



**COMUNE DI CARRARA**  
*Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile*  
Piazza 2 Giugno 54033 CARRARA

**Settore Urbanistica e S.U.A.P.**

# **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

*Approvato con Deliberazione C.C. n° 40 del 08/05/2009*

*Variante approvata con Deliberazione C.C. n° 18 del 21/04/2010*

*Variante approvata con Deliberazione C.C. n° 17 del 13/02/2014*

*Variante approvata con Deliberazione C.C. n° 39 del 20/05/2015*

*Variante approvata con Deliberazione C.C. n° 50 del 23/06/2016*

*Variante approvata con Deliberazione C.C. n° 27 del 12/02/2019*

## **INDICE**

### **PARTE I**

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

- Articolo 1 Natura e finalità del regolamento edilizio
- Articolo 2 Oggetto del regolamento edilizio
- Articolo 3 Contenuto del regolamento edilizio

### **PARTE II**

#### **TITOLI ABILITATIVI E TIPOLOGIA DI INTERVENTI**

- Articolo 4 Titoli abilitativi
- Articolo 5 Interventi soggetti a permesso di costruire
- Articolo 6 Interventi soggetti a denuncia di inizio attività edilizia (D.I.A.)
- Articolo 7 Interventi ammissibili con procedure d'urgenza
- Articolo 8 Attività edilizia libera
- Articolo 9 Attività edilizia della Pubblica Amministrazione

### **PARTE III**

#### **TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE**

- Articolo 10 Oggetto della tutela
- Articolo 11 Autorizzazione paesaggistica ed ambientale
- Articolo 12 Sanzione paesaggistica ed ambientale

### **PARTE IV**

#### **IL PROCEDIMENTO EDILIZIO E LO SPORTELLO PER L'ATTIVITÀ EDILIZIA**

- Articolo 13 Sportello per l'Attività Edilizia
- Articolo 14 Procedimenti relativi ai titoli abilitativi
- Articolo 15 Esame della denuncia d'inizio di attività
- Articolo 16 Integrazioni documentali
- Articolo 17 Esame delle domande per interventi di pubblico interesse e delle varianti in c.o.
- Articolo 18 Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune
- Articolo 19 Conferenza dei servizi tra Amministrazioni diverse

### **PARTE V**

#### **PARTECIPAZIONE AL PROCEDIMENTO E DIRITTO DI ACCESSO**

- Articolo 20 Comunicazione di avvio del procedimento
- Articolo 21 Intervento nel procedimento
- Articolo 22 Accordi procedurali e sostitutivi
- Articolo 23 Accesso agli atti formale e informale
- Articolo 24 Visione dei documenti
- Articolo 25 Rilascio copie

### **PARTE VI**

#### **NUCLEO DI VALUTAZIONE**

- Articolo 26 Nucleo di Valutazione (NV)
- Articolo 27 Compiti del NV
- Articolo 28 Interventi da sottoporre al parere del NV

Articolo 29 Procedure per le adunanze del NV

## **PARTE VII**

### **RILASCIO E CARATTERISTICHE DEI TITOLI ABILITATIVI**

- Articolo 30 Soggetto competente al rilascio dei permessi di costruire
- Articolo 31 Contenuto dell'atto del permesso di costruire
- Articolo 32 Contenuto della denuncia d'inizio di attività - false attestazioni e dichiarazioni non veritiere del professionista
- Articolo 33 Deroghe
- Articolo 34 Titolarità del Permesso di Costruire e della Denuncia di Inizio di Attività edilizia
- Articolo 35 Comunicazione di variazione della titolarità
- Articolo 36 Validità, decadenza e proroghe del permesso o della denuncia d'inizio attività edilizia
- Articolo 37 Progettista, direttore dei lavori e costruttore
- Articolo 38 Contributo di costruzione

## **PARTE VIII**

### **ESECUZIONE DEI LAVORI E ADEMPIMENTI FINALI**

- Articolo 39 Definizione dei punti fissi per l'esecuzione delle opere
- Articolo 40 Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria
- Articolo 41 Organizzazione del cantiere
- Articolo 42 Occupazione e manomissione suolo e sottosuolo pubblico
- Articolo 43 Visite di controllo
- Articolo 44 Comunicazione di inizio dei lavori
- Articolo 45 Varianti in corso d'opera
- Articolo 46 Ultimazione dei lavori
- Articolo 47 Opere soggette a attestazione di abitabilità e agibilità

## **PARTE IX**

### **VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISITICO – EDILIZIA. SANZIONI EDILIZIE E SANATORIA**

- Articolo 48 Vigilanza sull'attività urbanistico – edilizia e generalità sulla disciplina sanzionatoria edilizia
- Articolo 49 Ordinanza di sospensione dei lavori
- Articolo 50 Termini assegnati nei provvedimenti sanzionatori
- Articolo 51 Opere eseguite in assenza di permesso, in totale difformità o con variazioni essenziali o in assenza o in difformità dall'atto di assenso di cui all'art. 6 c.4 del presente regolamento
- Articolo 52 Opere di ristrutturazione edilizia eseguite in assenza o in totale difformità dalla D.I.A. o con variazioni essenziali
- Articolo 53 Opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire o in parziale difformità dalla D.I.A. nelle ipotesi previste all'art. 79, comma 1 lettera a), nonché comma 2, lettera d), della L.R. 1/2005
- Articolo 54 Opere eseguite in assenza di D.I.A. o in difformità da essa per gli interventi di cui all'art. 79, comma 1, lettere b), d), e) ed f) e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 79, comma 2, lettere a), b) e c) della L.R. n. 1/2005
- Articolo 55 Accertamento di conformità
- Articolo 56 Esecuzione d'ufficio delle demolizioni
- Articolo 57 Sanzioni per inadempienze al presente regolamento

## **PARTE X**

### **DISPOSIZIONI FINALI**

- Articolo 58 Norma transitoria

## **ALLEGATI**

- A** Definizioni urbanistiche ed edilizie
- B** Classificazione degli interventi edilizi – Qualificazione esemplificativa di singoli interventi edilizi e titolo idoneo per l'esecuzione
- C** Requisiti di qualità ambientale e urbana
- D** Disposizioni tecniche per le costruzioni
- E** Prescrizioni e caratteristiche degli interventi di recupero per gli edifici sottoposti a vincoli urbanistici di tutela
- F** Qualità e tutela dell'aspetto esteriore degli edifici: intonaci, elementi decorativi e tinteggiature
- G** Caratteristiche igieniche delle costruzioni
- I** Fruibilità degli edifici e dell'ambiente urbano
- J** Disciplina in materia di sicurezza degli impianti e per il contenimento del consumo di energia negli edifici
- L** Spazi di ristoro all'aperto annessi a locali di pubblico esercizio di somministrazione (dehors) Procedure, criteri e modalità attuative.
- V** Disciplina dell'organizzazione e lo svolgimento delle funzioni in materia di vincolo idrogeologico
- W** Documentazione da allegare alle richieste di Permesso di Costruire e per la presentazione delle D.I.A.
- Z** Modalità di determinazione delle sanzioni per opere abusivamente realizzate

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

### **PARTE I**

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

##### **Articolo 1 NATURA E FINALITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. In forza dell'art. 117, comma 6, della Costituzione e dell'art. 3 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 ed in conformità all'art. 4 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e alla legislazione regionale vigente, è approvato il presente Regolamento che è atto normativo, avente i caratteri della generalità ed astrattezza.
2. Le norme del presente Regolamento sono finalizzate al perseguimento di un ordinato sviluppo edilizio, nel rispetto delle esigenze tecnico-estetiche, igienico – sanitarie, di sicurezza e di vivibilità degli immobili e delle loro pertinenze, nonché a garantire la tutela di valori architettonici ed ambientali, il decoro e l'igiene cittadina, lo sviluppo sostenibile dell'attività edilizia.

##### **Articolo 2 OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. Il presente Regolamento, in conformità alla legislazione statale e regionale e agli strumenti urbanistici vigenti:
  - a. definisce i tipi di intervento e le modalità di presentazione e/o approvazione delle richieste;
  - b. disciplina l'attività edilizia del territorio comunale urbano ed extraurbano, nonché le procedure e le responsabilità amministrative di verifica e controllo;
  - c. disciplina le modalità operative e costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico – sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi;
  - d. indica gli interventi sottoposti al parere preventivo del Nucleo di Valutazione.

##### **Articolo 3 CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. Il presente Regolamento contiene le disposizioni, di carattere obbligatorio, recepite dalla normativa nazionale e regionale, e le linee guida dirette ad orientare la progettazione e l'esecuzione dell'attività edilizia verso la qualità del costruito e dell'ambiente urbano.
2. Il presente regolamento è costituito da un articolato di indicazioni e prescrizioni e dagli allegati contenenti i riferimenti alle normative tecniche da considerare.
3. Le norme del presente Regolamento non possono essere derogate, modificate o abrogate se non per disposizione espressa dell'Amministrazione Comunale, con specifico riferimento alle singole disposizioni.

## PARTE II

### TITOLI ABILITATIVI E TIPOLOGIA DI INTERVENTI

#### Articolo 4 TITOLI ABILITATIVI

1. L'attività edilizia nel territorio comunale, fatta eccezione per le ipotesi di cui ai successivi articoli 8 e 9, è soggetta a seconda della natura delle opere, ai sensi dell'art. 77 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1:
  - a. al rilascio del permesso di costruire di cui al successivo Articolo 5;
  - b. alla presentazione della denuncia di inizio attività edilizia di cui al successivo Articolo 6.

#### Articolo 5 INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Sono soggetti a permesso di costruire, in quanto incidono sulle risorse essenziali del territorio, le seguenti trasformazioni urbanistico – edilizie:
  - a) gli interventi di nuova edificazione, ovvero di realizzazione di nuovi manufatti edilizi diversi da quelli di cui alle lettere successive del presente Articolo e da quelli di cui all'Articolo 6 seguente;
  - b) l'installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili e imbarcazioni, che siano utilizzate come abitazioni, ambienti di lavoro, depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, quali esplicitamente risultino in base alle vigenti disposizioni;
  - c) la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune di Carrara, fuori dalle ipotesi di cui all'art. 6, comma 1;
  - d) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - e) la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
  - f) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - g) le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia.
  - h) gli interventi di sostituzione edilizia.
  - i) le varianti ai permessi di costruire

#### Articolo 6 INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA (D.I.A.)

1. Sono soggetti a denuncia di inizio attività, in conformità agli strumenti urbanistici vigenti e al presente regolamento edilizio, alle salvaguardie regionali, provinciali e comunali, nelle forme e procedure di cui alla Parte III del presente regolamento, i seguenti interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, in quanto non incidono sulle risorse essenziali del territorio:
  - a) Manutenzione ordinaria, recante mutamento all'aspetto esteriore degli immobili, anche internamente al fabbricato, nei casi indicati nell'allegato B2;
  - b) Manutenzione straordinaria;
  - c) Restauro;
  - d) Risanamento conservativo;
  - e) Ristrutturazione edilizia;
  - f) Interventi di realizzazione, inserimento, modifica e ristrutturazione di impianti tecnologici in edifici esistenti (art. 79 comma 2 lettere b), c), e d) L.R.T. 01/2005.
  - g) Altri tipi d'intervento che non comportano trasformazione urbanistica ed edilizia:
    - 1) le opere di rinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
    - 2) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dal Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni;
    - 3) le demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;
    - 4) le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso;
    - 5) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità;

- 6) le varianti in corso d'opera dirette a realizzare gli interventi di cui al presente articolo;
  - 7) gli altri interventi edilizi che non rientrano nella classificazione di cui all'Articolo 5 del presente regolamento, ne' in quella di cui all'art. 8.
2. Sono inoltre soggetti a denuncia di inizio attività gli interventi di cui all'art. 5, qualora siano specificamente disciplinati dal regolamento urbanistico di cui all'art. 55 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), dai piani complessivi d'intervento di cui all'art. 56 della stessa legge regionale, dai piani attuativi, laddove tali strumenti contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio Comunale.
  3. Tutte le opere e gli interventi di cui al presente Articolo sono subordinati alla preventiva acquisizione degli atti di assenso, comunque denominati, qualora dovuti, rilasciati dalle competenti autorità. In particolare, nel caso di immobili assoggettati alle disposizioni di cui:
    - a) al Parte II e III del D.lgs. 22.01.2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);
    - b) alla Legge 6 dicembre 1991 n. 394 (Aree protette - parchi);
    - c) alle prescrizioni o alle misure di salvaguardia dei Piani di Bacino di cui alla Legge 18 maggio 1989 n.183 (Norme per l'assetto funzionale e organizzativo della difesa del suolo).
  4. Sono subordinati al preventivo rilascio dell'atto di assenso ai sensi dell'art. 79, comma 4, lett d) della legge regionale n. 1 del 2005, emanato dal Dirigente del Settore, previo parere del Nucleo di Valutazione, le opere e gli interventi di cui al presente Articolo che siano giudicati meritevoli dagli strumenti urbanistici di tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico ed estetico. Il presente regolamento comprende in questo ambito gli interventi sugli immobili posti all'interno delle zone omogenee A e quelli classificati A1, A2, A3 di cui all'art. 10 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, sottoposti a denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 79 della LRT 01/05.
  5. L'atto di assenso di cui al comma 4 del presente Articolo attesta l'idoneità dell'intervento medesimo alla conservazione dei caratteri storici, culturali, architettonici ed estetici tutelati.
  6. L'atto di assenso di cui al comma 4 del presente Articolo non è richiesto qualora l'intervento sia sottoposto al parere della Soprintendenza.
  7. L'atto di assenso di cui al comma 4 del presente Articolo non è richiesto qualora l'intervento comporti mutamento di destinazione d'uso senza opere.
  8. In relazione alla loro incidenza sul carico urbanistico, gli interventi soggetti a denuncia di inizio attività devono prevedere la manutenzione e l'adeguamento delle opere di urbanizzazione in funzione dell'intervento progettato.

#### **Articolo 7 INTERVENTI AMMISSIBILI CON PROCEDURA D'URGENZA**

1. Oltre alle opere da eseguire su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, emessa ai sensi dell'art. 50 del D. Lgs. n. 267/2000, potranno essere iniziate opere e interventi, senza la preventiva presentazione della domanda di permesso di costruire o della denuncia di inizio dell'attività, laddove dette opere e interventi rivestano un carattere di assoluta necessità e urgenza, siano poste a salvaguardia della pubblica e privata incolumità, purché gli stessi siano finalizzati al rifacimento fedele allo stato preesistente delle strutture pericolanti, e la mancata presentazione della domanda del permesso di costruire o della denuncia sia dovuta a improcrastinabili cause di forza maggiore.
2. In tal caso entro 24 ore dalla constatata insorgenza del pericolo il proprietario o chi ne abbia titolo deve comunicare al Settore Urbanistica la descrizione degli interventi ed il nome del professionista tecnico incaricato della Progettazione e della Direzione dei Lavori dell'intervento stesso.
3. Entro 15 giorni dalla comunicazione dovrà essere presentata istanza volta all'ottenimento dell'idoneo titolo edilizio abilitativo, DIA o PC.
4. Alla fine dei lavori deve essere presentata, a firma del Direttore dei Lavori, la relazione finale, i grafici, la documentazione fotografica e il certificato di collaudo e di staticità relativi all'intervento realizzato.
5. L'ordinanza del sindaco emessa ai sensi dell'art. 50 del D. Lgs. n. 267/2000 potrà permettere oltre alla eliminazione del pericolo anche l'esecuzione delle opere di ricostruzione della parte di manufatto oggetto di ordinanza.

#### **Articolo 8 ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA**

1. I seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:
  - a) interventi di manutenzione ordinaria, salvo i casi espressamente previsti nell'allegato B2 del presente regolamento;

- b) interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe, ascensori esterni o manufatti edili esterni alla sagoma dell'edificio esistente, fuori dalle ipotesi di cui all'art. 6, commi 3 e 4, del presente regolamento;
  - c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
  - d) altri interventi non assoggettati a titolo abilitativo in forza di specifiche disposizioni (es.: art. 17 L.R. n. 39/2005).
2. Non è soggetta, inoltre, a titoli abilitativi edilizi, salva la necessità di acquisire preventivamente le autorizzazioni o nulla-osta previsti per specifici vincoli, l'installazione di:
- a) impianti di illuminazione esterna pubblica di carattere provvisorio o permanente se dotati di calcolo illuminotecnico e di dispositivi atti ad evitare l'abbagliamento e l'inquinamento luminoso;
  - b) elementi di arredo urbano di superficie non superiore a 5 mq (pensiline rimovibili, cartelli stradali di qualsiasi genere e tipo, paline indicanti la fermata dei mezzi pubblici, panchine, fioriere, orologi, scritte luminose, tabelloni comunali, ecc.), segnaletica di indicazione, insegne, targhe, bacheche e tende. La collocazione di tali impianti nel caso di collocazione in spazi pubblici o in vista da questi è comunque disciplinata dal presente Regolamento Comunale.
3. Tutti gli interventi di cui al comma 1 sono soggetti a semplice comunicazione utilizzando la modulistica appositamente predisposta dal Settore Urbanistica. Alla comunicazione di cui al presente comma dovranno essere allegati gli schemi grafici, se necessari, e la documentazione fotografica illustrante l'oggetto dell'intervento. L'esecuzione dei lavori avviene sotto la personale responsabilità del committente sia in riferimento alla qualificazione delle opere stesse come manutenzione ordinaria sia in riferimento al rispetto della vigente normativa in materia di edilizia, igiene e sicurezza.
4. Fermo restando l'obbligo del preventivo rilascio dell'autorizzazione di cui all'articolo 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) nelle aree assoggettate ai vincoli paesaggistici, non necessitano di titolo abilitativo edilizio gli interventi di cui all'art.17 della legge regionale 24 febbraio 2005 n°39, se realizzati alle condizioni indicate dal Piano di Indirizzo Energetico Regionale (P.I.E.R.), approvato con deliberazione del Consiglio Regionale con deliberazione 8 luglio 2008 n°47, e dai provvedimenti attuativi dello stesso. Alla comunicazione scritta dell'intervento dovranno essere allegati i necessari schemi grafici, le relazioni e la documentazione fotografica, attestante il rispetto delle prescrizioni del suddetto P.I.E.R.
5. Le disposizioni di cui all'art.11 commi 1 e 2 del Decreto legislativo 30 maggio 2008, n.115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE), trovano applicazione fino all'emanazione di apposita normativa regionale che renda operativi i principi di esenzione minima contenuti nel citato decreto.

## **Articolo 9      ATTIVITÀ EDILIZIA DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE**

1. Non si applicano le disposizioni della Parte II del presente regolamento per:
- a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del Comune interessato alla realizzazione, sia pubblicato ai sensi dell'art. 34, comma 4, del decreto legislativo 18 giugno 2000, n. 267;
  - b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali, opere insistenti su aree del demanio statale o opere pubbliche di rilevanza nazionale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero dai Concessionari di infrastrutture, strutture e/o servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383 e successive modifiche;
  - c) opere pubbliche del Comune, approvate dal competente organo comunale, assistite dalla validazione del progetto esecutivo, ai sensi della vigente normativa in materia. In tal caso, l'atto comunale con il quale il progetto viene approvato, o l'opera autorizzata, secondo le modalità previste dal D. Lgs. 12 aprile 2006 n°163 (Codice Contratti pubblici di lavori, servizi, forniture) e s.m.i., ha i medesimi effetti del corrispondente atto abilitante. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche.

## **PARTE III**

### **TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE**

#### **Articolo 10 OGGETTO DELLA TUTELA**

1. Ai sensi della Parte III del Decreto Legislativo n.42/2004, negli ambiti territoriali assoggettati al vincolo paesaggistico e ambientale sono vietate le modificazioni dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici, senza l'autorizzazione di cui all'art. 11 del presente regolamento.
2. Sono considerate modificazioni dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici le attività edilizie comportanti la modifica dell'aspetto esterno dei luoghi e degli edifici. Non sono considerate tali:
  - a) le modifiche all'interno di spazi delimitati dagli edifici (cortili, chiostrine);
  - b) gli interventi conservativi di riparazione e di adeguamento dei prospetti di limitate parti dell'edificio, che utilizzano materiali e criteri compositivi conformi all'esistente;
  - c) l'adeguamento (per immobili ricadenti al di fuori delle zone omogenee "A" e non appartenenti al "Gruppo I" di cui all'allegato E del presente Regolamento, di valore architettonico e storico-documentale) dell'ampiezza delle superfici finestrate ai minimi di ventilazione ed illuminazione imposti dalle norme di igiene, nonché l'apertura di varchi finestrati a filo tetto (con superficie apribile inferiore a 0.50 mq) per consentire l'accesso in sicurezza alla copertura per le periodiche opere di manutenzione;
  - d) gli interventi conservativi e le opere pertinenziali, indicati nell'allegato B2, lett. A del presente regolamento, che sono conformi allo stato dei luoghi, cioè realizzati con le modalità e le tecniche tipiche che determinano l'aspetto paesaggistico e ambientale dei luoghi.
  - e) gli adeguamenti tecnici necessari a rendere eseguibili le opere già autorizzate.
3. Sono altresì considerate modificazioni dello stato dei luoghi le alterazioni della morfologia dei terreni e degli assetti vegetazionali degli alberi, escluse le ordinarie pratiche colturali di potatura, orticole, di reimpianto e del vivaismo.

#### **Articolo 11 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA**

1. L'autorizzazione ai fini paesaggistici ed ambientali, di cui all'art. all'art. 146 del Decreto Legislativo n.42 del 2004 è rilasciata dal Comune, previo parere della commissione comunale per il paesaggio di cui all'art.89 della L.R.T. 1/2005.
2. Per quanto non espressamente previsto si applicano le disposizioni di cui alla Parte Terza del D. Lgs. n.42/2004.

#### **Articolo 12 SANZIONE PAESAGGISTICA E AMBIENTALE**

1. In caso di violazione delle disposizioni di cui all'art. 10 del presente regolamento è comminata la sanzione paesaggistica di cui all'art. 146 del Decreto Legislativo n.42 del 2004, calcolata secondo le modalità di cui all'Allegato Z del presente regolamento.
2. Il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria, ferma restando la sanzione amministrativa di cui al comma precedente, è disciplinata dal Decreto Legislativo n.42 del 2004 e s. m. i.

## PARTE IV

### IL PROCEDIMENTO EDILIZIO E LO SPORTELLO PER L'ATTIVITÀ EDILIZIA

#### Articolo 13 SPORTELLO PER L'ATTIVITÀ EDILIZIA

1. Il Comune istituisce uno Sportello, operante anche con l'intervento coordinato di più uffici e/o enti, il quale cura tutti i rapporti tra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della istanza per il rilascio del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività edilizia.
2. Lo Sportello provvede:
  - a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio del permesso di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 33, 39 e 40 del decreto legislativo n. 42/2004;
  - b) alla ricezione di istanze per pareri preventivi sulla conformità urbanistica dell'intervento da realizzare, presentate ai sensi della relativa disciplina dettata con apposita determinazione dirigenziale;
  - c) allo svolgimento, anteriormente alla presentazione della singola istanza edilizia, di una pre – istruttoria con i professionisti incaricati diretta a verificare la completezza documentale e la conformità urbanistica del progetto e della relativa istanza edilizia che verrà poi presentata;
  - d) alla trasmissione, tramite posta elettronica, di tutta la corrispondenza con i professionisti incaricati, nonché, ove possibile, dei pareri degli Enti, relativamente alla singola istanza edilizia;
  - e) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante l'archivio informatico istituito, che contiene i necessari elementi normativi e consente a chiunque l'accesso gratuito alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro *iter* procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
  - f) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni e integrazioni, nonché delle disposizioni del presente regolamento sull'accesso;
  - g) alla consegna dei permessi di costruire, al deposito dei certificati di agibilità e abitabilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico – ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
  - h) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della normativa tecnica del presente regolamento.
3. Ai fini della consegna del permesso di costruire o del deposito del certificato di agibilità e abitabilità, lo Sportello acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:
  - a) il parere dell'A.S.L. nel caso in cui questo non può essere sostituito da una autocertificazione;
  - b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.
4. L'ufficio cura altresì gli incombenzi necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni e integrazioni, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:
  - a) le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche come prescritto dal presente regolamento;
  - b) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della legge 24 dicembre 1976, n. 898;
  - c) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli articoli 20, 21, 22 e 23 del Decreto Legislativo n. 42 del 2004, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'articolo 25 del Decreto Legislativo n. 42 del 2004.
  - d) l'atto di assenso di cui all'art. 6, comma 3, del presente regolamento.
  - e) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
  - f) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali ed aeroportuali;
  - g) il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in tema di aree naturali protette.

5. Nel caso di opere o interventi riguardanti immobili relativi ad attività produttive, la domanda di autorizzazione unica dovrà essere presentata allo Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP).

#### **Articolo 14** PROCEDIMENTI RELATIVI AI TITOLI ABILITATIVI

1. Le procedure per il rilascio del permesso di costruire, relativamente agli interventi di cui all'art. 5 del presente regolamento, e per la presentazione della denuncia di inizio attività, relativamente agli interventi di cui all'art. 6 del presente regolamento, sono quelle previste e disciplinate agli articoli 82, 83 e 84 della legge regionale n. 1 del 2005. In particolare, ai sensi dell'art. 82, comma 15, della citata L.R. 1/2005, la mancata previsione, per i progetti relativi ad interventi che riguardano le coperture di edifici di nuova costruzione ovvero le coperture di edifici già esistenti, 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, costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire ovvero impedisce l'utile decorso del termine di 20 giorni per l'efficacia della DIA.
2. Al procedimento abilitativo non sarà dato corso e la pratica verrà archiviata qualora sia riscontrata l'abusività pregressa dell'immobile, che non sia stato sottoposto a sanatoria, e rispetto al quale l'intervento progettato sia funzionale. Resta esclusa da tale ipotesi l'esecuzione delle varianti in corso d'opera di cui all'art. 45 del presente regolamento.
3. La documentazione e gli elaborati progettuali da produrre in materia urbanistica a seconda del tipo di opera od intervento sono indicati, per ciascun tipo di opera od intervento, nell'Allegato W del presente regolamento. Le istanze, le relazioni, le attestazioni e le comunicazioni dovranno essere redatte utilizzando la modulistica appositamente predisposta dal Settore Urbanistica e S.U.A.P. e resa disponibile sul sito internet del Comune di Carrara.
4. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, occorre che l'interessato produca l'atto d'obbligo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione affidate e presenti le garanzie finanziarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per il versamento degli oneri nel caso di rateizzazione.
5. Per le opere e gli interventi soggetti a denuncia di inizio attività, in relazione alla loro incidenza sul carico urbanistico, occorre che l'interessato al momento della presentazione della denuncia di inizio attività produca l'atto d'obbligo per la manutenzione e adeguamento delle opere di urbanizzazione esistenti e presenti le relative garanzie finanziarie per la realizzazione di dette opere e per il versamento degli oneri nel caso di rateizzazione.
6. Prima della formale adozione di un provvedimento di diniego, il Comune darà notizia agli istanti dei motivi ostativi all'accoglimento. Entro 10 giorni dal ricevimento della comunicazione, i presentatori dell'istanza potranno comunicare per iscritto le proprie osservazioni, eventualmente corredate da documenti.

#### **Articolo 15** ESAME DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

1. Ai fini degli adempimenti richiesti dagli artt. 82, comma 3, e 84, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, il Comune procederà con le seguenti modalità:
  - a) entro 15 giorni dalla presentazione, verifica della completezza della denuncia e della documentazione che deve essere allegata alla denuncia stessa, nonché della relativa conformità a quanto previsto dal primo comma dell'art. 82 L.R. n. 1/2005 ed alle disposizioni ivi richiamate;
  - b) entro 20 giorni dalla presentazione, verifica delle condizioni di ammissibilità della D.I.A. in base alle attestazioni contenute nella relazione asseverata del progettista abilitato;
  - c) verifica a campione e secondo modalità previste da Delibera della Giunta Comunale di corrispondenza al vero di quanto asseverato nella relazione del progettista.

#### **Articolo 16** INTEGRAZIONI DOCUMENTALI

1. Qualora entro quindici giorni dalla presentazione della domanda di permesso di costruire ovvero della denuncia di inizio di attività edilizia il responsabile del procedimento ne verifichi l'incompletezza ovvero la non rispondenza formale alle disposizioni del presente regolamento, ne dà motivata comunicazione all'interessato, invitandolo a presentare entro 60 giorni le integrazioni necessarie. La comunicazione interrompe il procedimento. Qualora le integrazioni richieste non pervengano entro i termini assegnati, il Dirigente notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le trasformazioni previste e conclude il procedimento.
2. Nel caso di cui al comma 1 del presente Articolo, gli aventi titolo hanno facoltà di presentare una nuova denuncia di inizio attività o rendere idonea quella presentata, qualora i necessari presupposti possano essere soddisfatti mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle previste trasformazioni, ovvero mediante l'acquisizione dei pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati, necessari per poter eseguire i lavori.

