte o finestre di vani scale e locali accessori complementari, come cantine, sgomberi ecc.
È ammessa la deroga al rispetto di ml 10,00 fra pareti finestrate di edifici antistanti, solo in sede di approvazione dei Piani attuativi.
Ai fini della distanza sopra definita non sono computati i maggiori spessori consistenti nella porzione superiore e non strutturale dei solai interpiano e delle murature e sterne, con riferimento alla sola parte eccedente i cm. 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 per gli elementi verticali e di copertura e cm 15 per quelli orizzontali intermedi.
Il rispetto della distanza di ml 10,00 tra pareti finestrate e fabbricati antistanti non si applica nei seguenti casi:
1. nel caso di corpi di fabbrica dei fabbricati, che siano collegati da vani scale anche aperti, porticati e loggiati, tali da costituire una continuità costruttiva dei vari corpi di fabbricato, tali da costituire di fatto un unico immobile. Non si considera elemento di continuità le parti interrate dei fabbricati;
2. alle strutture di arredo esterno così come definite dal presente Regolamento;

3. ai manufatti completamente interrati;
4. i muri di recinzione;
5. nel caso di due pareti fronteggiandosi ed entrambe non finestrate, salvo il rispetto della distanza minima di ml 3,00 ed escludendo la verifica a ribaltamento a 90 dell'altezza dell'edificio più alto.

Negli interventi su edifici esistenti che si trovano a distanza inferiore di a ml 10,00 rispetto agli edifici antistanti, nel caso di assenza di pareti finestrate preesistenti, è ammessa su entrambe le pareti fronteggianti, unicamente l'apertura di sole "luci", così come definite dall'art. 901 del codice civile. È altresì esclusa la realizzazione di balconi e terrazzi.

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

a) previo assenso del confinante, mediante atto pubblico registrato e trascritto, nel caso in cui la parete oggetto di intervento sia posta ad una distanza dal confine di proprietà inferiore a ml. 1,50;

b) previo parere favorevole dell'Azienda ASL in merito alla eventuale riduzione del coefficiente aereo-illuminante in relazione alla distanza fra i fabbricati.

4) Distanza dalle strade

Si intende il segmento minimo congiungente ortogonalmente il corpo più avanzato del fabbricato ed il confine stradale antistante, come definito dalla normativa vigente in materia, escluse le parti aggettanti fino a ml. 1,50, relative a gronde, pensiline, tettoie, scale, coronamenti ecc. Sono sottoposti al rispetto della distanza i terrazzi a sbalzo.

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

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

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

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

Per nuove edificazioni ricadenti in zone assimilate a quelle B, C e D, e non comprese in ambiti soggetti a piani attuativi che stabiliscano distacchi diversi, le distanze da osservarsi da strade antistanti sono quelle previste dall'art. 9 punto 3, comma 2 del D.M. 1444/68, in funzione della larghezza delle stesse:

a. strada di larghezza inferiore a ml. 7,00 = Distanza strada = ml. 5,00
b. strada di larghezza superiore a ml. 7,00 ed inferiore a ml. 15,00 = Distanza strada = ml. 7,50
c. per strade di larghezza superiore a ml 15 = distanza dalla strada ml. 10.

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

Ai fini della distanza sopra definita non sono computati i maggiori spessori consistenti nella porzione superiore e non strutturale dei solai interpiano e delle murature e sterne, con riferimento alla sola parte eccedente i cm. 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 per gli elementi verticali e di copertura e cm 15 per quelli orizzontali intermedi.
Nelle aree urbane distanze inferiori dal ciglio stradale sono ammesse solo nel caso necessitino allineamenti a fabbricati esistenti, in ogni caso deve essere garantito il rispetto della distanza minima di ml. 5,00, salvo il rispetto delle distanze richiesto dalle norme antisismiche.
All'interno dei centri abitati, relativamente alla distanza dalle strade pubbliche, relativamente alle nuove costruzioni, e/o ampliamenti, entro o fuori terra, è ammesso il posizionamento dell'edificio di nuova realizzazione sull'allineamento esistente e definito da almeno n° 2 fabbricati esistenti posti immediatamente prima e/o dopo il lotto edificatorio oggetto di intervento. La realizzazione dei fabbricati in allineamento con quelli preesistenti, là dove consentita dallo strumento urbanistico è ammessa in deroga al rispetto delle distanze minime dalle strade, ma deve garantire il rispetto assoluto della distanza di ml. 5,00 dalla stessa strada.
Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia di fabbricati esistenti, attuati mediante intervento di demolizione e fedele ricostruzione, nella stessa collocazione è previsto il mantenimento delle distanze preesistenti dal limite stradale, anche se inferiore a quella regolamentare, nell'ipotesi in cui l'intervento edilizio avvenga con gli stessi materiali o con materiali analoghi. Per "materiali analoghi" a titolo esemplificativo, si intendono muratura in qualsiasi tipo di laterizio, cemento armato, strutture portanti d'acciaio e tamponamenti in laterizio o pannelli di altro materiale di tipo coibentato; sono altresì "materiali analoghi", legno, strutture di tipo assemblato in opera o prefabbricato in materiale leggero, ancorché dotate di struttura portante in acciaio, ma prive di tamponature in laterizio o pannelli d' altro materiale tipo coibentato.
Nel caso di interventi edilizi realizzati con materiali diversi, devono osservarsi le distanze minime dal limite stradale, salvo la procedura di deroga per allineamento indicate sopra.

3. Dotazioni impiantistiche

DOTAZIONE DEGLI EDIFICI

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

È ammessa deroga motivata per gli edifici ad uso non residenziale in relazione al tipo di attività svolta. Ciascuna dotazione sarà calcolata in funzione dell'esigenza

dell'edificio in conformità alle disposizioni normative attinenti a ciascuna materia e dei regolamenti comunali, di modo che l'assenza di uno solo dei requisiti obbligati costituisce impedimento al rilascio del certificato di Agibilità.
È cura del DD.LL. accertarsi che gli impianti tecnologici siano conformi ai regolamenti locali.
Nel caso di edifici il cui impianto termico è alimentato a G.P.L. accumulato in appositi serbatoi esterni, questi devono essere interrati per motivi di decoro dell'abitato.
Tutti gli edifici devono essere isolati dall'umidità ascendente.
Nel caso di locali destinati ad abitazione al piano terra i solai di calpestio di questi devono essere isolati dall'umidità ascendente mediante camera d'aria di almeno cm 40,00 di spessore o mediante sistemi di isolamento idonei dimostrati in appositi dettagli costruttivi.
Le dotazioni di impianti di cui al primo comma non possono avvenire mediante condutture esterne all'edificio salvo i pluviali che devono essere rigorosamente in rame, salvo le preesistenze.
Nel caso di necessità di apporre condutture esterne diverse dai pluviali queste saranno opportunamente schermate.
Ciascun edificio sarà dotato di apposita nicchia in fregio alla pubblica via o sulla recinzione contenente i contatori relativi alla erogazione di ciascun servizio ed essere accessibili al controllo del personale di ciascuna azienda.

Collegamento alle reti tecnologiche.

L'allaccio alle reti tecnologiche dovrà avvenire in stretta conformità a quanto prescritto dai regolamenti degli Enti Gestori dei relativi servizi.
La realizzazione delle opere di allaccio alle reti dei pubblici servizi è subordinata al rispetto di tutte le norme tecniche e procedurali vigenti in materia e alla specifica autorizzazione da ottenere da parte degli enti gestori delle reti e, per quanto riguarda la manomissione del suolo pubblico, dall'ente proprietario del sedime interessato dai lavori.
Gli allacci provvisori a servizio dei fabbricati removibili, destinati ad attività temporanee, verranno rimossi integralmente al termine della attività.
Le trasformazioni urbanistico edilizie potenzialmente incidenti sull'efficienza e la funzionalità dei servizi erogati caratterizzati da situazioni deficitarie, sono subordinate alla preventiva acquisizione di specifici pareri preventivi degli enti gestori il parere può essere sostituito da certificazione del progettista.

4. Superfici aereo-illuminanti

ILLUMINAZIONE DEI LOCALI

Il requisito di illuminazione è determinato dalla superficie totale degli infissi apribili che danno adito a spazi esterni, misurata al netto dei telai degli infissi. Si considera una superficie forfetaria relativa all'infisso, pari al 10% della superficie netta muraria, che si sottrae alla medesima ai fini del calcolo di verifica, pertanto la superficie aereo-illuminante è convenzionalmente considerata pari al 90% dell'apertura muraria. Si ammette un conteggio inferiore al suddetto 10%, solo mediante dimostrazione della superficie effettiva dell'infisso con rappresentazione grafica dell'abaco.

Locali di cui al punto a) del suddetto paragrafo avente ad oggetto "locali abitabili ed agibili – Classificazione"

I locali abitabili ad uso civile abitazione, devono usufruire di illuminazione naturale e diretta.
Ciascun vano deve quindi essere dotato di almeno una finestra apribile all'aria libera con una superficie illuminante pari ad almeno 1/8 della superficie utile del vano medesimo, decurtando il 10% a titolo forfettario per gli infissi. In alternativa a tale decurtazione, può essere rappresentato e misurato specifico abaco.
La singola unità immobiliare residenziale deve presentare una sufficiente aerazione su due lati. Tale prescrizione non è prevista per gli alloggi di tipo monolocale o bilocale escluso gli accessori, sui quali è ammesso anche aperture su un unico fronte.
Non concorrono al rispetto di quanto previsto dal comma precedente i portoni o portoncini che costituiscono l'ingresso principale all'unità immobiliare, anche se vetrati; sono computabili le aperture al piano terreno arretrate fino a ml. 2,50 dal filo della facciata nella misura del 25%, con arretramento oltre ml. 2,50 non sono più computabili. Nella misura intermedia compresa fra la facciata esterna e l'arretramento fino a ml. 2,50, la percentuale richiesta è proporzionata alla distanza dalla facciata esterna.
Non sono soggetti all'applicazione della presente norma i locali accessori o di servizio.
Nella superficie aeroilluminante dei sottotetti abitabili potrà essere conteggiata nella misura massima del 50% la superficie dei lucernari o abbaini.
Il restante 50% dovrà essere soddisfatto mediante aperture realizzate a parete.
Nel caso di chiusura di balconi con verande, dovrà essere garantito il rispetto del rapporto aeroilluminante, con ante apribili, con riferimento alla superficie complessiva del vano risultante, costituita dalla somma della superficie del balcone e di quella del locale ad esso annesso, e comunque non inferiore al rapporto di 1/8.
Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione, senza mutamento della destinazione d'uso, quando non sia possibile per ragioni di tutela dell'immobile conseguire i requisiti richiesti dal D.M. 5.7.1975, gli interventi devono mirare, per la parte interessata, al raggiungimento delle migliori condizioni possibili in rapporto alle caratteristiche dell'immobile. Non sono in ogni caso ammessi interventi peggiorativi della situazione in atto. La conservazione delle minori superfici apribili per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto quali fabbricati di particolare pregio, di interesse storico – artistico, tutti i fabbricati ricadenti in zona urbanistica "A" nonché di fabbricati rurali ecc..

Locali di cui ai punti b) e c) del suddetto paragrafo avente ad oggetto "locali abitabili ed agibili – Classificazione"

I locali di cui ai punti b) e c) del suddetto paragrafo, devono usufruire di illuminazione naturale e diretta.
Le superfici illuminanti non devono essere inferiori a:

- 1/8 della superficie utile del locale, per i locali con superficie fino a mq 100,00;

- 1/10 della superficie utile del locale per i locali con superficie oltre i mq 100,00 e fino a mq 1000,00 con un minimo di mq 12,50.
- 1/12 della superficie utile del locale per i locali con superficie oltre i mq 1.000,00 con un minimo di mq 100,00.

Non sono soggetti all'applicazione delle presenti norme i locali accessori o di servizio.
Per il calcolo delle superfici illuminanti, si applicano i seguenti parametri:

- il 50% della superficie illuminante deve essere collocata a parete, se la restante parte è costituita da lucernari;
- il 25% della superficie illuminante deve essere collocata a parete se la restante parte è costituita da aperture a shed o a lanterna;

I locali accessori diretti agli ambienti di cui al punto a) e b) possono essere privi di illuminazione naturale.
Le superfici finestrate o comunque trasparenti, nei casi d'irraggiamento diretto solare, devono essere dotate di dispositivi che consentono il loro oscuramento totale o parziale.
Tutte le superfici finestrate devono essere accessibili alle pulizie, anche nella parte esterna.
L'intensità, la qualità e la distribuzione delle sorgenti di luce artificiale negli ambienti di lavoro devono essere idonee allo svolgimento dello specifico compito visivo.
La collocazione delle lampade deve essere tale da evitare abbagliamenti diretti e/o riflessi, nonché la proiezione d' ombre sulla postazione di lavoro, che ostacolino il compito visivo.
Negli stabilimenti e negli ambienti di lavoro in genere, devono esistere mezzi di illuminazione tali da intervenire in assenza di tensione di rete e distribuiti in modo da garantire un sicuro movimento e l'eventuale esodo dagli ambienti di lavoro.
Gli accessi, le rampe esterne e gli spazi comuni di circolazione interna devono essere serviti di adeguato impianto d' illuminazione notturna temporizzato.
Per i locali destinati ad attività produttiva possono essere compresi nel computo della superficie illuminante le superfici trasparenti delle porte a partire da cm 80,00 dal pavimento.
Per i locali la cui profondità superi di 2,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra misurata dal pavimento, la superficie utile finestrata dovrà essere incrementata in misura proporzionale fino ad un massimo del 25% per una profondità massima di 3,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra dal pavimento.
Nel caso di ambienti che per la loro conformazione geometrica hanno porzioni di superficie non raggiunta da illuminazione naturale, dette porzioni devono essere individuate in planimetria ed adibite esclusivamente ad usi che non prevedano la permanenza di addetti (salva la realizzazione di superfici illuminanti nella copertura).
Su parere dell'Azienda USL competente per territorio, possono essere ammessi parametri inferiori, rispetto ai valori sopra riportati, ove ricorrano particolari esigenze tecniche documentate.
In tali casi l'idoneità del locale sarà limitata all'attività lavorativa dichiarata, fatto salvo quanto specificato di seguito relativamente all'illuminazione e aerazione dei locali di esposizione e vendita aperti al pubblico.

ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE

Ogni spazio agibile, di servizio o accessorio, deve essere munito d'impianto d'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.
Devono pertanto essere assicurati idonei valori di illuminamento così come definiti dalle norme di illuminotecnica (UNI 10380).
Negli uffici deve essere assicurato idoneo valore di illuminamento sul posto di lavoro.
La collocazione delle lampade deve essere tale da evitare abbagliamenti diretti e/o riflessi, nonché la proiezione d' ombre sulla postazione di lavoro, che ostacolino il compito visivo.
Qualora esigenze tecniche richiedano condizioni d'illuminamento particolari, sia generale che localizzato (es. videoterminali), queste devono risultare confortevoli per gli addetti in relazione alle vigenti disposizioni di legge in materia.
Per i locali di cui agli ambienti di lavoro, è opportuno che siano predisposti mezzi di illuminazione tali da intervenire in assenza di tensione di rete e distribuiti in modo da garantire un sicuro movimento e l'eventuale esodo dall'ambiente di lavoro.
Illuminazione notturna esterna - Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione interna devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato.

AERAZIONE DEI LOCALI

SUPERFICIE APRIBILE
Superficie totale degli infissi apribili che danno adito a spazi esterni, misurata al netto dei telai degli infissi. Si considera una superficie forfetaria relativa all'infisso, pari al 10% della superficie netta muraria, che si sottrae alla medesima ai fini del calcolo di verifica, pertanto la superficie aereo-illuminante è convenzionalmente considerata pari al 90% dell'apertura muraria. Si ammette un conteggio inferiore al suddetto 10%, solo mediante dimostrazione della superficie effettiva dell'infisso con rappresentazione grafica dell'abaco.
L'aerazione dei locali abitabili o agibili deve essere adeguata all'uso previsto, in modo che l'aria viziata sia evacuata e non possa costituire pregiudizio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli alloggi.

SUPERFICIE ILLUMINANTE
Superficie trasparente totale delle aperture attestate su spazi esterni, misurata come alla voce precedente.
Per il computo delle superfici trasparenti dei lucernari, shed, lanterne e porte, devono essere rispettate le limitazioni dei parametri indicati nel presente Regolamento nella parte delle prescrizioni igienico-sanitarie.

Locali di cui al punto a) del suddetto paragrafo avente ad oggetto *"locali abitabili ed agibili – Classificazione"*

La singola unità immobiliare residenziale deve presentare una sufficiente aerazione su due lati. Tale prescrizione non è prevista per gli alloggi di tipo monolocale o bilocale escluso gli accessori, sui quali è ammesso anche aperture su un unico fronte.

Le prescrizioni di cui al comma precedente non si applicano, solo nel caso di interventi di ristrutturazione, qualora si tratti di alloggi monostanza o di unità abitative costituite da due vani esclusi i servizi e gli accessori (la cucina costituisce sempre un vano) che possono essere areati anche mediante aperture ubicate su un solo fronte dell'edificio, purché le unità abitative sopra indicate siano dotate di almeno due finestre (con l'esclusione delle finestre di servizi e locali accessori).
Superficie totale degli infissi apribili che danno adito a spazi esterni, misurata al netto dei telai degli infissi.
Si considera una superficie forfetaria relativa all'infisso, pari al 10% della superficie netta muraria, che si sottrae alla medesima ai fini del calcolo di verifica, pertanto la superficie aereo-illuminante è convenzionalmente considerata pari al 90% dell'apertura muraria.
Si ammette un conteggio inferiore al suddetto 10%, solo mediante dimostrazione della superficie effettiva dell'infisso con rappresentazione grafica dell'abaco.
Le verande poste sui balconi devono avere una superficie apribile che costituisca almeno un 1/8 della somma delle superfici del balcone e del locale ad esso annesso.
La realizzazione della veranda non può mettere in comunicazione, tramite le relative aperture, servizi igienici con vani utili.
Non concorrono al rispetto di quanto previsto dal comma precedente i portoni o portoncini che costituiscono l'ingresso principale all'unità immobiliare.
Possono usufruire di ventilazione artificiale i locali accessori e di servizio.
In ogni caso, la fonte di emissione dell'impianto di ventilazione suddetto deve essere collocato in modo da non recare danno alle abitazioni circostanti.

Locali di cui ai punti b) e c) del suddetto paragrafo avente ad oggetto "locali abitabili ed agibili – Classificazione"

Tutti i locali destinati ad attività lavorativa devono essere dotati di superfici apribili attestate su spazi esterni e con comandi ad altezza d'uomo.
La superficie apribile deve corrispondere almeno a:

- 1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a mq 100,00;
- 1/16 della superficie utile del locale, con un minimo di mq 12,50 se la superficie del locale è compresa tra mq 100,00 e mq 1.000,00;
- 1/24 della superficie utile del locale, con un minimo di mq 62,50 se la superficie utile del locale è superiore a mq 1.000,00.

Di norma le superfici apribili devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne evitando sacche di ristagno.
Devono essere favoriti sia i moti convettivi naturali per la circolazione dell'aria interna, che i ricambi naturali mediante installazione di appositi dispositivi (quali ad esempio gli evacuatori statici e/o ventilatori).
Le porte ed i portoni comunicanti direttamente con l'esterno possono essere comprese nel computo della superficie apribile fino a raggiungere il massimo del 50% della superficie apribile necessaria.
Per i piccoli fondi commerciali sino a mq 100,00 di superficie utile, le porte possono costituire il totale della superficie apribile.
L'impianto di aerazione forzata non è da intendersi sostitutivo dell'aerazione naturale.
Qualora il processo produttivo, per le proprie caratteristiche tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali areati artificialmente o in caso di ambienti

facenti parte di strutture con particolari esigenze di sicurezza (ad es. istituti bancari) può essere fatto ricorso all'aerazione forzata.
In tal caso il flusso d'aerazione deve essere distribuito in modo da evitare sacche di ristagno.
Nel caso di aerazione forzata l'aria di rinnovo deve essere prelevata secondo quanto previsto dalle norme UNI 10339 e devono essere predisposti adeguati sistemi di reimmissione dell'aria convenientemente riscaldata e umidificata.
Di norma l'impianto di aerazione forzata non può essere utilizzato per la rimozione degli impianti dovute alle lavorazioni.
Per tali impianti dovrà essere previsto uno specifico impianto d'aspirazione localizzata, coordinato con l'impianto d'aerazione dell'ambiente.
In caso di servizi igienici privi di aerazione naturale, l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero assicurare almeno 3 ricambi in un tempo massimo di 5 minuti per ogni utilizzazione di ambiente, se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico temporizzato.
Lo sbocco dell'impianto di aerazione forzata deve essere collocato in modo da non recare nocumento alle proprietà confinanti.
I locali accessori diretti agli ambienti di cui al punto a) e b), fatte salve eventuali norme specifiche, possono essere privi di aerazione naturale ad esclusione di servizi igienici – w.c. e spogliatoi per quali, in caso di superficie apribile, attestata su spazi esterni, assente o inferiore ad 1/8 della superficie utile del locale, deve essere fatto ricorso all'aerazione forzata.
I flussi d'aerazione devono essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno.
In caso di servizi igienici privi di aerazione naturale, l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero assicurare almeno 3 ricambi in un tempo massimo di 5 minuti per ogni utilizzazione dell'ambiente, se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico temporizzato.

Illuminazione e aerazione dei locali di esposizione e vendita aperti al pubblico

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

REQUISITI DEGLI EDIFICI ESISTENTI E DEI SOTTOTETTI

Al fine di consentire il pieno recupero del patrimonio edilizio esistente, possono essere consentiti, requisiti minimi d'altezza, illuminazione o aerazione inferiori a quelli previsti dagli articoli precedenti laddove si tratti d'interventi di ristrutturazione o restauro e risanamento conservativo.
Tali interventi non devono comportare la demolizione e ricostruzione del fabbricato; inoltre deve essere dimostrata, tramite specifica relazione tecnica, l'impossibilità, per caratteristiche storiche, architettoniche o strutturali degli edifici, di raggiungere i requisiti minimi previsti.
Non potranno essere realizzati interventi che comportino un peggioramento dei requisiti di illuminazione o aerazione già esistenti.

Recupero dei sottotetti ad uso abitativo ed accessorio per effetto della L.R. 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti)

PREMESSE

1. I livelli prestazionali da assicurare nei progetti di recupero dei sottotetti ai fini abitativi devono essere differenziati in relazione alle destinazioni d'uso dei vani; pertanto, in applicazione del D.M. 05/07/1975, sono distinti fra quelli da ottenere per spazi ad uso abitazione e quelli da ottenere per gli spazi accessori e di servizio.

VOLUMI DI ARIA.

1. Per gli spazi ad uso abitazione:

a. la diminuzione dell'altezza deve comunque garantire lo stesso "volume d'aria" in relazione alla destinazione d'uso ed alla tipologia del vano;

b. il "volume d'aria", al fine di garantire idonee condizioni igienico-sanitarie, deve essere ottenuto, prevedendo proporzionalmente al diminuire dell'altezza, una maggiore superficie del vano da rendere abitabile;

c. il volume d'aria da calcolare per gli spazi ad uso abitazione deve rispettare la seguente formula:
Superficie vano = Volume d'aria/altezza media vano
Dove il "volume d'aria" è quello che si desume dall'applicazione del D.M. 1975 con riferimento alle specifiche destinazioni d'uso dei locali e per "altezza media vano" si intende quella minima definita dalla Legge Regionale 5/2010.

2. Per gli spazi accessori e di servizio:

a. Non è previsto il requisito prestazionale del volume d'aria per ripostigli, zone di ingresso, corridoi, disimpegni e per il servizio igienico aggiuntivo.

REQUISITI AEROILLUMINANTI NATURALI

Il livello prestazionale dei "requisiti aeroilluminanti" da assicurare nei progetti di recupero dei sottotetti ai fini abitativi, deve garantire, per quanto è possibile, una sufficiente ventilazione e illuminazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, con particolare riferimento a quelle realizzate su piani verticali, e dai riscontri d'aria trasversali.

1. Per gli spazi ad uso abitazione:

Premesso che si tratta di locali accessori di un appartamento trasformati in vani utili ai fini abitativi, che non potranno mai essere autonomi rispetto all'unità abitativa di origine, nello spirito della Legge Regionale, riteniamo in linea generale che l'obbligo del rispetto del parametro del 50% delle aperture verticali rispetto a quelle realizzate in copertura, possa essere troppo restrittivo per rendere applicabile la norma, anche se ai fini igienico sanitari aumenterebbe sicuramente la qualità abitativa di tali ambienti.

Pertanto, allo scopo di migliorare l'aerazione e illuminazione dei locali e di conseguenza le condizioni microclimatiche dei vani realizzati nel sottotetto

(ventilazione trasversale, riduzione dell'irraggiamento diretto durante il periodo estivo, possibilità di apertura dell'infisso in caso di pioggia); tenuto conto del benessere psicofisico determinato, negli ambienti chiusi, dalla possibilità della visione degli spazi esterni e dalla necessità fisiologica di distendere la muscolatura oculare verso l'infinito; al fine di incentivare la realizzazione di aperture verticali, si ritiene che si possa non chiedere l'incremento di volume previsto al punto 1 quando, per il raggiungimento del rapporto di 1/16, la superficie aero illuminante sia ottenuta almeno per il 50% da aperture realizzate a parete o tramite abbaini.
2. Per i servizi igienici
Qualora non sia possibile raggiungere il rapporto aero illuminante previsto all'art. 3 comma 1b della Legge Regionale 5/2010, è necessario prevedere l'istallazione di un idoneo impianto di estrazione forzata dell'area meccanizzato in grado di assicurare un ricambio d'aria non inferiore a 6 v/h. se in espulsione continua, ovvero assicurare almeno 3 ricambi in un tempo massimo di 5 minuti per ogni utilizzazione di ambiente.
Non è previsto il requisito prestazionale aereo illuminante per gli spazi accessori quali disimpegni, ripostigli, ecc.

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

Per quanto attiene agli argomenti in oggetto, si rinvia ai contenuti delle N.T.A. del P.O. ed a specifici regolamenti per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti alternative e rinnovabili.

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

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

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

OGGETTO

Questa parte del regolamento, tratta l'argomento dell'edilizia sostenibile ed ha per oggetto la definizione di norme integrative regolamentari con carattere prescrittivo obbligatorio, da applicare nel rispetto ed in aggiunta a tutto il quadro normativo di cui alla materia in oggetto.
In attuazione del quadro normativo generale in materia, con carattere sovraordinato, si intendere inoltre dare attuazione, alle disposizioni delle norme in materia di edilizia sostenibile di cui alla L.R. n° 65/2014 e ss.mm.ii., per quanto attiene all'introduzione di incentivi economici ed urbanistici, per interventi facoltativi di miglioramento dei requisiti minimi obbligatori.

Gli interventi disciplinati dal presente capitolo dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni di cui al Piano Operativo e di tutte le normative di riferimento in materia, a titolo esemplificativo D.lgs. 192/2005 e ss.mm.ii, D. Lgs 311/2006, DPR 59/2009, D.lgs. 102/2014; Linee guida nazionali, L.R. 39/2005, Piano di indirizzo energetico Regionale PIER, Regolamento 2R del 09.02.2007 modificato con Regolamento 32/R del 05.07.2017, Linee guida Regionali (G.R.T. n. 322 del 28.02.2005 e n. 218 del 03.04.2006).

FINALITA'

La finalità è quella di promuovere la conoscenza e la cultura della sostenibilità edilizia, cercando di favorire ed incentivare la concreta realizzazione di interventi edilizi, che vadano in tale indirizzo, inteso in senso ampio, come l'insieme di requisiti di benessere e di fruibilità delle opere edilizie che corrispondono all'esigenza di una migliore qualità della vita, nel rispetto dei limiti ricettivi degli ecosistemi, anche attraverso la riduzione del consumo di risorse naturali ed energie esauribili, favorendo invece l'impiego di energie rinnovabili rispettose dell'ambiente e ricercando un equilibrio fra sistema naturale ed antropico durevole nel tempo.
Gli obbiettivi sono:
a) Rispondere ad esigenze di risparmio delle risorse naturali ed energetiche esauribili.
b) Migliorare l'efficienza energetica delle costruzioni.
c) Favorire l'impiego di energie rinnovabili.
d) Ridurre le emissioni inquinanti nell'ambiente.
e) Orientare le modalità costruttive di edifici ed impianti verso soluzioni più efficienti che riducano i costi d'esercizio e raggiungano elevati standard prestazionali.
f) Migliorare nel suo complesso il "comfort" dei fabbricati inteso non solo nell'ottica del risparmio energetico, ma anche nel senso di salute, benessere abitativo e qualità della vita.
g) Determinare una rivalutazione dei beni immobiliari in funzione della conoscenza della propria qualità di consumo energetico e delle spese di gestione e dei possibili risparmi.
h) Rendere esplicito il fabbisogno termico dell'edificio e l'immediata identificazione dei costi di gestione dello stesso.
i) Operare nell'indirizzo generale del rispetto dell'ambiente, presupposto per uno sviluppo sostenibile e duraturo.
l) Garantire una "progettazione integrata", intendendo l'elaborazione di un processo che vede risolte in un unico momento tecnico – ideativo, tutte le istanze, da quelle urbanistiche, architettoniche, strutturali, energetiche, impiantistiche, della sicurezza, ecc.
m) Favorire la sostenibilità edilizia con incentivi economici ed urbanistico-edilizi, attraverso concrete misure applicative improntate al concetto di semplicità e chiarezza.

MODALITA' DI APPLICAZIONE DEGLI INCENTIVI

In relazione alla materia della sostenibilità edilizia, sono indicati di seguito, misure minime che obbligatoriamente devono essere realizzate negli edifici e realizzazioni facoltative che danno diritto ad agevolazioni ed incentivi di carattere economico in

termini di sconto sull'importo dell'aliquota relativa agli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) ed incentivi di carattere urbanistico-edilizio relativi ad incrementi dimensionali in termini di aumento della superficie utile lorda.
La riduzione sull'importo dell'urbanizzazione viene applicato in relazione alla categoria di intervento ed alle tariffe vigenti al momento della realizzazione dell'intervento edilizio.
L'incremento della Superficie Utile Lorda (S.U.L.), viene effettuato con riferimento alla definizione contenuta nell'allegato "A" delle presenti norme regolamentari.
Di seguito sono descritti e prescritti con carattere obbligatorio, interventi afferenti alla materia della sostenibilità edilizia, relativi alla qualità costruttiva e prestazionale degli edifici, in termini di risparmio delle risorse naturali ed energetiche, impiego di energie rinnovabili e tecnologie di bioarchitettura, rispetto dell'ambiente, comfort abitativo, economicità nei consumi, nell'indirizzo di uno sviluppo sostenibile e duraturo.
Per ciascuna categoria di intervento è indicata altresì, la possibilità di effettuare interventi facoltativi di miglioramento dei requisiti minimi obbligatori, per i quali è prevista la concessione di incentivi applicando un criterio premiante, basato su punteggi cumulativi la cui somma consente, oltre all'ottenimento di scaglioni sempre maggiori di sconto sull'aliquota dell'urbanizzazione primaria e secondaria, anche degli incrementi della superficie utile ammessa.

TABELLA DEI PUNTEGGI

Somma dei punteggi ottenuti in relazione ai singoli interventi Punteggio conseguito	**Incentivo economico Sconto degli OO.UU. (primaria e secondaria), in termini percentuali**	**Incentivo Urbanistico-Edilizio** **Incremento della S.U.L. in termini percentuali**
Fino a 25 punti	**5 %**	**Incremento di S.U.L. 2,5 %**
Da 25 a 50 punti	**10 %**	**Incremento di S.U.L. 5 %**
Da 50 a 75 punti	**15 %**	**Incremento di S.U.L. 7,5 %**
Oltre 75 punti	**20 %**	**Incremento di S.U.L. 10 %**

DESTINAZIONI D'USO DEI FABBRICATI

Rientrano nell'ambito di applicazione del presente capitolo, ai fini della concessione degli incentivi economici ed urbanistico-edilizi, tutte le destinazioni d'uso (residenziale, commerciale, direzionale ed artigianale-industriale, ecc.).

CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO OGGETTO DI APPLICAZIONE DEGLI INCENTIVI

Gli incentivi economici ed urbanistico-edilizi sono applicabili per le categorie di intervento edilizio di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di addizione volumetrica, con le seguenti esclusioni:

- gli immobili vincolati ai sensi del vincolo storico culturale di cui alla parte seconda del D.lgs. n° 42/2004 salvo espressa autorizzazione della Soprintendenza, mentre risultano ammissibili nelle aree a vincolo paesaggistico disciplinate dalla parte terza del D.lgs. n° 42/2004, previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica;
- gli immobili oggetto di disciplina della pianificazione urbanistica che in relazione a specifiche schede siano già oggetto di incentivazione.

AMBITO TERRITORIALE DI APPLICAZIONE

La realizzazione degli interventi edilizi in oggetto dovrà essere effettuata nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, di pianificazione e regolamentari, con particolare riferimento al Piano Operativo.
Gli incentivi economici ed urbanistico-edilizi, sono applicabili in tutto il territorio comunale, con la sola esclusione delle aree oggetto di disciplina della pianificazione urbanistica, che in relazione a specifiche schede siano già oggetto di incentivazione;
In queste aree escluse da questa previsione regolamentare a carattere generale, l'applicazione degli incentivi economici ed urbanistico-edilizi, può avvenire in maniera specifica, autonoma, anche diversificata in relazione alle specifiche peculiarità territoriali, senza necessità di variante al presente Regolamento Edilizio.

TITOLO EDILIZIO

Gli aumenti di S.U.L. di cui al presente capitolo, costituiscono interventi di addizione funzionale.
Tali interventi di edilizia sostenibile, possono essere anche realizzati contestualmente ad opere di nuova costruzione ed addizione volumetrica funzionale, ampliamento volumetrico, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia ricostruttiva.
Il titolo edilizio da applicare è stabilito dalla normativa sovraordinata.