Nel caso di nuova denuncia dovrà essere prodotta esclusivamente la documentazione mancante o sostitutiva, richiamando quella già presentata ancora valida.

3. Ove sia richiesto al Comune di acquisire pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati, necessari alla valutazione del progetto, l'Ente preposto al rilascio di detti pareri, nulla osta o atti di assenso potrà richiedere, tramite lo Sportello dell'Edilizia, all'interessato le integrazioni necessarie, assegnando il termine per adempiere. La comunicazione interrompe il procedimento. Qualora le integrazioni non pervengano entro i termini assegnati, il Dirigente notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le trasformazioni previste e conclude il procedimento.
4. Fatta salva l'acquisizione dei nulla osta o atti di assenso comunque denominati, necessari alla valutazione del progetto, qualora entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda o della documentazione integrativa richiesta non pervengano i pareri necessari, si prescinde da essi.
5. Nel corso del procedimento, a seguito degli accertamenti istruttori sulle istanze di permesso di costruire pervenute, il responsabile del procedimento ovvero il responsabile del provvedimento, secondo la fase procedimentale, ai sensi dell'art. 6 della Legge 07 agosto 1990 n. 241 e successive modificazioni e integrazioni, può chiedere all'interessato il rilascio di dichiarazioni, la rettifica di errori ed inesattezze, ovvero ordinare esibizioni documentali. La comunicazione all'interessato sospende l'iter del procedimento, che verrà riattivato qualora entro sessanta giorni dalla comunicazione pervenga o sia compiuto dall'interessato quanto richiesto. In caso di inadempienza, la richiesta sarà negata.
6. Qualora, successivamente alla scadenza del termine di venti giorni decorrenti dalla presentazione della denuncia di inizio attività, ne sia riscontrata l'incompletezza o l'inadeguatezza degli elaborati presentati, rispetto a quanto previsto nell'allegato W, unitamente alla relazione di asseveramento, l'autorità comunale competente invita l'interessato a regolarizzare la denuncia presentata, allegando la documentazione mancante. A tal fine assegna all'interessato un termine congruo. La mancata regolarizzazione nel termine assegnato, in assenza di motivata giustificazione, comporta l'applicazione della sanzione di Euro 516,00 nei confronti del committente o proprietario, fermo restando, comunque, il potere di controllo dell'Amministrazione Comunale e l'adozione dei conseguenti provvedimenti sanzionatori.

#### **Articolo 17** ESAME DELLE DOMANDE PER INTERVENTI DI PUBBLICO INTERESSE E DELLE VARIANTI IN CORSO D'OPERA

1. L'esame delle domande di atti abilitativi relative ad opere di pubblico interesse e delle varianti in corso d'opera, non essenziali, si svolge prioritariamente, indipendentemente dall'ordine cronologico di presentazione.

#### **Articolo 18** CONFERENZA DEI SERVIZI TRA STRUTTURE INTERNE AL COMUNE

1. Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) può indire una Conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art 14, L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.
2. La convocazione da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) deve essere inviata, per iscritto, ai responsabili delle strutture interessate almeno 10 giorni prima della data stabilita. Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.
3. Le determinazioni assunte in sede di Conferenza di servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione comunale, e assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento a seconda che la Conferenza dei servizi abbia natura istruttoria o decisoria rispettivamente ai sensi del comma 1 o del comma 2 dell'art 14 della legge 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.
4. Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore provvedimentale nel caso di conferenza decisoria.

#### **Articolo 19** CONFERENZA DEI SERVIZI TRA AMMINISTRAZIONI DIVERSE

1. Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei servizi viene indetta dal responsabile della struttura organizzativa competente, ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.
2. La Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla-osta o assensi comunque denominati di altre Amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di

assenso richiesti, comunque denominati. In tal caso il verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.

3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di Amministrazioni pubbliche diverse. In questo caso, la Conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal responsabile della struttura organizzativa competente.

## PARTE V

### PARTECIPAZIONE AL PROCEDIMENTO E DIRITTO DI ACCESSO

#### Articolo 20 COMUNICAZIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

1. Il Dirigente del Settore o il responsabile del procedimento, entro 5 giorni dall'inizio del procedimento, ne comunica l'avvio ai soggetti di cui all'Articolo 7, comma 1, della L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.
2. La comunicazione di avvio del procedimento nei procedimenti ad istanza di parte non è obbligatoria, fatta eccezione per quei soggetti individuati o facilmente individuabili, diversi dai destinatari diretti del provvedimento finale, che dall'adozione del provvedimento medesimo possano ricavarne un pregiudizio.
3. È parimenti dovuta la comunicazione nei confronti di quei soggetti, titolari di un interesse qualificato, ancorché non destinatari del provvedimento finale, che abbiano manifestato per iscritto, anteriormente all'inizio del procedimento, il proprio interesse ad essere informati.
4. La comunicazione deve essere personale, deve contenere le indicazioni di cui all'Articolo 8 comma 2 della L.241/90 e successive modificazioni e integrazioni e deve essere effettuata mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.
5. Qualora a causa dell'elevato numero di destinatari, la comunicazione personale risulti impossibile o particolarmente gravosa, si provvede mediante forme di pubblicità idonee, aggiuntive rispetto alla pubblicazione nell'Albo Pretorio: affissione dell'avviso presso le strutture organizzative e presso le sedi delle circoscrizioni, comunicati stampa e/o avvisi pubblici, l'inserimento nella rete civica e ogni altra forma di pubblicità comunque idonea ad assicurare la conoscenza dell'inizio del procedimento a tutti gli interessati.
6. La comunicazione è differita solo nel caso in cui vi siano improrogabili esigenze di celerità ovvero quando si tratti di procedimenti preordinati all'emanazione di provvedimenti di natura cautelare.
7. Nel caso di omessa comunicazione per le ragioni suddette il provvedimento finale deve contenere congrua motivazione delle ragioni che hanno impedito la comunicazione dell'inizio del procedimento ai soggetti interessati.

#### Articolo 21 INTERVENTO NEL PROCEDIMENTO

1. I destinatari del provvedimento finale, i soggetti nei cui confronti deve essere effettuata la comunicazione di avvio del procedimento, nonché quelli intervenuti ai sensi dell'Articolo 9 della L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni, hanno diritto di:
  - a) prendere visione degli atti del procedimento d'intesa con il relativo responsabile, salvo quanto previsto dall'Articolo 24 della L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni e del regolamento sul diritto di accesso;
  - b) presentare memorie scritte, documentazione integrativa e perizie tecniche di parte, che il responsabile del procedimento è tenuto a valutare purché pertinenti. Tale presentazione deve avvenire entro i termini indicati nella comunicazione di avvio del procedimento o in mancanza entro un termine pari a due terzi di quello fissato per la durata del procedimento, sempre che il procedimento stesso non sia già concluso. La presentazione di memorie e documenti non può comunque determinare lo spostamento del termine finale. Resta salva la facoltà di esame dei documenti presentati quando siano inerenti ad accertamenti obbligatori per l'Amministrazione o risultino determinanti per l'istruttoria.
  - c) avanzare osservazioni, pareri e proposte, che il responsabile del procedimento ha l'obbligo di valutare motivando l'eventuale mancato accoglimento. Per eventuali chiarimenti su quanto presentato, il responsabile del procedimento potrà richiedere audizioni personali, il cui esito dovrà essere verbalizzato.
  - d) assistere personalmente o mediante un proprio rappresentante a sopralluoghi ed ispezioni.
2. L'intervento è fatto mediante atto in carta semplice, sottoscritto dall'interessato e contenente tutti gli elementi necessari per l'individuazione del procedimento nel quale si intende intervenire, le generalità e il domicilio del richiedente ed il suo interesse per la tutela di una situazione giuridicamente rilevante. Per le associazioni, per i comitati e per le altre persone giuridiche l'atto di intervento è sottoscritto dal legale rappresentante.

#### Articolo 22 ACCORDI PROCEDIMENTALI E SOSTITUTIVI

1. In accoglimento di osservazioni o proposte presentate a norma dell'Articolo precedente, il Comune può concludere accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento, ovvero, nei casi previsti dalla legge, in sostituzione di questo. Si osservano a tal fine le condizioni e le modalità stabilite dall'Articolo 11 della L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.

### **Articolo 23**   ACCESSO AGLI ATTI FORMALE E INFORMALE

1. Il diritto di accesso è esercitato da chiunque vi abbia interesse per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti. A tal fine, per quanto non espressamente previsto dal presente Articolo, si rinvia alle disposizioni di cui al Capo V della legge n. 241 del 1990 e successive modificazioni e integrazioni e al regolamento sull'accesso del Comune di Carrara.
2. I soggetti sopra indicati esercitano il proprio diritto di accesso rivolgendosi direttamente all'Ufficio Relazioni con il Pubblico del Comune di Carrara. Il Responsabile del procedimento sull'accesso è il Dirigente del Settore Urbanistica.
3. Sono oggetto del diritto di accesso i documenti depositati da chiunque nel corso del procedimento. Rimangono, invece, esclusi, gli atti istruttori adottati dall'Amministrazione.
4. Il diritto di accesso è esercitato in maniera informale ai sensi del Regolamento del Comune di Carrara per il procedimento amministrativo, per il diritto di accesso e di informazione e per la tutela della riservatezza dei dati personali, o in maniera formale ai sensi del medesimo regolamento.

### **Articolo 24**   VISIONE DEI DOCUMENTI

1. Anteriormente all'adozione del provvedimento finale, il titolare di un interesse qualificato può prendere visione dei documenti depositati dal richiedente il Permesso di Costruire, non degli atti istruttori. Successivamente al rilascio del Permesso di Costruire, chiunque può prendere visione del Permesso di Costruire rilasciato e dei relativi atti di progetto, del parere del Nucleo di Valutazione, degli eventuali atti di assenso, nonché degli atti istruttori su cui si fonda il provvedimento finale.
2. La visione dei documenti è gratuita. L'esame viene effettuato dall'interessato o da persona da lui incaricata in locali idonei e sotto la sorveglianza di personale addetto.
3. Salva comunque l'applicazione delle norme penali e civili, è vietato asportare i documenti dal luogo presso cui sono dati in visione, tracciare segni su di essi o comunque alterarli in qualsiasi modo.

### **Articolo 25**   RILASCIO DI COPIE

1. Il rilascio di copia di documenti amministrativi è subordinato al pagamento presso l'U.O. Econmato del relativo costo di riproduzione, secondo quanto stabilito dalla delibera di Giunta relativa ai diritti di copia, stampa, ricerca e visura.
2. Con propria deliberazione la Giunta determina periodicamente, in relazione ai costi effettivi di riproduzione dei documenti, i relativi rimborsi e fissa le modalità di pagamento anche anticipato delle somme dovute.

## **PARTE VI – NUCLEO DI VALUTAZIONE**

### **Articolo 26 NUCLEO DI VALUTAZIONE (NV)**

1. Il Nucleo di Valutazione è un organo collegiale tecnico/consultivo dell'Amministrazione comunale che si esprime su questioni in materia urbanistica, edilizia ed ambientale.
2. Il NV è composto di numero quattro (4) membri effettivi stabili così individuati:
  - a) Il Dirigente del Settore Opere Pubbliche/ Urbanistica e SUAP, che svolgerà funzioni di Presidente;
  - b) N. 3 specializzati tecnici del Settore Opere Pubbliche/ Edilizia Privata designati dal preposto Dirigente, il quale nominerà altresì il tecnico che svolgerà funzioni di Segretario.
3. Il NV all'occorrenza può essere integrato dalla presenza di un membro, designato dal Dirigente del Settore Ambiente, che di volta in volta verrà convocato, se necessario, al fine di esprimere pareri in ordine alle materie di specifica competenza relative alla pericolosità idraulica ed alle aree SIN (Sito di Bonifica di Interesse Nazionale) e SIR (Sito di Bonifica di Interesse regionale).
4. Saranno considerati decaduti i membri tecnici che, senza giustificato motivo, risultano assenti per 3 (tre) riunioni consecutive.
5. In caso di decadenza, così come di rinuncia per giustificati motivi, i membri tecnici ed altresì il membro designato dal Dirigente del Settore Ambiente dovranno essere sostituiti dal competente Dirigente entro e non oltre 6 (sei) mesi dal verificarsi della decadenza o della rinuncia.
6. Il Nucleo di Valutazione è costituito, sulla base di quanto previsto dal presente articolo, con determinazione del Dirigente del Settore Opere Pubbliche/ Edilizia Privata.

### **Articolo 27 COMPITI DEL NV**

1. Il NV, nei casi previsti dal successivo art. 28, esprime il proprio parere con riferimento:
  - a) Alla qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico/ambientale, alla loro qualità funzionale e tecnologica, quale accertamento di conformità del progetto alle prestazioni qualitative richieste dalle normative urbanistico-edilizie;
  - b) Alle problematiche relative all'attività e alla disciplina edilizia e urbanistica di interesse comunale derivante dall'applicazione di norme degli strumenti di governo del territorio e del presente Regolamento edilizio ovvero evidenziate dal responsabile del Procedimento o da Organi comunali con adeguate motivazioni;
  - c) Alle problematiche inerenti la qualificazione edilizia di opere abusivamente realizzate.
2. Il NV esprime altresì il proprio parere al fine del rilascio dell'atto di assenso di cui all'art. 6, comma 4, del presente regolamento.

### **Articolo 28 INTERVENTI DA SOTTOPORRE AL PARERE DEL NUCLEO DI VALUTAZIONE**

1. Sono sottoposti al parere del NV:
  - a) tutte le istanze volte all'ottenimento di un permesso di costruire;
  - b) gli accertamenti di conformità di cui all'art. 140 della L.R. n°1/2005;
  - c) i progetti di nuovi edifici pubblici o di interesse pubblico;
  - d) le opere abusivamente realizzate, su richiesta del responsabile del procedimento sanzionatorio o del Dirigente, qualora sia necessario qualificare dal punto di vista edilizio le opere stesse;
  - e) altri interventi edilizi, con specifica motivazione del responsabile del procedimento, ove sia richiesto l'accertamento della conformità del progetto alle normative urbanistico edilizie che dispongono specifici requisiti qualitativi o presentino particolari difficoltà applicative;
2. Il NV può, inoltre, esprimere un parere preventivo sull'ammissibilità di un intervento su richiesta di un soggetto interessato, anteriormente alla presentazione della relativa domanda per il rilascio del titolo o al deposito della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).

### **Articolo 29 PROCEDURE PER LE RIUNIONI DEL NUCLEO DI VALUTAZIONE**

1. Il NV è convocato dal Presidente con frequenza almeno mensile.
2. Per la validità delle riunioni è necessaria la presenza di almeno 3 (tre) membri.
3. Le decisioni sono prese a maggioranza dei voti e in caso di parità prevale quello del presidente.
4. Il NV può ascoltare e/o richiedere chiarimenti ai progettisti delle istanze poste all'esame. Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.
5. Alle riunioni del NV possono partecipare, senza diritto di voto, esperti da questo invitati.
6. Il verbale redatto in forma definitiva dovrà essere firmato entro la successiva riunione dal Presidente, dal Segretario e dai membri presenti alla seduta precedente.

## **PARTE VII**

### **RILASCIO E CARATTERISTICHE DEI TITOLI ABILITATIVI**

#### **Articolo 30 SOGGETTO COMPETENTE AL RILASCIO PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Una volta acquisiti i pareri interni ed esterni all'Amministrazione Comunale e sentito il parere del NV, ove necessario, il Dirigente del Settore Urbanistica provvede al rilascio o meno permesso di costruire.
2. La determinazione del Dirigente responsabile del provvedimento deve essere comunicata al richiedente il permesso di costruire entro 15 giorni dalla conclusione dell'istruttoria, compresa l'acquisizione dei pareri necessari.
3. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi.

#### **Articolo 31 CONTENUTO DELL'ATTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Il permesso di costruire deve contenere:
  - a) Le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso.
  - b) La succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia il permesso con riferimento agli elaborati tecnici che fanno parte integrante del medesimo.
  - c) L'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto di intervento.
  - d) Gli estremi del documento attestante il Titolo a richiedere il permesso ovvero dichiarazione sostitutiva dell'Atto Notorio.
  - e) Gli estremi degli atti di assenso, preordinati al rilascio dell'atto abilitativo;
  - f) Il termine per l'inizio dei lavori, che non può essere superiore ad un anno dalla data di rilascio del permesso, e il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, che non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori.
  - g) L'entità del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi dell'art.119 della L.R. 1/2005.
  - h) L'entità del contributo per gli oneri di urbanizzazione da corrispondere ai sensi dell'art.119 della L.R. 1/2005, oppure la descrizione delle opere di urbanizzazione da realizzare in via sostitutiva totale o parziale.
  - i) Indicazioni delle fidejussioni e delle obbligazioni a garanzia degli adempimenti.
  - j) La dimensione e l'identificazione catastale delle aree e dei manufatti da cedere al comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.
  - k) Ogni elemento necessario ed utile, che possa essere richiesto dall'Amministrazione Comunale, in ottemperanza delle disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente e delle norme e regolamenti comunali in quanto applicabili.

#### **Articolo 32 CONTENUTO DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ – FALSE ATTESTAZIONI E DICHIARAZIONI NON VERITIERE DEL PROFESSIONISTA**

1. Nella denuncia di inizio attività devono essere indicati tutti gli elementi di cui all'art. 31 del presente regolamento, in quanto compatibili, nonché le generalità del tecnico incaricato regolarmente iscritto all'Albo Professionale.
2. Alla denuncia di inizio attività deve essere allegato quanto indicato all'art. 84, comma 1, lett a), b) e c) della L.R. n. 1 del 2005.
3. Nel caso di false attestazioni del professionista nella relazione di asseverazione allegata alla D.I.A. il Dirigente del Servizio ne dà comunicazione all'autorità giudiziaria e al competente ordine o collegio professionale.
4. Fuori dalle ipotesi di cui al comma 3, le dichiarazioni non rispondenti al vero del professionista, contenute nella relazione di accompagnamento alla denuncia di inizio attività, vengono segnalate all'ordine o collegio professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

#### **Articolo 33 DEROGHE**

1. Il Dirigente, sentito il parere del NV, nel rispetto della procedura stabilita dall'art. 14 del Testo Unico dell'Edilizia del D.P.R. n. 380/01, previa deliberazione del Consiglio Comunale, potrà autorizzare deroghe alle presenti norme ed alle previsioni di P.R.G. per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico nel rispetto delle condizioni di cui agli artt. 54 e 205 della L.R. n. 1 del 2005.

#### **Articolo 34** TITOLARITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DELLA DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITÀ EDILIZIA

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'area o a chi ne abbia titolo, ai sensi dell'art. 83, comma 1, della L.R. n. 1/2005.
2. Il permesso è trasferibile ai successivi aventi causa. Il rilascio del permesso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi ad immobili. È irrevocabile, salvo i casi di decadenza disciplinati dalla legge e dal presente regolamento.
3. Le presenti norme valgono, in quanto applicabili, anche per le denunce di inizio di attività edilizia.

#### **Articolo 35** COMUNICAZIONE DI VARIAZIONE DELLA TITOLARITA'

1. Ai sensi dell'art. 11, comma 2, del D.P.R. n. 380 del 2001, in caso di trasferimento dell'immobile o dell'area, in relazione al quale è stato rilasciato o presentato il titolo abilitativo, il subentrante deve darne comunicazione al Comune, servendosi dei moduli allo scopo predisposti.

#### **Articolo 36** VALIDITA', DECADENZA E PROROGHE DEL PERMESSO E DELLA DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA

1. Nell'atto di permesso di costruire sono indicati i termini entro i quali devono essere iniziati ed ultimati i lavori.
2. Un periodo di tempo più lungo di tre anni per l'ultimazione dei lavori, decorrenti dalla data di inizio dei lavori, può essere concesso in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue caratteristiche tecnicocostruttive, di particolari condizioni idro-geologiche in cui si operi.
3. Nel caso di opere pubbliche realizzate con finanziamenti pubblici di cui la elargizione sia prevista in più esercizi finanziari, possono essere concessi per l'ultimazione dei lavori periodi di tempo maggiori di 3 anni.
4. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, può essere concessa una proroga con provvedimento motivato solo per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.
5. Il titolare del permesso che non può usufruire di proroghe deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso, per la parte non ultimata.
6. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza del permesso, in contrasto con le previsioni stesse, nel caso in cui i lavori non siano stati iniziati, oppure, qualora siano iniziati, non vengano poi completati nel termine di tre anni dalla data di inizio dei lavori.
7. Le disposizioni di cui agli articoli 36, 37 e 38 del presente regolamento sono applicabili anche alle denunce di inizio attività presentate, salvo i termini di inizio e ultimazione dei lavori che decorrono dalla data di presentazione.

#### **Articolo 37** PROGETTISTA, DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE

1. La progettazione delle opere edilizie deve essere effettuata da tecnici abilitati in materia: ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, periti iscritti ai rispettivi albi professionali e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione che regola le singole professioni.
2. Il titolare del permesso di costruire, insieme alla comunicazione dell'inizio dei lavori, deve notificare al Settore Urbanistica il nominativo e la residenza del costruttore, nonché quello del direttore dei lavori.
3. Ogni variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Settore Urbanistica con le modalità di cui sopra.
4. Il committente titolare del permesso, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza, così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate dal Permesso di Costruire.
5. La revoca di incarico o le dimissioni del Direttore dei Lavori devono essere immediatamente comunicate dal proprietario e/o dal committente al Settore Urbanistica e S.U.A.P. del Comune ed i lavori devono essere sospesi. I lavori potranno riprendere solo dopo che il proprietario e/o il committente avrà trasmesso al Comune il nome del nuovo Direttore dei Lavori unitamente alla relativa accettazione dell'incarico.

#### **Articolo 38** CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Il permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato alle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, ai sensi delle normative vigenti in materia e da versare con le modalità e nei

- termini ivi previsti. La ricevuta del versamento del contributo, calcolato dal Comune all'atto del rilascio del permesso, dovrà essere allegata dal richiedente al momento del ritiro del permesso stesso.
2. Le opere eseguite con Denuncia di Inizio di Attività edilizia comportano la corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza delle spese di urbanizzazione, ad eccezione degli interventi di cui all'art. 79, comma 1, lett a) e comma 2 lett d) della Legge Regionale 03 gennaio 2005, n. 1, per i quali è dovuto anche il contributo relativo al costo di costruzione.
  3. Il contributo dovuto nel caso di denuncia di inizio attività, calcolato dal progettista abilitato con l'atto di denuncia, dovrà essere versato con le stesse modalità previste per il permesso di costruire. La ricevuta del versamento dovrà essere consegnata al Comune unitamente alla presentazione della denuncia di inizio attività.
  4. Il contributo può essere rateizzato in non più di sei rate semestrali, nel qual caso i termini sopra indicati per il deposito della ricevuta si riferiscono alla prima rata. In caso di rateizzazione, il soggetto obbligato è tenuto a prestare al Comune idonee garanzie fideiussorie. Sulle singole rate sono dovuti gli interessi legali, come pure sulle relative sanzioni per ritardato pagamento.
  5. Dalla quota totale di contributo, commisurato agli oneri di urbanizzazione, vengono scomutate le opere di urbanizzazione in esecuzione diretta.

## **PARTE VIII**

### **ESECUZIONE DEI LAVORI E ADEMPIMENTI FINALI**

#### **Articolo 39** DEFINIZIONE DEI PUNTI FISSI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE

1. Ad avvenuto rilascio dell'atto autorizzativo, ovvero decorsi i termini per l'efficacia della D.I.A., saranno definite le quote e gli allineamenti con riscontri e verifiche da eseguire a cura del tecnico abilitato e nominato quale direttore dei lavori e con l'apporto, ove occorra, dei servizi comunali competenti.

#### **Articolo 40** ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Qualora in sede di rilascio dell'atto autorizzativo sia conferita contestualmente l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria, al Servizio Comunale competente dovrà essere richiesto il disciplinare contenente le istruzioni operative per la realizzazione dei lavori stessi.
2. Le modalità ed i tempi per la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria saranno determinate nell'atto autorizzativo, dal Dirigente responsabile del provvedimento, sulla scorta comunque dei regolamenti comunali vigenti.
3. Gli interventi edilizi o urbanistici che comprendano la realizzazione di nuove strade di urbanizzazione primaria, dovranno essere attuati prevedendo che l'inizio dell'edificazione avvenga almeno successivamente al completamento della prima parte della prima fase di esecuzione di tali opere di urbanizzazione. Tale disciplina è estesa anche alle opere di collegamento ai pubblici servizi previste dall'intervento edilizio o urbanistico. Per gli interventi compresi in piani urbanistici già approvati all'entrata in vigore della presente normativa, i relativi atti autorizzativi dovranno prescrivere che l'uscita fuori terra degli edifici debba essere subordinata agli adempimenti di cui ai paragrafi precedenti. Qualsiasi utilizzazione degli edifici resta subordinata al completamento della prima fase di esecuzione delle opere di urbanizzazione e di collegamento ai pubblici servizi.
4. Il mancato rispetto delle condizioni e delle modalità esecutive relative alle opere di urbanizzazione primaria e di collegamento ai pubblici servizi di cui al comma precedente e/o previste nell'atto autorizzativo o nel piano attuativo comporta l'emissione di una ordinanza di sospensione dei lavori relativi agli edifici, previa diffida ad adempiere alle esecuzioni delle opere, assegnando un termine determinato in funzione dell'entità delle opere stesse su indicazione del Servizio tecnico Comunale competente.
5. Ai fini di interesse generale e di pubblico servizio, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà d'uso dei fronti e delle facciate di edifici prospettanti sul suolo pubblico, ivi comprese le strade aperte al pubblico transito. In particolare vi potranno essere affissi o installati, in via definitiva o provvisoria: conduttori elettrici, mensole, corpi illuminanti, cassette, etc., con le relative apparecchiature di amarro e sostegno della pubblica illuminazione o di servizi telematici, segnaletica stradale, targhe e lastre di toponomastica viaria, cartelli segnaletici. La tipologia dei materiali e l'ubicazione delle infissioni saranno determinate a giudizio dei tecnici incaricati dall'Amministrazione Comunale, sentita la proprietà o il suo mandatario. I lavori relativi potranno essere eseguiti direttamente per conto dell'Amministrazione Comunale o tramite terzi che debbano adempiere ad obblighi verso l'Amministrazione medesima.

#### **Articolo 41** ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE

1. In tutti i cantieri ove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione di opere edilizie, vanno rispettate le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni, incendi, e quant'altro introdotto da Leggi e/o normative specifiche di riferimento, oltre a l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, e ad ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone o cose pubbliche e private.
2. Sono tenuti all'osservanza di tali norme tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e per quanto loro spetti e competa, i dirigenti, i preposti ed i singoli lavoratori in conformità alle normative vigenti in materia di sicurezza e prevenzione infortuni.
3. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e, se prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami etc. Inoltre, deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurno (bande bianche e rosse) e notturno (luci rosse), e di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, l'altezza di almeno ml.2,20, risultare non trasparenti, stabili e ben ancorati al suolo ed in ogni caso dovranno essere adottati tutti i provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica ed assicurare il pubblico transito evitando la formazione di ristagni d'acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno

e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole. Sul fronte strada e/o prospicienti gli spazi pubblici, la recinzione deve essere opportunamente segnalata e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria. Nell'ambito del centro storico e delle zone di recupero la recinzione di cantiere deve essere realizzata esclusivamente con una delle seguenti tipologie, sempre assicurata a struttura portante metallica e con altezza minima di ml. 2,20 :

- a) tavolato in legno verniciato in colore uniforme chiaro e neutro.
- b) pannelli in compensato o truciolare con dipinti i motivi di facciata ;

Nel centro storico non sono ammesse recinzioni di cantiere in rete metallica o plastica, né in pannelli di lamiera ondulata, né in altro materiale diverso da quelli indicati.

Per cantieri allestiti in zone di particolare pregio può essere prescritto nel Permesso di Costruire che i pannelli siano verniciati e dipinti anche con motivi di facciata o trompe l'oeil. Solo in questo caso possono essere previsti materiali diversi da quelli indicati al punto precedente, in relazione all'estensione della recinzione ed alle possibilità esecutive.

Eventuali coperture di aree di cantiere possono essere realizzate con lamiera ondulata a condizione che la stessa sia posta a quota più bassa di almeno 30 cm rispetto alla sommità della recinzione e non visibili dal piano marciapiede.

Solo nel caso di recinzioni di cantiere dipinte con motivi di facciata può essere inserita l'indicazione del committente, dell'impresa esecutrice dei lavori, della ditta esecutrice della recinzione e dell'eventuale sponsor, mediante apposite inserzioni dipinte sullo stesso supporto e che complessivamente non eccedano un decimo della superficie dell'intera recinzione.

In relazione alle specifiche attività svolte devono essere previste ed adottati tutti i provvedimenti necessari ad evitare o ridurre al minimo l'emissione di inquinanti fisici e chimici (rumori, polveri, gas o vapori e quant'altro). Qualora le attività svolte comportino l'impiego di macchinari ed impianti comunque rumorosi, queste devono essere autorizzate dal Sindaco che, sentita l'Azienda U.S.L., stabilisce le opportune prescrizioni per limitare l'inquinamento acustico; tali prescrizioni di regola riguardano la limitazione degli orari di utilizzo delle macchine e impianti rumorosi o l'adozione di barriere contro la diffusione del rumore.

Nelle lavorazioni che comportano la formazione di polveri devono essere adottati sistemi di abbattimento e di contenimento il più possibile vicino alla fonte. Nello stabilire le prescrizioni deve essere tenuto presente in particolare modo quanto segue:

- pericolosità delle polveri;
- flusso di massa degli emissioni;
- condizioni meteorologiche;
- condizioni dell'ambiente circostante.

Di regola nelle attività edili è sufficiente provvedere ad inumidire il materiale polverulento (scavi e demolizioni) e, ove del caso, segregare l'area di lavorazione per contenere l'abbattimento delle polveri (lavori di sabbatura).

Le acque di lavorazione odì lavaggio in eccesso, quando non sono contenute all'interno del cantiere per essere reimpiegate nel ciclo di produzione, devono essere convenientemente depurate prima di essere immesse nell'ambiente circostante (canali, corsi d'acqua, bacini)

I rifiuti di lavorazione devono essere raccolti, ordinati, reimpiegati e/o smaltiti in conformità alle disposizioni vigenti. Devono essere pertanto considerati e valutati i residui di lavorazione che possono essere reimpiegati (terra, macerie), i rifiuti speciali (imballaggi, legname, contenitori), i rifiuti pericolosi e quelli tossico nocivi (residui di vernici, solventi, collanti).

Per quanto riguarda polveri, gas e vapori, alle misure tecniche da adottare per ridurre al minimo le emissioni, è necessario associare misure procedurali ed istruzioni, quali:

- evitare di gettare materiale dall'alto ed utilizzare canali di scarico a tenuta di polveri con bocca di scarico il più vicino possibile alla tramoggia o zona di raccolta;
- irrorare il materiale di risulta polverulento prima di procedere alla sua rimozione;
- irrorare periodicamente i percorsi dei mezzi meccanici in terra;
- evitare di bruciare residui di lavorazioni e/o imballaggi che provochino l'immissione nell'aria di filmi o gas.

Per quanto riguarda i rifiuti o gli scarti di lavorazione, devono essere tenuti in modo ordinato all'interno del cantiere o in area appositamente attrezzate e perimetrata, in attesa di essere reimpiegati o smaltiti.

A queste incombenze, deve provvedere l'assuntore dei lavori responsabile del cantiere, che ne deve garantire anche la gestione e la manutenzione in perfetto stato di utilizzo; in mancanza del rispetto di quanto citato, oltre ad eventuali sanzioni penali e/o amministrative di altri organi istituzionali interessati, saranno applicate le relative Sanzioni di cui all'art. 57.

4. Il cantiere deve essere provvisto di una tabella decorosa e costruita con materiali resistenti alle intemperie e visibile all'esterno con l'indicazione:
  - a) estremi dell'atto abilitante;
  - b) del tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
  - c) del nominativo del titolare dell'atto abilitante;
  - d) del nome del progettista, del direttore dei lavori e del committente;
  - e) del nome del calcolatore, eventuale, delle opere in cemento armato;
  - f) dei nomi dei costruttori e dell'assistente di cantiere;
  - g) del nominativo del responsabile della sicurezza e, dove previsto, del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione di cui al D. Lgs. 9 aprile 2008 n.81 e s.m.i.;
  - h) dei nominativi delle ditte installatrici degli impianti, ai sensi dell'art.12 del D.M. n.37/08;
  - i) quant'altro eventualmente indicato da specifiche Leggi o normative di riferimento (Testo unico per l'Edilizia D.P.R. 380/'01, etc.).
5. La tabella, della dimensione minima di ml. 0.70 x 1.00, deve essere esposta sulla porzione di cantiere prospettante area o strada pubblica o aperta al pubblico o, in mancanza, sulla intersezione di questa con l'accesso privato al cantiere.
6. In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti copie che fanno pubblica fede, dei seguenti documenti:
  - a) l'atto autorizzativo rilasciato dal Comune o, se del caso, la denuncia di inizio attività debitamente firmata, con riportati gli estremi Comunali (Timbro Comunale con protocollo e data di presentazione), corredato dei relativi elaborati del progetto;
  - b) nel caso di opere strutturali, quelle che ricadono e/o necessitano del deposito ai sensi di Legge e/o Normative vigenti, l'attestato di deposito degli elaborati presso l'Ufficio Regionale per la tutela dell'acqua e del territorio di Massa-Carrara e relativo progetto strutturale;
  - c) il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei Lavori, ai sensi delle normative vigenti;
  - d) il progetto dell'impianto termico e la documentazione relativa all'isolamento termico (Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. 380/'01 - Parte II - Capo VI - ex Legge 10/'91 e successive modifiche ed integrazioni);
  - e) i progetti, quando previsti, degli impianti elettrici, idraulici e di ascensore accompagnati da tutta la documentazione relativa all'applicazione delle legislazioni vigenti (Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008 n. 37 e successive modifiche ed integrazioni);
  - f) la documentazione relativa alla valutazione, in sede previsionale, dei requisiti acustici passivi degli edifici (D.P.C.M. 5 dicembre 1997);
  - g) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto od alle caratteristiche ambientali del luogo ove si interviene (autorizzazione in deroga per eventuali attività rumorose, ecc.);
  - h) documentazione prevista ai sensi del D. Lgs. 9 aprile 2008 n.81 e successive modifiche ed integrazioni;
  - i) documentazione relativa al contenimento delle eventuali emissioni di inquinanti fisici e chimici (rumori, polveri, gas o vapori e quant'altro)
7. In mancanza del rispetto, anche parziale, delle prescrizioni di cui ai commi precedenti, oltre ad eventuali sanzioni penali e/o amministrative di altri organi istituzionali interessati, saranno applicate le relative Sanzioni di cui all'art. 57.

#### **Articolo 42** OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO

1. Nel caso si renda necessario occupare il suolo pubblico, sia in rapporto ad opere soggette ad atti autorizzativi o abilitanti, sia nel caso che non sia necessaria alcun atto, deve essere fatta apposita domanda al Dirigente dell'Ufficio Comunale competente.
2. La domanda deve contenere le generalità, la presumibile durata dell'occupazione del suolo pubblico, la firma del richiedente e gli estremi di carattere burocratico ed amministrativo fissati dai competenti uffici dell'Amministrazione comunale.
3. La concessione dell'occupazione del suolo pubblico è subordinata al sopralluogo sull'area richiesta, da parte dei competenti Uffici Comunali che verificheranno la congruità della richiesta in rapporto alle diverse problematiche (traffico etc.).
4. Per l'uso del suolo pubblico deve essere pagata una tassa di occupazione ed eventualmente, su decisione del Dirigente dell'Ufficio Comunale competente, una congrua cauzione per l'eventuale rimessa in pristino del suolo danneggiato che verrà restituita entro 90 (novanta) giorni dall'avvenuto ripristino delle aree pubbliche manomesse e potrà essere decurtata in relazione alla completezza dei lavori.
5. La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione dell'occupazione del suolo; il Comune può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.

#### **Articolo 43 VISITE DI CONTROLLO**

1. I sopralluoghi di accertamento sul cantiere, anche d’iniziativa del personale Comunale incaricato, possono essere eseguiti, senza alcun preavviso, fino al rilascio del certificato di abitabilità o agibilità, ove dovuto, ovvero fino alla verifica dell’effettivo completamento di tutte le opere previste nel progetto.
2. Nel cantiere ove sono in corso i lavori, deve essere permesso il libero accesso al personale Comunale incaricato, al personale dell’Azienda U.S.L., agli ispettori del lavoro, ed alle persone istituzionalmente competenti che leggi e/o normative individuano per i controlli di loro spettanza.
3. L’inosservanza delle predette norme comporta l’applicazione a carico del Titolare dell’atto abilitante, del Direttore dei Lavori e del Costruttore, delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni legislative in materia, oltre le relative sanzioni di cui all’art. 57.

#### **Articolo 44 COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI**

1. Prima dell’inizio lavori, ai sensi dell’art. 82, comma 8, della L.R. n. 1/2005, il proprietario o chi ne abbia titolo deve comunicare al Comune, ove non sia già stato provveduto, il nominativo del Direttore dei lavori e dell’impresa che realizzerà le opere, unitamente ai codici di iscrizione identificativi delle posizioni presso INPS, INAIL, CASSA EDILE la dichiarazione sottoscritta dall’impresa esecutrice dell’organico medio annuo, distinto per qualifica, nonché la dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavori dipendenti 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.
2. Contestualmente alla comunicazione di inizio lavori, ai sensi dell’art. 82, comma 9, della L.R. n. 1/2005, il committente dei lavori inoltra al Comune il documento unico di regolarità contributiva (DURC) di cui all’art. 86, comma 10, del Decreto Legislativo 10 settembre 2003, n. 276 (Attuazione delle deleghe in materia di occupazione e mercato del lavoro, di cui alla legge 14/02/2003, n. 30). Per l’applicazione delle disposizioni sulla presentazione del documento unico di regolarità contributiva (D.U.R.C.), si rinvia alla Circolare illustrativa approvata con D.G.R.T. del 05 settembre 2005, n. 880, pubblicata sul B.U.R.T. del 21 settembre 2005, n. 38. La mancata produzione del DURC costituisce causa ostativa all’inizio dei lavori e alla certificazione di abitabilità, agibilità di cui al successivo art.47.
3. Ai sensi dell’art. 82, comma 11, della L.R. n. 1/2005, qualora, successivamente all’inizio dei lavori, si verifichi il subentro di altre imprese il committente deve produrre il DURC del soggetto subentrante contestualmente alla comunicazione di cui al precedente comma 1.
4. Il Titolare dell’atto abilitativo, secondo la modulistica predisposta dall’Ufficio Comunale competente, deve sempre segnalare l’inizio dei lavori, mediante apposita comunicazione da far pervenire almeno 5 giorni prima della data di inizio lavori; in mancanza della citata comunicazione ed accertato l’inizio dei lavori saranno applicate le relative sanzioni di cui all’art. 57. Nel caso di denuncia di inizio attività la comunicazione di inizio dei lavori può essere omessa qualora la DIA sia già completa, in sede di deposito, di tutte le informazioni e le documentazioni necessarie (nominativo imprese, documento unico di regolarità contributiva, ecc.). In tal caso i lavori non potranno comunque iniziare prima di venti giorni dal deposito.
5. La comunicazione d’inizio dei lavori non costituisce, di per sé, valida prova dell’inizio effettivo degli stessi.
6. Per l’inizio dei lavori è da intendersi l’avvio dell’esecuzione dello scavo di sbancamento e delle fondazioni relative all’intero complesso dell’opera autorizzata ovvero, nel caso di sopraelevazione o ristrutturazione urbanistica di edificio, da modifiche o demolizioni delle strutture del fabbricato principale (demolizione dei tetti, pareti ecc.).

#### **Articolo 45 VARIANTI IN CORSO D’OPERA**

1. Durante il periodo di validità dell’atto abilitativo è possibile eseguire varianti in corso d’opera previo nuovo atto abilitativo, salvo quanto appresso disposto.
2. Per le varianti in corso d’opera che rispettino le seguenti caratteristiche, non occorre nuovo atto abilitativo, qualora:
  - a) siano conformi agli strumenti urbanistici e al regolamento edilizio vigente e non in contrasto con quelli adottati e con le prescrizioni dell’atto abilitativo;
  - b) non comportino modifiche della sagoma;
  - c) non modifichino la destinazione d’uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
  - d) non riguardino immobili per i quali sono prescritti interventi di restauro;

- e) non riguardino immobili vincolati ai sensi della Parte II D.Lgs. 42/2004 o interventi assoggettati all'autorizzazione di cui all'art. 146 del D. Lgs. 42/2004, salvo che si tratti di modalità tecniche di carattere esecutivo non rilevanti agli effetti paesaggistici e tali da non richiedere la preventiva autorizzazione paesaggistica;
  - f) non riguardino modifiche alle facciate, la trasformazione dell'impianto strutturale e qualsiasi altro tipo d'intervento comportante trasformazione degli elementi costitutivi, relativamente agli edifici appartenenti al I e II gruppo dell'allegato E al presente Regolamento;
  - g) non riguardino la generale trasformazione dell'aspetto esteriore dell'edificio derivante dalla modifica delle finiture previste ;
  - h) non incidano sui parametri urbanistici e sulle dotazioni di standard.
- Agli effetti del presente capoverso non costituisce modifica ai parametri urbanistici:
- a) la variazione degli spazi a parcheggio privato di cui all'art.2 della legge 122/89;
  - b) la variazione della dotazione di verde privato e di aree permeabili;
  - c) la diminuzione del numero delle unità immobiliari;
  - d) l'aumento del numero delle unità immobiliari, con il limite del 20% di quelle autorizzate, con arrotondamenti per eccesso delle frazioni all'unità superiore per frazioni superiori allo 0,5 ovvero all'unità inferiore, per frazioni pari o inferiori allo 0,5.
- 3. Nelle ipotesi di cui al comma 2 dovrà essere depositato presso il Comune, entro il termine di validità dell'atto abilitativo, il rilievo con la documentazione prevista nell'allegato W. In tal caso, il pagamento dell'eventuale conguaglio del contributo di cui all'articolo 38, determinato con riferimento alla data dell'atto abilitativo, è effettuato contestualmente agli adempimenti di cui all'articolo 47 del presente regolamento e comunque prima della scadenza del termine di validità dell'atto abilitativo.
  - 4. Il mancato deposito del rilievo nell'ipotesi di cui al comma 3 comporta l'applicazione della sanzione prevista dall'art. 57 del presente regolamento nella misura di euro 500,00, nonché l'applicazione delle sanzioni per ritardato pagamento.

#### **Articolo 46** ULTIMAZIONE LAVORI

- 1. I lavori si considerano ultimati quando l'opera soddisfa le condizioni per il rilascio da parte di professionista abilitato dell'attestazione di abitabilità od agibilità (qualora sia richiesta).
- 2. Il Titolare dell'atto abilitativo, con modulistica predisposta dall'ufficio comunale competente, deve sempre segnalare la fine dei lavori, mediante apposita comunicazione da far pervenire entro 20 giorni dalla data di fine lavori. In mancanza della citata comunicazione saranno applicate le relative sanzioni di cui all'art. 57. Nel caso i lavori non siano ultimati nel tempo di validità dell'atto abilitativo sarà necessaria ulteriore istanza per le esecuzione delle opere.
- 3. Al termine dei lavori, il Titolare dell'atto abilitativo, con modulistica predisposta dall'ufficio comunale competente, deve depositare il certificato di conformità delle opere ai sensi dell'art. 86 della L.R. 1/2005, ivi compresi eventuali nullasto e/o documentazioni che sono indispensabili presentare prima dell'effettivo utilizzo delle opere realizzate.
- 4. Contestualmente alla comunicazione di fine lavori, ai sensi dell'art. 82, comma 9, della L.R. n. 1/2005, il committente dei lavori inoltra al Comune il documento unico di regolarità contributiva (DURC) di cui all'art. 86, comma 10, del Decreto Legislativo 10 settembre 2003, n. 276 (Attuazione delle deleghe in materia di occupazione e mercato del lavoro, di cui alla legge 14/02/2003, n. 30). Per l'applicazione delle disposizioni sulla presentazione del documento unico di regolarità contributiva (DURC), si rinvia alla Circolare illustrativa approvata con D.G.R.T. del 05 settembre 2005, n. 880, pubblicata sul B.U.R.T. del 21 settembre 2005, n. 38.
- 5. Ai sensi dell'art. 23, comma 7, del D.P.R. n. 380/01 (Testo Unico Edilizia), come modificato dal comma 558 dell'art.1 della L. n. 311/04, ultimato l'intervento il progettista o un tecnico abilitato, contestualmente all'attestazione di conformità dell'opera al progetto presentato con la D.I.A., presenta la ricevuta dell'avvenuta variazione catastale fatta a seguito delle opere realizzate oppure la dichiarazione che le opere eseguite non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione della somma di Euro 500,00.
- 6. Nei casi di applicazione del D. Lgs. 192/2005, ai sensi dell'art. 8 comma 2 dello stesso decreto, contestualmente alla Dichiarazione di Fine Lavori e senza alcun onere a carico del Committente, il Direttore dei Lavori assevera la conformità delle opere realizzate al progetto depositato ed alle sue eventuali Varianti nonché alla relazione tecnica di cui all'art. 28, comma 1, Legge 10/91. Il Direttore dei Lavori, o l'eventuale tecnico certificatore, provvede, ove occorrente per legge, a rilasciare l'attestato di qualificazione energetica. La Dichiarazione di Fine Lavori è inefficace se la stessa non è accompagnata, nei casi previsti dalla legge, dalla suddetta documentazione asseverata.

7. L'ultimazione dei lavori si intende riferita a tutte le opere oggetto del titolo edilizio abilitativo (Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività). Durante il corso di validità del titolo edilizio abilitativo sarà altresì possibile dichiarare l'ultimazione dei lavori, relativamente ad una sola parte delle opere oggetto del titolo suddetto, a condizione che le opere ancora da completare non riguardino parti comuni o condominiali.

#### **Articolo 47 OPERE SOGGETTE AD ATTESTAZIONE DI ABITABILITA' O AGIBILITA'**

1. A seguito dell'ultimazione delle opere e prima del loro effettivo utilizzo, deve essere depositato presso il Comune sia la conformità delle opere eseguite al progetto presentato sia l'attestazione di abitabilità o di agibilità, certificata, con modulistica predisposta dall'ufficio comunale competente, da un tecnico professionista abilitato.
2. La certificazione di abitabilità o agibilità delle unità immobiliari è necessaria, oltre che per gli interventi assoggettati a permesso di costruire e per quelli assoggettati a D.I.A di cui all'art. 6 comma 2, anche:
  - a) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia o di ampliamento e che riguardino parti strutturali degli edifici ;
  - b) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamento con mutamento delle destinazioni d'uso.
3. Il certificato di abitabilità o di agibilità dei locali e degli edifici attesta, a seconda dei casi e dei conseguenti obblighi, sia l'esistenza delle condizioni di sicurezza, di igiene e di salubrità, sia il rispetto della normativa in materia di risparmio energetico, di requisiti acustici passivi, di rispondenza degli impianti installati e di accessibilità degli edifici. L'abitabilità o agibilità decorre dalla data in cui perviene al Comune l'attestazione del tecnico professionista incaricato.
4. Entro 180 giorni dal deposito del certificato, il Comune dispone la verifica, a campione, della sussistenza dei requisiti per l'abitabilità e l'agibilità.
5. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni nelle condizioni di abitabilità / agibilità prescritte dalla vigente normativa anche dopo il deposito delle suddette certificazioni.
6. In caso di inosservanza delle prescrizioni di cui al comma precedente, l'Amministrazione Comunale può ordinare al proprietario che vengano eseguiti entro un congruo numero di giorni i lavori necessari al risanamento di locali o immobili, ed in caso di non ottemperanza nei termini prescritti, dichiarare inabitabile/inagibile un immobile o parte di esso, anche su proposta dell'Azienda U.S.L.

## PARTE IX

### VIGILANZA, SANZIONI EDILIZIE E SANATORIA DEGLI ABUSI

#### **Articolo 48** VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO – EDILIZIA E GENERALITÀ SULLA DISCIPLINA SANZIONATORIA DEGLI ABUSI

1. Ai sensi dell'art. 129 della legge regionale 03 gennaio 2005 n. 1, la vigilanza sull'attività urbanistico – edilizia nel territorio comunale viene esercitata dal Comune attraverso i propri uffici per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive contenute nel permesso di costruire o nella denuncia di inizio attività.
2. Le violazioni urbanistico – edilizie conseguenti alla realizzazione di opere illegittime o non legittimate sono sanzionate ai sensi del Titolo VIII della legge regionale toscana n. 1/2005, ovvero della normativa vigente al momento dell'irrogazione della relativa sanzione, alla quale si rinvia per quanto non espressamente disposto dalla parte IX del presente regolamento.

#### **Articolo 49** ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI

1. L'emissione dell'ordinanza di sospensione dei lavori edili da parte del Comune, ai sensi dell'art. 129, comma 3, della L.R. 1/2005 :
  - a) non occorre per le varianti di cui all'art. 45, comma 2, del presente regolamento;
  - b) vale quale comunicazione di avvio del procedimento, ricorrendo l'esigenza di celerità di cui all'art. 7, comma 2, della legge n. 241 del 1990 e successive modificazioni e integrazioni;
  - c) può essere limitata, d'ufficio o su istanza di parte, alle sole porzioni del cantiere ove insistono i lavori presunti abusivi, purché non siano ravvisabili connessioni funzionali con le altre parti del cantiere.

#### **Articolo 50** TERMINI ASSEGNATI NEI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

1. Nei provvedimenti sanzionatori di natura ripristinatoria, emessi ai sensi del Titolo VIII della l.r. n. 1/2005, deve essere sempre espressamente indicato il termine assegnato al privato al fine di ottemperare al provvedimento medesimo.
2. Si considera perentorio ed improrogabile il termine di 90 giorni indicato nell'ordinanza di demolizione emessa ai sensi dell'art. 132, comma 2, della L.R. 1/2005, contenente l'individuazione dell'area che, in caso di inottemperanza, verrà acquisita ai sensi del comma 3 dell'art. 132 citato; al contrario, si considera non perentorio e prorogabile, su motivata richiesta dell'interessato, il termine di 90 o 120 giorni assegnato nelle ordinanze di demolizione o di rimessa in pristino emesse ai sensi degli altri articoli di cui al Titolo VIII della L.R. 1/2005.
3. Nel caso in cui sia promosso ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale avverso un provvedimento di natura ripristinatoria, qualora l'Autorità giudiziaria adita accolga l'eventuale istanza cautelare e successivamente rigetti il ricorso nel merito, i termini di cui al comma 1 del presente articolo si considera interrotto dalla data di deposito dell'ordinanza del Tar che accoglie l'istanza cautelare e inizia nuovamente a decorrere dalla pubblicazione della sentenza definitiva.
4. La diffida alla demolizione o rimessa in pristino, nel caso di presentazione di istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art 55 del presente regolamento, deve essere reiterata qualora l'istanza suddetta sia negata.

#### **Articolo 51** OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE, IN TOTALE DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI O IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ DALL'ATTO DI ASSENSO DI CUI ALL'ART. 6 COMMA 4 DEL PRESENTE REGOLAMENTO

1. Per le opere eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, o in assenza o difformità dall'atto di assenso di cui all'art.6 comma 4 del presente Regolamento, si applica l'art. 132 della L.R. 1/2005.
2. Il Comune provvede alla sola demolizione del manufatto abusivo, senza acquisizione gratuita al patrimonio comunale nei termini di cui all'art. 132, comma 3, della L.R. 1/2005, qualora l'opera abusiva, realizzata su area già edificata, conduca (per esempio) alla formazione di lotti interclusi o alla creazione di servitù di passo all'interno di edifici o corti, o comunque determini una situazione di oggettiva e materiale impossibilità per l'Amministrazione a provvedere all'acquisizione gratuita secondo le modalità di cui all'art. 132, comma 3, citato.

3. Il verbale contenente l'atto di accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire di cui all'art. 132, comma 2, della L.R. 1/2005 è notificato agli interessati, ai sensi dell'art.132, comma 4, della L.R. 1/2005, unitamente al provvedimento dirigenziale che dichiara l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale.
4. Nelle more della notifica di cui al comma 3, l'Amministrazione Comunale provvede immediatamente alla annotazione dell'atto di accertamento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

**Articolo 52** INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ESEGUITI IN ASSENZA O IN TOTALE DIFFORMITA' DALLA DENUNCIA D'INIZIO DI ATTIVITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI

1. Nel caso di interventi di ristrutturazione eseguiti in assenza ovvero in difformità dalla denuncia di inizio attività o con variazioni essenziali su immobili vincolati, ai sensi della Parte Terza del Decreto Legislativo n. 42 del 2004 qualora l'intervento di ripristino allo status quo ante sia oggettivamente impossibile e/o non offra garanzie sufficienti ai fini della tutela del bene vincolato, il Comune irroga le seguenti sanzioni:
  - a) sanzione amministrativa pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile art. 134, comma 2, della L.R. 1/2005;
  - b) sanzione paesaggistica pari al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione, ai sensi dell'art. 167 del Decreto Legislativo 42/2004;
  - c) sanzione pecuniaria, da euro 1.033,00 a euro 10.329,00 art. 134, comma 3, della L.R. 1/2005.
2. Rimane, inoltre, comunque dovuto il contributo di cui agli artt. 3, 5, 6 e 10 della L. 10/77 ai sensi dell'art. 134, comma 5, della L.R. 1/2005.

**Articolo 53** OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITA' DAL PERMESSO DI COSTRUIRE O IN PARZIALE DIFFORMITA' DALLA D.I.A. NELLE IPOTESI PREVISTE ALL'ART. 79, COMMA 1, LETTERA A), NONCHE' COMMA 2, LETTERA D), DELLA L.R. 1/2005

1. Le varianti eseguite in corso di costruzione, in parziale difformità da un valido atto abilitativo, e non ripristinabili sono sanzionate ai sensi dell'art. 134, comma 2, della L.R. 1/2005.

**Articolo 54** OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI D.I.A. O IN DIFFORMITA' DA ESSA PER GLI INTERVENTI DI CUI ALL'ART. 79, COMMA 1, LETTERE B), C), E) ED F), E PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI CUI ALL'ART. 79, COMMA 2, LETTERE a), b) e c) DELLA L.R. N. 1/2005

1. Per le opere di cui al presente articolo, il responsabile dell'abuso può, di propria iniziativa, regolarizzare la propria posizione secondo una delle seguenti modalità:
  - a) presentando istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 55 del presente regolamento, qualora le opere soggette a denuncia di inizio attività siano state già ultimate in assenza di titolo abilitante o in difformità da esso;
  - b) presentando, prima dell'accertamento da parte del Comune dell'abusività delle opere realizzate, la denuncia di inizio dell'attività edilizia in sanatoria, comportante l'applicazione della sanzione nella misura minima di euro 516,00, qualora le opere soggette a D.I.A. ed iniziate in assenza di titolo abilitante o in difformità da esso risultino ancora in corso di esecuzione;
  - c) provvedendo alla eliminazione delle opere abusive.
2. Nel caso in cui la realizzazione delle opere di cui al presente articolo sia in contrasto con le prescrizioni del presente regolamento, il Comune potrà ordinare la messa in pristino o l'adeguamento alle prescrizioni, in aggiunta all'irrogazione della sanzione pecuniaria di cui all'art.135 della L.R. n.1/2005.

**Articolo 55** ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

1. Relativamente ad opere eseguite in assenza di Titolo abilitante o in difformità da esso, entro la scadenza dei termini previsti dall'art. 140, comma 1, della L.R. 1/2005 - e comunque fino alla notifica dei provvedimenti di irrogazione delle sanzioni amministrative di cui al Titolo VIII della L.R. 1/2005 – il responsabile dell'abuso ed ogni altro soggetto fra quelli previsti dall'art. 4 L. 10/77, possono proporre istanza di accertamento di conformità ai sensi dello stesso art. 140 della L.R. 1/2005, la cui presentazione sospenderà il termine medesimo, per ottenerne il rilascio qualora ricorrano:
  - a) la conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e l'assenza di contrasto con quelli adottati sia al momento dell'esecuzione dell'abuso, sia alla data di inoltro dell'istanza;
  - b) la conformità al regolamento edilizio;

- c) il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico – sanitarie e di ogni altra disposizione di legge.
2. La presentazione dell'istanza sospende il procedimento amministrativo sanzionatorio fino al momento della comunicazione del provvedimento dirigenziale che decide sull'ammissibilità dell'istanza di accertamento della conformità.
3. In caso di inammissibilità dell'intervento, i termini di cui al comma 1 decorrono nuovamente dalla notifica del diniego.