MODALITA' DI ACCESSO AGLI INCENTIVI

Nel caso di intervento diretto, contestualmente alla presentazione del titolo edilizio (Permesso di Costruire o S.C.I.A. ecc.), nel caso di intervento indiretto, al momento della presentazione del Piano Urbanistico Attuativo, viene presentata apposita istanza di richiesta degli incentivi che deve essere corredata di:
a) Dichiarazione di impegno a firma della proprietà e del Direttore dei lavori, all'esecuzione delle opere che danno diritto agli incentivi economici ed urbanistico-edilizi.
b) Relazione asseverata esplicativa degli interventi a firma del professionista incaricato del progetto o di altro/i professionista/i specializzato/i in materia, che dovrà illustrare anche mediante eventuali, elaborati grafici, tabelle dimostrative e/o particolari costruttivi, conteggi analitici, certificazioni, la rispondenza del progetto degli interventi, ai requisiti per cui si intende avvalersi degli incentivi, di cui dovrà certificare e dichiarare espressamente il rispetto in rapporto a quanto previsto dalle presenti norme, dalle istruzioni tecniche *"Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale"* della regione toscana e di ogni altra normativa di legge con carattere sovraordinato, di pianificazione e/o regolamentare in materia.

c) Polizze fideiussorie bancarie o assicurative, di importo pari a quello degli incentivi economici, a cui si dimostra di avere diritto (importo da detrarre dall'urbanizzazione secondaria), costituite:

- una dell'importo suddetto, quota parte, nella misura del 70%, che sarà svincolata a seguito della comunicazione di fine lavori corredata di certificazione del Direttore dei Lavori o altro professionista abilitato, in cui assevera e dichiara espressamente l'avvenuta esecuzione dei lavori, in perfetta conformità alla proposta progettuale delle opere che danno diritto agli incentivi ed il rispetto in rapporto a quanto previsto dalle presenti norme, delle linee guida tecnico-costruttive, tipologiche ed impiantistiche della regione toscana e da ogni altra normativa di legge, di pianificazione e regolamentare in materia. Tale certificazione asseverata dal professionista, inoltre dovrà attestare il suo regolare funzionamento delle opere realizzate;
- una dell'importo suddetto, quota parte, nella misura del 30%, che sarà svincolata trascorso dodici mesi dalla comunicazione di fine lavori, al fine di consentire eventuali verifiche di rispondenza delle opere realizzate alle previsioni del progetto.

È in facoltà del richiedente presentare un'unica polizza pari al 100% dell'importo, che in tale caso sarà svincolata trascorso dodici mesi dalla comunicazione di fine lavori.

Le suddette polizze fidejussorie assicurative o bancarie dovranno essere fornite da enti assicurativi in possesso dei requisiti previsti dalla Legge 10/06/1982, n° 348, con formula giuridica che garantisca l'escussione immediata e diretta dell'importo da parte del Comune e lo svincolo, solo dietro espressa comunicazione dello stesso.

SANZIONI

a) Il professionista ai fini delle relazioni asseverate presentate in sede di progetto, in sede di presentazione della fine dei lavori, assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale. Nel caso che il Comune accerti, in qualsiasi momento che l'asseverazione del professionista non corrisponda al vero e/o sia falsa e/o infedele, ne da contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio del collegio/dell'ordine di appartenenza.

b) Nel caso in cui, sia stato concesso un incentivo volumetrico e le opere realizzate non corrispondono al progetto presentato, tali volumi si configurano come parziale difformità dal Permesso di costruire, sanzionabile con le procedure previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia.

c) Nel caso in cui sia stato concesso un incentivo economico e le opere realizzate non rispondono al progetto presentato, si da luogo con le procedure amministrative previste dalla vigente normativa, all'introito della polizza fideiussoria (se non ancora svincolata) e/o applicazione di procedura di riscossione coattiva, conteggiando gli oneri dovuti maggiorati degli interessi legali e irroga una sanzione pari alla metà della riduzione applicata (vedere art. 220 co. 5 della L.R. 65/2014).

NORME FINALI E TRANSITORIE

a) Le presenti norme sono applicabili a tutte le istanze presentate successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento.

b) Le disposizioni oggetto del presente capitolo, sono applicabili anche ai titoli edilizi già assentiti in forma tacita (S.C.I.A.) o rilasciati (Permessi di Costruire), che siano

ancora validi alla data di entrata in vigore delle presenti norme, mediante la procedura di variante nelle forme stabilite dalle vigenti disposizioni di legge e regolamentari in materia.
c) L'introduzione di nuove disposizioni di legge più restrittive a livello nazionale, regionale, o comunale per quanto attiene agli atti di pianificazione urbanistica, entrano in vigore immediatamente superando le disposizioni del presente regolamento e nelle more dell'aggiornamento ed adeguamento dello stesso, qualora in contrasto con dette nuove disposizioni, è da ritenersi con effetto immediato superato ed inefficacie e quindi non più applicabile.

CONTENIMENTO DI CONSUMO ENERGETICO E PRESCRIZIONI OBBLIGATORIE ED INCENTIVI VOLUMETRICI DI CUI AGLI ARTT. 11 e 12 DEL D.lgs. n° 28/2011.

Prescrizioni obbligatorie

1. Gli edifici devono essere progettati secondo i criteri di contenimento dei consumi energetici mediante installazione di sorgente di calore a forte contenimento e mediante installazione di idonei accorgimenti di isolamento termico secondo un progetto redatto da professionista abilitato.
Il progetto sarà redatto secondo i calcoli del rendimento termico previsto dalle leggi vigenti in materia e depositato presso il Comune.
Al progetto saranno allegati tutti i dettagli costruttivi pertinenti a ciascun elemento di isolamento e di sorgente di calore con allegate le caratteristiche tecniche di ciascun elemento ed il funzionamento dell'opera nel suo complesso.
2. I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti devono prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze di cui all'allegato 3 stessa disposizione normativa. Nelle zone "A" del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, le soglie percentuali di cui all'Allegato 3 alla Legge 28/2011, sono ridotte del 50 per cento.
3. Le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano agli edifici di cui alla parte seconda e all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e a quelli specificamente individuati come tali negli strumenti urbanistici, qualora il progettista evidenzi che il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione incompatibile con il loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici ed artistici.
4. Nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, gli impianti di produzione di energia termica devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.
Gli obblighi di cui al comma 1 non possono essere assolti tramite impianti da fonti rinnovabili che producano esclusivamente energia elettrica la quale alimenti, a sua volta dispositivi o impianti per la produzione di acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.

Prestazioni facoltative ed incentivi volumetrici, di semplificazione ed economici

I progetti di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti su edifici esistenti che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30 per cento rispetto ai valori minimi obbligatori, beneficiano in sede di rilascio del titolo edilizio, **di un bonus volumetrico del 5 per cento**, che nel caso venga aggiunto ad altre opere incentivanti, può essere ragguagliato in termini di S.U.L, dividendolo per il fattore 3,00 che è l'altezza virtuale per i locali di civile abitazione, stabilita dal regolamento 39/R. Rimane fermo il rispetto delle norme in materia di distanze minime tra edifici e distanze minime di protezione del nastro stradale, nei casi previsti e disciplinati dagli strumenti urbanistici comunali e fatte salve le aree individuate come zona "A" dal decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 e fatte salve le limitazioni imposte dalle N.T.A. del R.U.
In aggiunta a quanto sopra è previsto un punteggio di 10 punti ai fini dello sconto degli oneri di urbanizzazione secondaria
Alla richiesta devono essere allegati in duplice copia:
1) relazione tecnica esplicativa delle scelte progettuali che determinano il superamento di almeno il 30 % dei valori minimi di integrazione da fonti rinnovabili calcolati secondo le modalità di cui all'Allegato 3 al D. Lgs. 28/2011.
2) schema di calcolo secondo le modalità di cui all'Allegato 3 al D. Lgs. 28/2011.

BARRIERE ARCHITETTONICHE

Gli edifici a carattere collettivo e sociale realizzati dallo Stato, dalle Regioni o dalle Amministrazioni Locali, aventi interesse amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario e comunque, edifici in cui si svolgono attività comunitarie e nei quali vengono prestati servizi di interesse generale, nonché edifici privati quali cinema, teatri, auditori, chiese, grandi magazzini, impianti sportivi, alberghi, ecc, e le strutture esterne agli edifici quali percorsi pedonali e parcheggi; dovranno presentare caratteristiche architettoniche volte a eliminare gli impedimenti fisici comunemente definiti come barriere "architettoniche", che sono di ostacolo alla vita di relazione, in conformità alle leggi vigenti.
I progetti di abitazioni private devono essere redatti nel perfetto rispetto delle prescrizioni di legge in materia.
Per gli edifici privati residenziali esistenti progettati e successivamente realizzati secondo criteri esuberanti le misure minime di legge e che prevedano la completa accessibilità prevista dalla Legge, dotando l'organismo edilizio di tutti gli accorgimenti idonei alla fruizione in ogni suo spazio, compreso l'esterno, da parte di persone con ridotte o impedite capacità motorie o sensoriali si ha un'assegnazione di **punti 10**.
Ciò vale anche per gli edifici soggetti a recupero e ristrutturazione.

INTERVENTI DI QUALITÀ COSTRUTTIVA E PRESTAZIONALE DEGLI EDIFICI, IN TERMINI DI RISPARMIO DELLE RISORSE NATURALI ED ENERGETICHE, IMPIEGO DI ENERGIE RINNOVABILI E TECNOLOCHE DI BIOARCHITETTURA, FINALIZZATE AL RISPETTO DELL'AMBIENTE, AL CONFORT ABITATIVO ED ECONOMICITA' NEI CONSUMI.

a) Realizzazione di sistemi solari passivi (facoltativi ed incentivati).

Riguardano la realizzazione di verande, serre solari, non riscaldate disposte nei fronti da sud-est a sud-ovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e /o copertura vetrata.
Le medesime strutture dovranno in ogni caso garantire il rispetto dei requisiti di illuminazione ed aerazione dei locali che vi affacciano, secondo le norme regolamentari vigenti.
Le finalità e le funzionalità devono essere certificate da specifica relazione firmata da un tecnico competente e contenente il calcolo dell'energia risparmiata mediante l'adozione di dette tecniche, nonché la verifica del benessere termoigrometrico durante tutto l'anno.
Le serre solari dovranno rispettare le prescrizioni tecnico-costruttive di cui all'allegato "A" di cui alle presenti norme.
Il guadagno energetico dovuto alla realizzazione delle serre o di altri sistemi progettati specificatamente per favorire lo sfruttamento degli apporti solari, all'interno dei vani "con permanenza di persone", deve essere indicato nella relazione tecnica ai sensi del D.lgs. 192/2005 e che deve riportare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento.
La serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque locali da consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o non permanente, luoghi di lavoro etc.). La superficie irraggiata direttamente dal sole (con esclusione della copertura) deve essere almeno del 50% della superficie perimetrale totale della serra che dovrà essere realizzata con materiale trasparente.
La copertura delle serre dovrà essere in materiale trasparente oppure integrata con pannelli fotovoltaici. Non deve costituire ampliamento degli ambienti retrostanti, in modo da risultare un vano separato. La serra deve essere apribile, per almeno il 50% (con esclusione della copertura) ed ombreggiabile (dotata di opportune schermature) per evitare il surriscaldamento estivo. La volumetria delle serre solari deve essere collocata nel fabbricato in modo da integrarsi nell'organismo edilizio, valorizzandolo.
Sono realizzabili anche su spazi condominiali coperti o racchiusi da vetrate quali: corti climatizzate naturalmente, progettate al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio.
L'installazione di tali impianti solari passivi comporta l'assegnazione di **punti 10.**

b) Impianti di riscaldamento e/o raffreddamento di tipo radiante a pavimento, parete ed a battiscopa

I suddetti sistemi ad irraggiamento comprendono i radiatori a battiscopa, i riscaldamenti a serpentina a parete o pavimento.
La realizzazione di tali impianti consente notevoli vantaggi rispetto agli impianti tradizionali, consistenti nella diffusione della temperatura in modo ideale dal

pavimento al soffitto, l'assenza di ventilazione e rumorosità, risparmio notevole dal punto di vista energetico, utilizzo dello stesso impianto per riscaldare e raffrescare, temperatura ed umidità controllata, condizioni ottimali di salubrità ambientale.
La realizzazione di tali impianti comporta l'assegnazione di **punti 10.**

c) Impianti elettrici a bassa emissione di smog elettromagnetico

Gli impianti elettrici domestici in uso emettono campi elettrici-magnetici le cui interferenze sono proporzionali all'intensità del campo elettrico e magnetico generato, durata dell'esposizione giornaliera, distanza di rispetto o sicurezza dal corpo umano.
Tali campi sono sospettati di produrre gravi danni alla salute, pertanto è consigliabile un atteggiamento di prudenza con conseguente progettazione di impianti sicuri a tal proposito oltre a quanto previsto dal D.M. 37/2008, un impianto biocompatibile, deve rispettare le seguenti basi: limitazione del tempo di esposizione all'elettrosmog;

- distanza di sicurezza dalla fonte inquinante;
- schermatura dell'impianto con disgiunzione bipolare e tripolare della rete;
- semplificazione dell'assetto dell'impianto elettrico (con posizione e percorsi a stella mirati e calcolati in base al locale in esame, in modo che interagisca con i locali adiacenti) cosicché non interferisca con il flusso elettromagnetico terrestre indispensabile al bioritmo degli esseri viventi.

I vantaggi sono quelli di avere un costo ridotto di realizzazione e minori consumi rispetto agli impianti tradizionali, oltre ad essere meno nocivi alla salute.
Le caratteristiche di cui sopra dell'impianto devono essere certificate da apposito tecnico specializzato ed abilitato in materia di impianti.
La realizzazione di tali impianti comporta l'assegnazione di **punti 10.**

d) Impiego di tecnologie bioedili, e materiali ecocompatibili, per il risparmio delle risorse e per la salubrità degli ambienti interni

I materiali ecologici sono considerati quei materiali che rispettano la duplice condizione di basso impatto ambientale nell'estrazione, lavorazione e distribuzione, con attenzione all'uso di risorse non estinguibili e non nocivi alla salute, materiali radioattivi come elementi di altoforno, pietre di origine vulcanica ed alcune monocotture, materiali tossici contenenti formaldeide come truciolati, collanti, vernici.
I materiali igroscopici sono quei materiali che garantiscono una corretta regolazione dell'umidità negli ambienti confinati, assorbendo l'umidità in eccesso per restituirla quando essa è insufficiente (calce naturale, legno, pietre naturali, laterizio, ecc.) al contrario dei materiali non igroscopici che sono causa di mancanza di respirazione naturale e generano muffe, condensazioni e fatiscenza delle strutture (cementi, calci sintetiche, vernici di derivazione polimerica, coibentanti polimerici ecc.).
I materiali "ecocompatibili" sono quelli che nel ciclo delle loro fasi di "vita", cioè dalla produzione all'uso, dalla manutenzione allo smaltimento, creano meno danni alla salute delle persone e dell'ambiente.
Si considerano ecocompatibili a titolo esemplificativo, i seguenti materiali:

- *Pietra naturale;*

esempi di pietre naturali sono il marmo, il granito, i tufi, i calcari, i calcareniti;
si consiglia l'uso di materiali non di origine vulcanica.

- *Laterizi;*

mattone in laterizio, meglio se di recupero; blocchi naturali semipieni microporizzati con segatura di legno o pula di riso, senza utilizzo di fanghi industriali e polistirolo. Grazie alla microcapillarità della massa, funziona come la pelle ostacolando l'assorbimento di acqua ed al contempo espellendo velocemente il vapore, impedendo così la formazione dell'umidità al suo interno. Questi blocchi permettono un'ottimo isolamento termico, un'elevato potere acustico ed una notevole inerzia e capacità termica, inoltre sono esenti da qualsiasi elemento radioattivo.

- *Solai;*

di tipo fonoassorbenti, igroscopici che non si carichino elettrostaticamente, permeabili alle energie naturali e non disturbanti il campo magnetico naturale.

- *Coperture;*

di tipo ventilato, che consenta il passaggio permanente dell'aria sotto lo strato di coppi e tegole, senza utilizzo di malta nella posa in opera di coppi e tegole, in particolare il colmo deve lasciare passare l'aria che entra dalle linee di gronda, ogni tipo di impermeabilizzazione impiegata deve essere permeabile al vapore acqueo e deve essere di tipo traspirante.

Sono ammesse coperture del tipo "tetto verde" sia a coltivazione estensiva che intensiva, la cui composizione è costituito da un solaio di copertura, uno strato protettivo, uno strato drenante e di accumulo idrico, uno strato filtrante, un substrato e la vegetazione.

La coltivazione estensiva è adatta a coperture piane e falde, prevedendo uno spessore del terreno di circa cm. 10/15, ed il verde costituito da piante grasse, muschio o tappeto erboso; è adatto a strutture esistenti per la sua leggerezza.

La coltivazione intensiva, che è applicabile solo a coperture piane prevede la realizzazione di giardino con prato, piante d'alberi mediante substrato di terra di cm. 50/80; richiede una buona struttura sottostante.

- *Intonaci a base di calce;*

Gli intonaci a base di calce, che costituiscono la migliore protezione dagli agenti atmosferici (acqua, muschi, escursioni termiche, rumori) e dagli agenti interni (efflorescenze saline, umidità, ecc.).

L'elevata alcalinità determina le potenti qualità disinfettanti, antibatteriche e antimuffa.

Traspirante, ad alta inerzia termica, la calce è un materiale dalle ottime caratteristiche biologiche ed estetiche che ne fanno la migliore componente per le malte e le successive pitturazioni.

- *Il legno;*

deve trattarsi di legno non trattato con prodotti chimici, ed essere stagionato, trattati con prodotti naturali come cera d'api, l'olio di lino, le resine di conifera, le essenze di agrumi od altri trattamenti con prodotti naturali non tossici, ed usare possibilmente materiale tradizionale di tipo rinnovabile come faggio, rovere, pioppo, olmo ecc.

- *Isolanti;*

il sughero è un materiale naturale che non deve essere lavorato senza utilizzo di svariati collanti, in pannelli, granuli, lastre o rotoli.

Pannelli costituiti da sola fibra di legno, argilla espansa, fibra di legno o di cocco, guaina e fibra di cellulosa, juta, pomice, perlite riolitica, vetro cellulare espanso, lana naturale, pomice, cappottatura di cocciopesto.

Con questi materiali si può ottenere elevato isolamento termico ed acustico, pur mantenendo la capacità dell'abitazione di traspirare.

- *Pitture e smalti;*

Devono essere usati colori con contenuto minimo di solventi dannosi e metalli pesanti. Pitture a base di calce, smalti ecologici a base di resine naturali, cere, oli densi.
Negli interni possono essere usati protettivi del legno a base di cera d'api.
• *Pavimenti e rivestimenti;*
In pietra naturale, in linoleum (purché nella loro produzione sono utilizzati prodotti collanti di origine petrolchimica), il parquet (purché non verniciato con una vernice poliuretanica), laterizio.
Da evitare la posa di pavimenti su quelli esistenti, salvo l'uso di collanti naturali che sostituiscono in tutto i collanti sintetici.
• *Impianti elettrici;*
Si devono usare cavi schermati protettivi dall'inquinamento elettrico.
Devono essere applicati, quando è possibile disgiuntori elettrici onde avere tutela contro l'inquinamento elettromagnetico.
Si deve ridurre e/o eliminare l'effetto dei campi elettromagnetici.
• *Impianti di riscaldamento;*
Sistemi ad irraggiamento che mantengano elevata la circolazione dell'aria, garantendo contestuale risparmio energetico, nonché l'installazione di caldaie alimentate a biomasse.
• *Impianti idrosanitari;*
Devono essere utilizzate apparecchiature che depurino e decalcifichino l'acqua, che dovrà comunque mantenere i requisiti di potabilità previsti dalla vigente normativa.

Realizzazioni facoltative incentivate

L'utilizzo di materiali ecocompatibili relativamente alla struttura dell'edificio e cioè la realizzazione degli elementi portanti verticali ed orizzontali e la copertura comporta l'assegnazione di **punti 10.**
L'utilizzo di materiali ecocompatibili relativamente alla realizzazione delle finiture dell'edificio, e cioè intonaci, infissi, isolanti, pavimenti e rivestimenti, impianti, coloriture, comporta l'assegnazione di **punti 10.**
L'impiego dei suddetti materiali deve essere certificato dalla ditta fornitrice e l'avvenuta posa in opera è certificata dal Direttore ei Lavori, ad ultimazione delle opere.

e) Progettazione degli edifici secondo i principi della bioarchitettura, con qualità progettale, di inserimento ambientale, di sicurezza, di comfort abitativo e risparmio energetico

Condizioni e prescrizioni obbligatorie

Tutti i progetti di nuova costruzione devono illustrare nella relazione tecnica allegata, il rispetto di quanto sotto indicato.
Analisi progettuale - indicazioni e prescrizioni.

A) ANALISI DEL SITO

1. Rilievo delle caratteristiche tipiche del territorio ed analisi dei caratteri percettivi del paesaggio, prima e dopo l'intervento. Le caratteristiche morfologiche – costruttive dell'intervento, devono dimostrare:
a) Buon adattamento all'ambiente in cui si inserisce anche attraverso caratteri architettonici compatibili con il contesto.
b) Strategie che aumentino il benessere percettivo con il mantenimento dei caratteri paesaggistico – naturali.
c) Caratteristiche spaziali planivolumetriche coerenti con la tipologia degli edifici circostanti e con le forme del paesaggio naturale.
d) Caratteri architettonici compatibili e coerenti con le regole compositive proprie del contesto.
e) Articolazione funzionale degli spazi che favorisca visioni qualificate, buoni livelli di privacy e sicurezza personale.
f) Studio delle regole, delle tecnologie costruttive e dei materiali che evidenzino l'adattamento dell'intervento alle forme dell'ambiente circostante.
g) Se reperibile "descrizione letteraria dei luoghi".
h) Individuazione di eventuali agenti inquinanti e/o fonti di rumore.
i) Rappresentazione grafica e/o descrittiva di altre proposte che il Progettista intende realizzare per il raggiungimento del miglior comfort possibile del luogo.
Supporti:
Relazione tecnica descrittiva di tutti i punti sopra riportati, delle modalità delle scelte progettuali effettuate, del risultato raggiunto per il miglioramento delle condizioni energetiche dell'edificio; (Analisi – Scelta – Risultato)
Elaborati grafici con sezioni ambientali;
Indicazione della tipologia dei fabbricati;
Graficizzazione di coni ottici evidenziando eventuali punti paesaggistici privilegiati;
Simulazione degli effetti visivo – percettivi dell'intervento proposto attraverso immagini grafiche, fotografiche o virtuali (rendering, etc.);

B) ORIENTAMENTO

1. Analisi dell'intervento che approfondisca la ricerca di un rapporto equilibrato con l'ambiente nel quale é inserito per meglio sfruttare le risorse naturali rinnovabili disponibili in loco (in particolare la radiazione solare ed il vento) attraverso:
a) Corretta esposizione al sole, in funzione della tipologia individuata, integrando gli elementi indicati "nell'analisi del sito";
b) Articolazione funzionale degli spazi che favorisca buoni livelli di privacy e sicurezza personale;
c) Riduzione del fabbisogno energetico derivante dallo sfruttamento dei fattori climatici relativamente alla ventilazione, al raffrescamento estivo e all'ottimizzazione del guadagno solare;
d) Rappresentazione grafica e/o descrittiva di altre proposte che il Progettista intende realizzare per il raggiungimento del miglior confort possibile del luogo;
Supporti:
·Relazione tecnica descrittiva di tutti i punti sopra riportati, delle modalità delle scelte progettuali effettuate, del risultato raggiunto per il miglioramento delle condizioni energetiche dell'edificio; (Analisi – Scelta – Risultato).
·Elaborati grafici con eventuali sezioni ambientali.
·Planimetrie indicanti l'analisi delle regole e delle configurazioni compositive e spaziali proposte.

·Planimetrie che rappresentino l'orientamento degli edifici.
·Schemi grafici dello studio del tragitto del sole comprensivi dell'ombreggiatura derivante dagli edifici circostanti e dalla vegetazione che potrebbero avere una eccessiva azione di schermo.
·Schemi grafici e di calcolo inerenti al dimensionamento degli aggetti e delle serre solari.
2. Indicazioni progettuali:
a) Dovrà essere ricercato un posizionamento con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est – Ovest con una tolleranza di 45° e si dovrà avere con gli edifici contigui, nelle peggiori condizioni stagionali del 21 Dicembre, il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.
b) Dovrà essere ricercato l'orientamento ottimale posizionando a Sud lo "spazio giorno", ad Est lo "spazio notte", ad Ovest lo "spazio studio" ed a Nord gli accessori quali "garage" e "ripostigli".
c) Le aperture massime e le vetrate dovranno preferibilmente essere collocate da Sud-Est a Sud-Ovest, mentre ad Est dovranno essere minori e a Nord dovranno essere ridotte al minimo indispensabile.
d) È consigliabile che le finestre a Sud abbiano uno sviluppo prevalentemente verticale, mentre quelle ad Est ed Ovest uno sviluppo orizzontale.
e) Può essere necessario, per il controllo dell'irraggiamento solare, il posizionamento di "sistemi schermanti esterni" (DPR 311/2006) che non impediscano il guadagno solare nella stagione invernale, ma che consentano una ottimale ombreggiatura nella stagione estiva per evitare l'ingresso delle radiazioni nelle ore più calde all'interno dei vani "con permanenza di persone".
f) Per "sistemi schermanti esterni", si intendono oltreché piccoli frangisole: pensiline / balconi / aggetti /tetti, muri ad accumulo, muri di Trombe od altro avente lo scopo indicato al punto precedente, ed anche le "serre solari".

Indicazioni progettuali: pensiline / balconi / aggetti / tetti

a) Le installazioni pensiline / balconi / aggetti / tetti, sono funzionali al miglioramento dei requisiti.
b) La realizzazione delle sporgenze deve essere effettuata nel rispetto del controllo dell'irraggiamento solare in modo di ridurre la quantità di calore che entrerà nell'edificio.
c) La contemporanea realizzazione di ampie superfici vetrate sulla facciata Sud, consente di poter sfruttare in inverno gli apporti solari gratuiti e nel periodo estivo ridurre il flusso di calore entrante in estate.
d) Le strutture tipo logge e/o porticati. devono essere collocate preferibilmente solo sul prospetto Sud o sud-est o sud-ovest.

Indicazioni costruttive e prestazioni energetiche

1. Minimizzare i consumi per la climatizzazione invernale e per il raffrescamento estivo avvalendosi delle prestazioni dei componenti edili dell'edificio, attraverso:
a) Diagnosi dell'edificio con l'analisi e adozione di tutti i materiali, componenti e sistemi per il raggiungimento dei limiti indicati dalle vigenti normative.
b) Valutazione della realizzazione di un tetto di tipo ventilato per il miglioramento del comfort estivo.
c) Indicazione delle caratteristiche dell'impianto termico.

d) Indicazione dell'utilizzo di ampie superfici vetrate che permettono di innalzare il livello dell'illuminazione naturale e migliorare l'apporto dell'irraggiamento solare.
e) Indicazione di una eventuale installazione di generatori di calore centralizzati con la contabilizzazione dei consumi.
f) Indicazione di una eventuale installazione di impianto termico con pannelli radianti a pavimento con l'utilizzo di caldaie a condensazione o pompe di calore elettriche.
g) Indicazione di una eventuale realizzazione di impianti di produzione energia quali ad es. biomasse, geotermia o fotovoltaica.
h) I locali esposti sul lato Sud, Sud-Est e Sud-Ovest, al fine di migliorare l'apporto dell'irraggiamento solare e di migliorare una corretta illuminazione ed aerazione dei vani, potranno essere dotati di una apertura largamente superiore ai minimi di legge.
i) Si deve garantire una buona qualità dell'aria attraverso l'aerazione dei vani, sfruttando le condizioni ambientali esterne e le caratteristiche degli spazi interni senza gravare sui consumi energetici per la climatizzazione, studiando anche gli effetti della ventilazione combinata "vento – effetto camino" al fine di supportare ed elevare la prestazione minima richiesta della ventilazione naturale e del miglioramento del comfort per il raffrescamento estivo.
l) Progettazione delle aree circostanti gli edifici e le aree pubbliche per ridurre e compensare isole di calore e l'innalzamento delle temperature superficiali relative ad asfalto, autobloccante etc., mediante:
m) Ombreggiamento delle aree destinate a parcheggio.
n) Protezione, nel periodo invernale, delle pareti dell'edificio esposte al vento.
o) Studio adeguato delle superfici e dell'estensione del verde privato e pubblico.
p) Studio di soluzioni che prevedano l'utilizzo di pavimentazioni tipo: prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno etc.
q) Realizzazione di piscine, fontane, vasche ornamentali, ecc.
r) Realizzazione di sistema di illuminazione artificiale esterno che minimizzi la potenza elettrica impiegata. In particolare, nel rispetto delle disposizioni di cui al DGRT n° 815/2004 (linee guida regionali) lo schema deve tenere di conto:
- Interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza.
- Parzializzazione degli impianti con interruttori locali ove funzionale.
- Interruttori crepuscolari.
- Utilizzo di corpi illuminanti di diversa altezza per zone carrabili e per quelle pedonali, con flusso luminoso orientato verso il basso.
s) Utilizzo di sorgenti luminose di classe "A" o migliori a basso consumo e/o LED.
È necessario che il progettista effettui una rappresentazione grafica e/o descrittiva di altre proposte che il Progettista intende realizzare per il raggiungimento del miglior comfort possibile del luogo.

Indicazioni progettuali: Tetto

Salvo il raggiungimento del valore di trasmittanza indicato dalla normativa, per un miglioramento del comfort occorre che siano ricercate le migliori condizioni attraverso la realizzazione di:
- la realizzazione di un "tetto ventilato" nel caso in cui la copertura sia a falda a diretto contatto con vani abitabili (es. Mansarda).
- La realizzazione di una "soffitta ventilata" nel caso in cui la falda non sia a diretto contatto di vani abitabili (es. soffitta) anche se accessibili.

- Tetto verde.

Indicazioni di qualità progettuale interna per la civile abitazione, di funzionalità, sicurezza e comfort abitativo

Cucina:
La cucina dovrà preferibilmente avere una collocazione "ad L" creando il piano di lavoro in modo tale da ordinare il lavello ed i principali elettrodomestici da sinistra a destra: frigo, lavello, piano di cottura, piano di lavoro in modo da consentire facili spostamenti all'interno del vano anche con le mani ingombre.
Sul piano di lavoro devono essere installate più prese elettriche per evitare che fili e prolunghe dei piccoli elettrodomestici si accavallino e interferiscano con il piano di cottura.
Installare rilevatori per l'incendio e il monossido di carbonio.
· Installare un interruttore differenziale ad altissima sensibilità a protezione delle prese di corrente situate sul piano di lavoro.
Soggiorno:
· Predisporre il maggior numero possibile di prese elettriche in modo tale che ogni apparecchio abbia una sua presa dedicata e si evitino grovigli di fili e l'uso di prolunghe sia limitato al minimo.
· In presenza di porte per l'accesso sull'esterno, evitare l'installazione di zanzariere con guida a pavimento.
· I dislivelli nella pavimentazione devono essere segnalati con una diversa scelta dei materiali di pavimentazione oppure con illuminazione localizzata.
· Scegliere i punti luce dotati di interruttore con regolazione di luminosità per migliorare il comfort visivo. Sia la luce naturale che quella artificiale devono essere valutate in modo da evitare fenomeni di abbagliamento o scarsa luminosità.
· Il terrazzo deve essere realizzato con elementi protettivi (ringhiere, parapetti) che non creino l'effetto "scaletta" da parte dei bambini.
Bagno:
· I box doccia devono essere dotati di allarme acustico attivabile dall'interno.
· È preferibile installare box doccia anziché la vasca in modo da lasciare più spazio libero all'interno del locale.
· Prediligere l'installazione di scalda-salviette a parete rispetto ai tradizionali termosifoni.
· Evitare pavimenti troppo lisci.
· La serratura della porta dovrà avere la possibilità di aprirsi anche dall'esterno con l'installazione di una serratura a passe-partout.
Corridoi – disimpegni:
· L'illuminazione del vano scale deve permettere un'immediata visualizzazione del corrimano tramite l'utilizzo di sistemi luminosi prossimi allo stesso.
· Studiare scale e parapetti che consentano ed agevolino l'installazione di "cancelletti" in presenza di bambini.
· Eventuali dislivelli nei corridoi e nei disimpegni, devono essere segnalati con diversa tipologia di pavimentazione, luci a pavimento diversa colorazione delle pareti, ecc.
· Dotare i vani di passaggio di luminosità adeguata eliminando le zone d'ombra ed i fenomeni di abbagliamento.
· Nel caso di corridoi lunghi è consigliabile l'installazione di interruttori luminosi.
· Evitare le porte che si aprono direttamente su una scala.

· I parapetti delle scale devono essere realizzati con elementi protettivi che non creino l'effetto "scaletta" da parte dei bambini.
Garage:
· Garantire una adeguata apertura di aerazione che consenta l'ingresso di aria esterna anche a porta chiusa al fine di evitare il ristagno di vapori esplosivi e/o nocivi.

Norme sul risparmio di risorse negli edifici ad uso interamente non residenziale.

1. È preferibile localizzare i magazzini non riscaldati a nord e la zona uffici a sud, in modo da ottimizzare gli apporti solari gratuiti.
2. Nella zona produzione andrà garantita la maggiore ventilazione naturale possibile e le migliori condizioni di luce solare durante l'intero arco della giornata.
3. Verificare l'ottimale utilizzo, per la realizzazione della copertura, degli "shed" orientati a nord che garantiscono una luce diffusa e indiretta evitando l'abbagliamento e la rifrazione Sono da evitare sistemi che determinano un'illuminazione zenitale diretta, quali cupolini, che possono provocare fenomeni di abbagliamento e surriscaldamento.
4. Gli impianti termotecnici che dovranno essere misurati alle reali esigenze degli ambienti di lavoro preferendo impianti ad "irraggiamento" che permettono di convogliare il calore verso il pavimento.
5. Siano installati sistemi di schermatura delle aperture esterne, riconducibili alle indicazioni fornite al punto 2.2 delle "linee guida regionali per l'edilizia sostenibile", od altre applicazioni che consentano la penetrazione della luce naturale nel periodo invernale e la ostacolino nel periodo estivo allo scopo di evitare fenomeni di abbagliamento e surriscaldamento estivo.
6. Nella progettazione del sistema di illuminazione artificiale devono essere ricercate le tecniche più idonee al fine di minimizzare la potenza elettrica impegnata e quindi il relativo impatto sul fabbisogno energetico.
7. Nella progettazione del sistema di illuminazione esterno, occorre che sia indicato uno schema dell'impianto di illuminazione esterno che tenga di conto dell'installazione di:
- Interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza;
- Parzializzazione degli impianti con interruttori locali ove funzionale;
- Interruttori crepuscolari;
- Utilizzo di corpi illuminanti di diversa altezza per zone carrabili e per quelle pedonali, con flusso luminoso orientato verso il basso;
- Utilizzo di sorgenti luminose di classe "A" o migliori a basso consumo e/o LED.

Realizzazioni facoltative incentivate

Negli interventi di nuova costruzione residenziale può essere previsto l'edificazione di un fabbricato dove sia garantito il rispetto dei criteri fondamentali della bioarchitettura, e precisamente:
- forma compatta dell'edificio onde eliminare le dispersioni termiche, prevedendo un rapporto massimo fra lunghezza e larghezza pari a ½;
- aperture esterne sul lato nord dell'edificio con riduzione del rapporto areo-illuminante al minimo di Legge pari ad 1/8, in maniera da limitare le dispersioni termiche;

- aperture sul lato sud, sud-ovest e sud-est, con rapporto areo-illuminate superiore a ¼, onde avere superfici vetrate soleggiate e favorire il riscaldamento degli ambienti e ridurre i costi di riscaldamento;
- piantumazione sul lato nord del fabbricato di una barriera di piante sempreverdi di altezza non inferiore a ml 3,00 onde costituire una barriera naturale a protezione del fabbricato dai venti freddi e/o rumori;
- piantumazione sul lato sud del fabbricato di una barriera di piante a foglie caduche, di altezza non inferiore a ml 3,00 onde costituire una funzione ombreggiante nel periodo estivo e non impedire, nel periodo invernale, l'irraggiamento solare.

La progettazione di un fabbricato residenziale rispettando tutte le suddette condizioni, comporta l'assegnazione di un punteggio di **punti 10.**

e) Impiego di energie rinnovabili.

Prescrizioni normative Nazionali e Regionali in materia di energie rinnovabili

Per la realizzazione degli impianti termici, devono essere installati dispositivi per la regolamentazione automatica della temperatura ambientale nei singoli vani o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso ed esposizione uniformi, come indicato dalla vigente Normativa (311/2006 – DPR 59/2009).
Negli edifici esistenti, con un numero di u.i. superiori a quattro, nel caso di ristrutturazione o nuova installazione l'impianto termico dovrà essere mantenuto "centralizzato" con la contabilizzazione e la termoregolazione del calore per singola unità abitativa (311/2006 – DPR 59/2009).
Nei casi previsti dalla vigente normativa (D.lgs. 311/2006 e DPR 380/2001), per gli edifici a destinazione residenziale, devono essere installati impianti per l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili:
- Per soddisfare almeno il 50% di fabbisogno di acqua calda per ogni unità abitativa, ridotto al 20% per gli edifici situati nei centri storici.
- Per soddisfare almeno il fabbisogno energetico elettrico di 1 KW per ogni unità abitativa.

Nei casi previsti dalla vigente normativa (D.lgs. 311/2006 e DPR 380/2001, dell'art. 1 comma 289 della L. n° 244/2007), per gli edifici a destinazione prevalente non residenziale, devono essere installati impianti per l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili:
- Per soddisfare almeno il fabbisogno energetico elettrico di 5 KW per fabbricati di estensione superficiale compresa tra 100 e 1.000 mq;
- Per soddisfare almeno il fabbisogno energetico elettrico di 10 KW per fabbricati di estensione superficiale oltre 1.000.

I suddetti parametri sono da ritenersi automaticamente superati nel caso di sopravvenute nuove normative con carattere sovraordinato.

Prescrizioni regolamentari in materia di energie rinnovabili

Gli interventi disciplinati dal presente capitolo dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti alternative e rinnovabili oltre a quanto di seguito indicato:

a) La localizzazione dei pannelli per gli impianti per l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili e/o microeolico, dovrà tenere di conto della tipologia e dell'estetica del fabbricato oltre che del contesto paesistico circostante e la loro distribuzione dovrà costituire un contesto organico. I pannelli solari devono essere installati sulle coperture, su falde del tetto possibilmente non principali e non prospicienti spazi pubblici, o nel resede del fabbricato.
b) Nei casi di nuova costruzione, nel caso di copertura inclinata, gli impianti dovranno essere collocati in adiacenza del colmo ed inseriti in sostituzione del manto di copertura.
c) Solo nei fabbricati esistenti potranno essere collocati in modo complanare e sopra al manto di copertura, riducendone il più possibile l'impatto visivo e deve essere eliminato tale impatto adagiando e quindi integrando il pannello solare alla copertura, così da assimilarlo ad un abbaino di maggiore dimensione, in modo da non essere visibile dal piede del fabbricato.
d) Nel caso di fabbricato con più u.i., i pannelli dovranno avere le stesse caratteristiche e dimensioni.
e) Nel caso di fabbricato di tipo "condominiale", i pannelli dovranno essenzialmente essere collocati su di un'unica falda (colmo – gronda).
f) Nel caso di coperture piane, i pannelli ed i serbatoi dovranno essere installati in modo da non essere visibili dalla strada pubblica il più possibile lontano dalla linea di facciata.
g) I serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici utilizzando il sottotetto o locali accessori che dovranno essere integrati nell'architettura del fabbricato.
Nel caso di installazione di sistemi fotovoltaici, eolici, idraulici, cogenerativi od altro che sia in grado di coprire il 100% dell'energia elettrica consumata annualmente da tutte le u.i. realizzate nel fabbricato è possibile proporre una soluzione progettuale che, nel contesto di una valutazione in ordine all'inserimento architettonico dei pannelli fotovoltaici, consenta di installare l'intera superficie necessaria su di una struttura posta nel resede del fabbricato da utilizzare anche come posto auto coperto. La struttura dovrà avere le caratteristiche costruttive di una loggia aperta almeno su due lati. La struttura non è computabile ai fini volumetrici fatto salvo il rispetto delle distanze. L'installazione di impianti alimentati a fonti rinnovabili è ammessa per gli edifici caratterizzati da un valore storico-ambientale previa valutazione sul posizionamento di tali impianti finalizzata alla salvaguardia dei caratteri architettonici degli immobili (preferibilmente all'interno degli spazi di pertinenza, nei giardini, sulle coperture di volumi secondari) e nella quantità strettamente connessa al fabbisogno energetico delle attività svolte. L'installazione di impianti alimentati a fonti rinnovabili che interessino edifici o zone sottoposte a vincolo ai sensi del decreto legislativo n. 42/2004 è subordinata alle prescrizioni e procedure del Codice dei Beni Ambientali e Culturali e al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

Requisiti facoltativi incentivati

1) Negli interventi edilizi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia con variazione di sagoma l'autoproduzione e gli usi di fonti rinnovabili di energia quali:
A) solare termico a copertura del 0,80% di produzione del fabbisogno di acqua calda sanitaria Impianto dimensionato di oltre 100 litri di accumulo ogni 100 mc.

costruzione residenziale. Il solare termico può essere sostituito integralmente con l'installazione di impianti B e C. In quest'ultima ipotesi in deroga all'ultimo comma del presente paragrafo, è sufficiente un'unica tecnologia per avere i 10 punti di assegnazione.
B) impianti fotovoltaici di conversione dell'energia della radiazione solare in energia elettrica in corrente continua, in grado di dare completa autonomia alla costruzione o connessi alla rete elettrica esistente;
C) impianto eolico mediante uno o più aerogeneratori collegati alla rete locale;
D) impianti di riscaldamento alimentati a biomassa (la biomassa utilizzabile ai fini energetici consiste in tutti quei materiali organici che possono essere utilizzati direttamente come combustibili ovvero trasformati in altre sostanze – solide, liquide o gassose – di più facile utilizzo negli impianti di conversione con provenienza certificata da filiera corta, entro 70 km);
e) mini-impianti idroelettrici a recupero.
La realizzazione di almeno due delle suddette tecnologie comporta l'assegnazione di **10 punti,** salvo la deroga indicata all'ultimo comma della lettera A, dove basta una unica tecnologia.

2) Interventi sul patrimonio edilizio esistente non ricompresi nella voce precedente n° 1
A) Installazione di solare termico a copertura del 70% di produzione del fabbisogno di acqua calda sanitaria;
B) Installazione di impianto fotovoltaico di conversione dell'energia della radiazione solare in energia elettrica in corrente continua, in grado di raggiungere la potenzialità di 2,00 kW;
La realizzazione di entrambe le suddette tecnologie comporta l'assegnazione di **10 punti**.

f) Efficienza energetica degli edifici

Prescrizioni obbligatorie

Per ridurre al minimo l'impatto ambientale si devono prima di tutto ridurre i consumi energetici. Uno dei modelli che si ritiene possano diventare un punto di riferimento (anche per un significativo risparmio economico) è quello della casa a basso consumo (frutto di una progettazione bioclimatica). In linea generale si possono così definire gli alloggi in cui la progettazione, ponendo particolare attenzione all'interazione dell'edificio con l'ambiente circostante, produce caratteristiche costruttive e strutturali, e determina l'uso di materiali attentamente scelti al fine di poter sfruttare al meglio gli apporti energetici che l'ambiente esterno è in grado di fornire.
Diventa così possibile, a seconda delle condizioni esterne, sfruttare gli apporti gratuiti per ridurre di una quota sensibile (e per alcuni periodi dell'anno totalmente) il fabbisogno energetico dell'edificio.
Ogni intervento di nuova costruzione e di sostituzione edilizia dovrà pertanto essere accompagnato da specifiche valutazioni progettuali che tengano conto degli indirizzi e prescrizioni sopra espresse.
Obiettivo della presente norma è quello di pervenire alla realizzazione di edifici ad "architettura bioclimatica", che costituiscono l'evoluzione degli edifici a bassa dispersione termica, al fine di ottimizzare le relazioni energetiche con l'ambiente

naturale circostante per contenere le emissioni inquinanti ed il consumo di fonti energetiche non rinnovabili, riducendo al contempo, i consumi per il riscaldamento e il raffrescamento degli edifici e minimizzando, in questo modo, il fabbisogno energetico.
È necessario perseguire il contenimento di consumo energetico degli edifici mediante assunzione delle seguenti misure:
A – realizzare edifici aventi caratteristiche costruttive finalizzate al contenimento energetico (Edifici a bassa dispersione termica, edifici costruiti secondo precisi criteri sia di coibentazione sia relativamente ai rendimenti minimi degli impianti termici) e, successivamente, realizzare edifici aventi caratteristiche costruttive di "architettura bioclimatica" (Edifici a basso consumo energetico: dotati di sistemi solari passivi ed attivi e di un'impiantistica evoluta, consentendo elevati risparmi energetici).
B - favorire l'uso di fonti rinnovabili
C - perseguire l'obiettivo della realizzazione di impianti energetici ad alta efficienza.
Ogni intervento di nuova edificazione e gli interventi di sostituzione edilizia devono prevedere un livello minimo obbligatorio di efficienza energetica.
Indipendentemente ed aggiuntivamente rispetto ai requisiti del D. Lgs 192/05 è necessario pervenire al rispetto di un fabbisogno energetico dell'edificio come standard obbligatorio, di seguito indicato che dovrà essere asseverato da tecnico incaricato e cioè un fabbisogno di calore dell'edificio con requisito prestazionale obbligatorio di fabbisogno energetico non superiore a 70 kWh/m2 anno.

Requisiti facoltativi incentivati.

Il fabbricato può essere progetto facoltativamente con un fabbisogno energetico massimo di calore non superiore a 50 kWh/m2 anno (classe energetica "A").
Questo comporta l'assegnazione di **punti 10.**

Il fabbricato può essere progetto facoltativamente con un fabbisogno energetico massimo di calore non superiore a 30 kWh/m2 anno (classe energetica A+).
Questo comporta l'assegnazione di **punti 20.**

Il fabbricato può essere progettato facoltativamente come energicamente autonomo (casa "passiva"), cioè con assenza totale di fabbisogno energetico "convenzionale" ossia caldaia e termosifoni, pompe di calore, ecc., per esigenze di acqua calda sanitaria e riscaldamento e refrigeramento e totale assenza di fornitura di energia elettrica da fonti convenzionali, bensì generata totalmente da impianti di energia rinnovabili (casa passiva).
Questo comporta l'assegnazione di **punti 30.**

I suddetti requisiti dovranno essere certificati da tecnico abilitato specializzato mediante redazione di certificazione relativa ad Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), redatto in conformità e secondo le modalità previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia e di ogni altra documentazione tecnica che certifichi la classe energetica dell'edificio.

g) Risorsa naturale acqua - risparmio idrico.

Prescrizioni obbligatorie.

Al fine della tutela della risorsa acqua, il presente Regolamento promuove misure e soluzioni finalizzate al risparmio idrico disciplinandole in funzione degli usi domestici o produttivi.

Usi domestici.

La dotazione idrica procapite per il calcolo del fabbisogno per usi domestici viene stabilita in 250 l/g per abitante equivalente. Alle utenze potabili domestiche devono comunque essere assicurati:

a) una dotazione pro-capite giornaliera alla consegna, non inferiore a 150 l/ab/giorno, intesa come volume attingibile dall'utente nelle 24 ore. Il contratto con l'utente menzionerà il numero di «dotazioni» assegnato all'utente e ad esso garantito;

b) una portata minima erogata al punto di consegna non inferiore a 0,10 l/s per ogni unità abitativa in corrispondenza con il carico idraulico di cui alla successiva lettera c);

c) un carico idraulico di 5 ml., misurato al punto di consegna, relativo al solaio di copertura del piano abitabile più elevato. Il dato è da riferire al filo di gronda o all'estradosso del solaio di copertura.

d) un carico massimo riferito al punto di consegna rapportato al piano stradale non superiore a 70 ml., salvo indicazione diversa stabilita in sede di contratto di utenze.

Per quanto non specificamente descritto, viene fatto riferimento al D.P.C.M. 04.03.1996 "LIVELLI MINIMI DEI SERVIZI CHE DEVONO ESSERE GARANTITI IN CIASCUN AMBITO TERRITORIALE OTTIMALE (art. 4, comma 1, lett. g) della legge 5 gennaio 1994, n. 36).

A partire dalle categorie di intervento della "demolizione con fedele ricostruzione", negli interventi nei quali sono previste aree a verde pertinenziale, risulta obbligatoria la raccolta e impiego delle acque meteoriche per irrigazione (cisterne da 1.000 litri – minimo – ogni u.i., da posizionare nei locali tecnici oppure interrate).

Pratiche di risparmio per utilizzatori residenziali.

Negli interventi di nuova costruzione e nelle sostituzioni edilizie devono essere messe in opera le migliori pratiche disponibili e tecnologiche impiantistiche atte a razionalizzare ed ottimizzare il consumo idrico.

Dovrà essere garantita ed asseverata l'installazione di almeno 2 tecnologie impiantistiche di razionalizzazione di consumo idrico per uso interno e n. 1 tecnologia per uso esterno (dove prevista), quali ad esempio:

Usi all'interno dell'abitazione:

Vaso WC a ridotto consumo idrico/sciacquoni a basso flusso o a flusso differenziato; Rubinetteria a basso consumo; Docce a flusso ridotto; Riduttori di flusso; Frangigetto; Riduttori di pressione.

Usi all'aperto:

Irrigazione programmata (timer elettronico); Microirrigazione; Irrigazione a goccia; Tecniche e pratiche del "Water Efficient Gardening" od altre soluzioni idonee a garantire lo scopo del risparmio idrico.

Usi industriali e dei servizi.

I consumi idrici industriali sono fortemente diversificati in relazione al tipo di attività industriale ed in relazione al tipo specifico di utilizzo dell'acqua nei vari cicli industriali, e spesso non classificabile a priori.

Per la quantificazione dei fabbisogni, viene stabilito un valore di riferimento minimo standardizzato pari a 250l/g ogni 100 mq di superficie (A).

Nei casi in cui è individuata la destinazione d'uso, interviene l'obbligo di dichiarare nella richiesta di titolo abilitativo la necessità/fabbisogno idrico per scopo produttivo (B) e le previsioni messe in atto per soddisfare l'approvvigionamento e la mitigazione del consumo complessiva (A+B), onde verificare la sostenibilità della previsione.
In assenza di tale indicazione o di specifica previsione, viene assunto a riferimento il fabbisogno minimo standard (A), fatto salvo l'obbligo di integrare la verifica di sostenibilità provvedendo alla indicazione del fabbisogno durante la procedura di richiesta di cambio d'uso.
Pratiche di risparmio per utilizzatori industriali e dei servizi.
Negli interventi di nuova costruzione ed in quelli di sostituzione edilizia, devono essere messe in opera pratiche e tecnologie impiantistiche atte a razionalizzare ed ottimizzare il consumo idrico**,** quali ad esempio (oltre quelle previste in ambito residenziale):
a) il riciclo acque "interne";
b) il riuso di acque "esterne" (da impianti di depurazione civili e/o da altri impianti produttivi);
c) il riuso consortile o limitrofo di acque "interne" con sistema di utilizzo a cascata;
d) vasche di prima pioggia.
È obbligatorio per il proponente dimostrare ed asseverare l'installazione di almeno una delle precedenti tecnologie.

Opere facoltative incentivate

Viene incentivata la differenziazione delle reti potabile da altri usi negli insediamenti (realizzazione di doppia rete) con riutilizzo delle acque piovane per gli usi domestici compatibili, mediante la realizzazione di impianti di recupero delle acque piovane.
Tali impianti prevedono l'utilizzo ed il recupero dell'acqua piovana, basandosi sul principio di massimo risparmio dell'acqua, di abbattimento dell'inquinamento, nonché del tentativo di chiusura del ciclo dell'acqua.
Tali sistemi se previsti in fase di progettazione possono consentire grandi risparmi di risorsa con spesa di installazione minima.
In modo generale, in presenza di superfici esterne di pertinenza agli edifici è sempre possibile prevedere un sistema di incanalamento delle acque piovane in un serbatoio di accumulo e il loro utilizzo per usi domestici (riempimento cassette w.c., irrigazione del giardino).
In presenza di tali accumuli di acqua non potabile, possono essere esclusi dalla rete di distribuzione, le cassette w.c., ed i rubinetti per le utenze non potabili/acque di lavaggio) per le quali è possibile prevedere una seconda rete di distribuzione collegata ai serbatoi di raccolta dell'acqua.
Questo secondo impianto parallelo per l'acqua recuperata consente di differenziare gli usi finali e quindi limitare il consumo dell'acqua.
La realizzazione ditale sistema comporta l'assegnazione di **punti 10.**

h) Tecnologie costruttive finalizzate al risparmio energetico: la realizzazione di cappotto termico negli interventi di ristrutturazione e nuova edificazione di fabbricati

Negli interventi di ristrutturazione e di nuova edificazione di edifici, la realizzazione su tutte le pareti esterne dell'edificio del cappotto termico di spessore non inferiore a cm. 8,00 comporterà l'assegnazione di **punti 10.**
Ad ultimazione dei lavori il Direttore dei Lavori dovrà certificare l'avvenuta realizzazione di tale "cappotto termico", in conformità della previsione progettuale, allegando apposita scheda tecnica della ditta fornitrice del materiale indicante le proprietà termiche di tale materiale.

i) Protezione da fattori nocivi alla salute umana: rilevazione del gas radioattivo denominato "radon" e realizzazione di interventi di bonifica finalizzati alla sua eliminazione

Il radon è un gas radioattivo, molto pesante, altamente nocivo per la salute umana, presente nel suolo e nei materiali da costruzione, che tende a diffondersi nelle abitazioni. Uno dei principali fattori di rischio del radon è legato al fatto che accumulandosi all'interno di abitazioni diventa una delle principali cause di tumore al polmone.
Negli ambienti chiusi quali le abitazioni ed i luoghi di lavoro si concentra risalendo dal sottosuolo ed entrando attraverso il contatto terreno fondazioni tramite fessure anche microscopiche.
Il radon è presente anche nei materiali da costruzione provenienti da terreni particolarmente ricchi di uranio ed in alcuni casi nelle acque.
Viene assegnato il punteggio di **punti 10,** a chi effettua una rilevazione della presenza del radon nel suolo mediante e/o negli ambienti e viene effettuato almeno un intervento finalizzato alla sua riduzione fra quelli indicati di seguito:

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

l) Ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., con decorrenza del 1° giugno 2014, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio deve essere obbligatoriamente previsto, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali oppure no.

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

Si rimanda agli incentivi stabiliti alla voce precedente.

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

Si rimanda a quanto disposto dal titolo III, capo I, comma 7.

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

LOCALI ABITABILI ED AGIBILI - CLASSIFICAZIONE

Ai fini dell'applicazione del presente capo i locali si classificano in:
a. locali abitabili ad uso civili abitazioni;
b. locali od ambienti di lavoro;
c. altri locali non compresi nei punti a) e b) (palestre, strutture sanitarie, scuole ecc.)
Per gli ambienti di lavoro destinati alla produzione, preparazione e confezionamento compresi i piccoli laboratori annessi ad esercizi di vendita o di somministrazione di alimenti e bevande, i depositi all'ingrosso di sostanze alimentari, gli esercizi di somministrazione alimenti e bevande, oltre alle norme generali sotto indicate, devono essere rispettate le norme specifiche previste nelle normative specifiche.
Relativamente alle seguenti prescrizioni, nel caso di ristrutturazioni di edifici esistenti alla data di approvazione del presente Regolamento si procederà per analogia qualora le condizioni degli immobili lo consentano.
Le abitazioni di nuova edificazione o derivanti da frazionamenti non potranno avere superficie utile inferiore a mq. 45.

Requisiti e classificazione dei locali destinati alla residenza

1) I locali abitabili sono distinti in locali con permanenza continuativa di persone e locali senza permanenza di persone.
2) Sono locali abitabili con permanenza continuativa di persone quelli dotati di un diretto e regolare rapporto aeroilluminante e destinati ad usi specifici quali:
- camere da letto;
- soggiorni e sale da pranzo;
- cucine abitabili;
- studi, salotti;
- locali assimilabili.
3) Sono locali abitabili di servizio:
- servizi igienici;
- spazi di disimpegno e collegamenti verticali ed orizzontali interni alla singola unità immobiliare;
- spazi di cottura;
- dispense, guardaroba, lavanderie, ripostigli e cantine con altezza media maggiore o uguale a 2,40mt. e altezza minima 2,20.
- soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili con altezza media maggiore o uguale a 2,40mt. e altezza minima 2,20mt.
- locali assimilabili
4) Sono locali non abitabili quelli che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie quali:
- soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili con altezza media inferiore a 2,40mt.;
- cantine, ripostigli, sottoscala e simili con altezza media inferiore a 2,40mt.
A quanto sopra fa eccezione le disposizioni di cui alla L.R. n° 5/2010.
5) Non costituiscono locale, ai sensi del presente regolamento, i volumi tecnici nonché gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (quali scannafossi e simili) o al passaggio ed alla manutenzione degli impianti (quali cavedi e simili).

REQUISITI COMUNI

Riscaldamento

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

Requisiti di carattere acustico – clima acustico - protezione dal rumore

Ciascuna opera od intervento di nuova edificazione per come definito dalle presenti norme, o disciplinato dal Piano Operativo, o ancora qualsiasi mutamento d'uso con o senza opere, nonché qualsiasi istanza e/o Segnalazione Certificata d'Inizio Attività, tale da comportare o da essere identificabile come possibile sorgente di rumore deve essere realizzata con opere di mitigazione degli effetti sonori, tali da consentire il mantenimento dei livelli di rumore all'interno dei limiti di zona. Per ogni nuovo intervento deve essere garantito il rispetto dei livelli sonori ammissibili risultanti dalla cartografia della zonizzazione acustica del territorio.
In funzione dell'articolazione dell'argomento, si è ritenuto idoneo prevedere una più dettagliata regolamentazione delle modalità di intervento per particolari casistiche di intervento, tramite un separato strumento di disciplina per le competenze comunali in materia di inquinamento acustico ai sensi della L.447/95 e della L.R. n.89/98 e ss.mm.ii., il *"Regolamento per la disciplina e tutela dell'inquinamento acustico in attuazione del piano di classificazione acustica del territorio comunale"*, nel quale vengono inoltre individuati in sintonia con la normativa vigente i parametri e i valori da rispettare, cui si rimanda integralmente. Le caratteristiche tecniche degli edifici dovranno garantire un'adeguata protezione dal rumore proveniente dall'esterno, rivolto alla protezione della popolazione esposta alle varie forme che assume questo tipo di inquinamento, tutelandone le condizioni sia in termini di sicurezza della salute, sia in termini di mantenimento della qualità della vita, ai sensi del DPCM 05.12.1997 relativo alla *"Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici"* e dei Decreti attuativi collegati alla Legge Quadro sull'inquinamento acustico n. 447 del 26.10.1995. La norma si prefigge migliorare la qualità di vita negli ambienti abitativi, in relazione al rumore proveniente dall'esterno e di armonizzare le tecniche costruttive degli edifici, per quanto riguarda le prestazioni acustiche dei singoli elementi costruttivi mediante l'imposizione del rispetto di specifici parametri acustici.
Nella progettazione e realizzazione di interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione, di sostituzione edilizia o risanamento conservativo con contestuale cambio di destinazione d'uso dovranno essere adeguatamente valutate le caratteristiche dei materiali utilizzati in modo da avere una adeguata protezione acustica degli ambienti relativamente ai rumori di calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nell'immobile, rumori provenienti da sorgenti esterne.
In particolare, le coperture devono essere realizzate in modo da limitare la produzione di rumori quando vengono colpite da pioggia o grandine, il potere fonoisolante dei pavimenti deve essere tale da contribuire, unitamente agli altri elementi delle partizioni orizzontali, alla riduzione dei livelli di pressione sonora da

impatto al fine di soddisfare le condizioni ambientali di benessere acustico; le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico da sorgenti esterne.
In ogni caso devono essere rispettate le prescrizioni di cui al D.p.c.m. 5/12/1997 (requisiti acustici passivi degli edifici) e sue eventuali modificazioni o integrazioni.
Si deve inoltre tenere conto delle previsioni e prescrizioni del piano comunale di classificazione acustica comunale consultabile presso il sito istituzionale nell'area dedicata al servizio ambiente.
I progetti per interventi edilizi che riguardano edifici destinati ad attività produttiva, sportiva, ricreativa, servizi commerciali polifunzionali devono essere corredati di adeguata documentazione tecnica di previsione di impatto acustico, mentre i progetti relativi alla realizzazione di strutture scolastiche, strutture di carattere sanitario, strutture socio-assistenziali (R.S.A. ecc.) devono essere corredati di adeguata documentazione tecnica previsionale di clima acustico nel rispetto della Legge n° 447/95. In entrambi i casi dovranno essere rispettati i criteri dettati con deliberazione della G.R.T. n° 788 del 13/7/1999.
Nei casi indicati dal presente punto, all' istanza di Permesso di Costruire od alla Segnalazione Certificata d'Inizio Attività dovrà essere allegata una dichiarazione redatta da un tecnico abilitato che attesti il rispetto di quanto sopra previsto.

Canne fumarie, impianti di aspirazioni forni e caldaie

I gas ed i vapori prodotti dalla combustione devono essere allontanati dai locali mediante cappe e relative canne.
Esclusivamente nei casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente, laddove motivate esigenze costruttive non consentano la realizzazione della canna di aspirazione, potrà essere installato un sistema alternativo riconosciuto idoneo.
Non potrà comunque essere utilizzato alcun sistema alternativo nel caso di caminetti.
I fumaioli devono essere costruiti in materiale idoneo, essere ben assicurati alla copertura con robuste staffe ed avere aspetto decoroso ed intonato all'edificio del quale fanno parte.
La loro sporgenza dalla copertura del fabbricato non deve essere inferiore a ml 1,00 ed in ogni caso la fonte di emissione deve distare almeno ml 10,00 dalle facciate di altri edifici su cui si aprano finestre o luci.

Scarichi degli apparecchi igienico-sanitari

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

Isolamento dal suolo

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

Tale prescrizione deve osservarsi anche nell'ipotesi di interventi di ristrutturazione, sostituzione edilizia o risanamento conservativo con contestuale cambio di destinazione d'uso.
I locali abitabili nei fabbricati di nuova costruzione devono avere il solaio con quota calpestio del solaio piano terra posta a quota non inferiore a quella del marciapiede.
Nel caso di interventi di ristrutturazione di edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento è ammessa la realizzazione di locali abitabili, a condizione che la quota di calpestio del solaio del piano terra sia a quota inferiore rispetto al marciapiede nella misura massima di cm 30,00 fermo restando l'obbligo dell'osservanza degli altri requisiti igienici, relativi al solaio areato e dotazione di scannafosso nella parte interrata.
Negli interventi di nuova costruzione, si prescrive la predisposizione di idonee misure a protezione dell'umidità ascendente.
Sono fatti salvi i fabbricati preesistenti già abitabili, anche se non rispettanti i suddetti parametri dimensionali.
Nel caso di ristrutturazioni di edifici esistenti alla data d' approvazione del presente Regolamento si procederà per analogia qualora le condizioni degli immobili lo consentano.

Condizioni per la realizzazione di locali sotto il piano di campagna

La realizzazione di volumi interrati o seminterrati, è consentita a condizione:
- che si realizzi obbligatoriamente uno scannafosso perimetrale di larghezza non superiore a ml. 1,00, con sistema di raccolta di infiltrazione e stazione pompa di evacuazione;
- la quota calpestio interna, sia superiore a quella del sistema di raccolta fognatura nera e bianca di recapito scarichi. Tale condizione non deve essere rispettata, nel caso di nuove costruzioni ed interventi sul patrimonio edilizio esistente, in cui i piani interrati o seminterrati siano accessibili esclusivamente dall'interno dell'edificio. Nel caso di realizzazione di servizi igienici, in locali interrati e seminterrati, la quota degli scarichi deve essere a quota superiore di quella di recapito della fognatura nera e deve essere realizzato un pozzetto con saracinesca di chiusura, finalizzato ad impedire flussi di ritorno del liquame, nel caso che la condotta pubblica entri in pressione.

DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI DI CIVILE ABITAZIONE

L'unità immobiliare residenziale costituita da un unico locale non deve essere inferiore alla superficie minima degli alloggi stabilita dalle vigenti N.T.A. del Piano Operativo.
L' unità immobiliare costituita da due locali non deve essere inferiore alla superficie minima degli alloggi stabilita dalle vigenti N.T.A. del Piano Operativo, di cui almeno un locale giorno di mq. 19,00 ed una camera di mq 14,00.
All' interno di ciascuna unità immobiliare residenziale, indipendentemente dal numero dei locali, si deve avere:
a) un ambiente giorno costituita da almeno una delle tre previsioni progettuale sotto indicate:
- un vano cucina abitabile non inferiore a mq. 9,00 ed un locale soggiorno di superficie minima non inferiore a mq. 14,00;

- un vano cucina accessorio di mq. 5,00 dotato di finestra autonoma di mq 1,00 ed un locale soggiorno-pranzo di superficie minima non inferiore a mq. 14,00.
- un ambiente unico cucina-pranzo-soggiorno di superficie complessiva non inferiore a mq. 20,00.

Ai fini del raggiungimento dei mq. 20, in tale caso è ammessa la realizzazione di una zona cottura in adiacenza al soggiorno, senza finestra, purché il collegamento con lo stesso abbia superficie complessiva non inferiore a 4 mq; in tal caso le superfici aeroilluminanti dovranno essere dimensionate tenendo conto della somma della superficie utile del locale soggiorno e della zona cottura.
I locali cucina devono essere dotati di canna fumaria ad aspirazione meccanica;
b) un vano di servizio igienico a cui si possa accedere da un locale disimpegno o dotato di antibagno se prospiciente un locale abitabile, dotato di vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia e dotato di finestra di mq 0,50 minimo; ad aspirazione forzata nel caso del secondo bagno;
c) che i locali di cui sopra siano rivestiti con materiale impermeabile fino all'altezza di ml.1,60;
d) che i vani destinati a camera singola non siano inferiori a mq 9,00 e quelli destinati a camera doppia non siano inferiori a mq 14,00;
e) che i locali soggiorno abbiano una dimensione non inferiore a mq 14,00;
f) che i corridoi di disimpegno non abbiano una larghezza inferiore a ml 1,00.

Nel caso di fusione fra due locali, ai fini della verifica del rapporto aereo-illuminante, in relazione alla superficie complessiva dei locali, la superficie di comunicazione deve non essere inferiore alla percentuale del 50% della superficie della parete di comunicazione.

ALTEZZA DEI LOCALI

I locali abitabili ad uso civile abitazione, devono avere altezza minima da pavimento a soffitto o controsoffitto se esistente, uguale o superiore a ml 2,70.
I locali sottotetti possono essere destinati ad abitazione a condizione che, fermo restando l'obbligo di rispettare tutti gli altri requisiti previsti dal presente Regolamento, presentino un'altezza media interna tra pavimento e soffitto di ml 2,70 con un minimo assoluto di ml 2,20. Costituisce deroga a tali requisiti, gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5.
I locali od ambienti di lavoro, destinati ad attività produttiva o a negozi di vendita non possono avere altezza inferiore a m. 3,00.
Gli uffici, studi professionali, sala lettura e riunioni, ambulatori aziendali e camere per medicazione, le sale mensa, refettori, locali di riposo (quando previsti), non possono avere altezza inferiore a ml 2.70.
Locali accessori diretti agli ambienti ad uso civile abitazione o locali od ambienti di lavoro, destinati ad attività produttiva o a negozi di vendita;
I locali accessori diretti, quelli che fanno parte funzionalmente dell'unità abitativa o produttiva, quali ad esempio i bagni, ripostigli, corridoi, disimpegni, magazzini, non possono avere altezza inferiore a m. 2,40.
L'altezza dei locali deve essere misurata al netto di eventuali controsoffitti.
Nel caso di soffitti in pendenza, l'altezza minima prevista per i locali di cui al presente articolo dovrà intendersi come media, con una minima non inferiore a m. 2,20.
Locali accessori agli ambienti di cui al punto a):

I locali accessori a quelli che non fanno parte funzionalmente dell'abitazione, ma di cui costituiscono semplice accessorio pertinenziale come ad esempio sgomberi, cantine, garage, ecc., per i quali è sufficiente il rispetto dell'altezza media minima di ml 2,10.
Nel caso di locale dotato di solaio o controsoffitto discontinuo il requisito della altezza interna minima di mt. 2,70 si intende riferito all'altezza media ponderale purchè l'altezza minima risulti non inferiore a mt. 2,20. In ogni caso la porzione di vano di altezza inferiore a 2,70 mt. non potrà essere superiore ad un terzo della superficie dell'intero vano. Nel caso di locale dotato di solaio o controsoffitto curvilineo l'altezza dovrà essere misurata a 2/3 della monta.
E' ammessa un'altezza inferiore per i locali esistenti legittimati in tale condizione.