#### **Articolo 56** ESECUZIONE D'UFFICIO DELLE DEMOLIZIONI

1. L'esecuzione d'ufficio delle demolizioni è regolata dall'art. 41 del D.Lgs. 380/01 e successive modifiche.

#### **Articolo 56bis** OPERE NON SANABILI E OPERE NON SOGGETTE A SANATORIA

1. Per le opere eseguite in assenza di titolo o in totale difformità da esso, non sanabili con la procedura di cui all'art. 36 del DPR 380/2001 e all'art. 209 della LR 65/2014, realizzate successivamente all'entrata in vigore della L. 47/1985 (17 marzo 1985), si applicano le sanzioni e procedure previste dal DPR 380/2001 e dalla LR 65/2014.
2. Per totale difformità di cui al precedente comma, alla luce ora dell'art.31 comma 1 del DPR 380/2001, si intende una divergenza tra l'organismo progettato e quello realizzato, che si configura integralmente diverso per caratteristiche tipologiche architettoniche ed edilizie e/o caratteristiche planivolumetriche e/o caratteristiche di utilizzazione (la destinazione d'uso derivante dai caratteri fisici dell'organismo stesso) e/o costituzione di volumi nuovi con specifica rilevanza e autonomi.
3. Nel rispetto del principio riportato ai precedenti commi, a condizione che l'epoca di realizzazione delle opere venga dimostrata con adeguata documentazione quali riprese fotografiche, estratti cartografici, planimetrie catastali, documenti d'archivio, od altro mezzo idoneo, non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria:
  - a) - Le opere realizzate in corso di esecuzione in variante alla Licenza edilizia, ma non costituenti totale difformità ai sensi dell' ex art. 7 della L.47/1985 eseguite in data anteriore a quella di entrata in vigore della L.10/1977 (30 gennaio 1977) per le quali sia stato rilasciato certificato di ultimazione dei lavori o abitabilità/agibilità e uso, rilasciato ai sensi del R.D. 27 luglio 1934 n.1265, costituendo tali certificazioni stesse attestazione di conformità di quanto realizzato, salvi gli eventuali interventi ad esso successivamente realizzati.
  - b) - Le opere realizzate in corso di esecuzione in variante alla Licenza edilizia, ma non costituenti totale difformità ai sensi dell' ex art. 7 della L.47/1985 eseguite in data anteriore a quella di entrata in vigore della L.10/1977 (30 gennaio 1977) per le quali sia stata commisurata da parte dell'Amministrazione Comunale sanzione pecuniaria in luogo della demolizione e/o rimessa in pristino, salvi gli eventuali interventi ad esso successivamente realizzati.
  - c) - Le varianti in corso d'opera, attualmente definite dall'art. 211 della L.R. 65/2014, in riferimento alla normativa vigente al momento della realizzazione delle stesse.
  - d) - Le opere di manutenzione straordinaria e le modifiche interne agli edifici assimilate ad attività edilizia libera, ai sensi dell'art. 136 della L.R. n. 65/2014, fermo restando l'applicazione delle sanzioni previste dal comma 6 del medesimo art. 136.
  - e) - I cambi di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie attuati in data anteriore al 30 gennaio 1977 (data di entrata in vigore della Legge n. 10/1977).
4. Per il deposito delle varianti di cui al punto 3 lettera c) del presente articolo eseguito successivamente alla data di ultimazione dei lavori e/o della certificazione di abitabilità o agibilità, è applicata la sanzione di €. 1.000/00 (mille/00).
5. Gli interventi di cui al punto 3 lettera d) del presente articolo in assenza di titolo abilitativo, potranno essere regolarizzati mediante deposito di Comunicazione di Inizio Attività Asseverata tardiva (CILA) utilizzando l'apposita modulistica unificata Regionale.
6. I procedimenti pendenti, aventi ad oggetto le casistiche elencate al precedente punto 3), nel caso in cui rispettino anche le altre normative di settore (edilizia, antisismica, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, tutela rischio idrogeologico ed idraulico, efficienza energetica) e delle disposizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, non costituendo violazione edilizia e non sussistendo quindi la necessità di attivare un procedimento di sanatoria, verranno conclusi con provvedimento di archiviazione.

**Articolo 57** SANZIONI PER LA VIOLAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DEL PRESENTE REGOLAMENTO

1. Ai sensi dell'art. 7 bis del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, nel caso di violazione delle disposizioni del presente regolamento si applica, fatta salva l'applicazione di ulteriori sanzioni previste dalla vigente normativa, in via generale, nei confronti del Titolare dell'atto abilitante, del Direttore dei Lavori e del Costruttore, la sanzione amministrativa pecuniaria da Euro 50 a Euro 500.
2. In particolare, sono sanzionate ai sensi del comma 1 le violazioni delle disposizioni di cui agli articoli 41, 43, 44 e 46 del presente regolamento, come di seguito indicato:
3. Per la violazione delle disposizioni di cui all'art.41 comma 3 del presente Regolamento, si applica sanzione amministrativa pecuniaria di Euro 500.
4. Per la violazione delle disposizioni di cui all'art.41 commi 4 o 5 del presente Regolamento, si applica sanzione amministrativa pecuniaria di Euro 250.
5. Per la violazione delle disposizioni di cui all'art.41 comma 6 del presente Regolamento, si applica sanzione amministrativa pecuniaria di Euro 250.
6. Per la violazione delle disposizioni di cui all'art.43 del presente Regolamento, si applica sanzione amministrativa pecuniaria di Euro 500.
7. Per la violazione delle disposizioni di cui all'art.44 commi 1 o 2 o 3 o 4, del presente Regolamento, si applica sanzione amministrativa pecuniaria di Euro 500.
8. Per la violazione delle disposizioni di cui all'art.46 commi 2 o 3 o 4 o 5 o 6 del presente Regolamento, si applica sanzione amministrativa pecuniaria di Euro 500.

**PARTE X**

**DISPOSIZIONI FINALI**

**Articolo 58** NORMA TRANSITORIA

1. Per le istanze di permesso di costruire presentate prima dell'approvazione del regolamento edilizio di cui alla Delib. di C.C. n.40 del 08.05.2009 e per le denunce di inizio attività (D.I.A.) depositate prima della stessa data si applicano le prescrizioni del previgente regolamento edilizio comunale.
2. Alle varianti relative alle istanze e alle denunce di inizio attività di cui al comma precedente si applicano le prescrizioni del previgente regolamento edilizio comunale.

## **ALLEGATO A**

### **DEFINIZIONI URBANISTICHE**

#### **SUPERFICIE TERRITORIALE (St)**

1. Si definisce «superficie territoriale» (St) la superficie complessiva delle aree soggette ad un piano attuativo, oppure delle aree che siano oggetto di un intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.
2. La superficie territoriale (St) e' comprensiva di tutte le superfici fondiariae (Sf) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), ancorché già esistenti.

#### **SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)**

1. Si definisce «superficie fondiaria» (Sf) la porzione dell'area di intervento utilizzabile o utilizzata a fini edificatori privati, comprendente l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi. La superficie fondiaria (Sf) e' costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St), una volta detratte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap).
2. Qualsiasi superficie che alla data d'adozione o dell'approvazione delle presenti norme sia già di pertinenza a costruzioni esistenti od autorizzate, non potrà essere computata per altre costruzioni, qualora la sua sottrazione venga ad alterare - per i fabbricati esistenti od autorizzati - gli indici e le prescrizioni di zona;
3. La superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua alle costruzioni e non frazionata né a cavallo di spazi o di aree pubbliche e/o di uso collettivo, risultando comunque inammissibile il trasferimento di indici di fabbricabilità da aree non facenti parte del lotto individuato dalla costruzione esistente o prevista;
4. Le sedi viarie private non costituiscono interruzione di continuità agli effetti della valutazione della superficie fondiaria pertinente;
5. Per le zone rurali valgono le norme previste dalla legge regionale sulle zone agricole.

#### **SUPERFICIE PER ATTREZZATURE E SPAZI PUBBLICI (Sap)**

1. Si definisce «superficie per attrezzature e spazi pubblici» (Sap) la porzione della superficie territoriale (St) destinata alla viabilità, all'urbanizzazione primaria e secondaria ed alle dotazioni territoriali pubbliche in genere, comprendente le aree di proprietà pubblica, o comunque a destinazione pubblica, nonché le parti eventualmente assoggettate o da assoggettarsi ad uso pubblico, ancorché private.

#### **INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (It)**

1. Si definisce «indice di fabbricabilità territoriale» (It) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St). ( $V / St = It$ )

#### **INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)**

1. Si definisce «indice di utilizzazione territoriale» (Ut) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St). ( $Sul / Sf = Ut$ )

#### **INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (If)**

1. Si definisce «indice di fabbricabilità fondiaria» (If) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf). ( $V / Sf = If$ )

## **INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)**

1. Si definisce «indice di utilizzazione fondiaria» (Uf) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).  
(Sul / Sf = Uf)

## **UNITA' MINIMA DI INTERVENTO (UMI)**

1. Si definisce “Unità Minima di Intervento” la particella di superficie fondiaria all'interno della quale ogni trasformazione edilizia deve essere definita con progetto unitario esteso a tutti gli immobili esistenti edificati nella particella stessa. Le UMI coincidono con i lotti edificabili come individuati con apposito simbolo grafico nella tavola del Regolamento Urbanistico, negli altri casi coincidono con la proprietà del lotto e/o della particella catastale e coincide con uno o più lotti urbanistici di riferimento. Nell'ambito della zona del centro di antica formazione l'UMI (fatto salvo specifica indicazione grafica nella tavola del Regolamento Urbanistico) coincide con la unità tipologica (UTI).

## **UNITA' TIPOLOGICA (UTI)**

1. Si definisce “Unità tipologica” un organismo edilizio completo, dalle fondazioni alla copertura o, comunque, una costruzione, realizzato o trasformato con interventi unitari, comprendente tutti gli elementi costruttivi, distributivi e funzionali necessari alla sua utilizzazione.

## **SUPERFICIE UTILE LORDA (Sul)**

1. Si definisce «superficie utile lorda» (Sul) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprensive degli elementi di cui al comma 2 e con l'esclusione degli elementi di cui ai commi 3, 4, 5, 6 e 7.
2. Nel computo della superficie utile lorda (Sul) sono compresi:
  - a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;
  - b) le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali scale e' computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
  - c) i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali vani e' computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso tra quelli serviti;
  - d) le logge o portici con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata;
  - e) i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);
  - f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e), per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
  - g) ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dei commi 3, 4, 5, 6 e 7.
3. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono escluse le seguenti superfici non residenziali o accessorie (Snr):
  - a) le logge o portici con il lato minore non superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
  - b) i balconi, indipendentemente dall'entità dell'oggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
  - c) le terrazze prive di copertura;

- d) le parti condominiali o ad uso comune, sia interne che esterne all'involucro edilizio, quali porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni e altri locali e spazi di servizio;
- e) le superfici coperte da tettoie, ivi comprese quelle poste a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti;
- f) le autorimesse private, singole o collettive, totalmente interrato, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dagli strumenti ed atti comunali, o in aree ad esse assimilate dai medesimi strumenti ed atti, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento, e con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza.
- g) le autorimesse private, singole o collettive, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti in aree diverse da quelle indicate alla lettera f), indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, ed a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. Fatta eccezione per le autorimesse totalmente interrate con le caratteristiche di cui alla lettera h), l'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia oppure, se superiori, dalla disciplina comunale;
- h) le cantine, nonché in generale i locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto.
- i) i locali motore ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili.
4. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono altresì esclusi:
- a) le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali, purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello;
- b) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, ivi comprese quelle ad uso esclusivo di singole unità immobiliari purché adibite esclusivamente a tale funzione;
- c) i porticati pubblici o asserviti ad uso pubblico;
- d) le gallerie pedonali pubbliche o asservite ad uso pubblico;
- e) gli spazi aperti sottostanti ad elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali purché con aggetto non superiore a ml 2,00;
- f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e) del comma 2, per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- g) gli eventuali spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio, quali cortili, chiostrine e simili;
- h) le autorimesse pubbliche o asservite ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;
- i) i volumi tecnici, come definiti nell'allegato A, diversi da quelli di cui al comma 3, lettera i);
- j) le intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate;
- k) i palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;
- l) gli spazi sottotetto 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, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;
- m) tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- n) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.
5. Sono comunque esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

- a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;
  - b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
  - c) le serre solari come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
6. Limitatamente alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, sono inoltre escluse dal computo della superficie utile lorda (Sul), a condizione che non si determinino eccedenze di superficie coperta (Sc) rispetto ai limiti prescritti dagli strumenti ed atti comunali:
- a) le gallerie commerciali, intese come spazi coperti aperti al pubblico durante gli orari di esercizio;
  - b) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora reperite in autorimesse o spazi coperti, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno e purché con altezza interna netta (Hin) non superiore ai minimi prescritti dalla normativa antincendio. L'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalle presenti norme.

La superficie utile lorda (Sul) concorre al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'art. 184 della Legge Regionale n° 65/2014.

### **SUPERFICIE UTILE (Su)**

1. Nel rispetto di quanto disposto dall'art. 184 della Legge Regionale n° 65/2014, si definisce «superficie utile» (Su) la superficie effettivamente calpestabile di un'unità immobiliare, oppure di un edificio o complesso edilizio, corrispondente alla somma della superficie utile abitabile o agibile (Sua) e della superficie non residenziale o accessoria (Snr), come definite ai punti successivi.

### **SUPERFICIE UTILE ABITABILE O AGIBILE (Sua)**

1. Si definisce «superficie utile abitabile o agibile» (Sua) la superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione, ivi compresi i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale n. 5/2010, oppure dei locali o ambienti di lavoro, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all'unità immobiliare, e con esclusione di:

- a) murature, pilastri, tramezzi;
  - b) sguinci, vani di porte e finestre;
  - c) logge, portici, balconi, terrazze e verande;
  - d) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
  - e) autorimesse singole;
  - f) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80;
  - g) intercapedini e volumi tecnici;
  - h) tettoie pertinenziali.
2. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) delle eventuali scale interne alle singole unità immobiliari e' computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi.
3. Non costituiscono superficie utile abitabile o agibile (Sua) spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:
- a) autorimesse collettive;
  - b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
  - c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
  - d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.
4. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie non residenziale o accessoria (Snr).
5. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc) di cui all'art. 14, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'art. 185 della Legge Regionale n° 65/2014.

### **SUPERFICIE NON RESIDENZIALE O ACCESSORIA (Snr)**

1. Si definisce «superficie non residenziale o accessoria» (Snr) di una unita' immobiliare la porzione della superficie utile (Su) destinata a servizi e accessori, misurata al netto di:
  - a) murature, pilastri, tramezzi;
  - b) sguinci, vani di porte e finestre;
  - c) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80.
  - d) intercapedini e volumi tecnici.
2. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di una unita' immobiliare sono compresi:
  - a) logge, portici, balconi, terrazze e verande;
  - b) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
  - c) autorimesse singole;
  - d) tettoie pertinenziali.
3. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:
  - a) autorimesse collettive;
  - b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
  - c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
  - d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.
4. La superficie non residenziale o accessoria (Snr) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie utile abitabile o agibile (Sua).
5. La superficie non residenziale o accessoria (Snr) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc) di cui all'art. 14, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'art. 185 della Legge Regionale n° 65/2014.

### **SUPERFICIE COPERTA (Sc)**

1. Si definisce «superficie coperta» (Sc) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo dell'edificio fuori terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell'edificio medesimo, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti.
2. Sono compresi nel computo della superficie coperta (Sc), le logge, i portici, i porticati, le tettoie ed i ballatoi, compresi quelli posti in aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali dell'edificio.
3. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc):
  - a) i balconi aventi aggetto dalle pareti esterne del fabbricato non superiore a ml 2,00. Non determina incremento di superficie coperta (Sc) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
  - b) gli sporti di gronda con aggetto non superiore a ml 2,00;
  - c) gli elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato, quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali, purché con aggetto non superiore a ml 2,00;
  - d) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;
  - e) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
  - f) i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio;
  - g) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.
4. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:
  - a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 centimetri;

b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

c) le serre solari come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

Gli ingombri planimetrici sul terreno dei manufatti esclusi dal calcolo della superficie coperta ( $S_c$ ) ai sensi del presente regolamento rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle norme regionali.

### **RAPPORTO DI COPERTURA ( $R_c$ )**

1. Si definisce «rapporto di copertura» ( $R_c$ ) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie coperta ( $S_c$ ) massima ammissibile e la superficie fondiaria ( $S_f$ ).

### **RAPPORTO DI OCCUPAZIONE DEL SOTTOSUOLO ( $R_{os}$ )**

1. Si definisce «rapporto di occupazione del sottosuolo» ( $R_{os}$ ) la proporzione massima consentita, espressa in percentuale, tra la superficie dei piani o locali totalmente o prevalentemente interrati, misurata al lordo delle pareti perimetrali, e la superficie fondiaria ( $S_f$ ) del lotto urbanistico di riferimento.

2. Nel computo del rapporto di occupazione del sottosuolo ( $R_{os}$ ) sono compresi tutti i manufatti totalmente o prevalentemente interrati ricadenti nel lotto urbanistico di riferimento, ivi compresi volumi tecnici ed intercapedini.

### **ALTEZZA MASSIMA ( $H_{max}$ )**

1. Si definisce «altezza massima» ( $H_{max}$ ) dell'edificio la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:

a) in alto, alla linea d'intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura, comunque configurata. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura. In caso di copertura inclinata a struttura composta e' presa a riferimento la quota d'imposta dell'orditura secondaria o, in mancanza, la quota di imposta della struttura continua;

b) in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

2. Non si considerano ai fini del computo dell' altezza massima:

a) i prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario;

b) i parapetti continui posti a delimitare coperture piane praticabili;

c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

3. Fatta eccezione per gli edifici posti ad una quota altimetrica superiore a 1.000 metri s.l.m., nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30 per cento deve essere aggiunta, ai fini del computo dell'altezza massima ( $H_{max}$ ), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30 per cento.

4. Sono esclusi dal computo dell'altezza massima ( $H_{max}$ ) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle norme in materia, è permesso derogare, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze

minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

### **ALTEZZA INTERNA NETTA ( $H_{in}$ )**

1. Si definisce «altezza interna netta» ( $H_{in}$ ) di un piano o di un locale l'altezza effettiva misurata tra il piano finito di calpestio e l'intradosso della struttura soprastante, sia essa di interpiano o di copertura.

2. Ai fini della determinazione dell'altezza interna netta non si considerano i controsoffitti di qualsivoglia tipologia, ancorché realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle norme in materia di risparmio energetico.
3. In presenza di coperture voltate, inclinate o comunque irregolari, l'altezza interna netta è determinata come media ponderale delle altezze rilevate, o previste dal progetto, prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione, fatto salvo quanto disposto per il calcolo del volume (V) del piano sottostante una copertura inclinata.
4. Non rilevano ai fini del computo dell'altezza interna netta:
  - a) il maggior spessore di eventuali elementi appartenenti all'orditura principale del solaio o della copertura;
  - b) il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
5. Le altezze minime prescritte dalle norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro sono verificate tenendo conto dei controsoffitti.
6. Ai soli fini del calcolo del volume (V) degli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta ( $H_{in}$ ) minima del piano sottostante la copertura è determinata con le modalità di cui al punto "VOLUME (V)" comma 1.

### **NUMERO DEI PIANI ( $N_p$ )**

1. Si definisce «numero dei piani» ( $N_p$ ) il parametro numerico corrispondente ai livelli calpestabili fuori terra o seminterrati della costruzione. Sono compresi nel computo del numero dei piani ( $N_p$ ):
  - a) gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata. Non sono compresi nel computo del numero dei piani ( $N_p$ ) i livelli calpestabili costituiti in via esclusiva o prevalente da terrazze o lastrici solari e nei quali non siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile ( $S_{ua}$ );
  - b) i piani sottotetto, i piani ammezzati, i piani seminterrati, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile ( $S_{ua}$ ) o superficie non residenziale o accessoria ( $S_{nr}$ ).

### **VOLUME (V)**

1. Si definisce «volume» (V) dell'edificio la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda ( $S_{ul}$ ) complessiva dei singoli piani per l'altezza interna netta ( $H_{in}$ ) di ciascun piano o locale. Negli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta ( $H_{in}$ ) minima del piano sottostante la copertura da utilizzarsi per il calcolo della media ponderale delle altezze rilevate o previste dal progetto, è determinata con riferimento all'intersezione tra il piano di imposta dell'orditura secondaria della copertura medesima e il filo esterno della parete perimetrale.
2. Nel computo del volume (V) realizzabile in applicazione delle previsioni degli strumenti ed atti comunali vanno detratti i volumi, calcolati ai sensi del comma 1, già legittimamente esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall'intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.
3. All'interno di un involucro edilizio non rileva ai fini del computo del volume (V) l'eventuale eliminazione di solai esistenti, oppure la riduzione di spessore dei medesimi in caso di rifacimento.
4. Sono esclusi dal computo del volume (V) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.
5. Il volume (V) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale ( $I_r$ ). Il volume (V) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'art. 184 della Legge Regionale n°65/2014.

## **VOLUME VIRTUALE DELL'EDIFICI (V<sub>ve</sub>) E VOLUME VIRTUALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE (V<sub>vui</sub>)**

1. Si definisce «volume virtuale dell'edificio» (V<sub>ve</sub>) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie coperta (S<sub>c</sub>) dell'edificio per l'altezza virtuale del medesimo (H<sub>ve</sub>), oppure per l'altezza massima (H<sub>max</sub>), se inferiore.
2. Si definisce «volume virtuale dell'unita' immobiliare» (V<sub>vui</sub>) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (S<sub>ul</sub>) dell'unita' immobiliare per l'altezza virtuale della medesima (H<sub>vui</sub>).

## **SUPERFICIE DI VENDITA (S<sub>v</sub>)**

1. Ai sensi dell'art. 15, comma 1, lettera c), della legge regionale 7 febbraio 2005, n. 28 (Codice del Commercio. testo unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti), si definisce «superficie di vendita» (S<sub>v</sub>) di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine, cabine di prova e simili e le aree di esposizione della merce, se accessibili alla clientela. Non costituisce superficie di vendita, anche se accessibile alla clientela, l'area scoperta, purché adiacente all'esercizio commerciale e di dimensioni non superiori al 20 per cento della superficie di vendita e quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, servizi, spazi collocati oltre le casse, uffici se non accessibili alla clientela.

## **SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE (S<sub>s</sub>)**

1. Ai sensi dell'art. 41, comma 1, lettera b), della legge regionale n. 28/2005, si definisce «superficie di somministrazione» (S<sub>s</sub>), la superficie appositamente attrezzata per essere utilizzata per la somministrazione. Rientra in essa l'area occupata da banchi, scaffalature, tavoli, sedie, panche e simili, nonché lo spazio funzionale esistente tra dette strutture. Non vi rientra l'area occupata da magazzini, depositi, locali di lavorazione, cucine, uffici e servizi.

## **SUPERFICIE PERMEABILE DI PERTINENZA (S<sub>pp</sub>)**

1. Si definisce «superficie permeabile di pertinenza» di un edificio (S<sub>pp</sub>) la porzione della superficie fondiaria (S<sub>f</sub>) non impegnata da pavimentazioni, manufatti permanenti o costruzioni, fuori terra o interrata, e che consente l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche da parte del terreno, contribuendo all'alimentazione delle falde acquifere.
2. La superficie permeabile di pertinenza (S<sub>pp</sub>) comprende le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su massiciata, sabbia o terra, a condizione che:
  - a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo o simili;
  - b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di autoveicoli o di automezzi pesanti.

## **RAPPORTO DI PERMEABILITA' (R<sub>p</sub>)**

1. Si definisce «rapporto di permeabilità» (R<sub>p</sub>) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie permeabile di pertinenza (S<sub>pp</sub>) e la superficie fondiaria (S<sub>f</sub>).
2. Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di sostituzione edilizia, e negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (S<sub>c</sub>), è garantito il mantenimento di un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (S<sub>f</sub>).
3. Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità dei suoli di cui al comma 2 può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea:
  - a) ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile di pertinenza (S<sub>pp</sub>);
  - b) ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.
4. I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al comma 3 possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni:
  - a) sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, oppure in fognatura, in misura equivalente a quantitativo di superficie permeabile di pertinenza (S<sub>pp</sub>) non reperito;

- b) non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno;
- c) non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

### **DENSITA' ARBOREA (Da)**

1. Si definisce «densita' arborea» (Da) il parametro che indica il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora in proporzione alla superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento, oppure alla superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap) interessata dall'intervento. Per i filari alberati la densità arborea (Da) e' definita in proporzione all'estensione lineare dell'area di intervento.

### **SUPERFICIE AGRARIA UTILIZZABILE (Sau)**

1. Si definisce «superficie agraria utilizzabile» (Sau) la porzione del fondo agricolo effettivamente destinata a produzioni aziendali o a coltivazioni da parte di soggetti non professionali, con esclusione delle superfici forestali, delle tare agricole, degli incolti e dei fabbricati.

### **ALTRE DISPOSIZIONI**

1. Per gli interventi sugli edifici già realizzati o in corso di realizzazione alla data di adozione della presente variante di adeguamento, nel calcolo della Sul esistente potrà essere computata la superficie dei vani sottotetto aventi altezza media interna netta uguale o superiore a ml.2,40.
2. Restano ferme le definizioni di «superficie utile lorda» (Sul) contenute nelle seguenti disposizioni e limitatamente agli interventi posti in essere in forza delle medesime:
  - a) nell'art. 2, comma 1, lettera b), della legge regionale 8 maggio 2009, n. 24 (Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente);
  - b) nell'art. 74-ter, comma 1, lettera c), della legge regionale n. 1/2005
3. E' fatta altresì salva la definizione di «copertura» contenuta nell'art. 3, comma 1, lettera a) del regolamento regionale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 18 dicembre 2013 , n° 75/R (Regolamento di attuazione dell'art. 82, comma 16 15, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 «Norme per il governo del territorio» - Abrogazione del regolamento approvato con D.P.G.R.T. 62/R/2005 relativo alle istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza).
4. Le definizioni tecniche di riferimento sono quelle contenute nell'Allegato A del DPGR n.64/R del 11/11/2013.