REQUISITI TERMO IGROMETRICI

I locali ad uso abitazione debbono essere dotati di impianti di riscaldamento. Dovranno essere realizzate adeguate opere di isolamento termico del solaio di copertura con lo scopo di mantenere una temperatura di progetto dell'aria interna, compresa tra i 18 °C ed i 22 °C, che deve essere, in effetti, rispondente a tali valori ed uguale in tutti gli ambienti abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.
Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente.

REQUISITI ACUSTICI PASSIVI DEGLI EDIFICI

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

REQUISITI PER AMBIENTI DI LAVORO

I locali destinati a scuole, palestre, strutture sanitarie devono rispettare i requisiti previsti per gli ambienti di lavoro.
Gli studi medici e le altre strutture sanitarie non soggette ad Autorizzazione ai sensi degli art. 193 e 194 del T.U. LL. SS. né alla L.R. n° 8/99, devono essere dotati dei seguenti locali minimi:
1. sala di attesa della superficie minima di mq 9,00;
2. sala visite della superficie minima di mq 9,00 con pareti lavabili e disinfettabili, per un'altezza non inferiore a ml 2,00 tinteggiate in colori chiari, dotata di lavabo a comando non manuale, eccetto il caso in cui comunichi direttamente con il servizio igienico ad uso esclusivo del personale sanitario;
3. servizi igienici: dovrà essere previsto il servizio igienico per il personale sanitario dotato di antibagno con lavabo a comando non manuale e bagno con w.c.; detto servizio igienico potrà coincidere con quello riservato ai pazienti qualora si tratti di struttura con unica sala visite; in caso diverso, dovranno essere previsti servizi igienici distinti.
4. i pavimenti di tutti gli ambienti dovranno essere realizzati in materiale facilmente lavabile e disinfettabile.

SCALE E SOPPALCHI

Scale

Le scale condominiali non possono essere inferiori a ml. 1,20 di larghezza per rampa e la profondità del pianerottolo non può essere inferiore alla larghezza della rampa.
Ciò vale anche per le scale esterne, serventi più di un'unità immobiliare.
Le scale interne ad un'unità immobiliare possono avere una larghezza non inferiore a ml.0,90 per rampa.
Per i locali abitabili, in generale le scale non possono avere più di 10 (dieci) alzate per rampa, ed ogni alzata non può essere superiore a cm 18 ed il rapporto con la pedata deve corrispondere possibilmente alla formula 2A+P= cm 63. È ammessa deroga unicamente nel caso di realizzazione di scala tonda elicoidale per ragioni di carattere estetico.
Ogni scala servente più di due piani fuori terra (compreso il piano terreno) deve essere sufficientemente areata e illuminata, anche con lucernario dal tetto.
Sul vano scale non possono essere aperte luci o vedute pertinenti a ciascuna abitazione salvo l'accesso di queste.
I vani scala di edifici residenziali non possono essere in diretta comunicazione con parcheggi pubblici, negozi, depositi, officine ed in generale spazi pertinenti ad altre destinazioni d'uso diverse da quella residenziale.
Dai vani scala condominiali si deve accedere direttamente al tetto dell'edificio, anche mediante abbaini e lucernari, perfettamente intonati all'estetica dell'edificio.
Le suddette prescrizioni non sono da rispettarsi nell'ipotesi di scale di collegamento interno fra locali accessori non abitabili ed i locali abitabili.
I suddetti requisiti non sono obbligatori nel caso di interventi edilizi sul patrimonio esistente.
Le scale esterne ed i terrazzi, per motivi di sicurezza devono avere i seguenti requisiti:
a) altezza minima rispetto al livello di calpestio più alto non inferiore a ml. 1,00;
b) realizzazione con elementi non scalabili, in particolare con riferimento all'utenza infantile;
c) disegno inattraversabile da una sfera di 10 cm di diametro;
d) dimensionamento strutturale adeguato alle sollecitazioni derivanti dallo specifico utilizzo.

Soppalchi

<u>Ad uso civile abitazione</u>
La presente disciplina riguarda la possibilità di realizzare superfici relative al piano calpestabile di un piano soppalcato, la cui verifica dei rapporti aereo-illuminanti viene effettuata con riferimento alla sola superficie sottostante.
È ammessa la realizzazione di soppalchi all'interno dei locali abitabili ed agibili, alle seguenti condizioni:
- la proiezione in pianta dei medesimi non deve superare in termini di superficie il rapporto massimo del 50% della superficie dei locali soppalcati;
- la parte soppalcata deve avere un'altezza interna sottostante non inferiore a ml 2,70 per i locali abitabili, per i locali agibili è sufficiente l'altezza minima di ml 2,40 a condizione che l'uso sia a deposito senza presenza di persone. La superficie soppalcata non deve avere un'altezza superiore alla media di ml. 2,40.

Qualora l'altezza interna sottostante del locale abitabile fosse compresa tra ml 2,40 ed inferiore ml 2,70 verrà esclusa dal calcolo della superficie utile del vano. Non sono ammesse altezze inferiori a ml 2,40 nella parte sottostante ove abbia destinazione d'uso di accessorio diretto (ingresso, disimpegno, ripostiglio, bagno, ecc.).

- profondità del piano di calpestio inferiore a 2,5 volte la minore delle due altezze risultanti dalla suddivisione con soppalco. Nel caso di solai in pendenza si assume l'altezza media;
- assenza di delimitazioni verticali, anche trasparenti, dei volumi che vengono a crearsi con la realizzazione del soppalco, ovvero della continuità dell'ambiente unico;
- costruiti con strutture resistenti ai carichi che devono sostenere (costruzioni in acciaio, muratura, legno ecc. debitamente progettati);

Ad uso diverso dalla civile abitazione.

di un piano soppalcato, la cui verifica dei rapporti aereo-illuminanti viene effettuata con riferimento alla sola superficie sottostante.

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

- la proiezione in pianta dei medesimi non deve superare in termini di superficie il rapporto massimo del 40% della superficie dei locali soppalcati;
- la parte soppalcata deve avere un'altezza interna sottostante non inferiore ai minimi previsti per la destinazione in atto.
- profondità del piano di calpestio inferiore a 2,5 volte la minore delle due altezze risultanti dalla suddivisione con soppalco. Nel caso di solai in pendenza si assume l'altezza media;
- assenza di delimitazioni verticali, anche trasparenti, dei volumi che vengono a crearsi con la realizzazione del soppalco, ovvero della continuità dell'ambiente unico;
- costruiti con strutture resistenti ai carichi che devono sostenere (costruzioni in acciaio, muratura, legno ecc. debitamente progettati);
- per l'esecuzione di attività lavorativa nella zona soppalco occorre che l'altezza media tra il piano di calpestio ed il relativo soffitto sia almeno ml 2,70 con un minimo assoluto di ml 2,20.
- non è comunque ammessa la presenza contemporanea di lavorazioni nocive, pericolose o insalubri con altre attività o lavorazioni.

I soppalchi dovranno inoltre essere conformi a quanto previsto dalla normativa vigente per parapetti e protezioni verso il vuoto, scale, accessori e uscite.

PRESCRIZIONI TECNICHE NELLA REALIZZAZIONE DI LOCALI SOTTO IL PIANO DI CAMPAGNA – SCANNAFOSSI.

La realizzazione di volumi interrati o seminterrati, è consentita a condizione:

- che si realizzi obbligatoriamente uno scannafosso perimetrale;
- la quota calpestio interna, sia superiore a quella del sistema di raccolta fognatura nera e bianca di recapito scarichi. Tale condizione non deve essere rispettata, nel caso di nuove costruzioni ed interventi sul patrimonio edilizio esistente, in cui i piani interrati o seminterrati siano accessibili esclusivamente dall'interno dell'edificio. Nel caso di realizzazione di servizi igienici, in locali interrati e seminterrati, la quota degli scarichi deve essere a quota superiore di quella di recapito della fognatura nera e deve essere realizzato un pozzetto con saracinesca di

chiusura, finalizzato ad impedire flussi di ritorno del liquame, nel caso che la condotta pubblica entri in pressione.

Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. “linee vita”)

Devono essere osservate le disposizioni normative di carattere sovraordinato, con particolare riferimento al regolamento regionale D.P.G.R. n° 75/R.
Ai sensi dell’art. 141 co. 13, 14 e 15, della L.R. n° 65/2014, e del regolamento regionale D.P.G.R. n° 75/R del 2013, deve essere prevista l’applicazione di idonee misure preventive e protettive che consentano, nella successiva fase di manutenzione degli edifici, l’accesso, il transito e l’esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. Ai sensi delle disposizioni di cui D.P.G.R. 18.12.2013, n. 75/R, deve essere presentata la dichiarazione di conformità del progetto alle misure preventive e protettive con la modulistica standard, corredata dall’elaborato tecnico della copertura.
Ai sensi delle disposizioni dell'art. 4 comma 4 del D.P.G.R. 18/12/2013, n. 75/R, (regolamento di attuazione dell'art. 141, comma 13 e 14 della L.R. 10/11/2014, n. 65), in sede di deposito dell'attestazione di abitabilità o l’agibilità di cui all’articolo 149 e 150 della l.r. 65/2014, deve essere allegata la certificazione di conformità delle opere eseguite sulla copertura alle misure preventive e protettive di cui alla sezione II ed a consegnare copia del fascicolo dell’opera, ove ne sia prevista la redazione ai sensi dell’articolo 4, comma 1, lettera b) del decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 494 (Attuazione della direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili), modificato con decreto legislativo 10 settembre 2003, n.276. In tale sede, ai sensi dell'art. 6 comma c), della suddetta disposizione normativa, l'elaborato tecnico della copertura deve avere i contenuti di cui all'art. 5, comma 4, lettere a), b), c), d), e) ed f), stessa legge.

11. Prescrizioni per le sale da gioco l’istallazione di apparecchiature del gioco d’azzardo lecito e la raccolta della scommessa

Si rinvia la trattazione dell’argomento alla redazione di specifico regolamento da parte dell’ufficio s.u.a.p.

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

Prescrizioni generali

Premesso che è vietata l'occupazione anche temporanea di suolo o sottosuolo pubblico per interventi di qualunque genere e natura senza la preventiva autorizzazione dei competenti uffici comunali.
La manomissione del suolo e sottosuolo pubblico é soggetta al deposito cauzionale ai fini della rimessa in pristino.
Sono esclusi da tale deposito gli enti erogatori di servizi comunque obbligati alla rimessa in pristino.
In tutte le aree pubbliche devono essere rispettate le seguenti prescrizioni.
Per tutti i suddetti interventi di nuova costruzione o per ristrutturazione delle opere esistenti, si applicano le disposizioni di Legge in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Per quanto riguarda gli interventi nei centri storici e gli edifici vincolati sotto il profilo storico (parte seconda del d.lgs. n° 42/2004), in relazione alle vigenti disposizioni di Legge, qualsiasi tipo di intervento edilizio deve rispettare le seguenti prescrizioni di carattere ordinativo:

- l'installazione di elementi di arredo urbano al fabbricato dovrà avvenire nell'assoluto rispetto delle loro caratteristiche architettoniche o storiche e dovrà comunque essere preventivamente autorizzato.

Pavimentazioni

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

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

- norme sulla sicurezza e per il superamento delle barriere architettoniche, in relazione alle vigenti disposizioni di Legge in materia;
- norme sulle superfici permeabili, in relazione alle vigenti disposizioni di Legge in materia, che prevedono il rispetto delle superfici permeabili così come definite dall'art. 27 dell'allegato "A" alle presenti norme.

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

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

Sedute e panchine

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

La panchina amovibile è semplicemente appoggiata ad una superficie di sostegno.

La panchina fissa è rigidamente e permanentemente ancorata ad una superficie di sostegno.

Le sedute devono rispettare le norme in materia di sicurezza e di stabilità e le norme in materia di barriere architettoniche.

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

Contenitori per rifiuti

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

Sono articolati in:

- cestini getta-carte;
- contenitori a svuotamento manuale capiente litri da 120 a 330;
- cassonetti a svuotamento meccanico con capienza litri da 240 a 1100;
- altri contenitori per la raccolta differenziata di rifiuti.

I contenitori di cui ai punti 1 si ammettono in struttura in metallo verniciato, in legno trattato e materiali plastici.
Al fine di non costituire ostacolo ai non vedenti ed ipovedenti, ad anziani non autosufficienti, a portatori di handicap, la posa dei contenitori deve essere opportunamente studiata per non costituire intralcio e ostacolo.

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

Cabine punti telefonici
La collocazione di questi elementi sul territorio deve avvenire secondo progetti planimetrici e documentazione fotografica a colori idonea alla predetta valutazione.
La collocazione deve rispondere ad esigenze di pubblica utilità e di sicurezza e non deve interferire con i flussi di traffico.

Manufatti per la dissuasione della sosta
Suddetti manufatti dovranno rispettare le prescrizioni di Legge in materia, con particolare riferimento alla circolazione e sicurezza stradale.
Possono essere impiegati paracarri, paletti con o senza catenelle, dissuasori di traffico anche di nuovo disegno a protezione dal traffico veicolare, delle piste ciclabili, dei marciapiedi e delle aree esclusivamente pedonali, delle piazze, degli slarghi, dei sagrati e di aree private.
I paracarri in pietra naturale esistenti debbono essere conservati e reintegrati ove mancanti nelle relative sequenze.

Titolo abilitativo e procedure autorizzative
L'installazione degli elementi descritti e normati nei punti precedenti del presente Regolamento Edilizio, è subordinata al rilascio dei relativi titoli abilitativi se realizzati da privati. Nel caso vengano realizzati direttamente dal Comune, l'atto comunale, con il quale il progetto è approvato o l'opera autorizzata secondo le modalità previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia, ha i medesimi effetti del Permesso di Costruire.
Per quanto riguarda istanze di privati relative ad installazioni pubblicitarie, insegne, cartellonistica, segnaletica specialistica e turistica ecc. la richiesta è presentata al Servizio Tributi, che rilascia l'Autorizzazione, acquisito il parere favorevole del Comando Polizia Municipale ai sensi del codice della strada e del Servizio Manutenzioni nel caso di installazioni su aree di proprietà comunale; e nel caso di aree private dagli stessi servizi e dal Servizio Sportello Unico Edilizia e S.u.a.p., che hanno a disposizione 15 (quindici) giorni di tempo, dalla data di ricevimento, scaduto il quale si intende dato favorevolmente.
Per quanto riguarda le modalità di richiesta, la documentazione da presentare e gli elaborati grafici da allegare si rimanda agli specifici articoli del presente Regolamento, salvo ulteriori procedure di competenza della pubblica Amministrazione.
I titoli abilitativi di cui sopra possono essere revocati qualora gli interessati non mantengano gli impianti in stato di buona conservazione, ed in ogni altro caso di pubblico interesse.

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

1. Strade

È l'area comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che le pertinenze pedonali (marciapiedi) incluse la banchina, gli argini, parapetti e simili, ivi comprese le fossette laterali di scolo delle acque piovane. Le strade così intese sono delimitate dal ciglio stradale.
1. *Definizione generale.* La strada è uno spazio complesso, la costruzione del quale comporta l'assemblaggio di una serie di componenti dotate ciascuna di precise caratteristiche tecniche. La scelta, la definizione e l'accostamento di queste componenti marcano le differenze di rango e funzione (fra strade per usi specializzati e strade ad uso promiscuo), quelle fra strade nuove e strade da riqualificare (eventualmente di interesse storico), e consentono di attribuire ruoli specifici (strade per il trasporto pubblico, strade centralità).
2. *Componenti.* Le strade possono essere costituite da:
- carreggiate (che comprendono corsie di marcia; corsie di accelerazione/decelerazione/ accumulo/servizio; corsie riservate per mezzi pubblici su gomma o ferro, taxi); - intersezioni (a raso o su più livelli);
- spazi per la sosta di auto, motociclette e motorini, biciclette;
- fermate dei mezzi pubblici su gomma e ferro;
- percorsi pedonali: longitudinali, affiancati alle carreggiate; trasversali, per attraversamento delle carreggiate;
- percorsi ciclabili longitudinali (eventualmente in sede protetta) e trasversali;
- fasce verdi di ambientazione, alberate, cespugliate e a prato;
- mitigatori e separatori costituiti di materiali naturali (scarpate, fossi, barriere antirumore e antifaro) e artificiali (barriere antirumore e antifaro, spartitraffico e paracarri, paletti, cuscini).

Lo spazio della strada si caratterizza ulteriormente per la presenza di accessori e arredi e per il trattamento superficiale delle diverse componenti individuate e pertinenze come le aree di distribuzione carburanti.
3. *Prestazioni.* Per i diversi tipi di strada, riconosciuti dal Codice della strada, come componenti del Sistema delle infrastrutture per la mobilità, sono individuate le prestazioni da garantirsi allo scopo di migliorare il rapporto che ciascun tipo di strada instaura col territorio circostante e di eliminare o mitigare i problemi di compatibilità connessi.

2. Portici e sottopassaggi

1. Definizione. Il portico o loggia è costituito da spazio praticabile coperto, aperto sul fronte esterno su uno o più lati talora scandito da pilastri o colonne, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o comunque ad uso privato esclusivo. Il portico si distingue dal porticato che costituisce lo spazio coperto situato al piano terreno o ad altro livello di accesso dell'edificio, scandito da colonne o pilastri, aperto lungo il perimetro esterno dell'edificio, o verso spazi pertinenziali

interni, e costituente spazio condominiale o di uso comune, oppure pubblico o asservito ad uso pubblico.
I proprietari degli edifici muniti di portici da adibire all'uso pubblico dovranno provvedere direttamente e a loro spese alle spese di manutenzione.
I sottopassaggi devono essere dotati di sistemi di sicurezza in materia di prevenzione da rischi di allagamento

3. Piste ciclabili

Percorsi pedonali, piste ciclabili, piazze, sovrappassi e sottopassi
Sono percorsi che devono essere sempre pavimentati e o lastricati con le modalità di sicurezza disciplinate dalle vigenti disposizioni di Legge in materia.
Devono consentire la mobilità delle persone con ridotte od impedite capacità motorie ed assicurare loro l'utilizzabilità diretta delle attrezzature, dei parcheggi, dei servizi e degli edifici, nel rispetto della normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche.
I percorsi di interesse pubblico possono essere oggetto di previsione urbanistica.
Nel caso il percorso pedonale diventi strategico per sicurezza e continuità è possibile prevedere il sovrappasso o sottopasso di arterie viarie di interesse urbano od extraurbano.
La previsione di questi elementi, coperti o scoperti, rientra tra le facoltà previste dal presente Regolamento in quanto attraversamento di suolo pubblico.
Le piste ciclabili sono quelle definite dal Codice della Strada.
Le piste ciclabili nel loro insieme devono formare un sistema continuo costituito da una maglia di percorsi protetti e finalizzati ad una mobilità individuale alternativa al mezzo meccanico.
La realizzazione di tali interventi dovrà essere compatibile con il programma per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e il completamento di itinerari ciclabili o pedonali nel territorio comunale.
Tutti i percorsi dovranno mettere in relazione il maggior numero possibile di luoghi generatori di interessi collegando, in modo continuo tra loro, le diverse parti del territorio comunale.
La continuità delle piste ciclabili dovrà essere garantita anche attraverso diverse soluzioni tipologiche in funzione dello stato fisico dei luoghi e delle sezioni stradali esistenti.
In sede di progettazione degli interventi, devono essere previste aree di servizio attrezzate alla sosta delle biciclette lungo i percorsi ciclabili ed in corrispondenza di particolari punti nodali a cui attribuire la funzione di scambiatore di traffico.
Il percorso ciclabile deve essere separato dal traffico carrabile mediante soluzioni tecniche adeguate.
La pavimentazione della pista deve essere diversa da quella della sede stradale destinata al traffico carrabile e disciplinata così come ai punti precedenti.
Tale differenziazione deve essere conservata in corrispondenza degli incroci e degli attraversamenti.
Nel caso in cui venga utilizzato lo stesso materiale, l'individuazione visiva della pista deve essere assicurata dall'uso di una diversa pigmentazione.
La presenza di un incrocio deve essere segnalata con opportune sagomature della pista quando le condizioni del luogo lo consentano.
Le piste ciclabili debbono sempre essere dotate di segnaletica orizzontale e verticale ed adeguatamente illuminate, ove possibile.

Negli incroci semaforizzati il flusso ciclabile può essere regolamentato unitamente a quello pedonale.

4. Aree per parcheggio

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

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

"Autorimesse/garage e parcheggi esterni"
Sono pertinenze di uso privato destinate alla sosta coperta o scoperta dei veicoli. Sono realizzabili in presenza di un edificio principale di pertinenza ad uso residenziale. La disciplina si applica nel rispetto delle N.T.A. del Piano Operativo previste per ogni zona omogenea e nel rispetto delle altre disposizioni del vigente R.E. Si articolano in autorimesse e parcheggi all'aperto.

- Le AUTORIMESSE sono locali posti all'interno dei fabbricati, nel sottosuolo o nella resede del fabbricato, destinati al ricovero, alla sosta e alla manovra degli autoveicoli con annessi servizi.

I loro requisiti tecnici e tipologici devono rispettare le norme in materia di prevenzione incendi e quelle sul superamento delle barriere architettoniche.
La loro realizzazione è consentita nel rispetto delle previsioni della pianificazione urbanistica.

- I PARCHEGGI, sono posti auto all'aperto, o coperti da sole tettoie con le caratteristiche di arredo esterno.

La loro dimensione minima è di larghezza ml 2,50, lunghezza ml 5,00 e superficie mq. 12,5 devono essere delimitati con apposita segnaletica nell'area di pertinenza. Tali parcheggi sono realizzabili alle seguenti condizioni:

- se a servizio di fabbricato di nuova costruzione, devono essere legati pertinenzialmente ad un edificio principale esistente o di progetto;
- devono rispettare la quantità minima e le dimensioni previste per gli invalidi ai sensi delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, la cui dimensione minima è di ml 3,20 x 5,00;
- devono rispettare il rapporto minimo di permeabilità dei suoli pari al 25% dell'intero lotto;
- devono rispettare le norme sul superamento delle barriere architettoniche previste dalle vigenti disposizioni di Legge in materia.
- per gli arredi esterni, valgono le prescrizioni impartite dal presente Regolamento al Capo VI, comma 12.

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

Gli spazi parcheggio, possono essere localizzati interamente, sia all'interno del fabbricato o nella resede esterna del fabbricato.
Nel caso di dimostrata, oggettiva impossibilità a reperire tali spazi parcheggio, all'interno del lotto di pertinenza del fabbricato oggetto d' intervento edilizio è comunque possibile localizzare gli spazi parcheggio anche in area anche esterna, in altri lotti di terreno in proprietà esclusiva posti nelle vicinanze e comunque a distanza non superiore di ml 100,00 dal fabbricato in questione, e deve essere prodotto atto notarile di vincolo permanente di destinazione e di asservimento al fabbricato in qualità di pertinenza.
I posti auto devono essere vincolati in maniera permanente, con atto notarile a ciascuna unità immobiliare, in qualità di pertinenza, limitatamente agli interventi ad uso residenziale di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica e nei casi specificatamente previsti dalla disciplina di pianificazione di cui al R.U. Negli altri casi quali la sostituzione edilizia, addizione volumetrica, ristrutturazione edilizia è sufficiente la sola localizzazione dei posti auto, senza la necessità di effettuare atto di vincolo permanente di destinazione d'uso e pertinenza.
Il dimensionamento del numero minimo dei posti auto è indicato nelle N.T.A. del R.U.
Ove consentito dalle previsioni della pianificazione urbanistica, nel caso di interventi su edifici esistenti, qualora per oggettive motivazioni non sia possibile reperire gli standard di parcheggio richiesti, è facoltà dell'amministrazione comunale attuare forme di monetizzazione.
La trasformazione delle autorimesse e dei posti auto esterni esistenti, ove consentita dagli strumenti urbanistici, è ammissibile a condizione che sia possibile reperire nuovi spazi con uguale destinazione migliorandone ove possibile dimensioni e funzionalità;
Le soluzioni progettuali dovranno dimostrare l'accessibilità e la fruibilità dei previsti posti auto, anche in materia di rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.
Nella verifica dello spazio a parcheggio la superficie dello spazio di manovra non dovrà essere superiore al 50% dell'intera superficie minima da garantire.
Tutti i posti auto individuati per norma devono essere singolarmente usufruibili, ammettendo la possibilità di poterne usufruirne contestualmente unicamente al massimo 2 (due) nel caso siano a servizio della stessa unità immobiliare.

5) Piazze e aree pedonalizzate

1. *Definizione.* Si considerano piazze e aree pedonalizzate, gli spazi aperti prevalentemente pavimentati, con attraversamento veicolare precluso o regolato, delimitati e comunque chiaramente identificabili rispetto alle strade carrabili che in essi possono eventualmente confluire.
2. *Componenti.* Tra i tanti materiali che compongono piazze e aree pedonalizzate sono ricorrenti:
- aree per la sosta dei pedoni;
- aree per la sosta dei veicoli;
- percorsi pedonali (ad uso esclusivo o promiscuo);
- percorsi veicolari (ad uso esclusivo o promiscuo);
- superfici impermeabili;
- superfici permeabili;
- elementi vegetali;

- acqua;
- manufatti monumentali e/o di arte urbana;
- manufatti di raccordo o delimitazione;
- attrezzature tecnologiche e/o funzionali;
- chioschi con eventuali dehors composti da tavolini, sedie, ombrelloni.

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

6) Passaggi pedonali e marciapiedi

1. Lo spazio del marciapiede comprende una fascia di transito e fasce eventuali destinate alla posa di oggetti ed impianti diversi (impianti di illuminazione, alberi, cestini portarifiuti, depositi di biciclette, ecc.).
2. Negli interventi di nuova realizzazione, la larghezza della fascia di transito deve essere maggiore o uguale a metri 1,50 e comunque mai inferiore a metri 0,90 e la pendenza trasversale del marciapiede deve essere dell'1%. Fori e chiusini devono essere posti fuori dalla zona di transito e al livello del suolo. L'altezza massima del cordolo di delimitazione del marciapiede verso la carreggiata stradale deve essere di 15 centimetri, i dislivelli di 2,5 centimetri e raccordati con angolo smussato.
3. I marciapiedi devono consentire il transito dei portatori di handicap, in particolare di persone con ridotte o impedite capacità motorie. Il raccordo tra il marciapiede e la carreggiata in corrispondenza dei percorsi per disabili deve ottenersi con un abbassamento del bordo avente spessore di 2,5 centimetri (magari di colore diverso) per una larghezza minima di metri 1,50, un dislivello massimo di 15 centimetri e una pendenza massima dell'8%. I passaggi pedonali e marciapiedi devono essere realizzati nel rispetto delle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, con particolare riferimento al D.P.R. 24.07.1996, n. 503.
4. La superficie dei marciapiedi deve essere antisdrucciolevole, regolare, compatta e costituita da un materiale diverso da quello usato per la carreggiata. Si ammette l'uso dello stesso materiale solo in ambiti particolari (nuclei antichi, zone a traffico limitato); in tal caso deve essere introdotta la striscia di avvertimento per segnare il passaggio dall'una all'altro.
5. In corrispondenza delle fermate dei veicoli di trasporto urbano di superficie é consigliabile rialzare il livello della piattaforma pedonale per diminuire il dislivello con il piano di utilizzazione del veicolo. Per garantire una migliore accessibilità ai mezzi pubblici ed una buona visibilità all'utenza é consigliabile inserire la piattaforma di attesa nella sede stradale ad interruzione delle fasce laterali di sosta.
6. I materiali consentiti per la pavimentazione dei marciapiedi sono: cemento (cls), masselli autobloccanti, lastricato in pietra, porfido a cubetti, laterizi pieni, lastricati in pietra o porfido a cubetti montati a maglia larga per permettere la crescita dell'erba. I cordoli in ambito urbano (esclusa la città antica) sono di granito o di cls.

7) Passi carrai ed uscite per autorimesse

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

Non è consentita la localizzazione di spazi parcheggio privati ubicati lungo il limite della sede stradale pubblica, con accesso diretto dalla stessa.
Per ogni singolo lotto oggetto di nuova edificazione, indipendentemente dal numero di unità immobiliari è consentita la realizzazione di un numero massimo di nuovi accessi carrabili dalla strada pubblica non superiore a 2 (due).
Ciascun accesso carrabile, se ubicato lungo strade pubbliche con possibilità di parcheggio laterale, deve avere una larghezza massima di ml. 8.
In caso di presenza di marciapiede il passo carrabile dovrà prevedere l'abbassamento di quota al piano stradale del marciapiede stesso.
Deve essere acquisito il parere della Polizia Municipale e dell'ufficio Manutenzioni fatte salve eventuali ulteriori competenze in materia e nel caso trascorrano giorni 20 (venti) dalla richiesta senza che sia rilasciato, si intende il silenzio con valenza significativa di silenzio assenso e si intende parere favorevole.
La sistemazione del marciapiede é soggetta a deposito cauzionale secondo le modalità che saranno stabilite dal competente ufficio manutenzioni.
Il cancello non può essere posto ad una distanza inferiore di ml 5,00 dal ciglio stradale, salvo deroghe relative all'installazione di impianti di apertura elettronica, nel rispetto delle disposizioni del codice della strada.
Nuovi passi carrabili non possono essere realizzati in contrasto col nuovo codice della strada.
Il Comune può intimare, ove ne ravveda l'utilità per salvaguardare la pubblica incolumità, l'installazione, a spese dei proprietari della strada privata, di segnali stradali, specchi parabolici o quanto necessario ad eliminare pericoli per la circolazione stradale.
Gli accessi stradali non possono occludere la regimazione superficiale delle acque ed in area extraurbana l'accesso dovrà garantire lo scolo delle acque mediante tubazione di sezione non inferiore alla sezione idraulica del fosso da oltrepassare.
Nel caso di accessi che mettono in comunicazione il piano stradale con la proprietà privata deve essere garantito un tratto piano di almeno cinque metri internamente ad essa a partire dal ciglio stradale.
Le rampe di accesso carrabile a piani interrati o seminterrati, non possono avere una pendenza superiore al 15%.
Le aree destinate ai parcheggi dovranno essere attrezzate in maniera tale da non recare danno o intralcio alla pubblica circolazione, sia pedonale che automobilistica; l'accesso a dette aree dovrà avvenire in maniera tale da consentire una facile visibilità oltreché una adeguata accessibilità.
Qualora queste aree siano all'esterno della recinzione del lotto, esse non dovranno occupare aree pubbliche, sedi viarie pubbliche o private, marciapiedi, aree soggette a servitù specifiche.
Le aree a parcheggio sono soggette al vincolo di pertinenzialità con l'edificio appartenente al medesimo lotto di terreno, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni di legge o regolamentari in materia.
Queste aree dovranno essere trattate in maniera tale da non provocare polvere e si può disporre il raggruppamento di più aree di parcheggio pertinenti a più proprietà nel caso di contestuale presentazione del progetto.
Potrà essere disposto per i locali pubblici quali alberghi, ospedali, teatri, uffici, edifici industriali, supermercati ed in genere i fabbricati che raccolgono un numero considerevole di persone, parcheggi di superficie adeguata secondo le disposizioni di Legge vigenti.

Negli edifici residenziali plurifamiliari è facoltativo riservare nella parte del lotto resa libera dalla costruzione uno spazio per gioco bambini nella proporzione di 15,00 mq ogni 300,00 mc.
L'area inedificata dovrà comunque essere sistemata e mantenuta a verde con piante in conformità dello specifico regolamento comunale del verde ed alle N.T.A. del R.U.
I proprietari dei lotti su cui verranno fabbricate nuove costruzioni, salvo assenza di previsione, dovranno realizzare per il tratto prospiciente la pubblica via il marciapiede secondo le quote e caratteristiche prescritte dall'Ufficio Tecnico Comunale, secondo gli allineamenti stradali e la Legge sull'abbattimento delle barriere architettoniche.
Per la realizzazione dei marciapiedi da parte dei proprietari può essere ammesso lo scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione su perizia tecnica di parte vistata dall'Ufficio Tecnico Comunale, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia.
Di ciò dovrà essere dato atto nel titolo abilitativo e l'Abitabilità è subordinata all'esecuzione di quanto scomputato soggetto a collaudo da parte del competente ufficio comunale.
Le recinzioni di lotti di aree scoperte di proprietà privata, contigue a strade o piazze pubbliche, o di uso pubblico non sono obbligatorie, salvo ci siano ragioni di decoro ambientale e di incolumità pubblica, per le quali si prescrive di recingere il lotto.
Ogni recinzione, in qualsiasi materiale eseguita, dovrà rispettare le norme relative alla distanza dalle curve, alla visibilità ed alla sicurezza del traffico stabilite dal Codice della Strada.

8) Chioschi/dehors su suolo pubblico

Chioschi
Sono manufatti singoli o costituiti da elementi multipli aggregabili, atti a svolgere attività commerciali o informative di interesse pubblico.
L'ammissibilità di tali strutture sul territorio può avvenire unicamente dove consentito in relazione alle previsioni del vigente strumento urbanistico.
I chioschi si articolano nelle seguenti tipologie funzionali:

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

Strutturalmente devono essere sempre amovibili e rientrare nelle seguenti categorie:
a) ancorati stabilmente al suolo;
b) non ancorati stabilmente al suolo;
c) su veicoli a ruote periodicamente spostabili.
I chioschi possono essere posti su suolo pubblico e privato a condizione che non siano di ostacolo ai percorsi pedonali o ciclabili, alla circolazione, alla sicurezza, non riducano in maniera apprezzabile lo spazio destinato al parcheggio dei veicoli e

comunque è prescritto il parere vincolante dell'ente proprietario della strada ed il rispetto delle vigenti disposizioni di Legge in materia.
Le attività che vi si svolgono e la loro collocazione è disciplinata dagli uffici comunali con apposito eventuale Regolamento specifico per funzioni, in particolare per i bar occorre siano rispettate le norme per la somministrazione degli alimenti; sono fatti salvi i disposti del vigente Regolamento di Polizia Urbana.
La loro dimensione non può essere maggiore di mq 40,00 ed avere un'altezza massima di ml 3,00.
Le dimensioni dei chioschi esistenti non potranno essere aumentate anche nel caso della loro sostituzione.
In ogni caso, i chioschi di nuova realizzazione e quelli oggetto di interventi di ristrutturazione, risanamento conservativo o sostituzione edilizia dovranno essere dotati di servizio igienico, ove ritenuto necessario dalle disposizioni igienico-sanitarie, avente accesso anche direttamente dall'esterno.
Detto servizio deve essere regolarmente allacciato all'acquedotto comunale nonché essere collegato alla pubblica fognatura, salvo quanto previsto dal presente Regolamento.
Gli espositori mobili aggiuntivi non possono ingombrare una superficie maggiore del 20% della superficie coperta del chiosco.
Potranno essere autorizzate strutture a carattere provvisorio e stagionale per le attività turistico-commerciali perché realizzate con strutture leggere e non stabilmente infisse al suolo la cui scadenza o periodicità dovrà essere indicata nell'Autorizzazione medesima, ove consentito dallo strumento urbanistico.
Tali manufatti non dovranno avere dimensioni superiori al 40% della superficie utile coperta e scoperta dell'attività turistico-commerciale preminente e dovranno essere realizzati con materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità da dimostrare secondo un progetto redatto da un tecnico abilitato.
Il soggetto autorizzato ad insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e rimettere in pristino l'area interessata entro il termine di scadenza dell'Autorizzazione.
In caso contrario l'Amministrazione Comunale potrà attivarsi direttamente in danno dell'inadempiente secondo le disposizioni vigenti in materia, ivi compresa la possibilità di provvedervi direttamente addebitando le spese al soggetto inadempiente.
La costruzione e collocazione di chioschi ed edicole di qualsiasi genere o forma su suolo pubblico potrà essere autorizzata perché tali opere offrano aspetto decoroso, siano intonate all'ambiente e non offrano intralcio alla viabilità.
Tali opere devono presentare perfetto stato di manutenzione, non dovranno essere realizzate in muratura e la loro distanza dal filo marciapiede non dovrà essere inferiore a ml 1,50 e comunque nel rispetto di quanto stabilito dalle vigenti disposizioni di Legge in materia.
L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di studiare appropriate tipologie di chioschi da collocarsi in determinate zone del territorio comunale.
Per le tipologie "Bar" compresa nel presente articolo devono, inoltre, essere rispettate le norme specifiche previste in materia.

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

SERVITU' PUBBLICHE SPECIALI

Possono essere applicati e mantenuti sui muri privati prospicienti il suolo pubblico, fatte salve le norme specifiche in materia e relative procedure e titoli abili:
- Tabelle per pubbliche affissioni.
- Cartelli o tabelle di segnalazione, cassette postali, cesti per la raccolta rifiuti, ecc.
- Ganci, mensole, sostegni per fili conduttori elettrici della pubblica illuminazione.
- Lapidi, fregi decorativi, commemorativi di personalità o eventi di importanza storica.
- Avvisatori per gli incendi, targhette per indicare idranti e capisaldi.
- Cartelli stradali, semafori.
- Orologi elettrici.
- Numeri civici e targhe indicanti il nome della via o della piazza.
- Quant'altro risulti di pubblico interesse.

Nei centri storici e sugli edifici vincolati sotto il profilo storico (parte seconda del d.lgs. n° 42/2004 e ss.mm.ii.), ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge, gli impianti tecnologici devono essere mimetizzati dietro pluviali o nascosti all'intradosso della gronda ove è reso impossibile il percorso nel sottosuolo.
I proprietari di muri privati oggetto delle servitù di cui sopra sono tenuti al loro ripristino, qualora fossero rimosse od occultate per ragioni a loro imputabili.
Qualora per una qualsiasi ragione del proprietario è necessario ricoprire o spostare targhe, lapidi o quant'altro serve da indicazione pubblica, il proprietario è tenuto alla perfetta conservazione ed al ripristino del servizio che è stato rimosso durante l'esecuzione dei lavori.

Strutture mobili per il commercio su area pubblica o privata
È consentita, per la fruizione stagionale da parte dei clienti e con le limitazioni di seguito riportate, la copertura stagionale di spazi esterni su suolo pubblico, previa Autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione Comunale, o privato ed antistanti o adiacenti a pubblici esercizi quali bar, ristoranti, pizzerie.
Non è invece consentita per attività commerciali non configurabili come pubblici esercizi.
Tali manufatti devono essere:
- ad uso esclusivo del pubblico esercizio cui sono collegati;
- collocati esclusivamente in zone libere dalla sosta o dal transito di auto e comunque nel rispetto delle norme del Codice della Strada;
- sostenuti da profilati in legno o metallo verniciato;
- completamente smontabili;
- appoggiati al suolo, se pubblico, senza alcun tipo di infissione nella pavimentazione in modo da consentire la loro rimozione stagionale senza comportare interventi di ripristino del suolo.

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

Tali manufatti e relativi elementi di arredo devono avere una superficie massima di mq 50,00, con un'altezza massima di ml 2.70.
Tali manufatti e relativi elementi di arredo se posti su suolo pubblico è obbligatorio che l'appoggio del manufatto avvenga su pedana come descritto al comma precedente in perfetto ordine e pulizia, pena la revoca dell'Autorizzazione e dell'eventuale Concessione di suolo pubblico.
In presenza di una serie di esercizi commerciali allineati su uno stesso fronte prospettico è obbligatoria la presentazione di un progetto unitario per materiali, illuminazione, colori, altezze e forme.
L'eventuale Concessione del suolo pubblico non può essere rilasciata prima dell'approvazione del progetto edilizio, mentre il rilascio dell'atto autorizzativo di tipo edilizio è subordinato all'avvenuta stipula del contratto ed alla dimostrazione dell'avvenuto versamento del deposito cauzionale o stipulazione della polizza fidejussoria.

Mostre permanenti o provvisorie su aree libere
Esse sono consentite limitatamente a merci quali ad esempio a titolo esemplificativo, autoveicoli, attrezzature per campeggio, piante e fiori, materiali edilizi, materiale ed attrezzi per l'agricoltura, ecc. alle seguenti condizioni:
- nelle aree che non hanno destinazione urbanistica commerciale, non siano eseguite opere edilizie di sorta;
- le mostre o esposizioni temporanee su suolo pubblico sono consentite per il periodo massimo di giorni 30.

La Concessione del suolo pubblico può essere subordinata al deposito di una cauzione a garanzia del ripristino dei luoghi a seguito di eventuali danneggiamenti.
Dovranno comunque essere rispettati i requisiti igienico sanitari richiesti dalla Azienda Sanitaria Locale, definiti di volta in volta, in base alla tipologia della mostra e alla sua durata, nell'ambito della partecipazione a commissioni di pubblico spettacolo.

Pedane e fioriere
Le pedane devono essere realizzate in legno opportunamente trattato, assemblate in modo da evitare l'accumulo di rifiuti sotto il piano stesso, che non ostacolino il normale deflusso delle acque piovane e da essere accessibili ai sensi delle leggi in materia di superamento delle barriere architettoniche; ove le dimensioni di suddette pedane lo consentano, queste dovranno essere delimitate da fioriere.
Le fioriere sono ammesse esclusivamente a delimitare lo spazio pubblico o privato, complementare ad un'attività di pubblico esercizio.
La collocazione di pedane e fioriere è ammessa solo temporaneamente e l'Autorizzazione alla loro installazione può essere vincolata dalla presentazione di un deposito cauzionale, di volta in volta determinato in base alla dimensione della pedana od alla quantità di fioriere da installare, a garanzia della loro corretta manutenzione e della loro rimozione a fine del tempo autorizzato.

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

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

11. Servizi igienici pubblici

I servizi igienici pubblici di arredo urbano possono essere realizzati in locali interni ad edifici pubblici, in chioschi appositamente progettati con strutture edilizie leggere o murarie, o con toilette autopulenti amovibili.
Devono rispettare:
- le norme in materia di accessibilità per tutte le utenze con problemi motori nel rispetto delle norme sugli abbattimenti delle barriere architettoniche;
- norme per la sicurezza degli impianti di cui alle vigenti disposizioni di Legge in materia;
- norme in materia di scarichi fognari se collegati a reti esistenti;
- norme vigenti in materia di apparecchi sanitari tradizionali o automatici.

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

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

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

13. Recinzioni di spazi pubblici o di uso pubblico

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

11. Numerazione civica

I numeri civici ed eventuali loro subalterni devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche, nel rispetto delle prescrizioni del DPR 30 maggio 1989 n. 223.
Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso allo spazio privato, a destra di chi guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza visibile compresa tra ml. 1,50 e ml. 2,00, e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
In caso di demolizioni di fabbricati o passi che non debbano essere più ricostruiti o nel caso di soppressione di porte esterne di accesso, i proprietari devono notificare al Comune i numeri soppressi.
Nel corso dell'intervento edilizio, e comunque prima della presentazione della richiesta del certificato di agibilità, il soggetto interessato deve inoltrare al Comune la richiesta di assegnazione del numero civico, ogni qualvolta le opere comportino la realizzazione di nuovi accessi dalla pubblica via o comunque variazione della numerazione civica preesistente.
L'apposizione del numero civico è obbligatoria; in caso di violazione del presente comma, fatta salva eventuale diversa sanzione già prevista da norme nazionali o regionali vigenti, il Comune provvede all'irrogazione della sanzione di euro 84,00.

Capo III Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

1. Aree verdi

Costruzioni leggere da giardino e per giochi infantili, prive di copertura
L'uso dei materiali e la tipologia dei manufatti di cui sopra deve integrarsi con l'ambiente circostante, e possibilmente dovranno essere realizzati in legno opportunamente trattato o verniciato con prodotti atossici.
I suddetti manufatti devono essere conformi alle norme in materia di sicurezza per le attrezzature dei parchi gioco e le superfici ove verranno installati, dovranno essere conformi alle norme vigenti con particolare riferimento ai requisiti per i rivestimenti di superfici e di aree di gioco ad assorbimento d' impatto.

2. Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale

1. Definizione. Le aree verdi urbane che si distinguono in parchi e giardini di interesse storico e documentale in quanto sono spazi aperti che per impianto, composizione vegetale e presenza di manufatti architettonici e artistici sono detentori di particolare valore. Parchi e giardini di interesse storico e documentale sono identificati con apposita simbologia negli atti di pianificazione urbanistica.
2. Componenti. Oltre alle componenti che ricorrono nelle aree verdi urbane, nei parchi e giardini di interesse storico e documentale è frequente la presenza di elementi architettonici e scultorei e di specie vegetali rare e/o monumentali, anche raccolte in veri e propri orti o angoli botanici.
3. Prestazioni. Gli atti di pianificazione urbanistica perseguono l'obiettivo di garantire la permanenza di questi spazi curandone le formazioni vegetali, sia spontanee sia coltivate, l'impianto e i singoli manufatti. A questo scopo la conoscenza storica e botanica dei luoghi costituisce supporto indispensabile. La fruizione pubblica dovrà essere regolata e le sue dinamiche monitorate affinché intensità e modalità d'uso si mantengano compatibili.
Per comporre le esigenze di manutenzione e conservazione dei parchi e giardini di interesse storico e documentale con i modi di fruizione pubblica, l'accessibilità e le pratiche d'uso devono essere opportunamente valutate.
Negli interventi di riqualificazione e di manutenzione si dovrà sistemare gli spazi (qualora si ritenga necessario e opportuno) mantenendo la leggibilità dell'impianto originario. L'eventuale installazione di strutture per il gioco, lo sport, il ristoro potrà essere temporanea o permanente, ma in ogni caso progettata con attenzione alle preesistenze e al carattere del luogo.
Mantenere in efficienza i percorsi e le pavimentazioni, conservando il tracciato ed i materiali di pregio.
Qualora non in contrasto con i vincoli di tutela storica, nei parchi pubblici deve essere prevista la presenza di illuminazione artificiale lungo i principali percorsi e nelle aree attrezzate, adottando misure di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico.
Ogni previsione di intervento deve essere fondata sulla conoscenza del luogo ed avere l'obiettivo di conservare le specie vegetali ed i manufatti preesistenti.
È fatto divieto di abbattere o trapiantare gli esemplari arborei di dimensioni ed età tali da rappresentare un riferimento morfologico. Le sostituzioni di singole piante malate dovranno avvenire con esemplari della medesima specie o, se introvabili, con specie vicarianti e analoghe per portamento, struttura, cromatismo.
Gli interventi di riqualificazione di canalizzazioni, sistemi di irrigazione e di coltivazione, che si rendano necessari, non pregiudicare l'equilibrio ecologico.

Non rimuovere o spostare gli elementi di arredo fisso e le decorazioni originarie se non a seguito di uno specifico progetto di restauro.

3. Orti urbani

Definizione. Si definiscono orti urbani i piccoli appezzamenti di terra per la coltivazione ad uso domestico, eventualmente aggregati in colonie organizzate unitariamente. Sono appezzamenti di terra per la coltivazione ad uso domestico; possono essere presenti all'interno di aree verdi oppure costituire essi stessi un'area monofunzionale; possono essere su terreni pubblici o privati.
L'utilizzo degli orti urbani deve perseguire l'obiettivo di favorire, la coesione sociale, la qualità delle attività del tempo libero, la qualità della vita degli anziani, la qualità dei prodotti alimentari, regolare il consumo idrico, migliorare l'immagine del territorio.
Gli atti di pianificazione urbanistica stabiliranno la possibilità di effettuare strutture di servizio pertinenziali per il deposito degli attrezzi e dei prodotti agricoli. Le caratteristiche estetiche ed architettoniche di tali strutture dovranno armonizzarsi con il contesto ambientale in cui si inseriscono ed in tal senso deve essere favorita la modularità delle stesse, in termini di materiali impiegati, dimensioni ed ubicazione.

4. Parchi e percorsi in territorio rurale

1. Definizione. I parchi in territorio rurale sono superfici generalmente estese, costituite da parti funzionali della rete ecologica principale o secondaria, possono essere di proprietà pubblica o privata e possono essere caratterizzati dalla compresenza di aree attrezzate per lo svolgimento di attività ludiche e/o sportive leggere e di aree destinate alla coltivazione agricola.
Gli atti di pianificazione urbanistica potranno prevedere la possibilità di utilizzo del patrimonio edilizio esistente e la realizzazione di nuovi edifici, strutture ed impianti per usi turistico-ricettivi, ludici, ricreativi e sportivi. Gli interventi devono favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente ed ammettere la nuova edificazione solo ove non sia possibile.
Dovrà essere previsto il mantenimento ed il rafforzamento della rete ecologica e favorito il recupero dei sentieri preesistenti con possibilità di previsione di arredi funzionali.
Le previsioni devono garantire una equilibrata coesistenza fra le funzioni agricole e quelle ricreative, sportive e turistico-ricettive.
Dovranno essere favorite previsioni di accessibilità, con mezzi pubblici e privati, e supportate da un adeguato dimensionamento delle aree di parcheggio.
Dovranno essere favorite previsioni di percorrenza che garantiscano la compresenza di utenti diversi (pedoni, ciclisti, cavallerizzi, sportivi accanto ad agricoltori che utilizzano macchine agricole), dimensionando e articolando opportunamente la rete dei per corsi, eventualmente separando e proteggendo, valutando la possibilità di accordi con i proprietari privati dei territori adiacenti per aumentare la fruibilità pubblica della rete dei percorsi.
Prediligere l'impiego di materiali vegetali, ecologici ed ecocompatibili, per distinguere, separare, collegare, recuperare e costruire.

5. Sentieri

1. Definizione. Il sentiero è un percorso a fondo naturale, riconoscibile e permanente, formatosi gradualmente per effetto di calpestio continuo e prolungato da parte dell'uomo o degli animali, ovvero artificialmente a seguito di uno specifico progetto.
2. Componenti. I sentieri sono generalmente costituiti da: sedime, punto di inizio, intersezioni e punto di arrivo, elementi e attrezzature funzionali di servizio (segnaletica, gradini, corrimano, brevi scale, contenitori rifiuti, ecc.).
3. Gli atti di pianificazione urbanistica, devono favorire la creazione di un sistema di sentieri diffuso e qualificato, in particolare nel territorio collinare e negli ambiti di pianura del territorio rurale, connessi con i tracciati eventualmente presenti nei comuni contermini ed ove possibile prevedere raccordi con gli itinerari di lunga percorrenza, anche urbani, di tipo, ciclabile, pedonale ed ippovie. In tale indirizzo, può essere prevista la realizzazione di tratti di nuova realizzazione.
Dovranno ricercarsi integrazioni dei sentieri con strade e sistemi del trasporto pubblico e favorire l'accessibilità alle emergenze di valenza storica e culturale.
Devono predisporsi adeguate attrezzature per favorire il passaggio di tratti potenzialmente pericolosi o di difficile superamento, ricorrendo a soluzioni tecniche il più possibile integrate col contesto paesaggistico di riferimento.
Deve essere prevista e collocata in posizione idonea la segnaletica orizzontale e verticale, contenente anche informazioni turistiche, escursionistiche o tematiche, garantendo in ogni caso l'unitarietà progettuale.

6. Tutela del suolo e del sottosuolo

Si definisce suolo quel sottile strato superiore della crosta terrestre che rappresenta l'interfaccia fra terra, aria ed acqua. Il sottosuolo è la parte sottostante il suolo. Il suolo ed il sottosuolo rappresentano risorse non rinnovabili fondamentale per la vita sulla terra.
Il suolo, ospita gran parte della biosfera, è fonte di cibo, agisce come filtro e stoccaggio dell'acqua e del carbonio, costituisce la nostra memoria storica e culturale, è un elemento fondamentale del paesaggio, costituisce un presidio per la prevenzione e mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico.
Relativamente al suolo e sottosuolo, devono essere adottate misure atte a prevenire l'impermeabilizzazione, l'impoverimento di materia organica, la perdita di biodiversità, la contaminazione, la salinizzazione, la desertificazione, la compattazione, l'erosione, le frane, le alluvioni e la salvaguardia degli ecosistemi.
Le attività di programmazione e di pianificazione devono avere la finalità di garantire:
- la sistemazione, la conservazione ed il recupero del suolo nei bacini idrografici, con interventi idrogeologici, idraulici, idraulico-forestali-agrari, silvo-pastorali, di forestazione e bonifica, anche attraverso processi di recupero naturalistico, botanico e faunistico;
- la difesa, la sistemazione e la regolazione dei corsi d'acqua nei fiumi nonché delle zone umide;
- la moderazione delle piene, anche mediante realizzazione di invasi, vasche di laminazione, casse di espansione, scaricatori, scolmatori, a difesa dalle inondazioni e dagli allagamenti;

- l'adeguata disciplina delle attività estrattive nei corsi d'acqua, nelle aree umide, al fine di prevenire il dissesto del territorio, inclusi erosione ed abbassamento degli alvei;
- la difesa ed il consolidamento dei versanti e delle aree instabili, nonché la difesa degli abitati e delle infrastrutture contro i movimenti franosi ed altri fenomeni di dissesto;
- la salvaguardia delle falde sotterranee da fenomeni eccessivi di emungimento;
- la razionale utilizzazione delle risorse idriche superficiali;
- lo svolgimento funzionale dei servizi di polizia idraulica;
- il rispetto del sistema idrogeologico del territorio.

Capo IV infrastrutture e reti tecnologiche

L'Amministrazione Comunale stabilirà con gli Uffici tecnici dell'ENEL, della TELECOM, dell'Azienda di distribuzione del gas e dell'Acquedotto un riordino globale delle reti distribuite, concordando metodi operativi, avendo come base i criteri guida di seguito esposti, immediatamente prescrittivi per gli interventi privati.

1. Approvvigionamento idrico

Il sistema di approvvigionamento idrico si compone di:
a) gli impianti e le opere che alimentano la rete d'acquedotto per l'acqua potabile, necessari alla captazione, potabilizzazione, adduzione, distribuzione e allacciamento all'utenza, intendendo quest'ultimo come la parte di impianto tra la rete di distribuzione e il punto di consegna all'utente costituita da materiali e opere necessarie a rendere disponibile il servizio;
b) il sistema costituito dal complesso di impianti di captazione da corpi idrici superficiali e impianti di depurazione che, previo eventuale trattamento, distribuiscono alle utenze l'acqua in pressione per il consumo di tipo non potabile;
c) il reticolo idrografico artificiale e naturale minore che può costituire fonte e vettore di approvvigionamento idrico per il consumo di tipo non potabile.
2. Prestazioni. Al fine di limitare i prelievi da falda e da acque superficiali, occorre incentivare:
a) il passaggio, negli areali agricoli approvvigionabili dai Consorzi di bonifica, dagli emungimenti di falda a prelievi delle acque superficiali consortili, disincentivando la perforazione di nuovi pozzi.
b) il riutilizzo delle acque reflue recuperate per usi irrigui, industriali e civili compatibili;
c) la riduzione delle perdite nella rete di adduzione e distribuzione.
La rete di approvvigionamento di acque meno pregiate di cui ai punti b) e c) del comma 1 deve essere funzionale al riutilizzo delle acque meteoriche e delle acque reflue recuperate per usi irrigui, industriali e civili compatibili.
3. Competenze. La rete e gli impianti di approvvigionamento idrico sono di competenza degli enti e consorzi proprietari e gestori di reti di cui al comma 1.
L'Ente gestore del servizio, in seguito a valutazioni sullo stato delle reti, può richiedere interventi specifici a carico dei soggetti attuatori di interventi urbanistici, funzionali per l'adeguamento della rete acquedottistica e degli impianti esistenti all'interno o all'esterno dell'area interessata dall'intervento urbanistico.

Nei casi in cui lo stato dell'acquedotto non consenta la fornitura della portata richiesta dall'utente, l'Ente gestore del servizio, si riserva la possibilità di fornire una portata massima compatibile con le condizioni di esercizio della rete. In tali casi, sarà a carico del cliente l'eventuale predisposizione di impianti interni che garantiscano il soddisfacimento delle portate richieste.
L'installazione di bocche antincendio installate sul suolo pubblico viene eseguita dal Gestore su richiesta del Comune e degli enti preposti ai servizi. I medesimi soggetti saranno titolari dei relativi contratti di fornitura.
Nei casi in cui lo stato dell'acquedotto non consenta la fornitura della portata antincendio ad uso privato, l'Ente gestore del servizio, si riserva la possibilità di fornire una portata massima compatibile con le condizioni di esercizio della rete. In tali casi, sarà a carico del cliente l'eventuale predisposizione di impianti interni che garantiscano il soddisfacimento delle portate richieste.
Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili.
Oltre che dall'acquedotto comunale, acqua per uso civile può essere prelevata da fonti di approvvigionamento idrico autonomo (pozzo o sorgente).
In questo caso deve essere dimostrata l'idoneità all'uso potabile, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, prima dell'attestazione dell'Abitabilità.

2. Depurazione e smaltimento delle acque

1. *Componenti.* Il sistema fognario e di depurazione si compone dell'allacciamento delle utenze alla rete fognaria, del sistema di condotte per la raccolta e il convogliamento delle acque reflue urbane (compresi gli scaricatori di piena di emergenza), degli impianti e della rete di raccolta e laminazione delle acque meteoriche, dell'impianto di depurazione costituito da tutte le opere edili e/o elettromeccaniche e di ogni altro sistema atto a ridurre il carico di inquinanti presenti nelle acque reflue. In particolare, si definisce rete fognaria mista la rete fognaria che raccoglie e convoglia in maniera unitaria acque reflue domestiche e/o industriali e acque reflue di origine meteorica; si definisce fognatura separata la rete fognaria costituita da due canalizzazioni.
a) la prima è adibita alla raccolta e al convogliamento delle sole acque meteoriche di dilavamento (denominata fognatura bianca), dotata o meno di dispositivi per la raccolta e la separazione delle acque di prima pioggia;
b) la seconda è adibita alla raccolta e al convogliamento delle acque reflue urbane unitamente alle eventuali acque di prima pioggia (denominata fognatura nera).
2. Prestazioni. Al fine di garantire la riduzione del rischio idraulico e la riduzione dell'impatto dei reflui sul sistema naturale, devono osservarsi le seguenti norme:
2.1. *Rete fognaria mista e rete fognaria nera.* La capacità idraulica delle reti fognarie principali e degli scaricatori di piena di emergenza a servizio delle stesse deve essere adeguata ai deflussi di acque nere e miste con adeguato margine di sicurezza per i carichi dei momenti di punta.
È obbligatorio l'allacciamento alla rete fognaria pubblica di tutti gli insediamenti edifici ed installazioni ubicati in aree servite da rete fognaria. Gli scarichi esistenti e in possesso di regolare autorizzazione allo scarico sul suolo o in corpo idrico superficiale posti in area servita da pubblica fognatura possono non allacciarsi fino a quando per gli stessi non sussista l'obbligo di richiesta di nuova autorizzazione allo scarico per intervenute modifiche sostanziali della rete fognaria interna, dei sistemi di trattamento e/o delle caratteristiche dell'utenza servita; l'Autorità

competente, in sede di rinnovo dell'autorizzazione allo scarico anche in assenza di modifiche quali-quantitative dello scarico stesso, può ritenere opportuno convogliare gli scarichi in pubblica fognatura e quindi disporre l'allacciamento per motivi di igiene pubblica e tutela ambientale. Deroghe all'obbligo di allacciamento possono essere previste in relazione a particolari condizioni tecniche, ambientali ed economiche, che rendessero particolarmente difficoltosa la realizzazione dell'opera.
Alla pubblica fognatura nera o mista è di norma vietato l'allacciamento di acque meteoriche non contaminate come definite dalla specifica normativa regionale mentre vi devono essere prioritariamente inviate, anche dopo trattamento adeguato, le acque meteoriche contaminate (prima pioggia e acque reflue di dilavamento).
Qualora l'allacciamento alla rete fognaria pubblica non sia possibile, il collettamento e la depurazione delle acque reflue rimane a carico del titolare dello scarico che dovrà realizzare sistemi di depurazione autonomi e immissioni nel corpo idrico recettore nel rispetto delle vigenti normative in materia di prevenzione dal rischio di inquinamento e delle prescrizioni degli enti gestori dei corpi idrici riceventi.
2.2. *Realizzazione di reti separate*. Nell'ambito della progettazione di nuove opere fognarie o del risanamento di opere esistenti, si deve ordinariamente, ove possibile, prevedere la realizzazione di reti separate anche nel caso che la fognatura di recapito sia mista. Nel caso sia tecnicamente possibile l'allacciamento delle reti oggetto della progettazione sia a collettori misti sia a collettori separati, si deve prevedere il loro collegamento alle rispettive tubazioni delle reti separate esistenti.
2.3. *Rete fognaria bianca*. Gli attuali collettori di rete fognaria, se privi di allacciamenti di reflui industriali e domestici e già definiti come "rete fognaria separata di acque bianche", devono essere prioritariamente destinati alla costituzione di una rete di acque meteoriche, qualora ne ricorrano le condizioni tecniche. A tal fine, deve essere di norma vietato l'allacciamento di acque reflue domestiche o industriali e deve essere consentito solo l'allacciamento di acque meteoriche di dilavamento pulite e/o di seconda pioggia.
I sistemi di raccolta delle acque meteoriche non contaminate devono prevedere come recettore la rete fognaria bianca separata, e in subordine il suolo o strati superficiali del sottosuolo oppure un corpo idrico che ne favorisca il riuso.
3.*Competenze*. La rete e gli impianti fognari e di depurazione delle acque reflue urbane sono di competenza del gestore del Servizio idrico integrato che si esprime anche in merito al rilascio di autorizzazioni allo scarico in pubblica fognatura di acque reflue industriali e meteoriche di dilavamento.
L'allaccio alle reti tecnologiche dovrà avvenire in stretta conformità a quanto prescritto dai regolamenti degli Enti Gestori dei relativi servizi.
La realizzazione delle opere di allaccio alle reti dei pubblici servizi è subordinata al rispetto di tutte le norme tecniche e procedurali vigenti in materia e alla specifica autorizzazione da ottenere da parte degli enti gestori delle reti e, per quanto riguarda la manomissione del suolo pubblico, dall'ente proprietario del sedime interessato dai lavori.
Gli allacci provvisori a servizio dei fabbricati removibili, destinati ad attività temporanee, verranno rimossi integralmente al termine della attività.
Le trasformazioni urbanistico edilizie potenzialmente incidenti sull'efficienza e la funzionalità dei servizi erogati caratterizzati da situazioni deficitarie, sono subordinate alla preventiva acquisizione di specifici pareri preventivi degli enti gestori il parere può essere sostituito da certificazione del progettista.

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

3. raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati
Si rinvia a specifico regolamento comunale in materia.

4. distribuzione dell'energia elettrica

1. *Componenti.* Il sistema di distribuzione dell'energia elettrica si compone della rete di distribuzione formata dalle linee elettriche, dalle sottostazioni e dalle cabine di trasformazione, dagli impianti per la derivazione d'utenza.
2. *Prestazioni.* Al fine di minimizzare l'impatto elettromagnetico, favorendo allo stesso tempo l'integrazione territoriale delle reti e degli impianti per la produzione dell'energia elettrica, in prossimità di asili, scuole, aree verdi attrezzate e ospedali, nonché di edifici adibiti alla permanenza di persone non inferiore a 4 ore al giorno, occorre adottare i possibili accorgimenti per limitare l'esposizione delle persone e comunque garantire l'obiettivo di qualità previsto dalla normativa vigente, sia per le nuove costruzioni nei confronti delle linee e degli impianti esistenti, sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni esistenti. A tale scopo, devono osservarsi le seguenti norme:
2.1. Minimizzazione dell'impatto degli elettrodotti ad alta tensione. Nelle aree per nuovi insediamenti a destinazione mista residenziale e direzionale, è obbligatorio l'interramento delle linee aeree esistenti; il tracciato della linea dovrà essere individuato a idonea distanza dagli spazi esterni in cui si prevede la significativa presenza di individui e debitamente segnalato. Nei tratti ove non risulti possibile o conveniente eseguire interramenti, la realizzazione di nuovi elettrodotti o la ricollocazione dei tratti esistenti avverrà all'interno di aree riservate a infrastrutture che non prevedono la permanenza di persone, oppure all'interno delle loro fasce di rispetto e comunque nel rispetto dei limiti e obiettivi di qualità di legge. Per la distribuzione ad alta tensione dovranno essere impiegate linee aeree compatte; per la distribuzione a media tensione potranno essere impiegate linee in cavo aereo (cavi elicordati).
2.2. Minimizzazione dell'impatto delle cabine di trasformazione. La realizzazione/ riconfigurazione, ove prevista, delle cabine di trasformazione primaria, dovrà avvenire in conformità dei limiti e obiettivi di qualità di legge, prevedendo una fascia di rispetto comunque contenuta all'interno del limite di proprietà dell'ente gestore. Le cabine secondarie di trasformazione dovranno essere collocate in aree in cui non è prevista la permanenza prolungata di persone, quali parcheggi e percorsi viari, e dovrà essere individuata a cura del gestore una fascia di rispetto adeguata a garantire il rispetto dei limiti di legge. La loro collocazione e i materiali utilizzati dovranno essere attentamente valutati al fine di un corretto inserimento spaziale rispetto all'intorno. Solo in casi particolari, adeguatamente motivati, la cabina secondaria di trasformazione potrà essere collocata all'interno di edifici residenziali o adibiti a uso con permanenza prolungata di persone; in tali casi deve essere prevista qualora necessario, una schermatura idonea a garantire il rispetto dei limiti e obiettivi di qualità e tale da garantire la sua efficacia anche nel tempo. La progettazione, realizzazione e posa in opera della schermatura sarà a carico del proprietario/gestore della cabina stessa che dovrà anche certificarne l'efficacia per il

rispetto dei limiti e degli obiettivi di qualità anche sul lungo periodo. La realizzazione delle cabine secondarie di trasformazione e degli impianti per la derivazione d'utenza è sempre consentita in tutti gli ambiti, anche mediante nuova costruzione dimensionata sulle esigenze da soddisfare.
3. *Competenze*. La rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica sono di competenza dei gestori titolari. Agli stessi compete la definizione delle fasce di rispetto in riferimento all'obiettivo di qualità.
Ciascun edificio ad uso abitativo deve essere dotato di fornitura di energia elettrica.

5. distribuzione del gas

1. *Componenti*. Il sistema di distribuzione del gas si compone delle condotte di distribuzione, delle cabine di prelievo del gas, delle cabine di riduzione di distretto e degli impianti per la derivazione d'utenza (allacciamenti).
2. *Prestazioni*. Al fine di minimizzare il consumo di suolo, l'estensione della rete di distribuzione in aree in cui questa non è presente e la sostituzione di porzioni di rete esistenti dovranno essere preferibilmente effettuate all'interno delle fasce di rispetto delle infrastrutture esistenti.
3. *Prescrizioni per interventi edilizi*. Il gruppo di misura installato a valle della derivazione d'utenza (contatore) dovrà essere installato, all'interno di appositi manufatti di alloggiamento, esternamente al fabbricato, in posizione accessibile dall'esterno, di norma al confine tra la proprietà privata e il suolo pubblico. In occasione di interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, il gruppo di misura installato a valle della derivazione d'utenza (contatore) dovrà essere spostato, all'interno di appositi manufatti di alloggiamento, esternamente al fabbricato, in posizione accessibile dall'esterno, di norma al confine tra la proprietà privata e il suolo pubblico. Tale intervento andrà realizzato a cura e a spese dell'utente.
4. *Competenze*. La rete e gli impianti di distribuzione del gas sono di competenza dei gestori titolari.
L'Ente gestore del servizio, in seguito a valutazioni sullo stato delle reti, può richiedere interventi specifici a carico dei soggetti attuatori di interventi urbanistici, funzionali per l'adeguamento della rete e degli impianti esistenti all'interno o all'esterno dell'area interessata dall'intervento.
Ciascun edificio ad uso civile abitazione ha facoltà di essere allacciato alla rete di distribuzione dell'energia elettrica.