## DEFINIZIONE TECNICHE DI RIFERIMENTO

### a) Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi

Complesso edilizio	Insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile
Edificio (o fabbricato)	Costruzione stabile dotata di autonomia morfotipologica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune. Salvo diverse disposizioni del regolamento edilizio comunale, si considerano edifici unifamiliari, ai fini dell'esenzione dalla quota di contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 188 comma 2 della Legge Regionale n° 65/2014 (Norme per il governo del territorio), le costruzioni composte da una sola unità immobiliare, aventi superficie convenzionale complessiva (Sc <sub>c</sub> ) pari o inferiore a mq 105, e che nella loro interezza, dalle fondazioni alla copertura, risultino completamente autonome, anche nella configurazione eventualmente modificata dall'intervento edilizio. L'ampliamento del 20% può essere riferito sia al volume (V) sia alla superficie convenzionale complessiva (Sc <sub>c</sub> ) dell'edificio. E' ammissibile l'aumento concomitante di entrambi i parametri, sempre che l'incremento di ciascuno di essi resti contenuto entro la misura del 20%.
Unità immobiliare	Insieme di locali e spazi tra loro collegati, avente autonomo accesso e indipendenza funzionale, capace di soddisfare autonomamente specifiche esigenze di utilizzo, siano esse di tipo residenziale o di tipo diverso dalla residenza. Costituiscono parte integrante dell'unità immobiliare le sue eventuali pertinenze o spazi accessori di uso esclusivo. Il dimensionamento di ciascuna unità immobiliare presuppone il rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari riferite ai diversi tipi di utilizzo o di attività da insediare.
Organismo edilizio	Unità immobiliare, o edificio, ovvero complesso edilizio, interessato dall'intervento urbanistico-edilizio e/o dal mutamento della destinazione d'uso.
Involucro edilizio	Figura solida di involucro che delimita tutte le parti chiuse dell'edificio, comprese eventuali porzioni interrato, di qualsiasi destinazione e consistenza. L'involucro edilizio è delimitato nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di eventuali bow-window e verande, nella parte inferiore dall'intradosso del piano di calpestio più basso, ancorché parzialmente o totalmente interrato. Non concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio: <ul style="list-style-type: none"><li>a) le logge, i portici, i porticati, gli spazi praticabili aperti in genere;</li><li>b) i ballatoi aperti, i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;</li><li>c) le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio o a parti di esso;</li><li>d) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;</li><li>e) gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;</li><li>f) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale;</li><li>g) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;</li><li>h) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento</li></ul>

	<p>delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.</p>
Sagoma	<p>Figura solida di involucro che delimita l'ingombro volumetrico nello spazio occupato da un edificio, escluse eventuali porzioni interratae.</p> <p>La sagoma è delimitata nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati; nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.</p> <p>Non concorrono alla determinazione della sagoma:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza. Relativamente alla determinazione della quota del piano di campagna in aderenza all'edificio - e alla conseguente individuazione delle sue porzioni interratae - non rileva la presenza puntuale di manufatti di accesso a locali interrati quali scale esterne o rampe;</li><li>b) i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;</li><li>c) le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio, ove obiettivamente autonome rispetto al medesimo dal punto di vista morfotipologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta;</li><li>d) gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;</li><li>e) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;</li><li>f) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale;</li><li>g) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;</li><li>h) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.</li></ul> <p>Non costituiscono modifiche della sagoma:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◇ le eventuali modeste rotazioni o traslazioni dell'edificio o manufatto rispetto all'area di sedime assentita;</li><li>◇ l'installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande, ove ricavate delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone (sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda), una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa.</li></ul>
Lotto urbanistico di riferimento	<p>Porzione di terreno la cui relazione qualificata con un edificio o complesso edilizio, esistente o da realizzare, assume rilevanza ai fini dell'applicazione delle previsioni contenute negli strumenti ed atti comunali.</p>

	<p>Il lotto urbanistico di riferimento comprende l'area di sedime dell'edificio o complesso edilizio e i relativi spazi di pertinenza; possono farne parte anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze, purché funzionalmente correlate a titolo permanente all'edificio o complesso edilizio medesimo.</p> <p>Ai fini dell'individuazione del lotto urbanistico di riferimento assumono rilevanza elementi quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la destinazione dei suoli definita dai vigenti strumenti e atti comunali;</li> <li>- per gli edifici di recente origine, la porzione di superficie fondiaria (Sf) originariamente presa a riferimento per l'edificazione e per il calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, quale risulta da atti abilitativi di natura urbanistico-edilizia;</li> <li>- per gli edifici di origine non recente, la posizione catastale del fabbricato alla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero, in mancanza, quella desumibile dal catasto d'impianto o dalla documentazione maggiormente risalente nel tempo tra quella disponibile.</li> </ul>
Area di sedime	<p>Impronta a terra della sagoma dell'edificio o manufatto edilizio.</p> <p>Il perimetro dell'area di sedime è pertanto delimitato dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio (o manufatto edilizio), al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati, nonché di eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio medesimo, ove obiettivamente autonome dal punto di vista morfotipologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta.</p> <p>Sono esclusi dal perimetro dell'area di sedime:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;</li> <li>b) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;</li> <li>c) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio, salvo quelli totalmente integrati con il medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale.</li> </ol>
Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale	<p>Quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione a specifiche categorie di intervento edilizio o mutamento della destinazione d'uso degli organismi edilizi in conformità con le vigenti norme statali o regionali.</p> <p>La misura minima di tali dotazioni è definita dall'articolo 41 sexies, legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.</p>
Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione	<p>Quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione alla creazione o ampliamento, anche mediante mutamento della destinazione d'uso, di esercizi commerciali, di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, o di altre attività ad essi assimilate dalla 'disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni' approvata dal comune ai sensi dell'articolo 98 della Legge Regionale n° 65/2014 (Norme per il governo del territorio).</p> <p>La misura minima di tali dotazioni è definita ai sensi della legge regionale 7 febbraio 2005 n. 28 (Codice del Commercio. Testo unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti) e relativo regolamento di attuazione, con riferimento alla superficie di vendita o di somministrazione (Sv) dei singoli esercizi, ovvero, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.</p>
Dotazioni di parcheggio pubblico	<p>Quantitativi minimi di aree per parcheggi pubblici o ad uso pubblico, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi e localizzarsi in sede di formazione del regolamento urbanistico, ovvero, salva diversa disposizione del medesimo, in sede di formazione dei piani attuativi in esso previsti.</p> <p>La misura minima di tali dotazioni è definita dal d.m. 2 aprile 1968, n. 1444,</p>

	ovvero, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.
Incremento del carico urbanistico	<p>Aumento della sollecitazione prodotta dalle trasformazioni del sistema insediativo in termini di necessità di dotazioni territoriali, infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico.</p> <p>Si ha comunque incremento di carico urbanistico in caso di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, ovvero addizioni volumetriche agli edifici esistenti, come definiti dalle vigenti norme regionali, ove comportanti incremento del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili, ai sensi dell'articolo 2 DPR n.64/R/2013, ovvero reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione; interventi comunque denominati dai quali derivi incremento del numero di unità immobiliari, anche in assenza di contestuale mutamento della destinazione d'uso;</li> <li>b) mutamenti della destinazione d'uso di organismi edilizi esistenti, ove comportanti il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;</li> <li>c) incremento della superficie di vendita o di somministrazione (Sv) di esercizi commerciali o di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico esistenti.</li> </ul>

*b) Definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni*

Abbaino	Volume tecnico appositamente configurato e dimensionato per consentire l'accesso alla copertura, piana o inclinata. Le aperture in esso collocate possono concorrere alla verifica dei requisiti igienico-sanitari di locali e spazi sottotetto. Non sono identificabili come abbaini le porzioni di copertura in contropendenza finalizzate all'illuminazione ed aerazione di spazi o locali posti al piano sottotetto.
Balcone	Struttura edilizia a sviluppo orizzontale, aperta e praticabile, posta in aggetto rispetto alla sagoma dell'edificio, munita di ringhiera o di parapetto, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o comunque di uso privato esclusivo, nonché priva di autonoma copertura, salva la parziale protezione dagli agenti atmosferici eventualmente offerta da soprastanti balconi, sporti di gronda o altri elementi aggettanti.
Ballatoio	Spazio praticabile di uso comune finalizzato a distribuire l'accesso a più unità immobiliari, configurato come elemento a sviluppo orizzontale compreso entro il filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio, o posto in aggetto alle medesime. Il ballatoio concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio anche ove configurato come spazio aperto delimitato da semplice ringhiera o parapetto. Se provvisto di tamponamenti esterni il ballatoio concorre altresì alla determinazione dell'involucro edilizio.
Bow-window	Porzione finestrata di un locale, anche con sviluppo su più piani, sporgente dal filo delle pareti perimetrali esterne di un edificio.
Cantine (o Scantinati)	Locali accessori, totalmente o prevalentemente interrati, generalmente adibiti ad uso di ricovero o ripostiglio di oggetti, merci o materiali, e comunque sprovvisti di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone.
Copertura	Delimitazione superiore di un edificio, o di altro manufatto edilizio comunque denominato provvisto o meno di tamponamenti laterali, atta ad assicurare protezione dagli agenti atmosferici. La copertura è costituita da una struttura portante e da un manto superficiale esterno e comprende anche gli eventuali strati di coibentazione e di impermeabilizzazione interposti tra i medesimi. Essa assume diverse denominazioni in ragione della sua configurazione strutturale e morfotipologica ovvero in relazione al materiale usato per la struttura o per il manto superficiale.

Intercapedini	<p>Spazi variamente configurati e delimitati da strutture portanti, pareti, pannellature fisse o controsoffitti, ed aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria, finalizzata alla salubrità, al comfort igrometrico o alla climatizzazione dei locali dell'edificio, ovvero esclusiva funzione tecnologica, finalizzata all'alloggiamento di tubazioni o impianti.</p> <p>L'accessibilità alle intercapedini è limitata alle sole operazioni di ispezione e manutenzione.</p> <p>Sono da considerarsi intercapedini spazi quali scannafossi, gattaiolati, cavedi, colonne per la ventilazione di locali tecnici o vani accessori, camini del vento, sottotetti non praticabili.</p>
Intradosso	<p>Piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai, ovvero, nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili, piano di imposta dell'orditura secondaria con interasse non superiore a cm 80.</p> <p>Ai fini dell'individuazione dell'intradosso non rileva la presenza di eventuali controsoffitti, né l'eventuale maggior spessore dell'orditura principale.</p>
Loggia (o Portico)	<p>Spazio praticabile coperto, aperto sul fronte esterno su uno o più lati talora scanditi da pilastri o colonne, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o comunque ad uso privato esclusivo. Laddove non collocati al piano terreno la loggia o il portico sono di norma delimitati da un parapetto o da una ringhiera.</p> <p>Le logge o portici, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio.</p>
Parti condominiali o di uso comune	<p>Locali o spazi variamente configurati non afferenti in via esclusiva a singole unità immobiliari, quali ad esempio porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, autorimesse collettive, lavatoi comuni, cabine idriche, centrali termiche condominiali, chiostrine, cortili interni.</p>
Pensilina	<p>Struttura accessoria di copertura, realizzata con materiali durevoli, posta in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.</p>
Piano o locale fuori terra	<p>Piano dell'edificio - o singolo locale - il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota superiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio medesimo.</p>
Piano o locale interrato	<p>Piano dell'edificio - o singolo locale - il cui soffitto, misurato all'intradosso, risulti in ogni sua parte ad una quota pari o inferiore a quella del terreno, del marciapiede, della pavimentazione, nonché di eventuali rampe o scale esterne, posti in aderenza all'edificio medesimo.</p> <p>In caso di manufatti isolati, ovvero di locali in tutto o in parte esterni all'area di sedime dell'edificio cui afferiscono, si considerano interrati solo i locali, o parti di essi, il cui estradosso di copertura non fuoriesca dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio medesimo.</p>
Piano o locale seminterrato o parzialmente interrato	<p>Piano dell'edificio - o singolo locale - posto ad una quota intermedia rispetto ai piani o locali fuori terra ed a quelli interrati.</p> <p>Si considerano prevalentemente interrati i piani o i locali seminterrati la cui volumetria, misurata al lordo delle pareti perimetrali esterne, sia in prevalenza collocata al di sotto della quota del terreno, del marciapiede, della pavimentazione, nonché di eventuali rampe o scale esterne, posti in aderenza all'edificio.</p>
Piano sottotetto	<p>Piano dell'edificio posto immediatamente sotto la copertura, comunque configurata, delimitato inferiormente da un solaio praticabile ed utilizzabile per spazi o locali destinati alla permanenza continuativa di persone, se provvisto di idonei requisiti igienico-sanitari, ovvero per spazi o locali accessori, se sprovvisto dei suddetti requisiti.</p> <p>I sottotetti non praticabili delimitati inferiormente da controsoffitti o elementi consimili, aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria o tecnologica, sono da considerarsi intercapedini.</p>
Porticato	<p>Spazio coperto situato al piano terreno o ad altro livello di accesso all'edificio, scandito da colonne o pilastri, aperto lungo il perimetro esterno dell'edificio, o</p>

	<p>verso spazi pertinenziali interni, e costituente spazio condominiale o di uso comune, ovvero pubblico o asservito ad uso pubblico.</p> <p>Non fanno parte del porticato le eventuali porzioni delimitate da pareti, infissi o altri elementi suscettibili di determinare vani chiusi.</p> <p>Il porticato, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.</p>
Serra solare	<p>Elemento di architettura bioclimatica - dalle caratteristiche obiettivamente distinte da quelle delle comuni verande - costituito da una serra vera e propria finalizzata ad introitare la radiazione solare coadiuvando nella stagione invernale il riscaldamento dell'edificio o dell'unità immobiliare.</p> <p>La serra solare deve essere posta in condizioni ottimali di irraggiamento e schermata all'irraggiamento durante la stagione estiva, per evitare il surriscaldamento dei locali contigui. La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nella documentazione tecnica di progetto, nella quale è quantificata, attraverso i necessari calcoli energetici, la riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale.</p> <p>La serra solare costituisce volume tecnico e non può essere destinata alla permanenza continuativa di persone, né dotata a tal fine di climatizzazione artificiale. Essa concorre alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio.</p>
Soppalco	<p>Struttura orizzontale praticabile con la quale viene ricavata, all'interno di un locale principale di idonea altezza, un quantitativo aggiuntivo di superficie utile abitabile o agibile (Sua), ovvero di superficie non residenziale o accessoria (Snr). Il soppalco ha almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato.</p>
Terrazza	<p>Ripiano orizzontale esterno aperto e praticabile, delimitato da un parapetto o da una ringhiera, realizzato a copertura di parti dell'edificio, direttamente accessibile da un'unità immobiliare o da parti condominiali o di uso comune.</p> <p>Laddove assolva in tutto o in parte alla funzione di copertura principale dell'edificio o di parti di esso la terrazza assume, secondo le diverse configurazioni, la denominazione di lastrico solare o di terrazza a tasca.</p>
Tettoia	<p>Costruzione o struttura sorretta da pilastri, o altri elementi strutturali puntiformi, prevalentemente o totalmente priva di tamponamenti esterni e provvista di una copertura capace di offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici. Adibita ad usi accessori ad un'attività principale di riferimento, ovvero alla fruizione protetta di spazi pertinenziali, la tettoia può essere:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>libera su tutti i lati;</li><li>libera su due o tre lati e, per i restanti, posta in aderenza ad un fabbricato principale, dal quale può avere anche accesso diretto.</li></ol> <p>La tettoia di cui alla lettera b), ove configurata come struttura obiettivamente distinta dal fabbricato principale dal punto di vista morfotipologico e strutturale, costituisce fattispecie distinta dalla loggia o portico e dal porticato. La sagoma della tettoia così configurata è da considerarsi autonoma e distinta da quella del fabbricato principale al quale è posta in aderenza.</p>
Veranda	<p>Locale o spazio praticabile coperto ricavato delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone (sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda), una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa.</p> <p>L'installazione di infissi vetrati per la realizzazione della veranda costituisce modifica dell'involucro edilizio, mentre non rileva ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio.</p>
Volumi tecnici	<p>Manufatti in genere finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici a servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle vigenti norme in materia di sicurezza.</p> <p>I volumi tecnici hanno caratteristiche morfotipologiche che ne attestano in modo</p>

	<p>inequivocabile l'utilizzo, e possono essere sia esterni che interni all'involucro edilizio di riferimento, parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, ovvero posti al di sopra della copertura dell'edificio.</p> <p>Sono esemplificativamente da considerarsi volumi tecnici manufatti quali: cabine elettriche; vani caldaia; locali in genere per impianti centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque idrosanitarie; extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine; cisterne e serbatoi idrici; abbaini ed altri elementi consimili di accesso alla copertura; serre solari; contenitori di macchinari e impianti per attività produttive.</p> <p>Concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio di riferimento solo i volumi tecnici posti in aderenza o sulla copertura del medesimo, e che risultino totalmente integrati con esso dal punto di vista morfotipologico o strutturale.</p>
--	---

### **Schemi Esemplificativi delle Definizioni Urbanistiche**

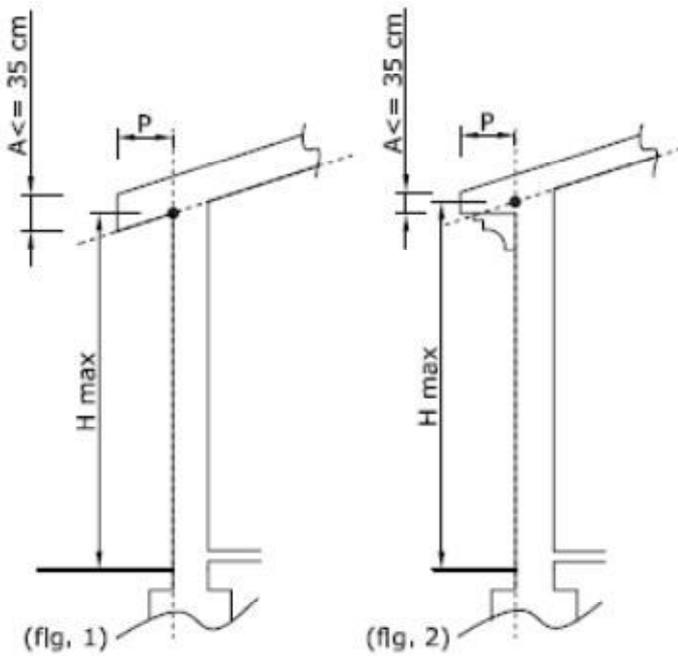
- Altezza Fabbricati (fogli da 1 a 3)

**Allegato A - Fg. 1 di 4**

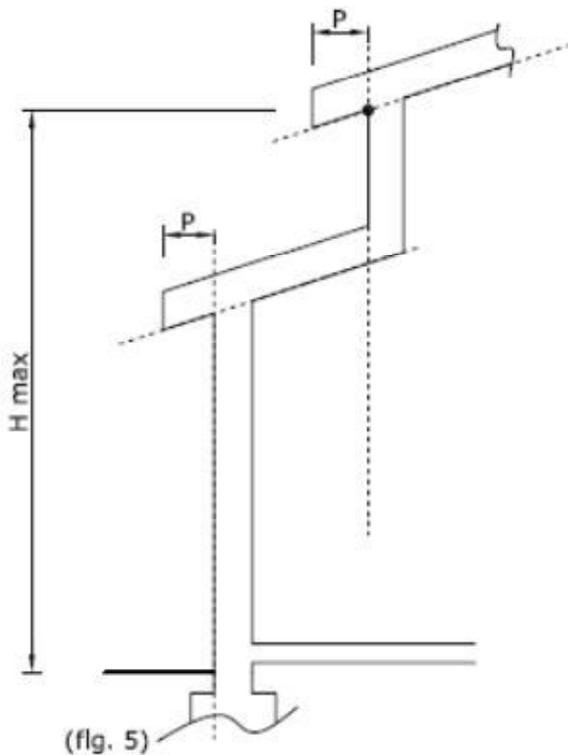
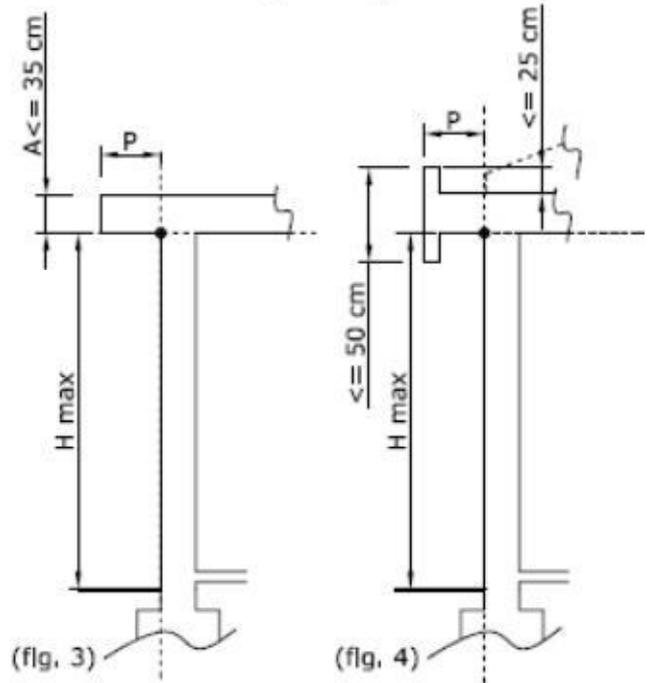
**SCHEMI ESEMPLIFICATIVI DELLE DEFINIZIONI URBANISTICHE**

**Hmax - ALTEZZA MASSIMA**

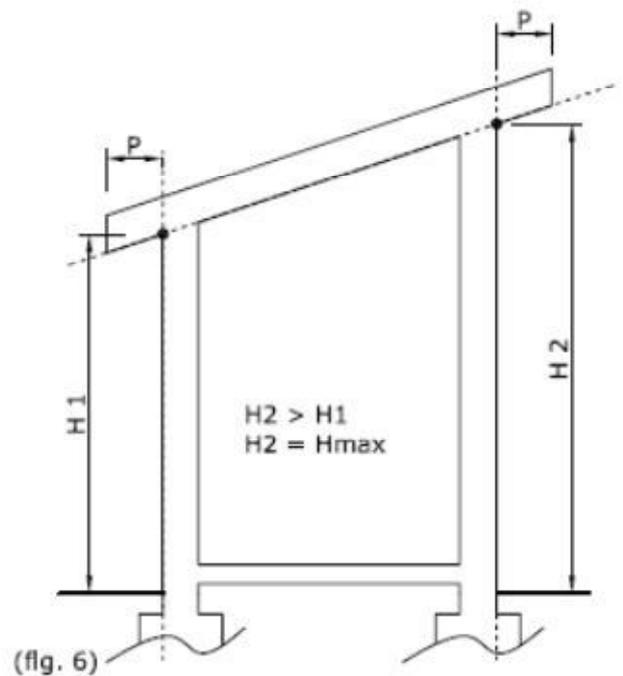
**Copertura Inclinata**



**Copertura piana**



**Copertura arretrata**



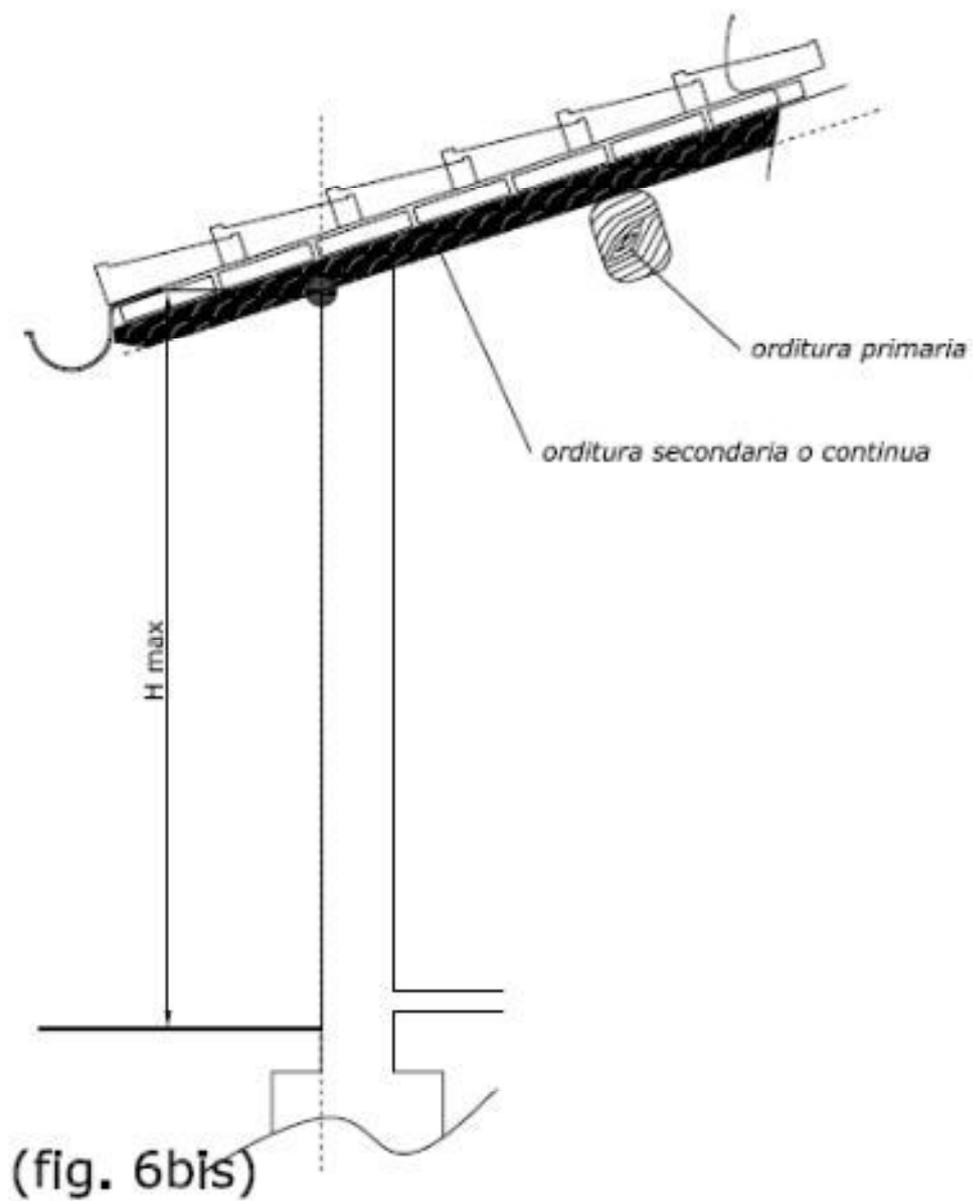
**Facciate con altezze diverse**

Allegato A - Fg. 2 d/ 4

SCHEMI ESEMPLIFICATIVI DELLE DEFINIZIONI URBANISTICHE

Hmax - ALTEZZA MASSIMA

**Copertura Inclinata**

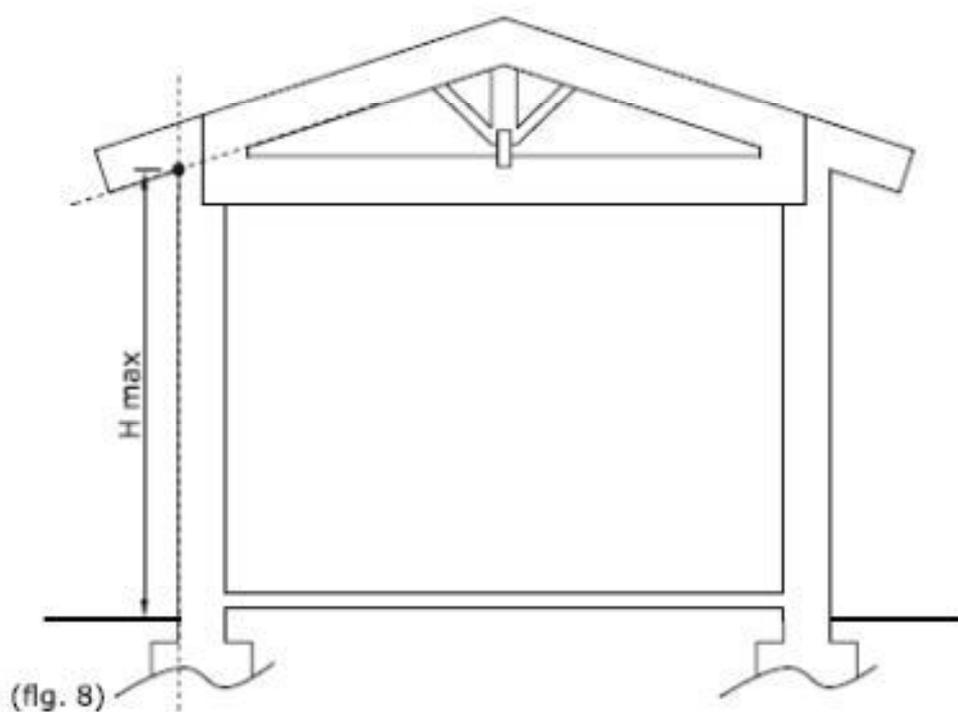
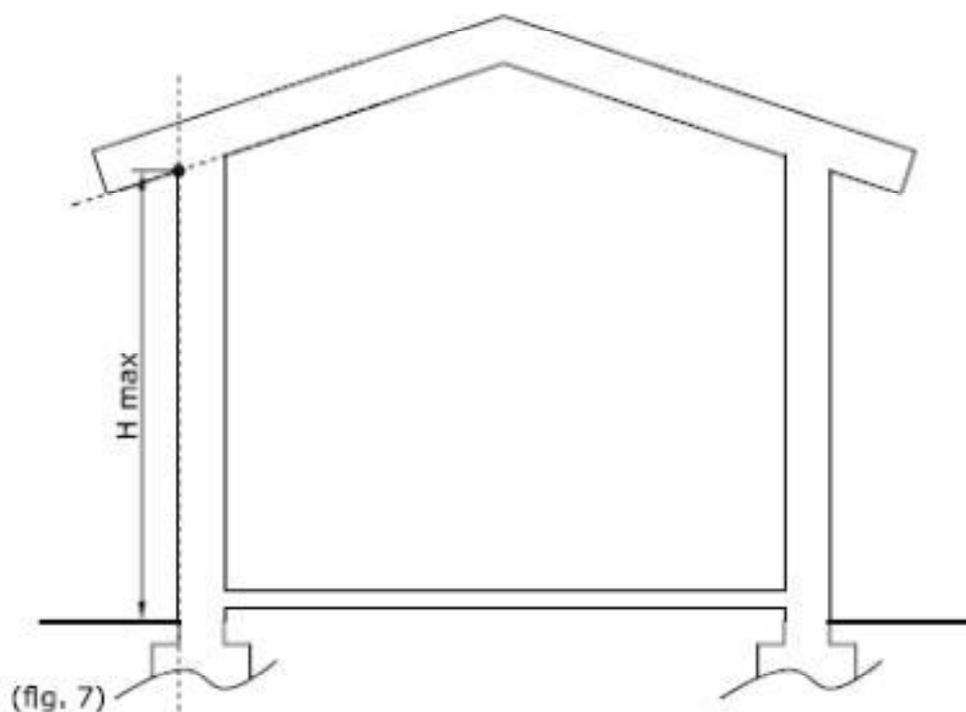