6. ricarica dei veicoli elettrici

Ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., con decorrenza dal 1° giugno 2014, richiedesi la presentazione di idonea documentazione (elaborato grafico ed indicazione in relazione tecnica), ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio di edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, che dimostrino l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali oppure no.

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

1. *Componenti.* Il sistema si compone degli impianti e della rete di distribuzione del teleriscaldamento e della rete e degli impianti di produzione e distribuzione dell'energia da fonti rinnovabili e assimilati e dei rispettivi impianti per la derivazione (allacciamenti).
Gli impianti di energia da fonti rinnovabili e di cogenerazione si compongono di impianti di produzione, di eventuali serbatoi di accumulo e delle relative reti di distribuzione locali o di allacciamento a reti comunali e sovracomunali.
La rete di teleriscaldamento (Tlr) è composta da impianti di produzione di energia termica ed eventualmente di cogenerazione di energia elettrica e dalla rete di distribuzione di energia (fluido termovettore).
2. *Prestazioni.* Al fine di ridurre il consumo di energia da fonti non rinnovabili, negli interventi di trasformazione devono osservarsi le prescrizioni stabile nelle N.T.A. del Piano Operativo e nel regolamento comunale per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti alternative e rinnovabili.
3. *Competenze.* La rete e gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento sono di competenza dei gestori titolari.
Ciascun edificio deve essere dotato di impianti di produzione da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento, nel rispetto delle disposizioni di legge sovraordinate e delle vigenti N.T.A. del Piano Operativo.

8. Telecomunicazioni

1. *Componenti.* Il sistema delle telecomunicazioni si compone degli impianti per la telefonia mobile o stazioni radio base o Srb, degli impianti di diffusione radiotelevisiva per i sistemi analogici, radio digitale o Dab e per la televisione digitale terrestre o Dvb-T, dei ponti radio di collegamento per telefonia fissa e mobile e impianti radiotelevisivi, delle reti per la telefonia fissa e delle reti a fibre ottiche.
Si rinvia alle disposizioni di specifico regolamento comunale per l'installazione ed il controllo degli impianti di telecomunicazione.

Capo V Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

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

DECORO DEGLI EDIFICI

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

Ciò vale anche per la recinzione e l'arredo della parte del lotto scoperta, in modo tale da conservare un carattere unitario ai vari quartieri ed evitare stonature in ambienti monumentali o comunque caratteristici.
Per quanto riguarda gli interventi nelle aree della conservazione e gli edifici vincolati sotto il profilo storico (parte seconda del d.lgs. n° 42/2004 e ss.mm.ii.), in relazione alle vigenti disposizioni di Legge, qualsiasi tipo di intervento edilizio deve rispettare le seguenti prescrizioni di carattere ordinativo:

- Gli interventi di manutenzione o rifacimento dei tetti dovranno prevedere l'uso del manto di copertura esistente.
- Il cambio del manto di copertura potrà avvenire esclusivamente con l'installazione delle tegole in cotto del tipo "alla toscana".
- In queste zone ed edifici deve essere definita la situazione esistente dell'immobile, così come é venuta modificandosi nel tempo mediante rilievo, ricerca sistematica e produzione di documentazione storica, idonea alla identificazione dell'immobile anche mediante la reintroduzione di elementi originari, l'eliminazione di materiali in contrasto, la sostituzione con materiali pertinenti e compatibili.
- Ai fini del rispetto delle normative antisismiche é preferibile la tecnica di miglioramento anziché di "adeguamento".
- Non é ammessa l'introduzione della cordolatura perimetrale all'altezza della copertura né con essa l'introduzione del solaio autoportante finale qualora ciò comportasse l'eliminazione di elementi caratteristici e decorativi dell'edificio.
- Tutte le opere di irrigidimento meccanico delle murature che comportassero l'eliminazione di elementi decorativi costitutivi dell'edificio non sono ammesse, cosi pure la sostituzione di essi con materiali di falso richiamo.
- L'introduzione dell'impiantistica tecnologica deve essere effettuata nel rispetto dell'edificio evitando di introdurre elementi in contrasto con esso in particolare e con gli edifici similari in generale.
- I volumi tecnici esterni dovranno armonizzarsi architettonicamente con il resto dell'edificio.
- Nei suddetti centri storici, tutti gli elementi delle costruzioni comprese le recinzioni prospicienti gli spazi pubblici o di uso pubblico, qualora non previsto diversamente nei Permessi di Costruire o nella normativa di pianificazione urbanistica, dovranno essere regolarmente intonacati.
- L'ufficio tecnico approverà, previa presentazione di campioni, la scelta dei colori per la tinteggiatura dei fabbricati, scelta che dovrà essere fatta in armonia con l'ambiente circostante.
- Le opere edilizie relative al rinnovo o al restauro di una o più facciate di un complesso architettonico, dovrà avvenire contemporaneamente ed in maniera uniforme, anche se il complesso appartiene a più proprietari.
- Per ragioni di decoro edilizio, può essere prescritto il rinnovo o la riduzione ad uniformità di intonacature, coloriture, stuccature, tipo e coloritura infissi, cornicioni, docce, verniciature in uno stesso edificio e degli edifici adiacenti.
- Quando si hanno parziali modificazioni della facciata di uno stabile, la parte nuova dovrà essere intonacata e tinteggiata in armonia con la parte vecchia.
- Nel caso in cui su tutta una facciata o parte di essa si voglia cambiare il materiale di rivestimento come marmi, pietre, ecc. la scelta dovrà essere approvata dall'ufficio tecnico.
- Tubazioni del gas e dell'acqua, nonché i fili elettrici, non devono essere posti sulle pareti esterne prospicienti la via pubblica.

- Ove possibile devono essere collocata in appositi incassi, realizzati in modo tale da non peggiorare i prospetti.
- È fatto divieto di lasciare gli edifici privi di tinteggiature o correntemente definite "al grezzo".

ABITAZIONI RURALI

Si definisce casa colonica o abitazione rurale quell'edificio insistente sul fondo agricolo pertinente alla conduzione del medesimo fondo di proprietà del coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale secondo le definizioni legislative in vigore.
Le caratteristiche architettoniche delle case coloniche di nuova costruzione, devono ispirarsi alle caratteristiche di ambientazione del territorio agricolo toscano, e precisamente:
1) l'edificio potrà svilupparsi su due piani il cui piano terreno deve essere prevalentemente destinato ad annessi e il piano primo ad abitazione.
2) Le forme dovranno essere compatte con prevalenza delle parti piene su quelle delle aperture e con eventuali portici o loggiati compresi all'interno delle pareti perimetrali degli edifici. In ogni caso i portici ed i loggiati non potranno superare il 10% della superficie coperta degli edifici.
3) I tetti devono essere a falde inclinate a padiglione o a capanna con manto di copertura in laterizio a coppi ed embrici o in tegola portoghese.
4) Le pareti esterne devono essere trattate ad intonaco civile liscio tradizionale e tinteggiate nei colori ocra e terra di Siena nelle diverse variazioni cromatiche.
5) La scala esterna non dovrà essere in aggetto ma chiusa da sottostante muratura perimetrale.
6) Non sono ammessi terrazzi a sbalzo né terrazzi a tasca inseriti nelle falde inclinate dei tetti.
7) Gli infissi esterni devono essere in legno trattato naturale o verniciati di colore in sintonia con l'edificio, mentre se presenti gli elementi oscuranti devono essere in persiana del tipo toscano verniciati in sintonia con l'edificio.
8) L'altezza dell'edificio misurata nei modi stabiliti dalle presenti norme non può superare ml 7.00 o diversi e più restrittivi parametri stabiliti dalla pianificazione urbanistica.
9) Gli aggetti di gronda sono consentiti nella misura massima di cm 40,00.
10) Pluviali in rame o materiale similare stesso colore.
Riguardo all'ubicazione le case coloniche devono essere costruite di regola nella parte più elevata del podere e in ogni caso non possono essere addossate a murature di terrapieni né a scarpate, devono essere poste ad un livello superiore di ml 1,00 rispetto al ciglio di sponda dei corsi d'acqua circostanti.
La realizzazione di nuove case coloniche non deve consentire, possibilmente, la realizzazione di nuove strade ma attestarsi sulla viabilità poderale esistente, dovranno essere collocate in modo da rispettare l'andamento naturale dei terreni salvo l'elaborazione di cui sopra.
Nel caso di azienda agricola frazionata in più unità poderali la casa colonica sarà costruita sul fondo di maggiore estensione salvo impedimenti urbanistici.
Nel caso di casa colonica unica di un'azienda agricola questa assume la valenza di centro aziendale che costituisce il complesso di funzioni connesse alla conduzione agricola e relative all'attività amministrativa commerciale, residenziale, di rappresentanza, tecnica e agrituristica dell'azienda.

Riguardo alla consistenza e dimensione della casa colonica questa non può superare mq. 110,00 di superficie utile relativamente ai vani abitabili oltre il 20% di superficie utile max. per vani accessori, salvo le aggiunte relative a parti escluse dal conteggio della SUL, ai sensi del regolamento n° 39/R.
Ai fini dell'Abitabilità e delle dotazioni, le case coloniche seguono le caratteristiche degli alloggi per civile abitazione.
Nel caso di deruralizzazione di case coloniche aventi le caratteristiche sopradescritte, l'intervento di ristrutturazione non dovrà modificare le caratteristiche estetiche architettoniche significative e caratterizzanti, originarie dell'edificio, indicate sopra.

ANNESSI AGRICOLI

Gli annessi agricoli sono quegli edifici o costruzioni funzionali all'esercizio dell'attività agricola e riguardano principalmente il ricovero di materiali ed attrezzi, la conservazione e l'imballaggio dei prodotti, l'allevamento ed il ricovero degli animali, tettoie, stalle, serre.
Le caratteristiche architettoniche degli annessi agricoli, realizzati in forma definitiva, stabile e permanente, devono ispirarsi alle caratteristiche d'ambientazione del territorio agricolo toscano e precisamente:
1) l'edificio dovrà svilupparsi ad un piano, di forma compatta a parti piene senza apertura a costituire portici o loggiati;
2) i tetti devono essere a falde inclinate a padiglione o a capanna, del tutto simili alla casa colonica insistente sul fondo, col manto di copertura in coppi ed embrici o in tegole portoghesi, privi di soffittatura. È ammessa la realizzazione con coperture ecologiche, di colore rosso riproducesti l'effetto del manto toscano, unicamente nel caso di realizzazione di strutture in acciaio, legno o cemento armato prefabbricato intonacato;
3) gli annessi agricoli dovranno essere realizzati in muratura tradizionale, in struttura portante d'acciaio o legno o con struttura in c.a. anche di tipo prefabbricato, le parti esterne devono essere trattate ad intonaco civile liscio tradizionale e tinteggiate in colori ocra o terra di Siena nella stessa cromatura della casa colonica.
4) è ammessa facoltativamente la dotazione di infissi a doghe in legno dello stesso colore delle persiane della casa colonica ed in alluminio o ferro con stampo ad effetto legno.
Le suddette prescrizioni sui materiali di carattere estetico architettonico hanno carattere generale e possono avere diversa disciplina, in relazione alle N.T.A. del Piano Operativo o ad altra disciplina di carattere urbanistico e/o regolamentare.
Riguardo all'ubicazione gli annessi agricoli, ove possibile in relazione alle esigenze agronomiche e/o logistiche, dovranno essere realizzati nelle vicinanze della casa colonica in modo da costituire il complesso degli edifici pertinenti al centro aziendale.
Riguardo alla dimensione gli annessi non possono eccedere la capacità produttiva del fondo o le reali necessità dell'azienda dimostrate secondo la normativa in vigore.
Le tettoie o fienili sono costituiti da edifici privi di tamponamenti laterali e devono avere il tetto a capanna con manto di copertura in coppi ed embrici o tegole portoghesi simili agli altri edifici dell'azienda è ammessa anche la realizzazione con coperture ecologiche, di colore rosso riproducenti l'effetto del manto toscano

anch'esse, ove possibile in relazione alle esigenze agronomiche e/o logistiche, devono essere ubicate nell'area del centro aziendale.
Le serre in sede fissa sono generalmente costruite in ferro e vetro devono avere di norma la caratteristica sezione a pentagono o circolare.
Le stalle o gli edifici di ricovero degli animali devono essere costruite in muratura tradizionale, in struttura portante d'acciaio o legno o con struttura in c.a. anche di tipo prefabbricato, le parti esterne devono essere trattate ad intonaco civile liscio tradizionale e tinteggiate in colori ocra o terra di Siena nella stessa cromatura della casa colonica, il manto di copertura deve essere in laterizio del tipo coppi ed embrici o in tegole portoghesi. Si deve avere cura dell'eventuale ripartizione in box per ciascun animale ove richiesto internamente all'edificio.
Eccettuate le tettoie e le serre sono vietati annessi che abbiano parti strutturali in vista.
È ammessa la realizzazione di manufatti agricoli temporanei, di cui all'art. 70 della L.R. n° 65/2014, in assenza delle suddette condizioni. Tali manufatti potranno essere in legno o di tipo prefabbricato in cemento o materiale similare, ma in quest'ultimo caso dovranno avere una finitura esterna ad intonaco e tinteggiate colore ocra o terra di Siena. Dovranno avere coperture a capanna in materiale leggero di colore rosso (legno, tegole bituminose, p.v.c. o similari) e dovranno essere schermate con siepe sempreverde con esclusione del lato di accesso.

Punti vendita informatizzati

Sono considerati tali i distributori automatici di sigarette, caramelle, bancomat, ecc.
Sono vietate l'installazione a rilievo della facciata, mentre se comprese in un progetto unitario, possono essere installate a filo vetrina di esercizi commerciali o banche.

"Aree scoperte nelle aree della conservazione equiparate a centri storici (zone A)"

1. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi di sistemazione esterna saranno volti al ripristino filologico ed alla restituzione spaziale dell'organizzazione originaria, secondo criteri di continuità di lettura e rapporti di relazione che esistono tra manufatto edilizio e superficie inedificata che ad esso direttamente compete.
2. Ogni intervento di cui al comma 1, dovrà rispettare le indicazioni di seguito riportate:
a) dovrà essere recuperata la sistemazione a verde con le relative alberature, i percorsi, gli orti, i pergolati, le siepi e tutte le specie originarie;
b) dovranno essere recuperate la pavimentazione esterna ed i sistemi di recinzione qualora esistano ancora quelli originari. In mancanza si provvederà al ripristino degli stessi con materiali e secondo tecniche tradizionali;
c) dovranno essere recuperati gli elementi di arredo esterno e di corredo all'edificio quali, a titolo esemplificativo, fontane, pozzi, panchine, ninfei, tempietti, limonaie;
3. Le aree che risulteranno libere per demolizione di superfetazioni o per eliminazione di strutture precarie dovranno essere adeguatamente sistemate a verde con piantumazione di essenze tipiche del luogo.

4. Le pavimentazioni esterne, consentite nel rispetto delle norme vigenti in materia di permeabilità dei suoli, devono essere realizzate esclusivamente in pietra o in cotto o comunque con materiali idonei al contesto concordati con l'ufficio competente.
5. Sono fatti salvi i casi in cui non sia più possibile, previa documentazione, cogliere i segni o valori testimoniali dell'impianto originario; le sistemazioni dovranno comunque rapportarsi in modo congruo con le caratteristiche dell'ambiente costruito di cui fa parte.

SANZIONI

L'esecuzione di opere in contrasto con le suddette disposizioni in materia di qualità urbana e di decoro delle opere comporta l'adozione, da parte dell'Autorità Comunale competente, di Ordinanza finalizzata alla demolizione ed alla rimessa in pristino dei luoghi nello stato originario, salvo ulteriori procedure sanzionatorie previste dalla Legge.
L'inottemperanza al provvedimento di demolizione comporterà la demolizione dell'opera a cura dell'Amministrazione Comunale, con addebito delle spese a carico dei soggetti responsabili dell'abuso.

2. facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

"Facciate"

1. Su tutti gli edifici i rivestimenti esterni ed ogni altro elemento decorativo o funzionale di facciata devono essere adeguatamente assicurati con idoneo ancoraggio;
2. I prospetti laterali dei fabbricati e tutte le altre parti intonacate, destinati a rimanere in vista, devono essere rifiniti in armonia con i fronti principali;
3. Negli edifici esistenti classificati di interesse storico dagli strumenti urbanistici comunali, in nessun caso sarà consentito rimuovere gli intonaci per evidenziare o mettere in vista paramenti murari o elementi strutturali (a titolo esemplificativo archi, piattabande, travi in legno e simili) che non fossero originariamente a vista. Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestino fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati e mantenuti impiegando in ogni caso gli stessi materiali e tecniche originarie, ammettendosi il loro integrale rifacimento solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro;
4. Nel caso del recupero di edifici di interesse storico, non sono consentiti interventi delle facciate che alterino le proporzioni tradizionali delle aperture in rapporto alla facciata stessa, ai materiali e al disegno di eventuali cornici, davanzali e marcapiano, quando questi appartengano alla originale o storicizzata definizione del prospetto. Tali interventi dovranno essere tesi alla regolarizzazione degli allineamenti delle aperture quando questi siano stati alterati provocando disarmonia dei prospetti.
Nel rifacimento delle facciate non è ammessa l'eliminazione di modanature, decori, cornici, balze ed altri elementi aventi particolare interesse architettonico. Le parti danneggiate devono essere restaurate.
5. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 3 e 4 hanno carattere prescrittivo fatte salve le necessità legate agli interventi strutturali e di messa in sicurezza adeguatamente documentate e motivate.

“Altri elementi in facciata”

1. È consentito l’inserimento di pensiline a protezione degli accessi agli edifici, realizzate con materiali compatibili con la tipologia dell’edificio e coerenti con le regole compositive della facciata. Le medesime non sono ammesse nel caso aggettino su suolo pubblico o di uso pubblico L’apposizione di elementi accessori sulla facciata quali a titolo esemplificativo: telecamere, videocitofoni, campanelli, cassette per lettere dovrà essere congruente con i caratteri architettonici esterni degli edifici e permettere la leggibilità delle regole compositive della facciata e armonizzarsi tra loro per tipologia e colore;
2. L’apposizione di frecce, cartelli, striscioni, stendardi, locandine, targhe e altri mezzi pubblicitari deve rispettare il principio di cui al comma 1. Per ulteriori disposizioni, si rimanda agli specifici regolamenti per l’istallazione degli Impianti Pubblicitari;
3. I progetti per la costruzione di nuovi edifici che prevedono destinazioni non residenziali dovranno indicare lo spazio dedicato ad accogliere gli indicatori di attività, in armonia con le linee architettoniche della facciata interessata.

“Impianti tecnologici in genere”

1. Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura siano, devono rispettare l’ordito architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile;
2. Fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni sulla sicurezza degli impianti o da diverse prescrizioni imposte dagli Enti competenti alla tutela dei vincoli di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, sulle facciate visibili dallo spazio pubblico degli edifici esistenti e per tutte le facciate dei nuovi edifici è vietata la collocazione di canalizzazioni in genere e di ogni altro tipo di impianto tecnologico, con l’esclusione dei discendenti pluviali, quali ad esempio tubi di scarico, canne di ventilazione e da fumo, salvo che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nell'insieme architettonico dell'edificio;
3. Il posizionamento e l’andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali devono essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata, se possibile favorendone l’uso da parte di due edifici contigui. Quando il loro posizionamento alle estremità della facciata non sia possibile, oppure risulti insufficiente allo smaltimento delle acque meteoriche, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizioni intermedie, a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno della facciata senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non occludano alla vista particolari architettonici o decorativi. Nelle nuove costruzioni il progetto potrà prevedere soluzioni diverse che si inseriscano armonicamente e funzionalmente nell'insieme architettonico dell'edificio;
4. Per quanto riguarda gli edifici esistenti:
a) le tubazioni del gas, le canalizzazioni telefoniche, elettriche e TV possono essere collocate, in deroga a quanto previsto dal presente articolo, sulle facciate fronteggianti spazi pubblici solo dopo avere dato dimostrazione della effettiva impossibilità di altri passaggi alternativi e la loro collocazione sul prospetto

principale dovrà prevedere soluzioni architettoniche che ne attenuino l'impatto visivo;
b) le canalizzazioni delle varie reti devono comunque essere concentrate e posizionate in prossimità di marcapiani o discendenti od altra discontinuità in modo da ridurre al minimo il disordine della facciata (dove non è possibile incassare) al fine di rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata nonché di occultare, quanto più possibile, i cavi medesimi alla vista per garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e testimonianze di valore storico-artistico in genere. Le varie canalizzazioni devono essere tinteggiate del colore della facciata;
c) in qualsiasi intervento agli impianti che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando trattasi di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri e per le finalità di cui alla lettera b.
d) i canali di gronda ed i discendenti pluviali degli edifici storici dovranno essere realizzati in rame; per tutti gli edifici è escluso l'uso della lamiera zincata non verniciata.

"Contatori"

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

"Tende"

L'installazione di tende in facciata è soggetta alle seguenti condizioni:
a) rispettare l'estetica del fabbricato e dell'ambito urbanistico in cui sono inserite per materiali, colori, dimensioni e forma;
b) essere retrattili o riavvolgibili;
c) l'aggetto della tenda non dovrà superare quello del balcone, se quest'ultimo è aggettante su spazio pubblico;
d) nel caso di aggetto su suolo pubblico o di uso pubblico, non possono essere poste ad una altezza inferiore di ml. 2,20 dal piano del marciapiede.
e) Nel caso di edifici condominiali devono essere tutte uguali per colore, caratteristiche costruttive, forma e dimensione.
f) Nel caso di tende a servizio di pubblici esercizi nell'ambito dei centri abitati, nel caso di nuova realizzazione, devono essere dello stesso colore, caratteristiche estetiche, materiale, forma e dimensioni per quanto attiene alla massima sporgenza in aggetto. La campionatura è effettuata dall'ufficio tecnico comunale.
L'installazione di tende è sottoposta al regime dell'Attività Edilizia Libera ed è sottoposta a semplice comunicazione dell'avente titolo.

"Interventi per la riduzione dei siti nidificatori dei volatili"

1. In presenza di situazioni di degrado igienico e per ragioni di salute pubblica è facoltà dell'Amministrazione Comunale obbligare, con apposita ordinanza, gli interventi di cui al presente articolo.
2. All'interno del perimetro del centro abitato tra gli interventi necessari potrà pertanto essere fatto obbligo, sia nella realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria che in quelli di restauro o ristrutturazione, come anche nella realizzazione di nuovi edifici, di prevedere la chiusura di tutte le aperture nella muratura che possano consentire il riparo e la nidificazione di volatili. Nel caso in cui le aperture siano necessarie per l'aerazione di vani altrimenti chiusi, sarà obbligo di munirle di idonee grate o retini che diano garanzia di durabilità nel tempo e che siano inseriti armonicamente nel contesto architettonico del prospetto. Potrà altresì essere fatto obbligo l'installazione di dissuasori su tutti gli elementi che possano fungere da appoggio (a titolo esemplificativo cornicioni, mensole, aggetti di gronda).

"Tinteggiatura"

1. Tutte le parti esterne degli edifici che siano intonacate devono essere opportunamente tinteggiate;
2. Le coloriture devono essere realizzate in riferimento all'ambiente, ai colori tradizionali dell'abitato con preferenza di quelli relativi alle tonalità calde riconducibili alle "terre". Nelle tinteggiature non potranno usarsi colori che creino contrasti violenti o che alterino l'aspetto estetico dell'abitato. L'ufficio tecnico comunale potrà valutare soluzioni diverse e/o prescrivere il colore richiedendo allo scopo apposita campionatura;
3. Nel caso di ritinteggiatura di fabbricati esistenti, la scelta finale delle tecniche, dei materiali impiegati per la tinteggiatura e del colore potrà tener conto delle tracce di coloritura rilevabili dagli strati sottostanti;
4. Quando l'edificio risulti frazionato in più proprietà ma conservi la tipologia originaria di unica unità edilizia dovrà essere utilizzato un solo colore per tutte le facciate. In ogni caso la tinteggiatura deve essere estesa almeno all'intera facciata;
5. Tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate, con esclusione delle parti a faccia vista, potranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi dell'edificio (a titolo esemplificativo: marcapiani, lesene, cornicioni, davanzali, infissi, inferriate, bugnati, cornici);
6. Le prescrizioni di cui al presente articolo sono applicabili nelle zone in assenza del Piano Comunale del colore.

3. elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

"Elementi che sporgono su spazi pubblici"

1. Gli aggetti, le decorazioni e le sporgenze su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammessi in misura non superiore a cm. 12,00.
2. È ammessa la realizzazione su fabbricati privati che sporgono verso strade, piazze e spazi pubblici, l'apertura di nuove luci e di vedute e la modifica di quelle esistenti.
3. Sono esclusi dal rispetto della norma precedente, le tende, le insegne e gli altri mezzi pubblicitari disciplinati diversamente dal presente Regolamento, nonché gli aggetti di gronda delle coperture purché posti ad un'altezza non inferiore a ml 3,00

in corrispondenza dei marciapiedi, o ml 5,00 in dal piano stradale sprovvisto di marciapiede e dotati di canali di gronda per la raccolta delle acque meteoriche e di pluviali.
Per i fabbricati preesistenti è consentito il mantenimento di aggetti sulla parte pubblica anche ove non fossero conformi alla suddetta prescrizione.
4. I serramenti prospettanti posti ad altezza inferiore a ml 4,00 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno; le persiane poste ad altezza inferiore a ml 4,00 devono aprirsi a scorrimento laterale, senza eccedere i limiti di cui al primo comma.
5. Le pensiline, e/o tende retrattili, a protezione di portoni di ingresso, sono ammesse alle seguenti condizioni:

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

6. La realizzazione di balconi è ammessa alle seguenti condizioni:

- la misura dell'aggetto non può superare la misura di ml 1,40 ed in ogni caso non può eccedere la larghezza del marciapiede diminuita di cm. 10,00;
- l'altezza dell'elemento più basso del balcone non può essere inferiore a ml 4,00 dal marciapiede, nel caso di assenza di marciapiede non inferiore a ml 6,00;
- devono rispettare la distanza minima di ml. 2,00 dal limite di confine di proprietà privata;
- devono costituire valida soluzione architettonica ed estetica, in maniera da armonizzarsi con il contesto della facciata.

7. Gli aggetti e le sporgenze di cui al presente articolo non devono comunque costituire pericolo per le persone o le cose e non devono essere d'ostacolo o impedimento per persone con ridotta od impedita capacità motoria o sensoriale; è fatta salva a tal riguardo l'applicazione della vigente disciplina in materia di superamento delle barriere architettoniche.

4. Allineamenti

Vincolo imposto alla posizione di un edificio o di un'altra costruzione, rispetto agli spazi, pubblici o privati, che lo circondano ed alle linee che delimitano il lotto (fili stradali, confini di proprietà); o imposto dallo strumento urbanistico o dalla stessa Amministrazione in sede di esame di rilascio del Permesso di Costruire.
Relativamente agli allineamenti su strade pubbliche all'interno dei centri abitati, nel caso di nuova costruzione l'allineamento si intende quello definito da almeno n° 2 fabbricati, preesistenti posti immediatamente prima e/o dopo il lotto oggetto d'edificazione. La realizzazione dei fabbricati in allineamento con quelli preesistenti, là dove consentita dallo strumento urbanistico è ammessa in deroga al rispetto delle distanze minime dalle strade, ma deve garantire il rispetto assoluto della distanza di ml. 5,00 dalla stessa strada.

5. Disposizioni di particolare tutela e piano del colore

Le abitazioni rurali devono essere ocra o terra di Siena nelle diverse variazioni cromatiche. Gli annessi agricoli devono essere tinteggiati nei colori ocra o terra di Siena nella stessa cromatura della casa colonica.
Per quanto riguarda gli interventi nelle aree della conservazione e gli edifici vincolati sotto il profilo storico (parte seconda del d.lgs. n° 42/2004 e ss.mm.ii.), in relazione alle vigenti disposizioni di Legge, qualsiasi tipo di tinteggiatura con cambiamento di colore deve essere campionata e decisa a cura dell'ufficio edilizia privata in armonia con l'ambiente circostante.

6. Coperture degli edifici

Coperture

1. Nelle coperture a tetto la pendenza delle falde non deve essere superiore al 33%.
2. È consentita la trasformazione di coperture piane in tetti verdi o in coperture a tetto, senza aumentare l'altezza dell'edificio.
3. I manti di copertura originari e tipici della tradizione costituiti da elementi in coppi e embrici dovranno essere mantenuti e conservati. Nel caso di interventi di manutenzione di tali manti di copertura è obbligatorio il riutilizzo degli elementi smontati. Nel caso in cui parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo dovrà avvenire con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello non reimpiegabile ovvero mediante inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi elementi dello stesso tipo e pezzatura di quelli non recuperabili.
4. Nel centro storico e per gli edifici classificati di interesse storico ricadenti in altre zone è vietato alterare la conformazione della copertura, sono perciò vietati interventi di:
a) realizzazione di terrazze ottenute con l'eliminazione di una porzione della copertura;
b) variazione delle caratteristiche strutturali ed architettoniche delle gronde, cornicioni sottogronda, aggetto frontale e laterale, quando questi siano di tipo tradizionale o comunque corrispondenti alle caratteristiche originali o storicizzate dell'edificio.
5. Per quanto riguarda gli interventi nelle aree della conservazione e gli edifici vincolati sotto il profilo storico (parte seconda del d.lgs. n° 42/2004 e ss.mm.ii.), in relazione alle vigenti disposizioni di Legge, qualsiasi tipo di intervento edilizio deve rispettare le seguenti prescrizioni di carattere ordinativo: il cambio del manto di copertura potrà avvenire esclusivamente con l'installazione delle tegole in cotto del tipo "alla toscana" in coppo-embrice.
6. Relativamente alle abitazioni rurali si prescrive la realizzazione di tetti con falde inclinate a padiglione o a capanna con manto di copertura in laterizio a coppi ed embrici o in tegola portoghese. Non sono ammessi terrazzi a tasca inseriti nelle falde inclinate dei tetti. Gli aggetti di gronda sono consentiti nella misura massima di cm 40,00. I pluviali devono essere in rame o materiale similare stesso colore.
7. Relativamente agli annessi agricoli si prescrive che i tetti siano a falde inclinate a padiglione o a capanna, del tutto simili alla casa colonica insistente sul fondo, col manto di copertura in coppi ed embrici o in tegole portoghesi, privi di soffittatura. È ammessa la realizzazione con coperture ecologiche, di colore rosso riproducesti l'effetto del manto toscano, unicamente nel caso di realizzazione di strutture in acciaio, legno o cemento armato prefabbricato intonacato.

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

Pensiline e coperture

Sono elementi di arredo urbano che proteggono dagli agenti atmosferici in condizioni di sosta o di passaggio su percorsi pubblici o privati di interesse pubblico.
Se intralciano i percorsi pedonali devono essere aperte o parzialmente aperte da tutti i lati in modo da non ostacolare il flusso pedonale.
Sono finalizzate a proteggere:
- fermate di mezzi pubblici;
- terminal e capolinea extraurbani;
- attività di scambio e di informazione presso i principali nodi di informazioni e comunicazioni comunali.

I materiali, trasparenti od opachi, devono consentire un rapido scolo delle acque, la loro raccolta ed incanalamento nella rete di scarico pubblica, ove possibile, nel rispetto del decoro generale.
Nel caso di grandi coperture, amovibili, per manifestazioni varie, temporanee brevi o temporanee di lunga durata che riguardino le seguenti attività:
- teatri tenda;
- centri sportivi;
- centri sociali e culturali;
- attività commerciali;
- attività espositive.

Sono da sottoporre a preventiva verifica in termini di parcheggi, sosta temporanea di grandi folle e veicoli, viabilità e relativi servizi accessori.

7. Illuminazione pubblica

Illuminazione

L'illuminazione di arredo urbano è una parte qualificata dell'illuminazione pubblica perché aggiunge i requisiti di estetica ai criteri di scelta convenzionali di sicurezza, funzionalità, durabilità, costi di impianto e di esercizio.
Questo tipo di illuminazione deve garantire le seguenti prestazioni:
- assicurare la percezione degli ostacoli;
- consentire il riconoscimento delle persone;
- valorizzare il patrimonio artistico – monumentale;
- facilitare l'orientamento;
- scoraggiare criminalità e vandalismo.

L'illuminazione pubblica contribuisce al soddisfacimento dei requisiti, in relazione alle vigenti disposizioni di Legge in materia di barriere architettoniche.
L'installazione può avere metodologie diverse in base alle seguenti zone cittadine: centri urbani e storici, isole pedonali e portici, zone residenziali strade secondarie, parchi, monumenti, fontane, palazzi famosi.
<u>Isole pedonali e portici</u>: a servizio di mobilità pedonale, occorre sia integrata con le illuminazioni dei negozi e delle attività commerciali; per i portici è preferibile

scegliere apparecchi di tipo sospeso posti ad altezza minima dal pavimento di ml 2,50.
Zone secondarie, residenziali, parchi: serve a rendere riconoscibili gli ostacoli sul terreno, le persone, le alberature, con una luce di temperatura di colore e di resa cromatica adeguate; gli apparecchi devono rispondere a particolari requisiti di resistenza (agenti atmosferici e vandalismo).
Monumenti, fontane, palazzi famosi: occorre che le sorgenti luminose siano scelte in relazione al tipo e al colore degli edifici; l'abbagliamento deve essere contenuto in tutti i punti di osservazione del pubblico; per gli edifici pubblici di attrazione turistica si deve valutare il rapporto luci/ombra per garantire la massima valorizzazione; gli elementi incassati come portici, colonne, balconate occorre un'integrazione tra luce esterna ed interna per garantire la così detta illuminazione silhouette.
Inoltre, si dovrà far riferimento nella progettazione alle vigenti disposizioni di Legge in materia.

8. Impianti tecnologi a servizio degli edifici

"Antenne e parabole"

1. Le antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio, e della televisione ad uso individuale possono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici; sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura.
Possono invece essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.
2. Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari. Fatto salvo quanto previsto dal successivo punto 8.
3. Le antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio e della televisione devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via; è ammessa la loro installazione su murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.
4. Quando, per ragioni di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto dal comma precedente e si debbano pertanto installare antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio e della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla strada; detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.
5. Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio e comunque di diametro inferiore a cm 85,00 (impianto singolo) e cm 100,00 (impianto centralizzato condominiale), presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura (o della parete quando installate su murature emergenti della copertura) ed essere prive di fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

6. Antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio e della televisione non potranno mai essere installate su falde in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico-artistico o in relazione a punti di vista caratteristici di valore tradizionale o comunque aventi interferenza percettiva con immobili soggetti a vincoli tutelati sotto il profilo storico-ambientale, in relazione alle vigenti disposizioni di Legge in materia.

7. Le antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio e della televisione che rispondano alle prescrizioni di cui al punto 6, sono assimilati ad opere di manutenzione ordinaria e come tali sottoposti ad attività edilizia libera propriamente detta in assenza di alcuna comunicazione, salvo la necessità di ottenere specifiche autorizzazioni, in relazione a normative di settore caratterizzate da specialità, e non costituiscono alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici ai sensi e per gli effetti delle normative di Legge in materia di tutela storico-ambientale.

La loro installazione non richiede alcun atto autorizzativo preliminare ed è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti; la conformità di tali impianti alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore su apposito modello predisposto dal Comune, congiuntamente al deposito presso i competenti uffici comunali della dichiarazione di conformità prevista dalla Legge.

8. Per quanto attiene alle antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio e della televisione esistenti, è prescritta la loro conformazione alle prescrizioni del presente Regolamento (ivi compresa la centralizzazione delle medesime) in occasione sia di opere di manutenzione straordinaria che di opere di manutenzione ordinaria estese all'intera copertura.

9. Tutti gli impianti, devono garantire e dimostrare la totale sicurezza in materia di microonde o emissioni elettromagnetiche per le persone residenti in prossimità, sia per il singolo impianto sia tenendo conto della situazione complessiva in cui questo viene ad inserirsi.

10) Gli impianti di radiocomunicazione (radiodiffusione televisiva e radiofonica e le stazioni radio base di telefonia cellulare) sono sottoposti ad apposita normativa e, nei casi previsti dalla Legge, deve essere acquisito sul progetto il parere dell'Autorità sanitaria competente e dell'A.R.P.A.T.

"Condizionatori d'aria"

- Sono impianti tecnici a servizio di una o più unità immobiliari ed hanno dimensioni variabili, dalla piccola cassetta amovibile fino alle torri di refrigerazione.
- Tali impianti dovranno rispettare le specifiche condizioni di rumorosità previste dalla vigente disciplina in materia.
- Le emissioni rumorose provenienti da tali apparecchiature debbono rispettare le vigenti disposizioni di legge in materia. Le canalette della raccolta di acque di condensa devono essere opportunamente raccordate ai canali di gronda o alla rete fognaria.
- Le canalette della raccolta di acque di condensa devono essere opportunamente raccordate ai canali di gronda o alla rete fognaria. È fatto divieto di scaricare le acque di condensa provocando stillicidio su aree pubbliche o di proprietà di terzi
- Per gli impianti fissi, da porre all'esterno, devono essere rispettate le seguenti condizioni:

- che siano prioritariamente posti sulla copertura degli edifici, o lungo le facciate interne o secondarie;
- nel caso sia inevitabile l'installazione su facciate lungo strade a principali, l'impianto è ammissibile su logge o terrazze, su appositi rientri, lesene del prospetto, o schermati con grigliati metallici a maglia fine, che non impediscano la movimentazione dell'aria, dipinti con colori uguali a quelli della facciata, atti a nasconderne la vista il più possibile;
- nei centri storici o ad essi assimilati e nelle zone ad attività di interesse pubblico, che siano posti esclusivamente sulle facciate interne o secondarie, siano inseriti, ove possibile, in apposite nicchie ricavate nel sottotetto sopra la linea di gronda, siano dipinte con colori uguali a quelli delle facciate in cui si inseriscono.
- le emissioni di aria calda degli impianti di condizionamento dovranno essere tali da non determinare un incremento della temperatura dell'aria misurata in corrispondenza delle aperture finestrate dei corpi ricettori esposti, quali locali destinati a civile abitazione o ambienti di lavoro con presenza continuativa di addetti.

9. Serramenti esterni degli edifici

- Tutte le aperture di porte e di negozi verso la strada devono essere munite di serramenti che non si aprano verso l'esterno, salvo deroghe per necessità di rispetto di normative di sicurezza.
- Le finestre di locali interrati poste nei marciapiedi, devono essere protette con apposita struttura in acciaio e/o vetri antisfondamento o similari, onde eliminare il pericolo di sfondamento da parte dei passanti.
- Le finestre possono essere protette da inferriate, cancellate scorrevoli ai fini della sicurezza.
- Nel caso sporgano su spazi pubblici, devono rispettare le prescrizioni di cui al Capo V comma 3 del presente regolamento.
- Per quanto riguarda gli interventi nei centri storici e gli edifici vincolati sotto il profilo storico-paesaggistico, in relazione al d.lgs. n° 42/2004, qualsiasi tipo di intervento edilizio deve rispettare le seguenti prescrizioni di carattere ordinativo.

Gli infissi esterni devono essere obbligatoriamente in legno o altro materiale che per caratteristiche e lavorazione si inserisca idoneamente nell'ambiente (sono esclusi altri tipi quali alluminio anodizzato, tapparelle avvolgibili in plastica ecc.).
Nel caso di interventi di completo rifacimento di detti infissi, questi dovranno essere delle stesse caratteristiche di quelli preesistenti e armonizzarsi con quelli degli edifici circostanti o contigui.

10. Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

PRESCRIZIONI GENERALI VALIDE SU TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE.

Su tutto il territorio comunale, e fatte salve le prescrizioni più restrittive riferite ad ambiti soggetti a particolare tutela, valgono le norme e le prescrizioni di seguito riportate.
L'intervento deve:

- assumere come quadro di riferimento progettuale l'assetto globale della facciata in cui si inserisce, nel rispetto delle caratteristiche estetiche, architettoniche e decorative dell'edificio, di cui deve garantire la lettura;
- non determinare disturbo, per posizione, colori ed intensità luminosa, alla circolazione, sia pedonale che veicolare, nel rispetto delle norme del vigente Codice della Strada - e conseguente Regolamento di attuazione - e del Regolamento di Polizia Urbana.

Gli indicatori in questione devono essere installati in prossimità dell'ingresso al piano terra dei locali alle cui attività si riferiscono, con la sola eccezione degli indicatori direzionali**.** Se le attività sono ubicate ai piani superiori le suddette forme pubblicitarie devono essere collocate accanto al portone sotto forma di targa non luminosa. In presenza di più attività da segnalare ai piani superiori, la relativa segnaletica deve essere raggruppata in una apposita ed omogenea struttura informativa.

Non è ammesso alcun indicatore d'attività ai piani superiori al piano terra, salvo che sotto forma di vetrofanie.

Nessun indicatore di attività o forma pubblicitaria è consentita su:

- coperture degli edifici
- pilastri (o colonne) ed arcate (o architravi) di portici;
- strutture aggettanti quali: balconi, pensiline, tettoie;
- murature in pietra viva;
- paramenti in muratura di mattoni a facciavista di carattere storico;
- elementi di facciata aventi funzione decorativa.

Non sono altresì consentite forme di pubblicità dipinta o incollata sulla sede stradale o sul marciapiede.

È obbligatoria la rimozione di tutti gli indicatori in questione non più utilizzati o riferiti a cessate attività, salvo il caso di insegne dipinte aventi carattere storico, delle quali è obbligatoria la conservazione.

La rimozione degli indicatori di attività private deve essere effettuata, a cura degli interessati, entro 30 giorni dalla data di cessazione dell'attività stessa, trascorso il quale termine l'Amministrazione comunale ordina la rimozione, assegnando i termini. In caso di ulteriore inerzia l'Amministrazione comunale provvede d'ufficio addebitando le spese sostenute al titolare dell'attività cessata, fatte salve le sanzioni amministrative previste.

In caso di esposizione non autorizzata di indicatori di attività, l'Amministrazione Comunale, fatte salve le altre sanzioni di tipo amministrativo ed eventualmente penali, provvede ad ordinarne la rimozione assegnando un termine.

In caso di non ottemperanza all'ordinanza di rimozione l'Amministrazione provvede d'ufficio addebitando le spese sostenute al titolare dell'attività.

Insegne, marchi, targhe

Le insegne, le targhe, i marchi e ogni altro elemento pubblicitario consentito devono essere apposti in corrispondenza dell'apertura dei locali cui fanno riferimento.

La lunghezza massima delle insegne non potrà essere superiore a ¼ della luce dell'apertura.
Nel caso di aperture di notevole altezza (superiori a ml. 3,00) non è consentito l'apposizione dell'insegna in posizione superiore all'apertura.
È vietata l'apposizione di più di un'insegna per ciascuna apertura.
Ove sulla stessa facciata siano già presenti insegne di diversa caratteristiche tecniche, è facoltà dell'Amministrazione prescrivere l'adeguamento della nuova insegna a quelle in essere ed anche prescrivere l'adeguamento di tutte ad un unico modello.
In presenza di riquadratura (spazio predisposto nella facciata per alloggiare l'insegna) l'insegna dovrà essere ivi posizionata.
Le insegne non dovranno occultare eventuali decorazioni poste al di sopra dell'apertura.
Non è consentita l'apposizione di insegne realizzate con materiale plastico.
Non è consentita l'apposizione di insegne soprastanti tende.
È vietato associare all'insegna riferita all'attività, messaggi o marchi pubblicitari generali o specifici dei prodotti commercializzati o altro esuli dal nome e dal logo della attività.
Non sono consentite insegne con sorgente luminosa interna di qualsiasi tipologia costruttiva (a cassonetto) o marchi luminosi negli edifici del centro storico, così come delimitato dal presente Regolamento.
I marchi, se riferiti ad uno stesso edificio devono uniformarsi tra loro per dimensioni, posizione e materiali.
I marchi dovranno essere posizionati ad una altezza minima da terra di ml. 1,00 e ad una altezza max. da terra di ml. 2,50 riferita al bordo superiore.
Per le insegne, costruite nel rispetto delle presenti norme, trattandosi di opere a dimensioni contenute, che non modificano permanentemente lo stato dei luoghi è consentita la presentazione di una CILA, completa della planimetria ubicativa di una foto a distanza del fabbricato cui va posizionata, del disegno dell'insegna proposta, completa dei dati del richiedente e con l'attestazione del tecnico che l'opera rispetta le norme contenute nel presente Regolamento.
Tutte le altre opere dovranno essere preventivamente autorizzate dal Comune.

Tende aggettanti

L'apposizione di tende deve assumere come riferimento formale l'unità-edificio e a riferimento dimensionale l'apertura di cui intende costituire protezione.
Le tende non devono costituire ostacolo alla circolazione, né occultare la segnaletica stradale o la toponomastica.
Negli spazi aperti alla circolazione veicolare, le tende sono ammesse solo in presenza di marciapiede; il loro aggetto non deve essere superiore a 1,5 ml e deve essere arretrato almeno 50 cm dal bordo esterno del marciapiede.
Le tende devono lasciare libera un'altezza minima di 2,00 ml tra marciapiede e punto più basso delle stesse.
Le tende devono rispettare i seguenti vincoli:

1. Essere riavvolgibili con movimento ad estensione o con movimento a rotazione escludendo quindi tende fisse rigide o su struttura rigida.
2. Rientrare nel riquadro dell'apertura cui si riferiscono, salvo che non ostino motivazioni di natura geometrico-dimensionale o conservativa; in tal caso la sporgenza laterale massima della tenda rispetto all'apertura non dovrà superare i 15 cm.
3. Essere prive di pendagli a frange.
4. Le tende aggettanti da uno stesso edificio devono presentare la stessa tipologia, essere costituite dal medesimo materiale e presentare colori tra loro armonizzati, previo accordo con l'Amministrazione Comunale.
5. Le tende riferite ad una stessa attività devono essere identiche.
6. Non sono ammesse scritte pubblicitarie né indicanti l'attività se non in alternativa alle insegne commerciali. In tal caso le scritte dovranno essere ospitate dal pendaglio verticale, dell'altezza massima di cm 35.
7. Non è ammessa l'installazione di tende che coprano rostre od elementi decorativi di pregio dell'edificio.

L'Amministrazione Comunale si riserva di disporre, con ordinanza sindacale, l'uniformazione delle tende relative ad una intera via ad un modello unificato con colori rientranti in una gamma cromatica coordinata.

Bacheche

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

1. Farmacie, in corrispondenza delle quali è consentita l'apposizione di bacheche esterne, delle dimensioni massime di cm 100x70, anche luminose, che segnalano i servizi di turno;
2. Pubblici esercizi che, per l'esposizione del menù/listino prezzi, possono utilizzare bacheche delle dimensioni massime di cm 100x70, anche luminose.
3. Organi della Pubblica Amministrazione, per l'espletamento delle finalità di pubblicizzazione relativa ai compiti di istituto, in corrispondenza della sede o nei luoghi pubblici di maggiore frequentazione posti nell'ambito territoriale di competenza;
4. Partiti politici in corrispondenza delle sedi;
5. Associazioni di volontariato e culturali, purché operanti a livello nazionale, in corrispondenza delle sedi;
6. Altre Associazioni, in apposite bacheche opportunamente posizionate a cura dell'Amministrazione Comunale;
7. Cinema, in corrispondenza delle sale o, esclusivamente per l'esposizione di locandine, in gruppi di almeno tre in altre posizioni compatibili con le prescrizioni specifiche per ambiti.

Le bacheche affisse a parete esterna (prospettante su, o comunque visibile da spazio pubblico), fatte salve le prescrizioni specifiche devono avere un ingombro massimo compreso nei limiti di: ml. 1,00 di altezza, ml. 1,20 di base, ml 0,12 di spessore.
Esse debbono essere poste ad un'altezza minima da terra di ml. 1,20.

Per tutte le altre attività la bacheca dovrà essere posizionata internamente all'apertura (ingresso, androne, vano negozio) di accesso all'attività. In presenza di androni o di vetrine con notevole arretramento, la bacheca deve essere applicata nello spessore della muratura o all'interno della vetrina.
Le bacheche devono essere realizzate in legno (color noce), in armonia con i colori della facciata, evitando di occultare elementi in pietra viva o di natura decorativa.
In alternativa alle bacheche possono essere utilizzati degli espositori mobili realizzati in profilato di ferro. Tali espositori possono essere collocati sul suolo pubblico e solo in zone pedonali.
Dovrà essere curata la manutenzione delle bacheche; in caso di cattiva manutenzione è facoltà dell'Amministrazione Comunale rimuoverle.

Condizionatori

I condizionatori dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno di un vano esistente, sotto il vano finestra o incassati nella muratura.
Nel caso di posizionamento sotto il vano finestra la parte comprendente l'incasso del condizionatore dovrà essere integrata nell'infisso della finestra a parvenza di portafinestra, dello stesso materiale delle altre aperture.
Per i condizionatori, posizionati nel rispetto delle presenti norme, trattandosi di opere a dimensioni contenute, che non modificano permanentemente lo stato dei luoghi è consentita la presentazione di una CILA, completa della planimetria ubicativa di una foto a distanza del fabbricato cui va posizionata, del disegno del posizionamento proposto, completa dei dati del richiedente e con l'attestazione del tecnico che l'opera rispetta le norme contenute nel presente Regolamento.
Tutte le altre opere dovranno essere preventivamente autorizzate dal Comune.
Nell'ambito del Centro Storico, il posizionamento di condizionatori deve essere preventivamente autorizzato.
L'Amministrazione Comunale ha facoltà di ordinare la rimozione di condizionatori esistenti qualora siano tali da menomare l'estetica ed il decoro, la sicurezza o da costituire fonte di pericolo per la pubblica incolumità.
In caso di inerzia della proprietà, scaduti i termini assegnati, l'Amministrazione comunale esegue d'ufficio i lavori a spese della proprietà, fatte salve le sanzioni amministrative accessorie.

ULTERIORI PRESCRIZIONI PER AMBITI STORICI

Le seguenti norme si riferiscono a tutto l'edificato esistente ricadente nel Centro storico come individuato dal piano vigente, nelle zone di recupero, salvo diversa esplicitazione.
Particolari criteri di rispetto e adattamento estetico ai caratteri stilistici dell'edificio o dell'ambiente urbano devono essere osservati nell'inserimento di Indicatori di attività private su edifici vincolati ai sensi del Titolo II del D.lgs. 42/2004 ovvero compresi negli elenchi di cui alla Piano Operativo.

Insegne, Marchi, Targhe

Negli edifici inseriti negli elenchi e comunque nel Centro Storico:

- Non sono consentite insegne con sorgente luminosa interna di qualsiasi tipologia costruttiva (a cassonetto);
- Non sono consentite luci mobili o intermittenti, né luci colorate;
- sono inoltre ammesse insegne dipinte o con tipologia di marchio;

Nell'ambito del Centro Storico, il posizionamento delle insegne deve essere preventivamente autorizzato.
L'Amministrazione Comunale ha facoltà di ordinare la rimozione delle insegne esistenti qualora siano tali da menomare l'estetica ed il decoro urbano, la sicurezza o da costituire fonte di pericolo per la pubblica incolumità.
In caso di inerzia della proprietà, scaduti i termini assegnati, l'Amministrazione comunale esegue d'ufficio i lavori a spese della proprietà, fatte salve le sanzioni amministrative accessorie.

Tende aggettanti

Le indicazioni generali valgono anche per il Centro Storico.
L'apposizione di tende deve assumere come riferimento formale l'unità-edificio e a riferimento dimensionale l'apertura di cui intende costituire protezione, non sono ammissibili tende in mancanza di una apertura retrostante; è invece ammesso l'uso di espositori nei quali sia incorporata la tenda, per i quali va comunque richiesta l'occupazione di suolo pubblico.
Le tende non devono costituire ostacolo alla circolazione, né occultare la segnaletica stradale o la toponomastica.
Nel Centro Storico le tende potranno avere colore neutro, blu marino, verde bandiera, rosso bordeaux, o dello stesso colore del fabbricato retrostante
L'Amministrazione Comunale si riserva di disporre, con ordinanza sindacale, l'uniformazione delle tende relative ad una intera via ad un modello e colore unificati.
Le tende poste a chiusura di loggiati devono essere posizionate al filo interno della struttura architettonica e, in presenza di arcate, interessare esclusivamente la parte superiore alla quota d'imposta dell'arco.

Condizionatori

Le indicazioni generali valgono anche per il Centro Storico.
I condizionatori dovranno essere posizionati obbligatoriamente all'interno di un vano esistente, sotto il vano finestra o incassati nella muratura.
Nel caso di posizionamento sotto il vano finestra la parte comprendente l'incasso del condizionatore dovrà essere integrata nell'infisso della finestra a parvenza di portafinestra, con materiale ligneo.
Nell'ambito del Centro Storico, il posizionamento di condizionatori deve essere preventivamente autorizzato.
L'Amministrazione Comunale ha facoltà di ordinare la rimozione di condizionatori esistenti qualora siano tali da menomare l'estetica ed il decoro urbano, la sicurezza o da costituire fonte di pericolo per la pubblica incolumità.

In caso di inerzia della proprietà, scaduti i termini assegnati, l'Amministrazione comunale esegue d'ufficio i lavori a spese della proprietà, fatte salve le sanzioni amministrative accessorie.

Segnaletica specialistica e turistica

Costituisce un insieme di informazioni atte a disciplinare, indirizzare, orientare la circolazione stradale mediante un sistema informativo, di interesse comunale e sovracomunale.
La segnaletica stradale è disciplinata dalle vigenti disposizioni di Legge in materia.
Il sistema informativo è articolato in:

- toponomastica;
- orientamento ed informazione;
- turistico;
- trasporti pubblico;
- punti di pubblico interesse.

L'inserimento di ulteriori informazioni segnaletiche di interesse privato è oggetto di procedimento autorizzativo da parte dell'Amministrazione Comunale presso gli uffici competenti, nel rispetto delle norme nazionali vigenti.
Alla segnaletica di tipo commerciale, ad esclusione dei soli marchi e targhe, è obbligatorio riportarvi il numero e la data dell'Autorizzazione di cui al comma precedente, in posizione visibile e con caratteri d' altezza compresa tra cm 3,00 e 5,00.
In caso d'esposizione non autorizzata della segnaletica di cui sopra, l'Amministrazione Comunale, fatte salve le altre sanzioni amministrative ed eventualmente penali, provvede ad ordinarne la rimozione assegnando un termine congruo a questo, occultando nel frattempo la segnaletica commerciale fino al momento della rimozione stessa; in caso d'inottemperanza all' Ordinanza di rimozione, l'Amministrazione provvederà d' ufficio addebitando le spese sostenute al titolare dell'attività.
L'installazione di indicatori di attività private (insegne e marchi) a carattere provvisorio è consentita, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale, per un periodo massimo di tre mesi.
Tali impianti dovranno essere realizzati in tabelloni di legno o altro materiale verniciato, portare la dicitura "insegna provvisoria" e la data di esposizione.
Nell'ambito della viabilità urbana ed extraurbana (comunale, provinciale e statale) è consentita l'installazione di pannelli pubblicitari, previa Autorizzazione eventuale da rilasciarsi a cura degli enti competenti.
Ove prescritte, sono necessarie le autorizzazioni degli altri Enti preposti, come previsto dalla Legge.

Bacheche, punti informativi ed orologi elettrici

I manufatti di cui sopra, dovranno essere installati nei luoghi precedentemente stabiliti d' intesa con l'Amministrazione Comunale ed a spese degli Enti od Amministrazioni interessati; dovranno altresì essere convenientemente raggruppati in particolari luoghi del centro abitato.

11.cartelloni pubblicitari

Installazioni pubblicitarie, cartellonistica

Sono cartelli, insegne, segnali luminosi, elettronici, via cavo o con schermi modificabili, atti a pubblicizzare prodotti, ditte o attività di ogni genere.
Sono vietati nelle strade prive di marciapiedi se sporgenti oltre cm 5,00 dal muro di fabbrica.
La posa lungo le strade è soggetta alle norme sul codice della strada, con i nulla-osta degli enti proprietari della strada (provinciale, regionale, statale, comunale).
Fuori dai centri abitati l'Autorizzazione al posizionamento dei "cartelli pubblicitari", nel rispetto delle caratteristiche e dimensioni stabilite dal Codice della Strada, è rilasciata dall'Ente proprietario della strada; nel caso di strada comunale la richiesta dovrà essere inoltrata al Servizio Tributi del Comune, così come stabilito dal "Regolamento Comunale per la disciplina della pubblicità e delle affissioni e per l' applicazione dell' imposta sulla pubblicità e del divieto sulle pubbliche affissioni".
Le insegne a muro dovranno essere apposte in prossimità del fondo dove il richiedente esercita l'attività e dovranno avere le caratteristiche di seguito riportate:
- se installate sopra le aperture di accesso al fondo, non potranno avere altezza maggiore di cm 60,00 e larghezza superiore a quella dell'apertura stessa o delle vetrine di esposizione;
- se installate di fianco alla porta di accesso al fondo o alle vetrine di esposizione, non dovranno essere luminose e non dovranno avere larghezza maggiore di cm 60,00 e altezza superiore a quella delle aperture stesse;
- le installazioni di "cartelli pubblicitari" sono vietate su:
  - aree sottoposte a vincoli di Legge;
  - immobili d' interesse storico, artistico, culturale nonché sui muri di cinta e nelle zone di rispetto dei cimiteri, ospedali e luoghi di culto, e nelle loro immediate adiacenze;
  - pali dell'illuminazione pubblica, sulle alberature stradali e sui cassonetti adibiti alla raccolta dei rifiuti urbani.

Dovranno essere recepite le autorizzazioni ed i pareri degli Enti preposti alla tutela dei vincoli, o i proprietari degl'immobili, così come stabilito dal "Regolamento Comunale per la disciplina della pubblicità e delle affissioni e per l'applicazione dell'imposta sulla pubblicità e del divieto sulle pubbliche affissioni".
In caso di installazioni di insegne nelle zone artigianali ed industriali potranno essere consentite dimensioni superiori a quelle massime sopra previste, in considerazione del rapporto tra le dimensioni dei capannoni presenti e quelle del materiale pubblicitario da installare.
Per la pubblicità fonica, sono fatti salvi i disposti del "Regolamento Comunale per la disciplina della pubblicità e delle affissioni e per l'applicazione dell'imposta sulla pubblicità e del divieto sulle pubbliche affissioni".
All' ingresso delle zone a forte concentrazione commerciale, é obbligatoria la cartellonistica di elencazione delle attività presenti nella medesima zona.
Il Comune si riserva la facoltà di obbligare per determinate zone del territorio comunale mediante apposito Regolamento la realizzazione di insegne, tabelle, mostre e vetrine uniformi in armonia con le caratteristiche della zona da disciplinare.
Dovranno inoltre essere recepiti, quando necessari, i seguenti pareri:
- Ente proprietario della strada;

- Autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico;
- Per le attività commerciali, artigianali, agricole e agrituristiche dimostrazione del possesso delle prescritte autorizzazioni di Legge.

Dovrà essere inoltre recepita l'Autorizzazione del proprietario dell'immobile (privato o Ente pubblico).
Sono fatti salvi i disposti del vigente Regolamento di Polizia Urbana.
Non potrà essere consentita la sostituzione anche di parti di insegne esistenti, già autorizzate, qualora abbiano caratteristiche e dimensioni non conformi al presente Regolamento.
Sono ammesse insegne in ferro battuto non illuminate in presenza di pubblica illuminazione a mensola non oltre lo sbraccio dell'illuminazione stessa.
Le insegne luminose potranno presentare una superficie illuminante con luce indiretta, i colori che dovranno essere usati per suddette insegne dovranno essere compatibili con l'aspetto cromatico della facciata su cui sono inserite; sia i colori che le luci, non dovranno essere tali da creare confusione con la segnaletica stradale.
Su tutto il territorio comunale e fatte salve le prescrizioni più restrittive riferite ad ambiti soggetti a particolare tutela, valgono le norme e le prescrizioni di seguito riportate.
Nel caso che l'intervento contempli l'installazione anche di uno solo degli elementi esso deve:

- assumere come quadro di riferimento progettuale l'assetto globale della facciata in cui si inserisce, nel rispetto delle caratteristiche estetiche, architettoniche e decorative dell'edificio, di cui deve garantire la lettura;
- non determinare disturbo, per posizione, colori ed intensità luminosa, alla circolazione, sia pedonale che veicolare, nel rispetto delle norme del vigente Codice della Strada (e conseguente Regolamento di attuazione) e del Regolamento di Polizia Urbana.

Gli indicatori in questione devono essere installati in prossimità dell'ingresso al piano terra dei locali alle cui attività si riferiscono, con la sola eccezione degli indicatori direzionali.
Se le attività sono ubicate ai piani superiori le suddette forme pubblicitarie devono essere collocate accanto al portone sotto forma di targa non luminosa.
In presenza di più attività da segnalare ai piani superiori, la relativa segnaletica deve essere raggruppata in un'apposita ed omogenea struttura informativa.
Nessun indicatore di attività o forma pubblicitaria è consentita su:

- coperture degli edifici
- pilastri (o colonne) ed arcate (o architravi) di portici;
- strutture aggettanti quali: balconi, pensiline, tettoie;
- murature in pietra viva;
- paramenti in muratura di mattoni a facciavista di carattere storico;
- elementi di facciata aventi funzione decorativa.

Non sono altresì consentite forme di pubblicità dipinta o incollata sulla sede stradale o sul marciapiede.
È obbligatoria la rimozione di tutti gli indicatori in questione non più utilizzati o riferiti a cessate attività, salvo il caso di insegne dipinte aventi carattere storico, delle quali è obbligatoria la conservazione.
La rimozione degli indicatori di attività private deve essere effettuata, a cura degli interessati, entro 30 giorni dalla data di cessazione dell'attività stessa, trascorso il quale termine l'Amministrazione Comunale ordina la rimozione, assegnando i termini.

In caso di ulteriore inerzia l'Amministrazione Comunale provvede d'ufficio addebitando le spese sostenute al titolare dell'attività cessata, fatte salve le sanzioni amministrative previste.
Sopra gli indicatori di attività private, ad esclusione dei soli marchi e delle targhe, è obbligatorio riportare numero e data dell'Autorizzazione che autorizza l'installazione della stessa, in posizione visibile e con caratteri di altezza compresa tra cm 3,00 e 5,00.
In caso d' esposizione non autorizzata d' indicatori d' attività, l'Amministrazione Comunale, fatte salve le altre sanzioni di tipo amministrativo ed eventualmente penali, provvede ad ordinarne la rimozione assegnando il termine ed occulta fino al momento della rimozione stessa alla vista l'indicatore in questione con l'apposizione di materiale opaco.
In caso di non ottemperanza all'Ordinanza di rimozione l'Amministrazione provvede d'ufficio addebitando le spese sostenute al titolare dell'attività.

12. Muri di cinta e recinzioni

I Muri di cinta, come i muri di recinzione, hanno la funzione di demarcare la linea di confine tra diverse proprietà o di separazione tra spazi con diversa funzione.
Storicamente detti muri sono stati realizzati con pietrame a secco, staccionate di legno o siepi.
In epoca recente si sono affermate altre tipologie: muri in blocchi tufacei squadrati o calcestruzzo e ringhiere in ferro o rete metallica.
Le recinzioni con valore storico testimoniale per la collettività debbono essere mantenuti ed eventuali interventi di ripristino di tratti mancanti andranno eseguiti utilizzando stessi materiali, ponendoli in opera con appropriate tecniche costruttive.
Le caratteristiche formali e dimensionali da rispettare nella realizzazione di nuovi muri di cinta sono quelle riportate al Capo VI "Elementi costruttivi" punto 8.

13. Beni culturali e edifici storici

Lapidi, cippi commemorativi, elementi scultorei

È prescritta la conservazione degli elementi architettonici isolati aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica quali:

- Lapidi e cippi commemorativi;
- Muri di confine;
- Scenari costruiti o dipinti;
- Fontane;
- Edicole sacre;
- Antichi numeri civici;

I progetti per i nuovi monumenti, cippi e targhe di tipo commemorativo e/o celebrativo devono essere documentati con disegni e corredati di una planimetria sulla sistemazione dell'intorno e sono soggetti al corrispondente titolo abilitativo sia che sorgano sull' area privata che pubblica.
L' Amministrazione Comunale può richiedere bozzetti, plastici ed ogni altra forma di documentazione idonea ad illustrare compiutamente l'opera proposta.
I progetti di iscrizioni quali lapidi, targhe ecc. debbono indicare il testo, i caratteri, il materiale e documentare con fotografie il luogo di installazione.

Sono fatte salve le disposizioni del vigente Regolamento di Polizia Urbana.

14. Cimiteri monumentali e storici

Gli interventi edilizi nei cimiteri monumentali e storici esistenti da oltre settanta anni sono sottoposti all'acquisizione preventiva del nulla-osta della Soprintendenza con le procedure stabilite dalle vigenti disposizioni di legge in materia, con particolare riferimento al Codice.

15. Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

Tutti i luoghi pubblici urbani dovranno essere progettati nel rispetto delle vigenti normative in materia di sicurezza.

Capo VI Elementi costruttivi

1. Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche

- si intendono gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque, ed in particolare di coloro che, hanno una capacità motoria e sensoriale ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;
- gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature componenti;
- la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque ed in particolare per non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.

2. Serre bioclimatiche

Le serre bioclimatiche ove ammissibili dalle vigenti disposizioni di legge, di pianificazione e regolamentari, devono essere progettate nel rispetto delle caratteristiche estetiche ed architettoniche dell'edificio in cui si inseriscono e devono costituire valida soluzione architettonica ben integrata ed armonizzata con il contesto ambientale circostante.

3. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

Per la disciplina si rimanda allo specifico regolamento comunale in materia, ed alle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo.

4. Coperture, canali di gronda e pluviali

"Accesso alle coperture"

- È un elemento accessorio del tetto, finalizzato a renderlo accessibile per opere di manutenzione.
- La dimensione deve consentire un agevole passo d'uomo e di materiali.
- Può svolgere funzioni di lucernario al fine di rendere luminosi i sottotetti.

- Può avere una superficie massima di mq. 0,50 e non deve sporgere oltre cm. 10,00 dal manto di copertura.
- È ammesso un unico accesso per tetto, ove sia possibile accedere a questo da spazi condominiali.
- Nelle aree della conservazione equiparate ai centri storici non deve essere visibile da strade pubbliche o zone pubbliche panoramiche.
- Devono essere osservate le disposizioni vigenti in materia, con particolare riferimento al DPGR 18/12/2013 n. 75/R "Istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

a. In particolare, ove sia costituito da una apertura verticale, la stessa deve avere una larghezza libera minima di 0,70 metri ed un'altezza libera minima di 1,20 metri. Limitatamente agli interventi da eseguirsi su edifici esistenti, qualora per dimostrati impedimenti di natura tecnica ovvero per contrasto con norme di tutela riguardanti l'immobile non sia possibile garantire il rispetto delle dimensioni minime prescritte e vi siano altresì dimostrati impedimenti al la realizzazione di un accesso esterno conforme alle disposizioni di cui al presente regolamento, sono ammesse aperture di dimensioni inferiori, nel rispetto dei limiti dimensionali di cui alla lettera b) e tali comunque da garantire il passaggio di persone e materiali;

b) ove sia costituito da una apertura orizzontale od inclinata, la stessa deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali ed utensili da trasportare; se di forma rettangolare, l'apertura deve avere una superficie libera di passaggio non inferiore a 0,50 metri quadrati, con lato inferiore di larghezza minima di 0,70 metri.

"Lucernari ed abbaini"

- I lucernari sono finestre sulle coperture per illuminare ed aerare sottotetti abitati, non abitati, chiostrine, cavedi, servizi, laboratori, industrie, attività commerciali o altri ambienti accessori, della superficie superiore a mq. 0,50.
- Sono ammessi nelle coperture al fine di garantire i livelli di illuminazione e di ventilazione di tali ambienti.
- Ciascun elemento non può superare la superficie massima di mq 2,00 ad esclusione degli interventi edilizi di nuova edificazione nei quali costituisca elemento di pregio nella soluzione progettuale, sul piano estetico ed architettonico.
- Gli abbaini che costituiscono elementi di illuminazione ed aerazione in elevazione rispetto alla falda del tetto, non possono superare la lunghezza massima di ml 1,50 ed altezza di ml 1,20 e non possono essere realizzati in misura superiore ad 1 per ogni 30,00 mq. di superficie di falda di tetto, ad esclusione degli interventi edilizi di nuova edificazione nei quali costituisca elemento di pregio nella soluzione progettuale, sul piano estetico ed architettonico.
- La superficie aero-illuminante potrà essere soddisfatta nella misura massima del 50% dai lucernari o abbaini, il restante 50% dovrà essere soddisfatto mediante aperture realizzate a parete.
- i vetri dovranno essere del tipo antiriflesso.