**Allegato A - Fg. 3 di 4**

**SCHEMI ESEMPLIFICATIVI DELLE DEFINIZIONI URBANISTICHE**

**Hmax - ALTEZZA MASSIMA**

**tipologia EDIFICI PRODUTTIVI**

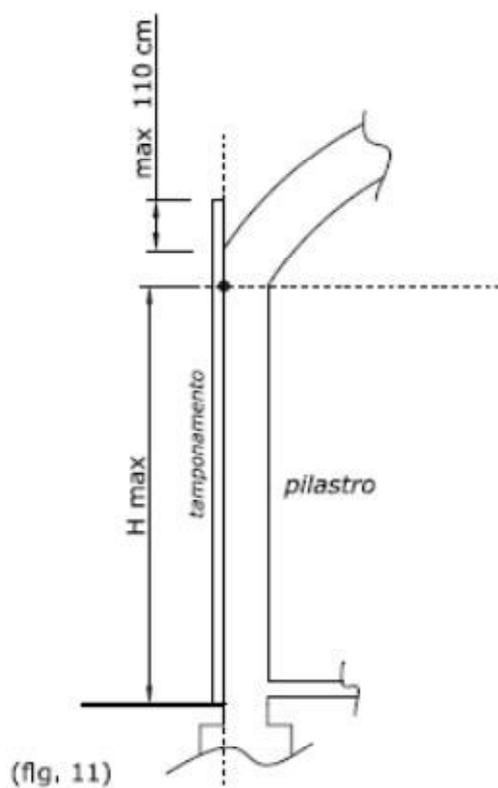
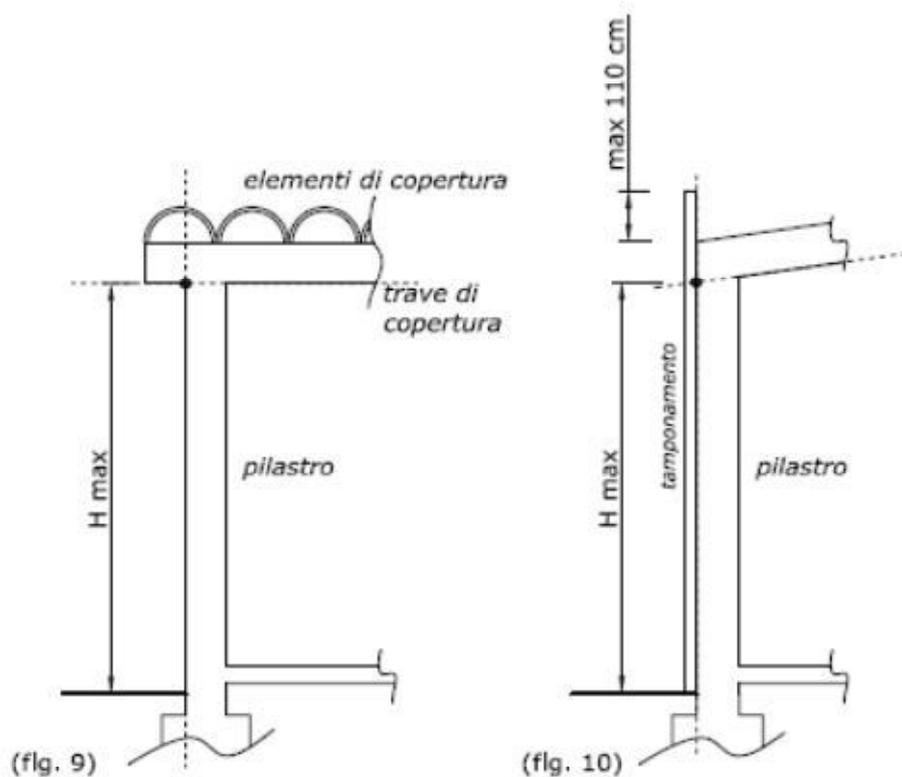


Allegato A - Fg. 4 di 4

SCHEMI ESEMPLIFICATIVI DELLE DEFINIZIONI URBANISTICHE

Hmax - ALTEZZA MASSIMA

tipologia EDIFICI PRODUTTIVI



## ALLEGATO B

### B1 CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi edilizi sono definiti e disciplinati dalle vigenti norme di Legge Statale e Regionale. Al fine di meglio precisarne le differenti modalità d'intervento essi sono stati individuati come di seguito descritti, in relazione ai possibili interventi ricompresi nelle definizioni di cui all'art. 78 e 79 della L.R.T. 01/2005 e successive modifiche e integrazioni. Essi si suddividono in:

#### 1 Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia che incidono sulle risorse essenziali del territorio:

**1.1** Gli interventi di **nuova edificazione** e cioè di realizzazione di nuovi manufatti edilizi diversi da quelli di cui alle lettere successive e che non rientrano nella classificazione degli interventi appresso indicati;

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

**1.3** La realizzazione di **nuove opere di urbanizzazione** primaria e secondaria;

**1.4** La **realizzazione di infrastrutture e di impianti**, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato. A tal fine si intende trasformazione permanente del suolo la realizzazione di opere che modificano le caratteristiche agronomiche del terreno, per aumentarne l'importanza e lo sgrondo delle acque (massicciate, impermeabilizzazioni, ecc.) e non ne consentono l'uso agricolo;

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

**1.6** Le **addizioni volumetriche** agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia;

**1.7** Gli interventi di **sostituzione edilizia**, intesi come opere di demolizione e ricostruzione di fabbricati che non comportano aumenti di volume, non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione della sagoma, collocazione e destinazione d'uso, senza la necessità di alcun intervento sulle opere di urbanizzazione che modifichi la superficie fondiaria o che comporti la realizzazione di standard urbanistici, secondo la disciplina di P.R.G.. Si considerano sostituzione edilizia gli interventi sugli edifici esistenti che ne modificano la destinazione d'uso o la superficie lorda di pavimento con l'inserimento di nuove strutture orizzontali, se connessi a sostituzioni strutturali o trasformazioni tipologiche, nel caso in cui non risulti la necessità di alcun intervento sulla dotazione degli standard urbanistici, secondo le previsioni del P.R.G.

**1.8** Gli interventi di **ristrutturazione urbanistica**, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Sono considerati interventi di ristrutturazione urbanistica gli interventi sugli edifici esistenti che ne modificano la destinazione d'uso o la superficie lorda di pavimento con l'inserimento di nuove strutture orizzontali, se connessi a sostituzioni strutturali o trasformazioni tipologiche, nel caso che comporti la realizzazione o l'adeguamento della dotazione degli standard urbanistici, secondo la disciplina di P.R.G.

Nell'intervento di ristrutturazione urbanistica sono individuate quattro sottocategorie, per le quali sono ammesse i seguenti tipi di intervento:

- **(ru1) demolizione e ricostruzione totale o parziale**
  - comprende la complessiva riorganizzazione distributiva, funzionale e planovolumetrica del singolo edificio, anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione, mantenendo la preesistente Sul, altezza e numero di piani;
  - nel calcolo della Sul esistente rientrano tutti gli edifici ed i manufatti esistenti presenti all'interno dell'unità minima di intervento regolarmente autorizzati, i quali, nel caso sia prevista la demolizione ai sensi del successivo articolo 16, dovranno essere demoliti accorpando la Sul al corpo del fabbricato principale in una logica di accrescimento della specifica tipologia;
  - è ammessa la sopraelevazione in aderenza a pareti cieche esistenti a confine, limitatamente al tratto

- orizzontale in comune delle stesse.
- sono ammesse costruzioni a confine sulla base di un progetto preventivo unitario, da approvarsi con le stesse modalità di un permesso di costruire, accompagnato da atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto, presentato dai confinanti;
- nel caso di parziale demolizione possono essere mantenute le preesistenti distanze da strade e confini di proprietà, fatti salvi i minimi previsti dal Codice Civile e nel rispetto della distanza minima tra pareti finestrate ai sensi del DM 1444/68. Negli altri casi deve essere rispettata una distanza minima di ml. 5,00 dai confini di proprietà e dalle strade ed essere garantita una distanza tra pareti finestrate come previsto dal citato DM 1444/68;
- **(ru2) sopraelevazione dei fronti edilizi**
  - nelle tavole del Regolamento Urbanistico, al fine di ricreare regolarità tipologica degli insediamenti, sono indicati con apposito segno grafico gli interventi di sopraelevazione di un piano dei fronti edilizi, intesa come estensione in senso verticale di tutta la costruzione esistente, per mezzo di un intervento attuato attraverso la formazione di un organismo architettonico omogeneo, nella logica di accrescimento della specifica tipologia;
  - sono esclusi dalla sopraelevazione i manufatti che non siano costruiti in aderenza con l'edificio principale;
  - l'intervento è ammesso nel rispetto dei distacchi minimi tra edifici e confine esistenti, fatte salve comunque le norme del Codice Civile e le distanze tra pareti finestrate ai sensi del DM 1444/68;
- **(ru3) ampliamento**
  - nelle tavole del Regolamento Urbanistico, sono indicati con apposito segno grafico gli interventi di ampliamento, realizzati attraverso l'estensione in senso orizzontale della costruzione esistente, da terra a tetto, attraverso la formazione di un organismo architettonico omogeneo, nella logica di accrescimento della propria specifica tipologia;
  - possono essere mantenute le preesistenti distanze dai confini di proprietà fatti salvi i minimi previsti dal Codice Civile e le distanze tra pareti finestrate ai sensi del DM 1444/68. Negli altri casi deve essere rispettata una distanza minima di ml. 5,00 dai confini di proprietà e dalle strade ed essere garantita una distanza tra pareti finestrate come previsto dal citato DM 1444/68. L'ampliamento non è previsto verso le strade e gli spazi pubblici, ad esclusione degli immobili classificati R6 e R3 per i quali dovrà essere rispettata la distanza minima di ml. 5,00;
- **(ru4) sostituzione**
  - il Regolamento urbanistico individua con apposito simbolo grafico e con numero progressivo di riferimento, le unità minime di intervento per le quali è previsto un intervento di sostituzione attraverso la totale demolizione e ricostruzione, assegnando nuovi parametri urbanistici, edilizi e tipologici;
  - gli interventi di sostituzione elencati nelle **Regolamento Urbanistico** sono assoggettati a permesso di costruire diretto. L'unità minima di intervento coincide con le particelle catastali elencate e, nel caso di inserimento di una porzione di particella, per la determinazione della sua superficie dovrà essere fatto riferimento alla tavola del Regolamento urbanistico. Gli interventi edilizi devono rispettare le prescrizioni previste per la nuova costruzione nel **contenute nelle NTA del Regolamento Urbanistico**;
  - gli interventi di sostituzione elencati nel **Regolamento Urbanistico** sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato. In questi casi il permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione, da trascriversi presso la competente Conservatoria a cura e spese del proprietario. L'unità minima di intervento coincide con le particelle catastali elencate e, nel caso di inserimento di una porzione di particella, per la determinazione della sua superficie dovrà essere fatto riferimento alla tavola del Regolamento urbanistico. Gli interventi edilizi devono rispettare le prescrizioni previste per la nuova costruzione nel **contenute nelle NTA del Regolamento Urbanistico**;
  - nel caso di rinuncia ad intervenire secondo le modalità previste ai precedenti punti è ammessa la possibilità di operare sul singolo immobile secondo quanto previsto per gli interventi di tipo ru1.

## **2 Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia che non incidono sulle risorse essenziali del territorio.**

### **2.1 Manutenzione ordinaria**

Gli interventi di manutenzione ordinaria consistono in opere per la riparazione, il rinnovo e la sostituzione degli elementi di finitura (superfici parietali, elementi decorativi, pavimenti e infissi); degli elementi non strutturali della copertura (manto, gronda, pluviali, canne fumarie e camini ecc.); per il mantenimento in efficienza e per integrare gli impianti tecnici esistenti (idraulico, igienico sanitario, elettrico, fognario, termico, di ventilazione), dei sistemi di protezione (isolamento termico, isolamento acustico, impermeabilizzazioni ecc.).

Rientrano nella manutenzione ordinaria, ai fini edilizi, la sostituzione degli elementi impiantistici quali caldaie, autoclavi, ecc., che non comportino la realizzazione di nuovi locali.

Gli interventi di manutenzione ordinaria possono comportare la modifica delle caratteristiche architettoniche esistenti, relativamente sia ai materiali che alle modalità di esecuzione.

## **2.2 Manutenzione straordinaria**

Gli interventi di manutenzione straordinaria consistono in opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire singoli elementi degradati anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la sagoma e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono compresi nella manutenzione straordinaria gli interventi di accorpamento di unità immobiliari che non ne modifichino i caratteri distributivi e funzionali. Per gli edifici produttivi costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento alle normative della sicurezza senza aumento della superficie utile.

## **2.3 Restauro**

Gli interventi di restauro consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato a conservare i caratteri architettonici dell'edificio, determinati dagli elementi tipologici (definiti dai caratteri distributivi dell'edificio), formali (definiti dalla sagoma planivolumetrica, dall'organizzazione dei prospetti e dai singoli elementi costitutivi caratterizzanti), strutturali e costruttivi (individuati nelle tecniche di realizzazione e di posa in opera), consentendone una destinazione d'uso compatibile e recuperandone la funzionalità, anche ricorrendo all'impiego di tecniche non tradizionali, purché il ricorso ad esse sia strumentale alla conservazione del fabbricato o di una sua parte nei termini di cui sopra.

Negli interventi di restauro dovranno essere eliminate le parti che alterano l'edificio, compromettendone stabilità, fruibilità e riconoscibilità architettonica.

Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso.

Ove compatibile con la conservazione dei caratteri architettonici, negli interventi di restauro potranno essere modificate le superfici, mediante trasformazione di s.u. in s.n.r. (o viceversa) o inserimento di superfici accessorie, e il numero delle unità immobiliari.

## **2.4 Risanamento conservativo**

Gli interventi di risanamento conservativo consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato alla conservazione ed al recupero della fruibilità degli edifici col ripristino di sane condizioni igieniche, statiche e funzionali, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, senza aumento di volume e di superficie coperta, nel rispetto degli elementi tipologici (definiti dai caratteri distributivi dell'edificio), formali (definiti dalla sagoma planivolumetrica e dall'organizzazione dei prospetti) e strutturali.

Nell'intervento di restauro e risanamento conservativo sono individuate sottocategorie, per ognuna delle quali sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- **(a1) restauro scientifico**
  - restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate quali: i fronti; gli ambienti interni; la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
  - il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione, le caratteristiche e la quota dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne, solai e volte, scale;
  - la conservazione e il ripristino degli sporti di gronda; dei cornicioni di copertura, in particolare quelli in travicelli e mensole di legno variamente sagomati e quelli con sporti a lastra di marmo e/o mensole; del tetto, con ripristino del manto di copertura originale o simile all'originale;
  - la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
  - l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto delle norme di cui ai precedenti punti;
  - gli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche anche all'esterno dell'edificio purché venga dimostrata l'impossibilità di realizzarli all'interno dell'immobile e nel rispetto dei caratteri architettonici dell'organismo edilizio;
  - gli interventi sugli edifici vincolati per i quali è prevista la preventiva approvazione da parte della Soprintendenza ai monumenti, al fine di assicurare la conservazione e la protezione di tali beni dovranno essere realizzati in conformità alle decisioni della Soprintendenza;
- **(a2) risanamento conservativo**

- il restauro e il ripristino dei fronti per i quali, su quelli posti verso le strade pubbliche e private di uso pubblico o gli spazi pubblici esistenti e di progetto non sono consentite modifiche, mentre sugli altri sono ammesse parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
- la conservazione e il ripristino degli sporti di gronda dei cornicioni di copertura, in particolare quelli in travicelli e mensole di legno variamente sagomati del tetto, con ripristino del manto di copertura originale o simile all'originale;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni nonché la loro riorganizzazione funzionale, con l'adeguamento dell'altezza interna ai minimi fissati dal regolamento di igiene, rimanendo fisse le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo. In caso di difetto è ammessa una pendenza massima delle falde non superiore al 35%;
- nel caso di ricostruzione del solaio deve essere rispettato nei vani finestrati uno spazio libero al di sopra degli architravi delle porte e finestre di almeno cm. 30;
- il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio, purché motivato e finalizzato alla conservazione degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio stesso;
- l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio originario, ad esclusione degli ampliamenti organici del medesimo, per i quali sono ammessi interventi di miglioramento architettonico alle caratteristiche del fabbricato originario anche attraverso la demolizione e ricostruzione a parità di Sul o in quantità inferiore;
- è ammesso il rialzo del solaio dell'ultimo piano per un'altezza non superiore a ml. 0,70. Qualora la quota della strada sia superiore al piano di calpestio dell'edificio esistente è ammesso anche il rialzo del solaio del piano terreno, fino ad un massimo di ml. 0,25 sulla quota della strada;
- l'inserimento degli impianti tecnologici, igienico-sanitari e di abbattimento delle barriere architettoniche nel rispetto delle norme di cui ai precedenti punti;
- il restauro e il miglioramento strutturale ai fini dell'adeguamento alla vigente legislazione delle zone a rischio sismico;
- gli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche anche all'esterno dell'edificio purché venga dimostrata l'impossibilità di realizzarli all'interno dell'immobile e nel rispetto dei caratteri architettonici dell'organismo edilizio.

## 2.5 Ristrutturazione edilizia

Gli interventi sugli edifici consistono in un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Tali interventi comprendono altresì:

- le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali, nonché nella stessa collocazione e con la stessa articolazione della sagoma e lo stesso volume urbanistico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie a conformare gli edifici alla normativa sulla sicurezza e accessibilità delle costruzioni. A tal fine dovranno essere utilizzati gli stessi tipi di materiali con cui era realizzato l'edificio preesistente, adeguati tecnologicamente alle attuali forme del costruire;
- la demolizione di volumi secondari, come definiti all'allegato A, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
- le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non si configurino come nuovi organismi edilizi, ivi compreso le pertinenze, e limitati interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica, di sicurezza e accessibilità. A questo fine si intendono quali addizioni funzionali gli ampliamenti della volumetria esistenti necessari all'adeguamento dell'immobile agli standard minimi richiesti dalla normativa vigente per la funzione in atto, nonché gli aumenti volumetrici conseguenti alla tamponatura di elementi non chiusi. Nell'intervento di ristrutturazione edilizia sono individuate quattro sottocategorie, per le quali sono ammesse i seguenti tipi di intervento ai sensi dell'articolo ai sensi dell'Art. 79 secondo comma, lettera d) della LRT 01/05 e successive modifiche:

- **(r1) ristrutturazione semplice**

comprende gli interventi di riorganizzazione interna con variazione delle quote di imposta dei solai, delle caratteristiche distributive, dimensionali e del numero degli alloggi, compresa la modifica del disegno delle facciate e il rifacimento della copertura con tipologia diversa da quella preesistente. Questo intervento può pertanto comportare lo svuotamento dell'involucro edilizio;

- **(r2) adeguamento igienico-funzionale**

comprende l'ampliamento una tantum per adeguamento igienico-funzionale fino ad un massimo di mq. 9,0 della superficie coperta del fabbricato e realizzato attraverso l'estensione in senso orizzontale della costruzione

esistente, da terra a tetto, attuato attraverso la formazione di un organismo architettonico omogeneo, nella logica di accrescimento della specifica tipologia. E' ammessa la deroga fino ad un ampliamento massimo di mq. 11 della superficie coperta, quando si dimostri l'utilità ai fini dell'accrescimento omogeneo dell'organismo edilizio. Tale intervento, limitatamente alla zona omogenea A, e solo per l'adeguamento igienico, può essere realizzato in deroga agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 2-4-68 n° 1444, salvo i limiti minimi previsti dal Codice Civile; nelle altre zone omogenee esso è consentito mantenendo le preesistenti distanze da strade e confini di proprietà, fatti salvi i minimi previsti dal Codice Civile e nel rispetto della distanza minima tra pareti finestrate ai sensi del DM 1444/68. L'intervento di adeguamento igienico-funzionale r2 non incide nel conteggio della Sul;

- **(r3) recupero del sottotetto**

comprende gli interventi di rialzamento dell'eventuale sottotetto già annesso all'unità immobiliare per consentire l'adeguamento delle altezze interne ai minimi previsti dal regolamento di igiene, per una altezza non superiore a cm. 80 misurata dalla linea di gronda preesistente. L'intervento di recupero del sottotetto r3 non incide sul conteggio della Sul;

- **(r4) demolizione e fedele ricostruzione**

comprende la demolizione e ricostruzione fedele del fabbricato con gli stessi materiali o analoghi, se prescritti, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Tale intervento si applica anche alle unità edilizie parzialmente demolite di cui sono note (attraverso documentazione storica e catastale) le caratteristiche tipologiche ed architettoniche originarie, purché non insistano su aree destinate dal Regolamento urbanistico a viabilità pubblica, zone sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio e a standards.

**2.6** Altri tipi d'intervento che non comportano trasformazione urbanistica ed edilizia incidenti sulle risorse essenziali del territorio

- le opere di **reinterro** e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- i **mutamenti di destinazione d'uso** degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dal Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni;
- le **demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione** o alla nuova edificazione;
- le **occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali**, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso;
- gli **interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche** ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità;
- gli **altri interventi edilizi** che non rientrano nella classificazione di cui al precedente punto 1.

## B2 QUALIFICAZIONE ESEMPLIFICATIVA DI SINGOLI INTERVENTI EDILIZI E TITOLO IDONEO ALL'ESECUZIONE

### A – ATTIVITÀ EDILIZIA NON SOGGETTA A TITOLO EDILIZIO <sup>(1)</sup>

#### 1) Lavori alle facciate

rifacimento della tinteggiatura senza cambio di colore;	(manutenzione ordinaria)
riparazione o rifacimento degli elementi decorativi con le stesse caratteristiche;	(manutenzione ordinaria)
riparazione o rifacimento dell'intonaco;	(manutenzione ordinaria)
riparazione o sostituzione degli infissi con le stesse caratteristiche degli esistenti (***)	(manutenzione ordinaria)
riparazione o sostituzione di cancelli, inferriate e ringhiere con le stesse caratteristiche degli elementi esistenti;	(manutenzione ordinaria)
riparazione o sostituzione di griglie o botole;	(manutenzione ordinaria)
realizzazione di coibentazioni e rivestimenti a cappotto fino ad uno spessore massimo di cm. 5 (*****);	(manutenzione ordinaria)
realizzazione di nicchie e sportelli per la protezione di impianti e contatori;	(manutenzione ordinaria)
realizzazione di manufatti per la protezione di impianti e contatori fino ad una superficie massima di mq. 0,50;	(manutenzione ordinaria)
riparazione o sostituzione di canne fumarie, ove non ricorra l'obbligo del progetto, con altre di medesime caratteristiche e dimensioni;	(manutenzione ordinaria)
riparazione o rifacimento delle pavimentazioni di terrazze e balconi (***) (*****);	(manutenzione ordinaria)
riparazione, sostituzione o nuova realizzazione dei sistemi di coibentazione e impermeabilizzazione di coperture piane, terrazze e balconi (*****);	(manutenzione ordinaria)
riparazione o rifacimento degli elementi di finitura di terrazze e balconi, compreso la posa in opera di fioriere ornamentali;	(manutenzione ordinaria)
installazione di cassa bancaria automatica (bancomat) (***)	(manutenzione ordinaria)
piccole aperture per presa d'aria aventi una superficie massima di cmq. 400;	(manutenzione ordinaria)
riparazione o sostituzione di tende parasole, mantenendo le caratteristiche preesistenti;	(manutenzione ordinaria)
installazione di zanzariere.	(manutenzione ordinaria)
recinzioni con paletti (infissi su cordolo di fondazione in cls non sporgente dal suolo più di 20 cm) e rete metallica, di cortili interni e di piazzali privati (escluse parti poste lungo strade, spazi pubblici e confini di proprietà);	(manutenzione ordinaria)

#### 2) Lavori alla copertura

ripassatura del manto di copertura con possibile sostituzione o integrazione degli elementi deteriorati, compreso anche la sporadica sostituzione degli elementi secondari della copertura (comignoli, terminali di aereazione, lucernai, parafulmini, ancoraggi di sicurezza, ecc);	(manutenzione ordinaria)
sostituzione degli elementi del manto di copertura con nuovi elementi aventi le stesse caratteristiche per forma e materiali (****) (*****);	(manutenzione ordinaria)
riparazione, rifacimento o nuova realizzazione dei sistemi di coibentazione e di impermeabilizzazione fino ad uno spessore massimo di cm. 8 (*****);	(manutenzione ordinaria)
riparazione o sostituzione di nuove lattonerie, converse, canali di gronda e pluviali con elementi aventi le stesse caratteristiche;	(manutenzione ordinaria)
riparazione, rifacimento o nuova realizzazione della cimasa dei parapetti di terrazze e balconi;	(manutenzione ordinaria)
riparazione, rifacimento o nuova realizzazione del rivestimento delle strutture di coronamento con elementi in lamiera di rame, lamiera verniciata o similari, aventi uno sviluppo lineare complessivo non superiore a ml. 1,00 per la nuova realizzazione);	(manutenzione ordinaria)
riparazione o rifacimento di comignoli e canne fumarie con nuovi elementi aventi le stesse caratteristiche e dimensioni;	(manutenzione ordinaria)

nuova realizzazione di comignoli fino ad un'altezza massima fuori falda di ml. 1,00 e per un numero massimo di 1 per ogni falda;	(manutenzione ordinaria)
riparazione o sostituzione di lucernari con le stesse caratteristiche di quelli esistenti;	(manutenzione ordinaria)
nuova realizzazione di lucernari e passi d'uomo nella misura massima di 1 per ogni falda e della superficie massima di mq. 0,50;	(manutenzione ordinaria)
riparazione o sostituzione degli elementi non strutturali di pensiline, pergolati, pensiline a copertura degli impianti di distribuzione carburanti, mantenendo invariate le caratteristiche preesistenti.	(manutenzione ordinaria)

### 3) Sistemazioni ed opere esterne

riparazione o rifacimento delle pavimentazioni esterne senza modifica al disegno preesistente e alle superfici a verde e permeabili, compreso modesti livellamenti del terreno (***) (*****);	(manutenzione ordinaria)
riparazione o rifacimento di griglie;	(manutenzione ordinaria)
installazione di tende o tendoni su aree per una superficie massima di 20 mq, aventi montanti in struttura leggera, oppure del tipo estensibile senza montanti, non infissi al suolo e senza chiusure laterali. Escluso l'ambito di applicazione della parte III del presente regolamento;	(opere pertinenziali)
installazione di arredi esterni semplicemente appoggiati al suolo;	(opere pertinenziali)
installazione di serre stagionali, non collegate all'attività agricola, costituite da materiale plastico trasparente, fino ad una superficie massima di mq. 20;	(opere pertinenziali)
nuova realizzazione di recinzioni in rete metallica e paletti semplicemente infissi al suolo, senza impiego di malte o conglomerati, dell'altezza massima fuori terra di ml. 1,50;	(manutenzione ordinaria)
nuova costruzione di barbecue o forni di piccole dimensioni;	(opere pertinenziali)
riparazione o sostituzione di barriera manuale o automatica per l'accesso carrabile;	(manutenzione ordinaria)
installazione di paletti dissuasori (***) (*****);	(manutenzione ordinaria)
riparazione o sostituzione del muro di cinta o di contenimento, mantenendo invariate le caratteristiche costruttive preesistenti;	(manutenzione ordinaria)
riparazione o sostituzione di elementi costruttivi, non strutturali, e tecnici delle piscine mantenendo le caratteristiche preesistenti;	(manutenzione ordinaria)
esecuzione delle opere necessarie per lo scolo delle acque piovane;	(manutenzione ordinaria)
installazione di modesti elementi di natura ornamentale;	(manutenzione ordinaria)
riparazione o rifacimento di strada privata interna sullo stesso tracciato e con le stesse caratteristiche.	(manutenzione ordinaria)

### 4) Lavori interni

riparazione o sostituzione di pavimenti, rivestimenti, infissi ed ogni altra opera di finitura (***) (*****);	(manutenzione ordinaria)
riparazione, rifacimento o nuova realizzazione di arredi fissi quali: armadi a muro, muretti, controsoffitti e caminetti per la nuova realizzazione) (***) (*****);	(manutenzione ordinaria)
riparazione o rifacimento di intonaco;	(manutenzione ordinaria)
realizzazione di nicchie per il contenimento di impianti e contatori;	(manutenzione ordinaria)
riparazione o sostituzione degli elementi di finitura, non strutturali, delle parti condominiali del fabbricato;	(manutenzione ordinaria)
posa in opera di pareti mobili e di pavimenti galleggianti.	(manutenzione ordinaria)

### 5) Impianti (\*\*\*\*\*)

riparazione o sostituzione degli apparecchi igienico – sanitari;	(manutenzione ordinaria)
riparazione o sostituzione degli impianti e delle apparecchiature tecniche, ove non ricorra l'obbligo del progetto;	(manutenzione ordinaria)
riparazione o sostituzione dell'impianto di smaltimento liquami, compreso la	(manutenzione ordinaria)

fossa biologica tricamerale ed ogni altro accessorio relativo, fino al limite della proprietà privata;	
riparazione o sostituzione dell'impianto di smaltimento delle acque meteoriche, fino al limite della proprietà privata;	<b>(manutenzione ordinaria)</b>
nuova installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili in accordo con la disciplina, le prescrizioni tecniche e le disposizioni attuative della vigente normativa nazionale e regionale;	<b>(manutenzione ordinaria)</b>
riparazione, sostituzione o nuova installazione di antenna ricevente radio – TV (***)	<b>(manutenzione ordinaria)</b>
posa in opera di cavi elettrici interrati o sotto traccia nell'area privata, a servizio di impianti esistenti;	<b>(manutenzione ordinaria)</b>
installazione, sostituzione, modifica (cioè estensione dell'impianto termico esistente, ove non ricorra l'obbligo del progetto di motocondensanti esterne per pompe di calore e caldaie autonome su facciate non visibili da spazi pubblici;	<b>(manutenzione ordinaria)</b>
installazione di unità esterne di impianti di condizionamento sulle facciate non visibili da spazi pubblici, ove non ricorra l'obbligo del progetto;	<b>(manutenzione ordinaria)</b>
estensioni degli impianti esistenti all'interno dell'edificio.	<b>(manutenzione ordinaria)</b>

## 6) Barriere architettoniche

interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportano la realizzazione di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, e non comportanti alterazioni delle strutture portanti verticali e/o orizzontali (murature, telai, solai, ecc.) , dell'edificio, oppure rampe per il superamento di dislivelli non superiori a ml. 1,00.	<b>(manutenzione ordinaria)</b>
---	---------------------------------

## 7) Varie

demolizione di opere abusive;	-
opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro abitato;	-
eliminazione delle condizioni di pericolo per la pubblica incolumità con opere provvisorie, come disposto all'art. 7 del Regolamento Edilizio Comunale;	-
rimozione materiali di discarica.	-

## B – ATTIVITÀ EDILIZIA SOGGETTA A DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ

### 1) Lavori alle facciate

le opere indicate nell'elenco A ma escluse dall'attività libera per gli specifici vincoli indicati;	-
rifacimento della tinteggiatura con cambio di colore;	(manutenzione ordinaria)
rifacimento o nuova realizzazione di elementi decorativi che modificano l'aspetto esteriore dell'immobile;	(manutenzione ordinaria)
modifica o spostamento delle aperture interne al fabbricato;	(manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia)
realizzazione di nuove aperture;	(manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia)
vetrine e bacheche che modificano la sagoma del fabbricato;	(manutenzione straordinaria)
posa in opera di controfinestre;	(manutenzione straordinaria)
realizzazione di manufatti per la protezione di impianti e contatori, qualora ritengano una superficie superiore a mq. 0,50;	(manutenzione straordinaria)
nuova realizzazione di griglie o botole;	(manutenzione straordinaria)
nuove aperture per presa d'aria aventi superficie superiore a cmq. 400;	(manutenzione straordinaria)
realizzazione di balconi e pensiline anche se comportanti aumento di superficie coperta;	(risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia)
coibentazioni e rivestimenti a cappotto di spessore superiore a cm. 5;	(manutenzione straordinaria)
riparazione o sostituzione di cancelli, inferriate e ringhiere con caratteristiche diverse da quelle preesistenti;	(manutenzione straordinaria)
realizzazione di nuove canne fumarie o sostituzione di quelle esistenti con diversa tipologia ed ingombro;	(manutenzione straordinaria)
riparazione o rifacimento delle parti strutturali di terrazze, balconi, gronde, pilastri, ecc.;	(manutenzione straordinaria)
realizzazione di nuove scale e scale di sicurezza, interne o esterne aperte, sempreché non costituiscano addizione volumetrica;	(risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia)
opere per l'adeguamento dell'immobile alle normative sulla sicurezza e prevenzione incendi;	(manutenzione straordinaria, risanamento conservativo)
realizzazione di nuovo intonaco su muri (in sasso, in mattoni, in muratura mista, in cemento armato) con struttura originaria a "faccia vista".	(manutenzione straordinaria)

### 2) Lavori alla copertura

le opere indicate nell'elenco A ma escluse dall'attività libera per gli specifici vincoli indicati;	-
riparazione o rifacimento delle parti strutturali della copertura;	(manutenzione straordinaria)
rifacimento o nuova realizzazione di sistemi di coibentazione e di impermeabilizzazione per uno spessore complessivo superiore a cm. 8;	(manutenzione ordinaria)
realizzazione di nuovi lucernari e abbaini, ovvero nuovi lucernari e passi d'uomo in misura maggiore a 1 per falda o di superficie superiore a mq. 0,50 (superficie netta apertura) ciascuno;	(manutenzione straordinaria, risanamento conservativo)
realizzazione di nuovi comignoli con altezza fuori falda superiore a ml. 1,00 o in numero superiore a 1 per ogni falda;	(manutenzione straordinaria)
realizzazione di nuove canne fumarie o sostituzione delle preesistenti con caratteristiche diverse;	(manutenzione straordinaria)
realizzazione di nuovo rivestimento delle strutture di coronamento con elementi in lamiera di rame, lamiera verniciata o similari, aventi uno sviluppo lineare complessivo superiore a ml. 1,00;	(manutenzione straordinaria)
riparazione o sostituzione degli elementi strutturali di pensiline, tettoie, pensiline a copertura degli impianti distribuzione carburanti, variando anche le caratteristiche preesistenti.	(manutenzione straordinaria)

### 3) Sistemazioni ed opere esterne

le opere indicate nell'elenco A ma escluse dall'attività libera per gli specifici vincoli indicati;	-
riparazione o rifacimento delle pavimentazioni con modifiche del disegno o della tipologia preesistente o delle superfici a verde e permeabili, compreso modesti livellamenti del terreno;	(manutenzione straordinaria)
nuova realizzazione di pavimentazioni o di nuove sistemazioni in genere;	(manutenzione straordinaria)
nuova realizzazione di griglie e botole;	(manutenzione straordinaria)
realizzazione di nuovi scannafossi, intercapedini e vespai, ovvero modifiche alle caratteristiche e dimensioni di quelli preesistenti;	(manutenzione straordinaria)
installazione di arredi esterni ancorati al suolo;	(opere pertinenziali)
installazione di pergolati e gazebi con struttura leggera in legno o metallo;	(opere pertinenziali)
installazione di serre stagionali, non collegate all'attività agricola, costituite da materiale plastico trasparente e aventi superficie superiore a mq. 20 ma comunque inferiore a mq 40;	(opere pertinenziali)
sostituzione del muro di cinta o di contenimento, con modifiche alle caratteristiche tipologiche preesistenti;	(manutenzione straordinaria)
nuova costruzione di recinzioni, compreso anche quelle di modeste dimensioni ma con strutture ancorate a terra con malta o conglomerato;	(manutenzione straordinaria)
nuova realizzazione di passi pedonali o carrabili, compreso l'installazione di cancelli o di sbarre di chiusura;	(manutenzione straordinaria)
riparazione o sostituzione di elementi costruttivi strutturali delle piscine, modificando anche le caratteristiche preesistenti;	(manutenzione straordinaria)
livellamento del terreno non connesso ad altra attività edilizia o agricola;	(manutenzione straordinaria)
sistemazione del suolo per la formazione di parcheggi scoperti privati;	(opere pertinenziali)
serbatoi e cisterne interrate;	(manutenzione straordinaria)
rifacimento di strada privata interna con modifiche alle caratteristiche preesistenti;	(manutenzione straordinaria)
nuova costruzione di strada privata interna.	(opere pertinenziali)

### 4) Lavori interni

le opere indicate nell'elenco A ma escluse dall'attività libera per gli specifici vincoli indicati;	-
riparazione o sostituzione delle parti strutturali dei solai;	(manutenzione straordinaria, risanamento conservativo)
riparazione o sostituzione di elementi strutturali verticali e di collegamento;	(manutenzione straordinaria, risanamento conservativo)
riparazione o sostituzione delle parti strutturali dei soppalchi;	(manutenzione straordinaria, risanamento conservativo)
nuova realizzazione di soppalchi;	(risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia)
realizzazione di nuove pareti anche con funzioni portanti;	(risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia)
apertura, spostamento o chiusura di porte;	(manutenzione straordinaria, risanamento conservativo)
opere che comportano una diversa distribuzione delle unità immobiliari;	(risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia)
fusioni di unità immobiliari;	(manutenzione straordinaria, risanamento conservativo)
frazionamento di unità immobiliari;	(ristrutturazione edilizia)
opere per l'adeguamento dell'immobile alle normative sulla sicurezza e prevenzione incendi;	(manutenzione straordinaria, risanamento conservativo)
realizzazione di nuovi sistemi distributivi interni (scale, ascensori);	(risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia)

opere che modificano l'aspetto preesistente delle parti condominiali dell'edificio;	(manutenzione straordinaria, risanamento conservativo)
aumento della superficie nell'ambito della sagoma esistente, a condizione che non siano necessari spazi a standard pubblici.	(ristrutturazione edilizia)

## 5) Impianti

le opere indicate nell'elenco A ma escluse dall'attività libera per gli specifici vincoli indicati;	-
opere di modifica degli impianti tecnologici con variazione delle caratteristiche esterne precedenti;	(manutenzione straordinaria)
nuova esecuzione di impianti tecnologici;	(manutenzione straordinaria)
nuova esecuzione dell'impianto di smaltimento liquami fino al limite della proprietà privata;	(manutenzione straordinaria)
nuova esecuzione dell'impianto di smaltimento delle acque meteoriche fino al limite della proprietà privata;	(manutenzione straordinaria)
nuova installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili in accordo con la disciplina, le prescrizioni tecniche e le disposizioni attuative della vigente normativa nazionale e regionale;	(manutenzione straordinaria)
installazione di unità esterne, impianti di condizionamento, moto condensanti esterne per pompe di calore, caldaie autonome esterne, poste su facciate visibili da spazi pubblici;	(manutenzione straordinaria)
installazione di serbatoi fuori terra o interrati per deposito G.P.L	(manutenzione straordinaria)
modifica degli impianti tecnologici esistenti che non possono considerarsi adeguamenti o estensioni dei preesistenti;	(manutenzione straordinaria)
impianti tecnologici e volumi tecnici asserviti a reti infrastrutturali esistenti di modeste dimensioni.	-

## 6) Barriere architettoniche

le opere indicate nell'elenco A ma escluse dall'attività libera per gli specifici vincoli indicati;	-
interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che comportano la realizzazione di manufatti che alterano la sagoma dell'edificio (es.: ascensori) o rampe per superare dislivelli superiori a ml. 1,00.	(manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia)

## 7) Varie e opere pertinenziali

le opere indicate nell'elenco A ma escluse dall'attività libera per gli specifici vincoli indicati;	-
le opere pertinenziali di cui all'allegato D5 non considerate attività libera;	(manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia)
demolizione di edifici o manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione;	come sopra
deposito di materiali all'aperto che non comportano trasformazione permanente del suolo;	come sopra
movimenti di terra o sbancamenti non connessi all'attività agricola;	come sopra
ampliamento e nuova costruzione di volumi tecnici;	come sopra
ampliamento per la costruzione di servizi igienici;	(ristrutturazione edilizia)
demolizione con fedele ricostruzione degli edifici;	(ristrutturazione edilizia)
demolizione di volumi secondari e loro ricostruzione;	(risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia)
sostituzione di verande;	(risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia)
nuova costruzione di verande;	(ristrutturazione edilizia, nuova costruzione)

impianti sportivi scoperti;	<b>(opere pertinenziali, nuova costruzione)</b>
cartelloni pubblicitari e insegne;	-
opere di consolidamento di edifici o manufatti in genere;	-
formazione di deposito biciclette o carrozzine all'interno dell'edificio e realizzato con cancellate.	-

## C – ATTIVITÀ EDILIZIA SOGGETTA AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

tutte le opere non ricomprese nei punti precedenti che per il loro impatto sull'ambiente in cui si collocano incidono sulle risorse essenziali del territorio;  
interventi per i quali è necessario reperire spazi per i servizi pubblici;  
opere indicate ai punti precedenti come nuova costruzione.

- (1) *Resta salva la necessità del rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nella parte II del D. Lgs. n° 42/2004.*
- (\*\*\*) *Resta ferma la disciplina dell'allegato I per l'eliminazione delle barriere architettoniche*
- (\*\*\*\*) *Resta ferma la disciplina dell'allegato D per l'installazione di antenne e parabole*
- (\*\*\*\*\*) *Per il risparmio energetico e la sicurezza degli impianti resta fermo quanto disposto dalla vigente normativa in materia.*
- (\*\*\*\*\*) *Resta ferma la disciplina dell'allegato E*

## ALLEGATO C

### REQUISITI DI QUALITA' AMBIENTALE E URBANA

#### 1. REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI E DEGLI INTERVENTI AL FINE DI GARANTIRE IL DECORO URBANO

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

In generale è preferibile evitare la formazione di nuove facciate cieche prospettanti su spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico.

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio e ogni parte di esso in buono stato di conservazione, soprattutto per quanto riguarda la stabilità delle strutture e il decoro.

Il Sindaco con propria ordinanza potrà ingiungere ai proprietari l'esecuzione delle necessarie opere quali:

- rifacimento di intonaci, di tinteggiature, di rivestimenti, di coperture, di infissi, di rimozione di scritte, insegne, decorazioni, colorazioni e sovrastrutture in genere, di recinzioni, di pavimentazioni, sistemazione di giardini, pavimentazione dei portici, adeguata illuminazione notturna, ecc.

È necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, comignoli, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.

Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, le aree a verde, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.

Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.

Sono inoltre fatte salve le prescrizioni impartite dal presente Regolamento agli allegati E e F, in materia di edifici di interesse storico – architettonico, storico – ambientale, tipologico o documentario nonché le eventuali diverse previsioni degli strumenti urbanistici.

Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, con motivato provvedimento può essere imposta ai proprietari o all'amministratore del condominio la loro sistemazione. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

#### 2. CARATTERISTICHE ESTERNE DEI FABBRICATI

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

- a) gli aggetti e le sporgenze quali: elementi decorativi a rilievo, cornici, davanzali, infissi, vetrine, ecc., fino all'altezza di ml. 3,00 dal suolo, non possono superare cm. 6 di sporgenza rispetto al filo della facciata del fabbricato. Gli stessi elementi posti ad altezza superiore non potranno comunque superare cm. 10 di sporgenza e si dovranno ben armonizzare con il resto della facciata ed i caratteri tipologici ed architettonici del contesto;
- b) le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo ad un'altezza non inferiore a ml. 3,00 misurata dal piano del marciapiede, o di ml. 4,50 dal piano stradale. Sono fatti salvi gli infissi scorrevoli;
- c) tutte le porte devono aprirsi verso l'interno; quando ciò non sia possibile e, per assicurare il rispetto di normative specifiche, le porte debbano aprirsi verso l'esterno, queste dovranno essere debitamente arretrate rispetto al filo della facciata in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni. La presente disposizione può essere derogata solamente per gli edifici esistenti per motivi di sicurezza ove sia dimostrata la materiale impossibilità del rispetto di quanto ivi previsto;
- d) bracci per insegne di negozi, per lanterne o per tende di tipo avvolgibile potranno essere collocati sulle facciate solo ad un'altezza non inferiore a ml. 2,50 misurata dal piano del marciapiede. Le tende di tipo avvolgibile inoltre, potranno essere collocate in modo tale che, aperte, non presentino nella parte più bassa un'altezza inferiore a ml. 2,30 dal piano del marciapiede e dal bordo esterno dello stesso dovranno essere arretrate di

almeno ml. 0,50. È vietato l'apposizione delle suddette tende nelle strade sprovviste di marciapiede e in ogni caso quando le strade stesse siano di larghezza totale inferiore a ml. 7,00;

- e) i balconi devono essere ad un'altezza non minore di ml. 3,50 dal piano del marciapiede del suolo pubblico (fig. 12) o, in assenza di questi, di almeno ml. 4,50 dal piano stradale (fig. 12 a). La proiezione a terra del loro filo esterno dovrà essere arretrato di almeno ml. 0,50 dal bordo del marciapiede. L'altezza è misurata al disotto delle mensole di sostegno o all'intradosso della soletta in assenza di mensole. La sporgenza dei balconi non può comunque superare ml. 1,30 in presenza di marciapiede e ml. 0,80 in assenza di questi. In ogni caso è vietata la costruzione di balconi aggettanti su strade di larghezza totale inferiore a ml. 7,00;
- f) le pensiline a sbalzo sono ammesse solo per la protezione dell'accesso principale all'edificio o degli ingressi a luoghi aperti al pubblico, nel rispetto delle stesse prescrizioni di cui al precedente punto "e". L'altezza minima dal suolo dovrà essere riferita al punto più basso della pensilina, misurata al di sotto delle mensole di sostegno o all'intradosso della soletta in assenza di mensole. Nella misura della sporgenza massima deve essere compreso anche il canale di gronda per la raccolta delle acque piovane ed il convogliamento delle stesse nella pubblica fognatura. Le calate dovranno essere incassate nella muratura fino all'altezza di ml. 3,00;
- g) i tettucci inseriti nelle recinzioni a protezione degli accessi pedonali e carrabili agli edifici non possono aggettare su spazi pubblici ed anch'esse devono essere dotate di canali di gronda e di sistemi per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane;
- h) i cornicioni di coronamento degli edifici e gli aggetti di gronda, fatte comunque salve le prescrizioni nei casi corrispondenti al precedente punto "e", non potranno avere sporgenze superiori alla larghezza del marciapiede e in ogni caso non superiori a ml. 1,50;
- i) gli zoccoli, ed in genere tutte le parti basamentali degli edifici e dei muri di cinta, non potranno mai occupare il suolo pubblico. Potrà derogarsi alla precedente disposizione solo nel caso in cui si intervenga su edifici esistenti privi di zoccolatura, quando venga dimostrato come la realizzazione dello zoccolo sia elemento utile al migliore inserimento nel contesto di un edificio privo di proprio valore storico ed architettonico. Fermo restando le limitazioni di cui sopra, gli zoccoli da realizzarsi su pareti di edifici e muri di cinta confinanti con spazi pubblici dovranno avere altezza non minore di ml. 0,60 ed essere realizzati in pietra od altro materiale resistente ed impermeabile;
- j) per le antenne e le parabole si rinvia all'allegato D;
- k) per i muri di cinta e le recinzioni si rinvia all'allegato D;
- l) le aperture dei locali sotterranei dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle facciate, senza sporgenze su spazi pubblici e di uso pubblico, salvo autorizzazione dell'Ente proprietario, munite di inferriate e di grate. Nel caso dette aperture vengano realizzate sotto porticati potranno essere in piano, purché dotate di griglie adeguatamente dimensionate per sopportare i sovraccarichi previsti, ordinatamente disposte a perfetto livello delle pavimentazioni. Le griglie non dovranno avere una larghezza superiore a ml. 0,60 e, se realizzate ad elementi paralleli gli stessi dovranno essere posti ortogonalmente al senso di marcia. Le griglie dovranno essere fisse e non dovranno contenere botole apribili. Gli intervalli tra i vari elementi dei grigliati non potrà essere superiore a cm. 1,50. Sono vietate le aperture in corrispondenza dei passi carrabili. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e del contesto.

### **3. OCCUPAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI**

Qualsiasi costruzione, debordante dal perimetro dell'edificio fuori terra, non dovrà interessare spazi pubblici o di uso pubblico, né con installazioni fisse o mobili di alcun genere, ivi comprese le griglie di aereazione, salvo autorizzazione dell'Ente proprietario.

È consentita, previa autorizzazione dell'Ente proprietario, esclusivamente l'installazione di manufatti interrati per la raccolta e lo smaltimento delle acque di risulta degli edifici, qualora per comprovate necessità di carattere igienico – sanitario non siano disponibili altri spazi pertinenziali.

Tali manufatti dovranno essere dotati di idoneo coperchio in ghisa, dimensionato per sopportare i normali carichi stradali.

È in ogni caso consentito l'attraversamento di spazi pubblici o di uso pubblico per gli allacciamenti alle reti dei servizi (idrico, telefonico, elettrico, gas-metano, ecc.).

Deve inoltre essere garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti per il potenziamento delle reti tecnologiche e del sistema delle telecomunicazioni.

Il ripristino degli spazi pubblici deve avvenire a cura e spese del privato o dell'Ente esecutore dell'intervento, osservando le modalità tecniche che saranno prescritte dal Servizio competente al momento del rilascio dell'autorizzazione; con l'autorizzazione stessa sono indicate le prescrizioni da osservare a tutela della sicurezza e dell'incolumità pubblica.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al versamento presso la Tesoreria Comunale, a titolo di cauzione, di una somma corrispondente a quella necessaria per il ripristino, determinata dal Servizio competente.

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

Restano ferme le disposizioni di carattere tributario.

#### **4. ACCESSI E PASSI CARRABILI**

L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata dall'Ente proprietario delle strade o degli spazi pubblici da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

Gli accessi veicolari devono essere tenuti separati dagli accessi pedonali agli edifici.

Nelle nuove costruzioni a destinazione residenziale o con prevalenza residenziale e nelle destinazioni terziarie, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata deve essere non inferiore a ml. 4,50, mentre per le nuove costruzioni a destinazione esclusivamente produttiva o commerciale, tale distanza deve essere non inferiore a ml. 6,00 (fig. 13).

Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici o di uso pubblico.

L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, compresa la distanza minima di ml. 12,00 dagli angoli delle strade.

Il percorso interno dovrà essere pavimentato, allo scopo di non trasportare in area pubblica detriti o fango, per una profondità di almeno ml. 10,00 (dieci) per accessi civili o direzionali e per almeno ml. 30,00 (trenta) per accessi agricoli, produttivi, commerciali, ecc.).

Quando il passo carrabile sia collegato con una rampa, questa non dovrà superare la pendenza del 20%.

Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza minima di ml. 3,00 (fig. 14).

Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdruciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque. Per gli interventi su edifici esistenti, le soluzioni per gli accessi carrabili agli interrati andranno individuati nella forma più razionale possibile in rapporto allo stato dei luoghi e, in ogni caso, al fine di prevenire pericoli al transito pedonale.

#### **5. ALLINEAMENTI**

Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle N.T.A. del Regolamento Urbanistico nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.

Per comprovati motivi estetici, funzionali, ambientali e di sicurezza del traffico, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.

L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali storicamente consolidati, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o di uso pubblico.

#### **6. CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO**

Ai sensi della Legge quadro sull'inquinamento acustico n. 447/ 1995 e della Legge Regionale 89/98, dovranno essere adottati, sin dalla fase progettuale, tutti gli accorgimenti necessari a contenere l'esposizione al rumore,

secondo il Piano Comunale di Classificazione Acustica del Territorio Comunale approvato con deliberazione C.C. n.82 del 30.09.2005, che disciplina le competenze comunali in materia, e secondo la vigente normativa in materia.

## 7. NUMERI CIVICI

- a) L'Amministrazione comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare, o fare applicare, sul fronte delle costruzioni le targhe con indicazione dei nomi assegnati alle aree pubbliche.
- b) L'Amministrazione comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario. Gli indicatori numerici vengono posati a cura del proprietario, utilizzando materiale resistente (targhetta in marmo bianco con numero saturato in vernice nera), e comunque secondo le sagome e le forme decise dall'Amministrazione. Allo scopo di realizzare una nuova numerazione, l'Amministrazione può applicare o far applicare indicatori provvisori.
- c) Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra o sinistra di chi la guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.
- d) Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono realizzate dall'Amministrazione comunale, la spesa relativa alla targhetta del numero civico è a carico del proprietario dell'immobile.
- e) In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario rimuove, nel termine di quindici giorni, gli indicatori in precedenza assegnatigli.
- f) L'Amministrazione comunale provvede ad assegnare la numerazione civica, ai sensi della normativa vigente, per tutte le unità ecografiche semplici (abitazioni, esercizi commerciali e simili) accessibili dalla pubblica via.
- g) L'amministrazione comunale fornisce altresì i criteri per l'indicazione degli accessi interni (accessi indiretti all'area di pubblica circolazione).
- h) L'indicatore ecografico interno viene posato a cura del proprietario. Qualora la numerazione interna non venisse realizzata dal proprietario, vi provvede l'Amministrazione addebitandone le spese al proprietario.

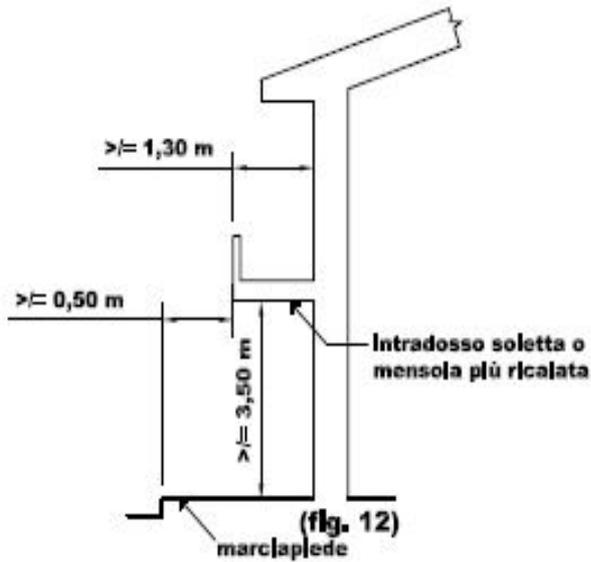
- **Schemi Esemplificativi Aggetti dei Balconi su Spazi Pubblici**

- **Passi Carrabili e Rampe**

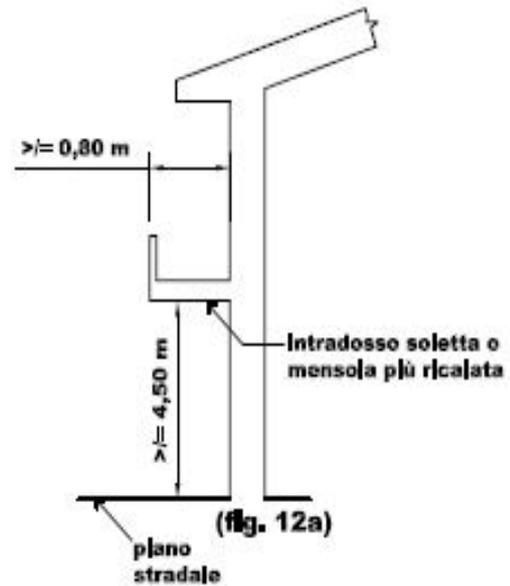
allegato C - foglio 1 di 1

**SCHEMI ESEMPLIFICATIVI AGGETTI DEI BALCONI SU SPAZI PUBBLICI**

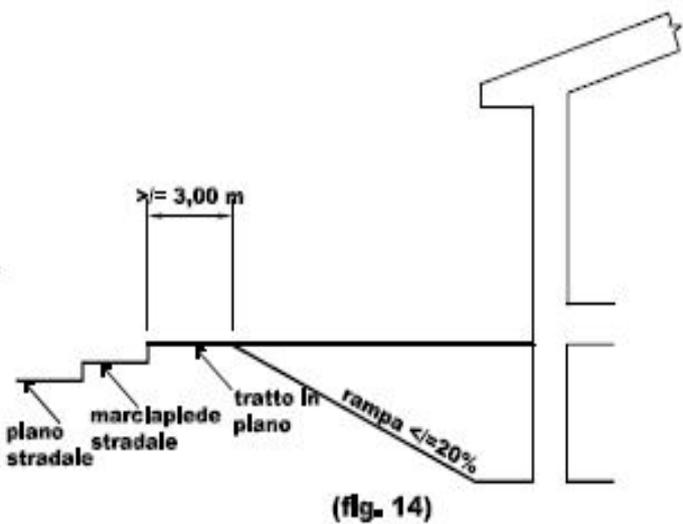
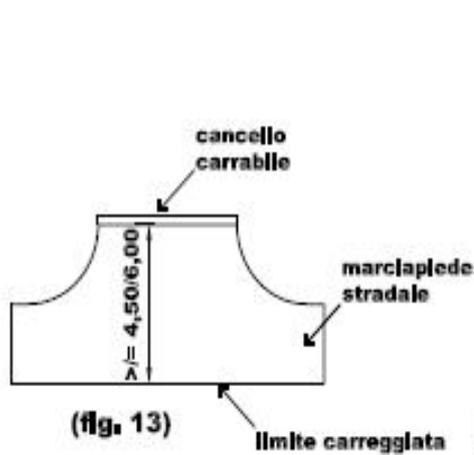
**Aggetto del balcone in presenza di marciapiede**



**Aggetto del balcone in assenza di marciapiede**



**SCHEMI ESEMPLIFICATIVI ACCESSI E PASSI CARRABILI**



## **ALLEGATO D**

### **DISPOSIZIONI TECNICHE PER LE COSTRUZIONI**

- D1 PARCHEGGI PRIVATI
- D2 ACCESSO AGLI EDIFICI
- D3 DISTACCHI DEI FABBRICATI
- D4 INFRASTRUTTURE E IMPIANTI PER LA RICEZIONE DELLE TELECOMUNICAZIONI E PER LA CLIMATIZZAZIONE
- D5 SISTEMAZIONE DELL'AREA E OPERE PERTINENZIALI
- D6 CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELLE GRONDE

## **DI PARCHEGGI PRIVATI**

1. Nelle nuove costruzioni dovranno essere previsti parcheggi pertinenziali almeno nella misura prescritta dall'art. 2 della Legge 122/89, nel rispetto delle prescrizioni contenute dall'art.7 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, e comunque pari ad almeno un posto auto per ogni alloggio. Queste dotazioni dovranno essere altresì previste nelle ristrutturazioni generali che dispongano l'aumento delle unità immobiliari.
2. Ovunque vi sia dislivello preesistente fra la quota della strada e quella dell'edificio, i parcheggi posti in fregio alla strada incorporati nel terrapieno sostenuto da un muro a retta, non sono considerati ai fini del computo dei volumi e delle altezze.
3. Al fine di contribuire al soddisfacimento delle esigenze di stazionamento degli autoveicoli, come previsto nel Piano urbano della mobilità, per gli edifici non dotati di parcheggi pertinenziali nella misura di cui sopra, è ammessa, all'interno del centro abitato, la realizzazione degli stessi in deroga agli indici di fabbricabilità fondiaria, ad uso degli occupanti, ai piani terreni, seminterrati o interrati degli edifici, fino ad un massimo del 10% del volume e comunque di un posto auto per alloggio. Restano esclusi da tale deroga gli edifici per i quali la disciplina urbanistica imponga interventi conservativi. Per essi la realizzazione dei parcheggi pertinenziali potrà essere ammessa solo nel caso che si possa realizzare con limitate modifiche, compatibili con i caratteri tutelati degli edifici.
4. Inoltre, alle medesime condizioni, sono ammessi anche parcheggi all'aperto coperti, aperti da almeno tre lati, ed è ammessa la realizzazione di parcheggi nell'interrato dell'area di pertinenza quando ciò non richieda l'abbattimento di alberi o la distruzione di giardini con valore storico o ambientale.
5. I parcheggi pertinenziali di cui ai paragrafi precedenti, alle medesime condizioni, potranno essere altresì realizzati anche in altri ambiti edificabili o in quelli per i quali sia prevista la ristrutturazione edilizia, esterni all'area di pertinenza, ma comunque in raggio di 500 ml, con destinazione urbanistica omogenea all'immobile a cui dovranno essere asserviti, escluse le aree a destinazione pubblica, salvo gli interventi di cui all'art. 9 co. 4 della L. n. 122/1989.
6. I parcheggi realizzati in deroga agli indici di fabbricabilità, di cui sopra, dovranno essere legati da vincolo pertinenziale all'immobile cui sono asserviti, risultante da atto registrato.
7. Si considerano "parcheggi" tutti gli spazi destinati alla sosta degli automezzi, quali che siano la loro tipologia e collocazione, che rispondano alle caratteristiche di seguito riportate.
8. I posti auto devono essere accessibili singolarmente e devono essere altresì corredati di adeguati e confortevoli spazi di manovra; non saranno quindi ritenuti validi al fine del rispetto della dotazione di parcheggi:
  - a) gli stalli di parcheggio che impediscono l'ingresso o l'uscita di altri mezzi, anche se di pertinenza alla medesima unità immobiliare;
  - b) quelli che interferiscono con i percorsi pedonali di accesso.
9. Le dimensioni minime di un posto auto sono stabilite in:
  - a) ml.2,50x5,00 qualora esso sia scoperto, o coperto da tettoia
  - b) larghezza ridotta fino a ml 2,30 potrà essere autorizzata solo in presenza di adeguati spazi di manovra, di ampie corsie di distribuzione od orientamento "a lisca di pesce".
10. Le rampe di accesso alle autorimesse e/o posti auto devono avere le seguenti caratteristiche:
  - a) non devono avere una pendenza superiore al 20%;
  - b) devono essere arretrate rispetto allo spazio pubblico di almeno 3.00 ml.
11. Nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere considerati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio, purché la superficie considerata consenta la realizzazione di almeno un posto auto ogni 25 mq. Saranno invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.
12. Per le caratteristiche dei parcheggi ai fini dell'accessibilità vale quanto disposto all'allegato I.