"Canali di gronda e pluviali"

- Ogni copertura è dotata di canali di gronda (rame, acciaio, p.v.c., ecc.) atti a raccogliere e incanalare le acque piovane in tubi di scarico.

- Ad ogni tubo di raccolta verticale dovrà corrispondere un pozzetto d'ispezione interrato.
- Le condutture verticali di scarico devono applicarsi in preferenza esteriormente all'esterno dell'edificio.
- Nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici, il tratto fino a ml 1,50 da terra deve essere posto in opera con materiale antiurto (ghisa o similare).
- Nei centri storici, e sugli immobili sottoposti a vincolo storico-ambientale, in relazione alle vigenti disposizioni di Legge è prescritto in caso di intervento, la sostituzione con canali, gronde e pluviali in rame.
- L'eventuale allaccio alla rete comunale bianca deve essere autorizzato ai sensi del Regolamento comunale per la disciplina degli scarichi di acque reflue.

5. Strade e passaggi privati e cortili

L'accesso a strada privata dalla pubblica via può avvenire mediante passo carrabile evidenziato con apposito cartello o segnaletica orizzontale.
Non è consentita la localizzazione di spazi parcheggio privati ubicati lungo il limite della sede stradale pubblica, con accesso diretto dalla stessa.
Per ogni singolo lotto oggetto di nuova edificazione, indipendentemente dal numero di unità immobiliari è consentita la realizzazione di un numero massimo di nuovi accessi carrabili dalla strada pubblica non superiore a 2 (due).
Ciascun accesso carrabile, se ubicato lungo strade pubbliche con possibilità di parcheggio laterale, deve avere una larghezza massima di ml. 8.
In caso di presenza di marciapiede il passo carrabile dovrà prevedere l'abbassamento di quota al piano stradale del marciapiede stesso.
Deve essere acquisito il parere della Polizia Municipale e dell'ufficio Manutenzioni fatte salve eventuali ulteriori competenze in materia e nel caso trascorrano giorni 20 (venti) dalla richiesta senza che sia rilasciato, si intende il silenzio con valenza significativa di silenzio assenso e si intende parere favorevole. In alternativa può essere utilizzata la conferenza dei servizi.
La sistemazione del marciapiede é soggetta a deposito cauzionale secondo le modalità che saranno stabilite dal competente ufficio manutenzioni.
Il cancello non può essere posto ad una distanza inferiore di ml 5,00 dal ciglio stradale, salvo deroghe relative all'installazione di impianti di apertura elettronica, nel rispetto delle disposizioni del codice della strada.
Nuovi passi carrabili non possono essere realizzati in contrasto col nuovo codice della strada.
Il Comune può intimare, ove ne ravveda l'utilità per salvaguardare la pubblica incolumità, l'installazione, a spese dei proprietari della strada privata, di segnali stradali, specchi parabolici o quanto necessario ad eliminare pericoli per la circolazione stradale.
Gli accessi stradali non possono occludere la regimazione superficiale delle acque ed in area extraurbana l'accesso dovrà garantire lo scolo delle acque mediante tubazione di sezione non inferiore alla sezione idraulica del fosso da oltrepassare.
Nel caso di accessi che mettono in comunicazione il piano stradale con la proprietà privata deve essere garantito un tratto piano di almeno cinque metri internamente ad essa a partire dal ciglio stradale.
Le rampe di accesso carrabile a piani interrato o seminterrati, non possono avere una pendenza superiore al 15%.

Le aree destinate ai parcheggi dovranno essere attrezzate in maniera tale da non recare danno o intralcio alla pubblica circolazione, sia pedonale che automobilistica; l'accesso a dette aree dovrà avvenire in maniera tale da consentire una facile visibilità oltreché una adeguata accessibilità.
Qualora queste aree siano all'esterno della recinzione del lotto, esse non dovranno occupare aree pubbliche, sedi viarie pubbliche o private, marciapiedi, aree soggette a servitù specifiche.
Le aree a parcheggio sono soggette al vincolo di pertinenzialità con l'edificio appartenente al medesimo lotto di terreno, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni di legge o regolamentari in materia.
Queste aree dovranno essere trattate in maniera tale da non provocare polvere; escluso i punti di accesso dovranno essere perimetrate da siepi continue e dotate di alberi in modo da ridurre i riflessi abbaglianti delle carrozzerie o dei vetri osservando altresì le disposizioni del regolamento comunale del verde; è facoltà disporre il raggruppamento di più aree di parcheggio pertinenti a più proprietà nel caso di contestuale presentazione del progetto.
Potrà essere disposto per i locali pubblici quali alberghi, ospedali, teatri, uffici, edifici industriali, supermercati ed in genere i fabbricati che raccolgono un numero considerevole di persone, parcheggi di superficie adeguata secondo le disposizioni di Legge vigenti.
Negli edifici residenziali plurifamiliari è facoltativo riservare nella parte del lotto resa libera dalla costruzione uno spazio per gioco bambini nella proporzione di 15,00 mq ogni 300,00 mc.
L'area inedificata dovrà comunque essere sistemata e mantenuta a verde con piante in conformità dello specifico regolamento comunale del verde ed alle N.T.A. del R.U.
I proprietari dei lotti su cui verranno fabbricate nuove costruzioni, salvo assenza di previsione, dovranno realizzare per il tratto prospiciente la pubblica via il marciapiede secondo le quote e caratteristiche prescritte dall'Ufficio Tecnico Comunale, secondo gli allineamenti stradali e la Legge sull'abbattimento delle barriere architettoniche.
Per la realizzazione dei marciapiedi da parte dei proprietari può essere ammesso lo scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione su perizia tecnica di parte vistata dall'Ufficio Tecnico Comunale, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia.
Di ciò dovrà essere dato atto nel titolo abilitativo e l'Agibilità è subordinata all'esecuzione di quanto scomputato soggetto a collaudo da parte del competente ufficio comunale.
Le recinzioni di lotti di aree scoperte di proprietà privata, contigue a strade o piazze pubbliche, o di uso pubblico non sono obbligatorie, salvo ci siano ragioni di decoro ambientale e di incolumità pubblica, per le quali si prescrive di recingere il lotto.
Ogni recinzione, in qualsiasi materiale eseguita, dovrà rispettare le norme relative alla distanza dalle strade e dalle curve, alla visibilità ed alla sicurezza del traffico stabilite dal Codice della Strada.

6. Cavedi, pozzi luce e chiostrine

Sono quella parte di terreno che l'edificio circoscrive con le proprie pareti esterne priva di copertura.
È ammessa nell'edificio la presenza di una chiostra/corte la cui superficie non sia inferiore ad 1/20 della superficie dei muri che vi prospettano, e serva all'aerazione

di scale, servizi igienici, ripostigli, corridoi e disimpegni ma non di locali abitabili né di cucina;
Le chiostrine dovranno essere facilmente accessibili, per effettuarne la pulizia ed essere costruite in modo da consentire la ventilazione occorrente per la continua rinnovazione dell'aria.

7. Intercapedini e griglie di aerazione

Le griglie di raccolta delle acque meteoriche devono essere mantenute pulite al fine di facilitare il deflusso delle acque.
Gli scannafossi da realizzare in maniera perimetrale agli edifici nella parte posta sotto il piano di campagna devono avere una larghezza massima di ml. 1,00.

8. Muri di cinta e recinzioni

RECINZIONI NELLE AREE URBANE

Per le aree urbane le recinzioni non debbono superare l'altezza di ml 1,50.
Le recinzioni nelle aree urbane lungo le strade pubbliche, se eseguite interamente in muratura non possono superare l'altezza massima di ml 1,20; è consentito il raggiungimento dell'altezza di ml 1,50 con tipologia in muratura fino a ml 0,80 e la rimanente parte a cancellata.
Per una lunghezza complessiva di ml. 15,00 comprensiva della larghezza del cancello, è ammessa la realizzazione di apposito invito in muratura di altezza superiore a ml. 1,20.
Per zone a destinazione industriale ed artigianale, l'altezza massima delle recinzioni è di ml 2,00.
Le cancellate devono avere altezza massima di ml 2,00.
Nei centri urbani non sono ammesse recinzioni sui fronti strada in reti metalliche, fili di ferro zincato o plastificato.
Sono ammesse recinzioni in paletti in ferro e rete a maglia sciolta plastificata o similare fino all'altezza di ml. 1,50 schermata con siepe sempreverde, lungo i limiti di proprietà privata non prospicienti strade e/ aree pubbliche.
Nei centri abitati le recinzioni dovranno essere realizzate in allineamento, nei casi particolari dove non vi sia chiarezza, l'allineamento dovrà essere determinato mediante preventiva richiesta, dalla struttura Lavori Pubblici – Servizio Manutenzioni, congiuntamente al Servizio Edilizia Privata, che rilasceranno apposito verbale.

RECINZIONI NELLE AREE ESTRAURBANE.

Nelle aree extraurbane sono ammesse recinzioni montate su pali in legno infissi al suolo con cinque ricorsi di filo di ferro.
Le aziende abilitate ad effettuare attività faunistica, mediante apposita iscrizione presso l'albo provinciale, e/o nel caso di richieste effettuate da associazioni e/o enti istituzionalmente riconosciuti ed abilitati a svolgere attività di tipo faunistico-venatoria è ammesso di usare in luogo dei fili, la maglia fissa e/o sciolta di dimensione adeguata in relazione all'uso, con pali in legno, di altezza non superiore a ml. 2,00, con sviluppo per una lunghezza massima di ml 600,00 per finalità di acclimatamento e/o allevamento di selvaggina.

In tale caso è ammessa la possibilità di realizzazione di cancelli in ferro o legno di accesso alle strutture per una lunghezza massima di ml 5,00.
Per recingere il resede delle abitazioni, per un'estensione non superiore a ml 500,00 è ammessa la possibilità di usare in luogo dei fili, la maglia fissa e/o sciolta, montata su pali in legno di altezza non superiore a ml 2,00.
È ammessa l'installazione di cancelli in ferro e per parti di recinzione in muratura, per un tratto di lunghezza complessiva non superiore a ml 15,00 in corrispondenza dei passi carrabili e pedonali per l'accesso alle abitazioni, lungo le strade di accesso.
Sono ammesse recinzioni di tipo diverso limitatamente alla delimitazione di recinti per animali, ove ragioni tecniche di sicurezza ne impongano la realizzazione per uno sviluppo in termini di lunghezza non superiore a ml. 40,00.
Alle aziende agricole, è ammesso realizzare recinzioni in pali in legno e rete verde a maglia sciolta plastificata, per scopi di allevamento di animali, di altezza massima ml. 1,80 nei limiti delle effettive necessità anche oltre il suddetto limite di ml. 40,00.
La delimitazione di cortili di proprietà esclusiva di fabbricati rurali o ex rurali, adibiti originariamente ad "aia" comune, può essere realizzata unicamente con siepi sempreverdi, escludendo la possibilità di realizzare recinzioni di alcun tipo.
L'altezza massima delle recinzioni nelle aree extraurbane è di ml 1,80 in alternativa sono ammesse recinzioni alte ml 1,00 se composte in pali in legno incrociati tipo forestale.
Nelle aree extraurbane le recinzioni di aree non adibite a scopo faunistico venatorio ad eccezione delle resede di abitazione, debbono avere un passaggio pedonale ogni ml 300,00.
Nelle aree extraurbane è ammessa la possibilità di effettuare recinzioni a protezione delle attività floro-vivaistica, coltivazione e/o commercio delle piante o di impianti di energia rinnovabile, in rete a maglia sciolta plastificata di colore verde, fino all'altezza di ml. 1,80 nella dimensione planimetrica minima necessaria per la protezione dell'area ed a condizione che siano opportunamente schermate con siepi e/o piante sempreverdi.
Tutte le recinzioni debbono essere realizzate prive di elementi che possono recare danni fisici alle persone. In caso contrario il Comune può obbligarne la rimozione.
Sono ammesse recinzioni di altezza superiore a quanto sopra stabilito, per interventi edilizi relativi ad aree non residenziali per esigenze di sicurezza stabilite da specifiche normative di carattere sovraordinato e/o speciale.
Le recinzioni dovranno essere realizzate altresì nel rispetto delle eventuali specifiche prescrizioni tecniche architettoniche e dimensionali, stabilite dalle vigenti N.T.A. del Piano Operativo.

9. Materiali, tecniche costruttive degli edifici per la salvaguardia delle tipicità locali

I lavori di realizzazione di manufatti edilizi, di costruzione di nuovi fabbricati, di ristrutturazione, restauro e manutenzione di fabbricati esistenti, di installazione o modifica di impianti tecnologici a servizio di fabbricati, di installazione o modifica di impianti destinati ad attività produttive all'interno di fabbricati od in aree ad essi pertinenti, devono essere eseguiti a regola d'arte e devono rispondere alle norme di sicurezza e di igiene prescritte dalle leggi, dai regolamenti e dalle direttive in vigore. I materiali impiegati e le tecniche costruttive devono rispondere al rispetto di tutte le normative vigenti in materia, con particolare riferimento ai seguenti requisiti:

- resistenza meccanica e stabilità;
- sicurezza in caso di incendio;
- igiene ambientale;
- sicurezza nell'impiego e prevenzione del rischio infortuni;
- accessibilità e fruibilità;
- protezione contro il rumore;
- risparmio energetico;
- impiego di energie rinnovabili.

L'amministrazione comunale promuove e sostiene la qualità delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche, nonché l'adozione di materiali e tecniche ecocompatibili propri della bioarchitettura ed all'eco-sostenibilità, ovvero rivolti al contenimento dei consumi energetici ed all'uso di energie rinnovabili, anche con incentivi economici di abbattimento dei contributi.

10. Disposizioni relative alle aree di pertinenza

"Aree scoperte nelle aree della conservazione equiparate a centri storici (zone A)"

1. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi di sistemazione esterna saranno volti al ripristino filologico ed alla restituzione spaziale dell'organizzazione originaria, secondo criteri di continuità di lettura e rapporti di relazione che esistono tra manufatto edilizio e superficie inedificata che ad esso direttamente compete.
2. Ogni intervento di cui al comma 1, dovrà rispettare le indicazioni di seguito riportate:

a) dovrà essere recuperata la sistemazione a verde con le relative alberature, i percorsi, gli orti, i pergolati, le siepi e tutte le specie originarie;
b) dovranno essere recuperate la pavimentazione esterna ed i sistemi di recinzione qualora esistano ancora quelli originari. In mancanza si provvederà al ripristino degli stessi con materiali e secondo tecniche tradizionali;
c) dovranno essere recuperati gli elementi di arredo esterno e di corredo all'edificio quali, a titolo esemplificativo, fontane, pozzi, panchine, ninfei, tempietti, limonaie;
d) le aree che risulteranno libere per demolizione di superfetazioni o per eliminazione di strutture precarie dovranno essere adeguatamente sistemate a verde con piantumazione di essenze tipiche del luogo.

3. Le pavimentazioni esterne, consentite nel rispetto delle norme vigenti in materia di permeabilità dei suoli, devono essere realizzate esclusivamente in pietra o in cotto o comunque con materiali idonei al contesto concordati con l'ufficio competente.
4. Sono fatti salvi i casi in cui non sia più possibile, previa documentazione, cogliere i segni o valori testimoniali dell'impianto originario; le sistemazioni dovranno comunque rapportarsi in modo congruo con le caratteristiche dell'ambiente costruito di cui fa parte.

11. Piscine e altre opere di corredo degli edifici

▪ Nelle zone urbane e nelle zone agricole, salvo l'esistenza di vincoli di inedificabilità di carattere assoluto, in presenza di edifici di abitazione è ammessa

la realizzazione di piscine private, salvo specifici divieti imposti dalle norme di pianificazione, con i seguenti criteri prescrittivi:

- Dovrà essere realizzata su di un'area in chiaro rapporto di pertinenza con l'immobile ed in nessun caso a distanza maggiore di ml 50,00 salvo motivate esigenze.
- Dovrà tenere conto della struttura geomorfologia del suolo, rispettando gli allineamenti previsti per la zona extraurbana del tessuto agrario, gli allineamenti contermini dei muri a retta, delle alberature, dei filari, delle sistemazioni agrarie. In ogni caso è necessario l'acquisizione di relazione geologica.
- Per le zone a vincolo paesaggistico dove deve essere acquisita l'Autorizzazione paesaggistica in relazione alle vigenti disposizioni di Legge e nelle zone collinari, è prescritto un adeguato inserimento dell'opera in rapporto al contesto ambientale e paesaggistico, con il mantenimento e l'integrazione degli elementi costruttivi preesistenti, in particolare dei muri a retta.
- L'approvvigionamento idrico dovrà avvenire tramite risorse autonome dall'acquedotto comunale; l'acqua di riempimento dovrà avere caratteristiche di potabilità.
- Dovranno essere previsti adeguati impianti tecnici di filtrazione, depurazione e clorazione dell'acqua e camere di compensazione per lo svuotamento dell'invaso o altro sistema di regolazione adeguato.
- L'eventuale autorizzazione allo scarico in ambiente deve essere a norma per la disciplina degli scarichi di acque reflue. L'autorizzazione allo scarico sarà subordinata alla verifica della sussistenza dell'autorizzazione allo scarico relativa all'immobile principale ed ai servizi accessori.
- La piscina dovrà avere una superficie d'acqua non superiore a mq. 200 se pertinenziale ad abitazione privata, salvo la possibilità di realizzare maggiori dimensioni per attività di tipo ricettivo.
- Devono essere osservate le disposizioni vigenti sulla realizzazione e gestione delle piscine di cui alla L.R. 8/2006 e relativo regolamento di applicazione.
- L'installazione nell'area di pertinenza dell'edificio di vasca idroterapeutica non configura la fattispecie della piscina.

"Campi da tennis"

I campi da tennis ad uso privato costituiscono pertinenza di residenze private ed attrezzature turistico-ricettive, anche di tipo agrituristico e come tali sono ammesse allorché non comportino variazione delle sistemazioni planoaltimetriche del piano di campagna originario, di scavo e di riporto in misura superiore a ml. 0,40 e delle relative opere (muri a secco, ciglionamenti), le superfici di gioco siano realizzate in materiali drenanti e coloriture assonanti con le cromie dominanti l'intorno e non vengano realizzati locali accessori.
I campi da tennis, da realizzarsi ad uso privato, sono ammissibili in tutte le zone del territorio comunale, salvo specifici divieti imposti dalle norme di pianificazione, alle seguenti condizioni:

- deve essere dimostrata la relativa pertinenzialità, rispetto all'edificio principale;
- in caso di inserimento in zone residenziali ampiamente abitate, deve essere garantito schermature acustiche effettive, attraverso alcuni dispositivi quali muri, alberature, fitte siepi, altre barriere;

- le strutture accessorie di servizio, quali docce, bagni, spogliatoi, dovranno essere realizzate con il solo recupero di strutture esistenti o nuova costruzione nel rispetto degli indici consentiti nelle singole zone omogenee;
- ogni realizzazione deve rispettare il rapporto minimo di permeabilità dei suoli pari al 25%;
- a protezione del campo è ammessa la posa in opera di recinzioni in rete d' altezza massima ml 6,00;

"Canne fumarie, impianti di aspirazione, forni e caldaie"

I gas ed i vapori prodotti dalla combustione devono essere allontanati dai locali mediante cappe e relative canne.
Le canne di esalazione, impiegate per l'allontanamento di odori, vapori e fumi provenienti dagli impianti di cottura domestici, devono sempre essere convogliate al tetto ed i terminali di scarico devono risultare ad altezza superiore a m. 1 misurata fra la linea di falda e la stessa canna fumaria.
Nel caso di sistemi con alimentazione a legna o altro combustibile solido (caminetti, stufe, caldaie ecc.) e per le cappe posizionate sui piani di cottura nelle attività di preparazione di alimenti, i terminali di scarico devono essere sempre convogliati al tetto e devono avere altezza non inferiore a m. 1 rispetto al tetto sulla quale si attestano nonché rispetto ai parapetti e al filo superiore delle aperture finestrate degli edifici circostanti nel raggio di m. 10.
Esclusivamente nei casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente, laddove motivate esigenze costruttive non consentano la realizzazione della canna di aspirazione, potrà essere installato un sistema alternativo riconosciuto idoneo. Non potrà comunque essere utilizzato alcun sistema alternativo nel caso di caminetti e nel caso di impianti di cottura nelle attività di preparazione di alimenti.
Le cappe delle cucine devono avere le canne impermeabili, di superficie liscia in materiale idoneo, a sezione circolare di diametro non inferiore a cm.10, e distare da ogni travatura in legno o da tavolame non meno di cm. 20 per prevenire il pericolo di incendio.
È vietato costruire canne fumario o canne di aspirazione applicate alle pareti esterne dei muri prospicienti suolo pubblico o di uso pubblico né è permesso far uscire tubi per la eliminazione del fumo attraverso porte, finestre e simili.
Esclusivamente nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, laddove documentate ed accertate esigenze tecniche impediscono di installare canne fumarie o canne di esalazione in altra collocazione, su parere del competente ufficio tecnico comunale, dette condotte possono essere posizionate sulla facciata prospiciente il suolo pubblico o di uso pubblico.
I fumaioli devono essere costruiti in materiale idoneo, essere ben assicurati alla copertura con robuste staffe ed avere aspetto decoroso ed intonato all'edificio del quale fanno parte.
Alle emissioni di gas e vapori provenienti da impianti termici nonché a quelle derivanti da impianti per attività produttive si applicano le normative specifiche vigenti.

"Verande"

- Le verande, così come definite dall'allegato "A" al presente regolamento, possono essere realizzate in ferro, alluminio, derivati plastici o legno, unicamente su

prospetti di edifici già interessati dalla realizzazione di verande legittimate e quelle di nuova installazione sono ammissibili con caratteristiche dimensionali, tecniche, estetiche e con materiali identici a quelle preesistenti. In casi diversi è ammessa se consentita dalle norme di pianificazione urbanistica ed a condizione che costituisca valida soluzione architettonica.

- Negli immobili ad uso residenziale, sono realizzabili alle seguenti condizioni:

a. nel caso interessino aperture esterne dell'alloggio, camere, bagni, cucina, sala, sia garantito il rispetto delle norme igienico-sanitarie e quelle sulla sicurezza degli impianti;

b. nel caso di edificio condominiale nell'ipotesi di prima installazione occorre il nulla-osta del condominio espresso nelle forme di Legge;

c. nel caso di edificio condominiale, nel caso di verande preesistenti legittimate, le nuove installazioni devono essere effettuate con identici materiali e con identiche caratteristiche dimensionali, tecniche ed estetiche.

d. nel caso di installazione di veranda che comprenda la realizzazione anche parziale di copertura, è ammissibile a condizione che esista già una veranda legittimata con dette caratteristiche, sullo stesso prospetto.

ARREDI ESTERNI

Corrispondono ad elementi accessori, con carattere funzionale e pertinenziale occorrenti per l'utilizzazione ed il godimento degli spazi aperti ed i giardini ad uso di residenze, attività commerciali, artigianali-industriali e pubblici esercizi.

L'installazione di tali elementi non deve comunque compromettere il valore storico, architettonico o ambientale di particolari edifici o complessi edilizi e l'Amministrazione Comunale può in ogni momento ordinarne la relativa rimozione a cura e spese del proprietario dell'immobile.

Tali strutture, possono essere ubicate nelle resedi esterne e sulle terrazze e ad una distanza non superiore di ml 50,00 dall'edificio di cui costituiscono pertinenza.

Tali strutture devono essere realizzate in assenza di opere di fondazione, salvo piccola gettata a terra di tipo puntuale e localizzato, non continua, per ancoraggio piastra o similare. Possono essere realizzate in materiale tipo ferro, legno, od altri materiali "leggeri", comunque decorosi e coperti in legno, telo canniccie, tegole canadesi, finte tegole in materiale plastico, ecc.

Gli arredi esterni, non comportano permanente trasformazione urbanistico-edilizia del territorio, non incidono sulle risorse essenziali del territorio e pertanto non sono computabili ai fini degli indici e non sono soggetti al rispetto della distanza dai confini, possono essere dotati di piano di appoggio, in gettata di calcestruzzo anche pavimentata, rispettando il rapporto minimo di permeabilità dei suoli pari al 25%.

Gli arredi da giardino, le cui dimensioni sono determinate attraverso la misurazione del profilo esterno delle strutture verticali di sostegno, escludendo aggetti di gronda non superiori a ml. 0,80, non possono superare l'altezza massima di ml 2,60 misurata nel punto fisicamente più alto. Si ammette un'altezza misurata sempre nel punto fisicamente più alto, fino al limite massimo di ml. 3,00 (tre), unicamente nel caso di copertura realizzata con l'installazione di impianti di energia rinnovabile o nel caso di arredi a servizio pertinenziale di immobili con destinazione diversa dal residenziale.

Gli arredi indicati nel presente articolo sono ammessi tutti per ciascuna unità immobiliare e nel caso di più unità immobiliari, previa accordo dei proprietari è possibile effettuare un unico locale.

A titolo esemplificativo si annoverano fra gli arredi esterni:

Gazebo/Tensostruttura

Manufatto destinato al soggiorno ed alla sosta delle persone, per le attività a cielo aperto in ambito residenziale e complementare ad eventuali attività espositive-commerciali di pertinenza di fabbricati e/o immobili destinati ad attività terziarie e produttive o ricettive.

Tale struttura può essere coperta con le modalità indicate sopra e deve essere completamente aperta. Può avere chiusura indiretta dovuta alla sua ubicazione ove posta in aderenza all'edificio.

È ammessa l'installazione di un solo gazebo per ogni unità abitativa con resede di pertinenza e per ciascuna unità abitativa ricompresa in fabbricati condominiali che dispongano di proprietà esclusiva nel resede esterno dello stesso fabbricato e comunque fino ad un massimo di mq. 16,00 di superficie coperta. Tale superficie di mq. 16,00 può essere suddivisa in più realizzazioni. L'altezza massima di queste strutture ove posta in aderenza all'edificio è fissata nella misura massima di ml. in ml. 2,90, salvo maggiore altezza nei casi indicati in premessa.

La superficie coperta occupata da gazebo o tensostrutture di pertinenza di unità immobiliari destinate ad attività espositive-commerciali, terziarie, produttive e/o ricettive, non potrà superare il 15% delle rispettive superfici lorde di pavimento e/o superfici di vendita.

Pergolato

È una struttura di superficie massima di mq. 16 per ogni unità immobiliare (escluso garage), di pertinenza di unità a carattere residenziale od in uso a locali espositivi, commerciali e pubblici esercizi, composta da elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante. Gli elementi orizzontali devono garantire un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 della superficie occupata dal pergolato.

Non è consentito alcun tipo di copertura in materiale impermeabile. Non è in alcun modo ammesso più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare, nei limiti massimi disciplinati dalle presenti norme in funzione della destinazione di zona degli edifici di cui costituiscono pertinenza, qualora questo sia installato quale arredo di giardini, resedi o terrazzi, anche di fabbricati condominiali.

Nel caso di fabbricati condominiali, è ammessa l'installazione di un pergolato per unità abitativa, a condizione che esso sia installato su lastrici solari, terrazze o altri tipi di coperture piane, di pertinenza dei singoli alloggi.

Arredi per posto auto

È una struttura di pertinenza di unità a carattere residenziale od in uso a locali espositivi, commerciali e pubblici esercizi, aperta su tutti i lati. Può avere chiusura indiretta dovuta alla sua ubicazione ove posta in aderenza all'edificio. Deve avere superficie massima di mq. 25,00 per ogni unità immobiliare ed altezza massima misurata nel punto fisicamente più alto non superiore a ml. 2,60, atta alla copertura dei posti auto pertinenziali delle singole unità immobiliari, salvo maggiore altezza nei casi indicati in premessa.

Box per attrezzi da giardino

Si tratta di una piccola struttura a servizio delle abitazioni e/o di unità immobiliari ad uso terziario, produttivo o ricettivo, di superficie non superiore a mq. 5,00 di S.U.L. con altezza massima misurata sul punto più alto, non superiore a ml. 2,60. Nel caso di area condominiale indivisa la dimensione massima è di mq. 10 per l'intero fabbricato condominiale.

- **piccoli forni o barbecue** manufatti con altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a ml. 2,00 e con ingombro esterno non superiore a mq. 4,00 comprensivi di accessori (a titolo esemplificativo piani di appoggio e contenitori per legna) nel numero massimo di uno per resede di pertinenza; non è consentita la realizzazione di vani visitabili a corredo, né di tettoie aggettanti oltre il limite di 4,00 mq; non dovranno emettere fumi lungo le facciate del fabbricato di cui costituiscono pertinenza ed essere posti a distanza da quelli circostanti tale da non arrecare disturbo.
- **vasche ornamentali** entro e fuori terra per una superficie massima di mq. 10,00 ed una profondità di cm. 80,00;
- **voliere per il ricovero di piccoli volatili,** di dimensione non superiore a mq. 3,00 ed altezza massima non superiore a ml. 2,60;
- **piccole serre**, strutture realizzate in metallo o in legno chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con dimensione massima non superiore a mq. 6,00 ed altezza non superiore a ml. 2,60 misurata nel punto più alto, destinate all'esclusivo ricovero di piante da giardino, nel numero massimo di una per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza;
- **recinti per cani** in pali in ferro e rete a maglia sciolta plastificata o zincata, di altezza non superiore a ml 1,80, per il cane, con relativa cuccia fino alla superficie massima recintata prevista dalle specifiche normative in materia;
- **recinti per ricovero di animali da cortile per uso famiglia**, in pali in ferro e rete a maglia sciolta plastificata o zincata, di altezza non superiore a ml 1,80, nelle dimensioni strettamente necessarie, fatto salvo il rispetto di norme igienico-sanitarie;
- **altri manufatti di arredo delle aree pertinenziali degli edifici privi di rilevanza urbanistico–edilizia.** Rientrano in tale categoria di manufatti gli arredi da giardino di piccole dimensioni e contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità quali, a titolo meramente esemplificativo, barbecue semplicemente appoggiati al suolo, fontanelle, sculture e installazioni ornamentali in genere e fioriere.

I suddetti manufatti quando hanno le caratteristiche stabilite dall'art. 137 della L.R. 65/2014, sono da considerarsi giuridicamente privi di rilevanza edilizia.

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

1. Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

1. Ai sensi e per gli effetti della normativa in materia di carattere sovraordinato nazionale e regionale, l'Amministrazione Comunale esercita le proprie funzioni di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi e provvede all'accertamento delle violazioni riscontrate.
2. L'Amministrazione, a tal fine, si avvale del servizio Polizia Municipale, coadiuvato, ove necessario, dal personale tecnico dei competenti servizi tecnici comunali.
3. Se ritenuto necessario o opportuno, possono essere disposti in ogni momento delle verifiche a prescindere dalla presentazione di

istanze/comunicazioni/dichiarazioni/segnalazioni di nuovi interventi edilizi. I servizi competenti effettueranno gli accertamenti relativi all'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di titolo, in difformità dal medesimo o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del presente Regolamento, ed espleteranno le procedure stabilite dalle vigenti normative di legge in materia.

2. Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

Al fine di assicurare la rispondenza dell'attività urbanistico-edilizia ai titoli abilitativi, siano essi formati per provvedimento espresso o per autocertificazione, l'Amministrazione attraverso i servizi competenti procede, ove ritenuto necessario o opportuno, alla verifica dei lavori in corso, mediante sopralluoghi.

3. Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

Le attività in contrasto con le presenti disposizioni sono soggette alle sanzioni previste dalla legislazione vigente.
In relazione alle finalità delle presenti norme sono inoltre applicabili le seguenti sanzioni:

- Da un minimo di € 50,00 (cinquanta) ed un massimo di € 250,00 (duecentocinquanta) per singola infrazione, e/o manufatto edilizio, e/o unità immobiliare.

In via ordinaria si applica la disciplina prevista dalla L. n° 689/1981 con particolare riferimento all'art. 16, che stabilisce che si applica il pagamento di una somma in misura ridotta pari alla terza parte del massimo della sanzione prevista per la violazione commessa, o, se più favorevole, al doppio del minimo della sanzione edittale, che nel caso ammonta ad 84,00 euro, da corrispondersi entro il termine di sessanta giorni dalla contestazione.
Le sanzioni possono essere ingiunte dal Servizio Edilizia Privata su segnalazione degli organi di vigilanza o anche direttamente dagli stessi organi di vigilanza.
Le disposizioni del presente articolo fanno salve sanzioni previste specificatamente dai singoli articoli del presente Regolamento o sanzioni relative ad altri profili, previste da altre normative di settore caratterizzate da specialità.

TITOLO V -NORME TRANSITORIE

1. Aggiornamento del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento Edilizio, è soggetto a periodico aggiornamento, ed a tal fine sono ammesse in ogni tempo, da parte dei cittadini, professionisti, Ordini e Collegi professionali ed organismi rappresentativi di Associazioni di categoria, sindacali, ecc., osservazioni e/o proposte motivate di modifica.

2. Disposizioni transitorie

1. Il presente Regolamento, divenuta esecutiva la deliberazione di approvazione definitiva, verrà depositato nella Segreteria Comunale per 30 (trenta) giorni consecutivi per una libera visione al pubblico ed entrerà in vigore il giorno successivo alla scadenza dei termini di pubblicazione.

2. Le norme del presente Regolamento edilizio non si applicano ai progetti edilizi ed ai piani attuativi presentati prima della sua entrata in vigore, alle opere che siano già state autorizzate, alle varianti in corso d'opera rientranti nell'art. 143 della L.R. n° 65/2014. Tali progetti e piani attuativi rimangono, quindi, sottoposti alla disciplina precedente.
3. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento, sono da ritenersi automaticamente superate per effetto di successive sopravvenute nuove disposizioni di Legge di natura sovraordinata.