## **D2 ACCESSO AGLI EDIFICI**

1. I nuovi edifici devono ritenere accesso diretto dalla strada pubblica, ovvero da spazi privati ad essi asserviti, che garantiscano l'accessibilità pedonale e veicolare attraverso percorsi fra loro separati dotati delle minime componenti infrastrutturali ovvero, carreggiata e relativo marciapiede, idoneo impianto di illuminazione, apposita segnaletica, nonché delle necessarie opere di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche. In caso di accesso diverso dalla strada pubblica, si applica quanto prescritto ai commi successivi.
2. L'accesso deve soddisfare i requisiti di sicurezza e funzionalità, garantendo un agevole transito ai mezzi di soccorso ed ai veicoli diretti alle aree a parcheggio, ai fini, sia della sicurezza veicolare e pedonale anche in materia di prevenzione incendi, che dell'immediata fruibilità dello spazio relativo anche da parte di persone in stato di ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.
3. Sono fatte salve diverse previsioni dei Piani Urbanistici.

## **D3 DISTACCHI DEI FABBRICATI D**

### **1. Distanza minima dei fabbricati dal confine di proprietà (Dc)**

- a) Le nuove costruzioni devono essere realizzate ad almeno 5 mt. dal confine. Non sono considerati nella distanza dal confine gli sporti ornamentali e decorativi e quelli con funzione esclusivamente strutturale delle costruzioni con struttura portante intelaiata, quelli funzionali a sbalzo che non costituiscono superficie coperta (Sc), fino ad un aggetto di 2 mt. dall'edificio (balconi, pensiline, scale aperte, ecc.), i volumi accessori e/o pertinenziali di altezza non superiore a 3,00 mt., gli elementi di arredo urbano e le costruzioni interrato.
- b) Salvo diversa specifica indicazione disposta dal Regolamento Urbanistico, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non modificano le caratteristiche esterne delle costruzioni e nelle addizioni volumetriche ad esse accorpate, sono altresì considerate valide le distanze esistenti dal confine o quelle diverse disposte per accordo tra i confinanti, ferme restando le distanze del Codice civile tra le costruzioni.
- c) La distanza dal confine è costituita dalla lunghezza del segmento minimo congiungente la parte più avanzata del fabbricato con il confine delle proprietà contigue.

### **2. Distanza tra pareti finestrate (Df)**

- a) Nelle nuove costruzioni, tra le pareti di edifici antistanti, anche in presenza di una sola parete finestrata, la distanza minima non può essere inferiore a ml.10. Qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12, è altresì prescritta la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.
- b) Non sono considerati nella distanza tra pareti finestrate gli sporti ornamentali e decorativi, quelli funzionali a sbalzo che non costituiscono superficie coperta (Sc), fino ad un aggetto di 2 mt. dall'edificio (balconi, pensiline, scale aperte, ecc.), i volumi accessori e/o pertinenziali di altezza non superiore a 3,00 mt., gli elementi di arredo urbano e le costruzioni interrato.
- c) I piani attuativi possono disporre diverse previsioni.
- d) La distanza tra pareti finestrate (Df) si misura ortogonalmente alle pareti che si fronteggino. Si considerano fronteggianti le pareti che facendo idealmente avanzare parallelamente a se stesse incontrino un altro fabbricato.

### **3. Distanza dalla strada (Ds)**

- a) Salvo diversa specifica indicazione degli strumenti urbanistici, la distanza minima degli edifici dal ciglio stradale (Ds) è di 5 ml.
- b) La distanza dalla strada (Ds) è costituita dalla lunghezza del segmento minimo congiungente la parte più avanzata del fabbricato, considerato ai fini del computo del volume, come definito dall'Art. 16, con la sede stradale comprensiva degli eventuali marciapiedi, banchine e strutture come parapetti, muri, etc., ". Ai fini della misurazione della distanza dalla strada (Ds) non sono computate le opere edilizie necessarie a superare il dislivello tra la strada e il piano terra dell'edificio.
- c) Resta comunque ferma la disciplina del Codice della Strada.

### **4. Distanza tra gli edifici (De)**

- a) In mancanza di altre indicazioni più restrittive disposte dal Regolamento Urbanistico, si applicano le distanze tra le costruzioni disposte dal Codice civile.

#### **D4 INFRASTRUTTURE E IMPIANTI PER LA RICEZIONE DELLE TELECOMUNICAZIONI E PER LA CLIMATIZZAZIONE**

1. Le presenti norme sono disposte al fine di garantire il decoro urbano nella disposizione degli apparati esterni agli edifici per la ricezione delle telecomunicazioni (antenne e parabole per le ricezioni radio – televisive) e per conformare le costruzioni ai sistemi di telecomunicazione via cavo e digitali, nonché per la realizzazione di unità degli impianti di climatizzazione (riscaldamento, raffrescamento, depurazione aria). A questo scopo nei nuovi edifici condominiali multipiani e negli interventi di ristrutturazione generale di quelli esistenti, esclusi quelli a destinazione agricola e industriale, dovrà essere prevista la realizzazione di antenna e/o parabola collettiva, con la distribuzione del segnale alle singole unità immobiliari.
2. Inoltre dovranno essere previsti cavedi multiservizi o, comunque cavidotti di adeguate dimensioni, garantendo agevoli i collegamenti delle singole unità immobiliari, per la distribuzione del segnale radio – televisivo e per l'utilizzo da parte degli organismi di telecomunicazioni per la fornitura del servizio, ai sensi dell'art. 40 L. 166/2002.
3. Le antenne e parabole per la ricezione dei segnali radio – televisivi dovranno essere collocate in generale sulla copertura degli edifici, con esclusione di balconi e terrazzi che non siano di copertura.
4. E' alternativamente ammessa la possibilità di installazione in cortili, giardini, nicchie o chiostrine che consentano un minor impatto visivo rispetto alla collocazione sulla copertura e non visibili dalla via.
5. 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.
6. Le antenne e parabole 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 cartelle o murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.
7. 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 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 via. Detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.
8. Nel caso di nuova installazione di impianti su edifici esistenti, quando, sempre per ragioni di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto ai commi precedenti, l'installazione potrà avvenire all'interno del perimetro del balcone, o terrazzo, di proprietà.
9. Antenne e parabole riceventi della radio e della televisione non potranno mai essere installate su falde poste in contrapposizione visiva agli edifici di rilevante valore storico – artistico, classificati "A" dal Regolamento Urbanistico.
10. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione che rispondano alle prescrizioni di cui ai commi precedenti si considerano opere che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici ai sensi e per gli effetti dell'art. 1- ter della legge 8 agosto 1985, n. 431 e pertanto per le medesime, anche quando ricadenti in zone sottoposte a tutela paesaggistica, non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004. La loro installazione non richiede alcun adempimento od atto autorizzativo preliminare ed è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti. La conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici Comunali della dichiarazione di conformità prevista dal Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008 n.37. Qualora, avvalendosi della possibilità di cui al comma precedente, la parabola od antenna sia installata su falde prospicienti la pubblica via, l'attestazione di conformità dovrà contenere anche documentata dimostrazione tecnica dell'impossibilità di una delle collocazioni privilegiate dal presente Regolamento.
11. Non è consentito in alcun modo apporre sulle facciate principali, prospicienti la pubblica via e nel sottoportico, impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, condizionatori e simili. Simili installazioni saranno ammesse, nel rispetto delle altre prescrizioni del presente regolamento, su balconi, terrazze di copertura e pensiline, nei vani finestra ciechi adeguatamente schermati da involucri con griglie tinteggiate con colore più idoneo alla loro mimetizzazione.
12. Qualora risulti indispensabile installare i macchinari su facciate visibili dalla pubblica via, ciò potrà essere ammesso solo nel caso in cui il macchinario non arrechi pregiudizio all'equilibrio architettonico della facciata o all'apparato decorativo della medesima. Ciò potrà essere conseguito utilizzando aperture che già caratterizzino il disegno della facciata e che non siano indispensabili a garantire i requisiti igienici minimi previsti per i locali retrostanti (grigliature già esistenti in facciata, spazi retrostanti, persiane da mantenere fisse, ecc.) o cassonetti

- in muratura che si integrino architettonicamente nella facciata o nuove grigliature disposte in modo da non interferire con le caratteristiche architettoniche delle facciate.
13. Qualora risulti indispensabile installare i macchinari sulle falde delle coperture inclinate ciò potrà essere ammesso solo nel caso in cui la copertura presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.
14. La collocazione di detti impianti sulle coperture è in genere ammissibile nei seguenti casi:
- a) quando posizionati su coperture piane ed occultati da appositi manufatti (in muratura od in metallo) delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità; tali manufatti devono essere addossati alle eventuali murature emergenti dalla copertura piana e tinteggiati nello stesso colore delle medesime; ove ciò non fosse possibile devono comunque essere realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità ed a garantirne il miglior inserimento nell'ambiente circostante;
  - b) quando collocati sulla copertura di corpi edilizi minori e questi siano posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino su chiostrine o comunque su spazi completamente interni all'edificio;
  - c) quando collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante il piano inclinato della copertura e schermati da idonee grigliature che riprendano le linee del manto di copertura;
  - d) quando collocati in corrispondenza di cartelle o murature emergenti dalla copertura ed arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dal basso, a condizione che siano schermati da appositi manufatti (in muratura o in metallo) tinteggiati nello stesso colore della muratura cui sono addossati e delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità.
15. Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti potrà derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione. In tal caso le opere sono soggette a D.I.A., ai sensi dell'art. 6, e, nel caso in cui ricadano in zona sottoposta a tutela paesaggistica, dovrà conseguirsi regolare autorizzazione ai sensi dell'art. 11.

## D5 SISTEMAZIONE DELL'AREA E OPERE PERTINENZIALI

### D5.1 AREA DI PERTINENZA

1. Nella progettazione su aree di pertinenza di qualsiasi edificio, si dovrà prevedere un'adeguata sistemazione degli spazi di resede senza aggravare eccessivamente l'edificio di appendici pertinenziali. con particolare riferimento ai seguenti elementi.
2. Aree a verde piantumabile:
  - a) tali spazi, nella misura richiesta dal vigente R.U., dovranno essere effettivamente sistemati a prato con individuazione di adeguate alberature, piantumazioni ed arredi da giardino che li rendano concretamente utilizzabili; non saranno considerate e computate come "aree a verde" quelle che per le esigue dimensioni e la loro frammentazione risulteranno di fatto assolutamente non fruibili.
3. Le piantumazioni da effettuarsi nel resede di pertinenza degli edifici devono essere costituite preferibilmente da piante autoctone, con particolare riferimento ai contesti paesaggistici, e collocate a seguito di una valutazione sull'impatto e sviluppo nel tempo della pianta anche in considerazione della salvaguardia della staticità degli edifici limitrofi.
4. Per le caratteristiche dei parcheggi vale quanto riportato nell'all. D1, mentre, ai fini dell'accessibilità, vale quanto disposto all'allegato I.
5. I manufatti pertinenziali dovranno essere realizzati con le caratteristiche descritte nei punti successivi, salvo particolari motivazioni tecniche che richiedano l'adozione di soluzioni diverse, per adeguarsi alle caratteristiche architettoniche dell'edificio principale e per omogeneità con il contesto.

### D5.2 RECINZIONI

#### Prescrizioni generali

1. La recinzione deve essere realizzata nel rispetto della distanza dal ciglio stradale ove prescritta ed in genere delle disposizioni del Codice della Strada e con i necessari nulla osta dell'ente proprietario della strada stessa se diversa dal Comune.
2. In prossimità degli incroci stradali o delle curve cieche le siepi e le recinzioni debbono essere realizzate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico: l'Amministrazione Comunale può dettare, caso per caso, obblighi particolari per conseguire le suddette finalità.
3. Nei casi di realizzazione di nuova recinzione, o di completa sostituzione della recinzione esistente con altra tipologia costruttiva, la nuova recinzione dovrà comunque essere arretrata sino a formare una larghezza dalla mezzzeria della strada carrabile in area extraurbana pari ad almeno 3,50 m.
4. Nella costruzione e nel rifacimento di recinzioni di pertinenza di edifici esistenti si dovrà, in primo luogo, tenere conto, per allineamento e per caratteristiche tipologiche e costruttive, delle recinzioni immediatamente adiacenti e prospicienti, nonché della tipologia prevalente di quelle esistenti sulla stessa via; in secondo luogo la recinzione dovrà relazionarsi alle caratteristiche storiche, tipologiche e di finitura del fabbricato di cui costituisce pertinenza. Gli edifici a schiera e gli interventi edilizi coordinati devono essere corredati da recinzioni omogenee (come tipologia, dimensioni, materiali e colori).
5. Nei progetti di nuovi edifici la recinzione deve comunque essere sempre adeguatamente rappresentata e descritta.
6. Le recinzioni esposte in tutto od in parte alla pubblica vista, debbono inoltre rispettare le norme generali di decoro dettate all'all. C e tali da garantire, nelle aree extraurbane, la tutela del paesaggio.
7. A tal fine non sono generalmente ammesse recinzioni costituite da: blocchi di calcestruzzo lasciati a vista, muri in c.a. a vista, ringhiere metalliche non verniciate, salvo specifiche motivazioni e contesti.
8. Con le recinzioni dovrà essere garantito il libero deflusso delle acque meteoriche evitando l'interruzione di fossi di scolo e canali esistenti e comunque dovrà essere garantito il rispetto del R.D. 25/07/1904 e della normativa regionale sul rischio idraulico.
9. Le recinzioni tra le proprietà possono essere realizzate conformemente alle disposizioni del Codice Civile. Le presenti norme, relative alle recinzioni, non si applicano in tutte quelle parti di territorio in cui sia vigente uno strumento urbanistico attuativo di dettaglio, che contenga prescrizioni particolari diverse.

#### Tipologie

Vengono definite le seguenti tipologie di recinzione da utilizzare con le limitazioni di cui al successivo punto:

- recinzioni in pali infissi con rete a maglia sciolta senza cordolo:
- altezza tipica non superiore a ml. 2,00

- recinzioni in rete con pali metallici e cordolo:
  - altezza tipica: non superiore a ml. 2,40
- siepe con rete o ringhiera:
  - dovranno essere utilizzate specie autoctone (alloro, rosmarino, bosso, ...), in particolare nei contesti paesaggistici;
  - dovranno essere rispettate le specifiche norme del Codice Civile
- palizzata in legno, costituite da pali infissi nel terreno, corrente orizzontale e traversi inclinati o a croce all'interno delle specchiature tra i montanti:
  - altezza tipica: ml. 1,50
- recinzione alta in muratura piena a faccia vista o intonacata:
  - altezza tipica: massima di ml 2,40; si può superare questa altezza solo in contesti dove una maggiore altezza, sia una caratteristica tipologica diffusa, e nel caso siano giustificate da esigenze architettoniche di continuità di fronti murati;
  - sono generalmente previste le seguenti finiture:
    - faccia vista diligentemente eseguita in pietra locale, oppure intonaco tinteggiato nel rispetto dei valori architettonici dell'edificio ed a quelli ambientali;
    - trattamento a "raso sasso";
    - sommità in bauletto intonacato ovvero mantellina in cotto o pietra locale
- recinzione bassa in muratura piena a faccia vista o intonacata:
  - caratteristiche: copertina in bauletto intonacato ovvero cotto o pietra locale
- recinzione con base in muratura con soprastante ringhiera metallica o rete:
  - altezza consentita: base in muratura: ml. 1,00 . L'altezza totale massima 2,40 ml;
  - caratteristiche: potrà eventualmente essere intercalata da pilastri in muratura e accoppiata con siepe sempreverde; la ringhiera dovrà avere un disegno semplice
- recinzioni costituite da grigliata metallica:
  - altezza tipica: massima 2,40 ml;
  - caratteristiche: potrà eventualmente avere un cordolo di base di altezza non superiore a cm. 30;

### **Tipologie ammesse nelle varie zone urbane**

Le recinzioni, purché conformi alle disposizioni precedenti, dovranno avere le seguenti caratteristiche nei vari ambiti del territorio comunale:

#### **Nel centro storico**

I muri di recinzione esistenti verso le vie pubbliche vanno generalmente conservati e ripristinati. Non è consentito l'abbattimento di recinzioni murarie originali o comunque di valore ambientale e la loro sostituzione con recinzioni di altro tipo.

La realizzazione di nuove recinzioni sono sottoposte all'atto d'assenso di cui al comma 4 dell'art. 6 circa la compatibilità con il contesto.

#### **In tutto il centro abitato così come delimitato dal Regolamento Urbanistico**

Le recinzioni delle aree di pertinenza dovranno rispecchiare le caratteristiche delle recinzioni limitrofe per tipologia, forma, dimensioni, materiali, allineamenti, nonché essere congrue con le rifiniture esterne dell'edificio di cui costituiscono sistemazione. I muri di recinzione verso le vie pubbliche vanno generalmente conservati e ripristinati.

Non è consentito l'abbattimento di recinzioni murarie originali di valore ambientale, e la loro sostituzione con recinzioni di altra tipologia.

Le nuove recinzioni devono avvenire secondo disegni e tecnologie compatibili con i caratteri edilizi e costruttivi del contesto e devono rispettare generalmente l'allineamento storicizzato esistente, da documentarsi tramite estesa documentazione fotografica e salvo diversa prescrizione.

Gli armadi o i vani per contatori saranno possibilmente ubicati all'interno del lotto e comunque non devono sporgere oltre il limite esterno delle recinzioni; la loro collocazione dovrà conseguire risultati di omogeneità estetica e formale con le medesime recinzioni.

Non sono generalmente consentite, verso spazi pubblici, e in contesto urbano, recinzioni delle seguenti tipologie:

blocchi di cls a vista, elementi prefabbricati a pannelli cementizi, grigliati metallici industrializzati (salvo se non schermati da siepi), pali e reti (salvo se non come recinzione interna di separazione tra proprietà diverse).

#### **Le aree libere da costruzioni all'interno centro abitato**

Le aree libere, di proprietà privata, edificabili e non, poste in fregio a spazi pubblici o di uso pubblico, devono essere opportunamente mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica. Il Comune può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni.

Le eventuali chiusure devono, rispettare gli allineamenti e non potranno essere costituiti con materiali di recupero.

**Nelle aree soggette a vincoli preordinati all'esproprio**, ivi comprese quelle per le quali tali vincoli risultano decaduti sono escluse le recinzioni in muratura, alta o bassa, e comunque con altezza superiore a ml. 2,00.

#### **Nelle restanti aree**

È prescritta la valorizzazione delle recinzioni murarie originali tradizionali e dei muri di sostegno di antica origine per i quali sono obbligatori interventi di consolidamento e recupero e vietato l'abbattimento o la sostituzione con recinzioni di altra tipologia, materiale o finitura

Nuove recinzioni sono consentite con le seguenti precisazioni:

##### **a) Aree di pertinenza**

Le nuove recinzioni dovranno essere limitate all'area di pertinenza degli edifici e devono avvenire secondo tipologia, forma, dimensioni, materiali, disegni e tecnologie compatibili con i caratteri edilizi e costruttivi tradizionali, con le caratteristiche delle recinzioni limitrofe e con le rifiniture esterne dell'edificio di cui costituiscono sistemazione.

Pertanto tali recinzioni dovranno conformarsi alle seguenti tipologie:

- muretto basso intonacato;
- muro alto intonacato;
- siepe di essenze autoctone con o senza muretto, con e senza rete;
- staccionate in legno;
- altra tipologia documentata come tradizionale e caratteristica dei luoghi o preesistente.

L'area di pertinenza di riferimento è costituita dal resede catastale ovvero dall'insieme degli spazi utilizzati in relazione al fabbricato e comunque per una superficie non superiore a mq. 5000.

Sarà consentita l'installazione di cancelli metallici purché gli stessi siano di dimensioni limitate in altezza e larghezza, di disegno lineare e con caratteristiche tipologiche rapportate alla tipologia dell'edificio principale.

Qualora la recinzione sia realizzata su pertinenze di edifici rurali od ex rurali, queste dovranno essere improntate alle tipologie adottate tradizionalmente per quel tipo di edifici e dovranno essere generalmente costituite da muretti in materiali a faccia vista o in muratura intonacata di altezza contenute che si assimilino alle vecchie murature perimetrali della aie coloniche ovvero con altra tipologia di cui sia dimostrato il carattere originario nel contesto di riferimento (pianura, collina, ecc.)

Eventuali suddivisioni interne, legate all'articolazione delle proprietà, vanno realizzate esclusivamente mediante siepi

##### **b) Aree aperte (escluse le pertinenze di edifici esistenti)**

Sono consentite solo recinzioni a:

- pali e rete fino a 2 mt. di altezza
- staccionate in legno fino a 2 mt. di altezza
- pali e rete fino a 2 mt. di altezza, con cordolo alla base di altezza massima 40 cm, nel tratto fronte strada.

#### **Muretti di contenimento**

I muri di sostegno dei terrapieni, qualora, per cause di forza maggiore, debbano venire sostituiti, vanno ripristinati nel loro aspetto visibile, raccordandoli, nel caso di sostituzione di parti, a quelli non interessati da lavori.

Qualsiasi modifica dell'originario piano di campagna deve essere chiaramente descritta nei grafici di progetto; gli scavi di sbancamento devono essere limitati ed il terreno di riporto sistemato in modo da ripristinare l'originaria fisionomia del terreno.

Comunque eventuali nuovi muri di sostegno dei terrapieni, salvo il caso di rampe di accesso a locali interrati, non devono superare, di norma l'altezza di m. 1,50; devono essere intervallati da terrazzamenti di profondità non inferiore a m. 2 e dovranno essere realizzati con materiali tipici o compatibili con l'ambiente circostante ed in modo da mascherare, mediante opportuni accorgimenti, quali il rivestimento in pietra o altre soluzioni architettoniche le parti in calcestruzzo, inserendosi debitamente nel contesto ambientale circostante.

### **D5.3 MANUFATTI PERTINENZIALI CHE NON ALTERANO IL CARICO URBANISTICO**

#### **Ripostigli esterni**

1. È consentito installare nel resede di pertinenza degli edifici esistenti, piccoli manufatti in legno ad uso ripostiglio, deposito per attrezzi da lavoro o ricovero di materiali per la manutenzione del giardino.
2. Tali manufatti dovranno essere semplicemente appoggiati al suolo ovvero appoggiati a piccoli plinti in corrispondenza degli angoli e dovranno essere privi di allacciamenti ed impianti di qualsiasi genere.
3. Non potranno essere realizzati con materiali eterogenei di fortuna, ma esclusivamente con tavole regolari di legno impregnato; la copertura dovrà prevedere materiali e colori che permettano di ridurre l'impatto visivo. Non potranno essere dotati di impianti tecnologici, né essere collegati ai servizi urbani.
4. La dimensione massima del manufatto non potrà essere superiore a mq. 4 di superficie lorda e ml. 2 di altezza.
5. Potrà essere installato un solo manufatto per ogni resede di pertinenza.
6. L'installazione del manufatto, di carattere pertinenziale anche ai fini urbanistico-edilizi, dovrà essere eseguita con D.I.A.
7. Distanze: si applicano le distanze di cui all'allegato D3, punti 3 e 4

#### **Gazebi**

1. Tali manufatti, completamente aperti su tutti i lati, dovranno avere struttura astiforme di tipo leggero (legno o ferro), sulla quale potranno essere installate solo coperture mobili come cannicciati o teli o vetro, eventualmente schermati da piante rampicanti.
2. Dovranno avere un'altezza non superiore a 2,80 ml. e potrà essere installato un solo manufatto di superficie massima 25 mq misurata come proiezione verticale dell'ingombro totale del manufatto (elementi verticali, orizzontali o inclinati), per ogni resede di pertinenza. L'oggetto degli elementi orizzontali non potrà essere maggiore di 20 cm.
3. Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare unifamiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale;
4. Distanze: si applicano le distanze di cui all'allegato D3, punti 3 e 4, misurata con riferimento agli elementi verticali portanti.

#### **Pergolati**

1. Gli elementi orizzontali di tali manufatti devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 e non essere impostati a quota superiore a ml. 2,80;
2. La superficie occupata dal pergolato, per gli edifici residenziali, non può eccedere il 50% della superficie libera del giardino di proprietà o della copertura piana a terrazza praticabile e non è valutato ai fini della prevenzione dal rischio idraulico, salvo la presenza di sottostanti pavimentazioni o strutture che limitino la permeabilità del suolo;
3. È consentito più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare, nei limiti complessivi di superficie occupata sopra indicati;
4. È comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato; l'assenza della previsione fin dal progetto di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione e non ne consente l'autorizzazione;
5. Distanze: si applicano le distanze di cui all'allegato D3, punti 3 e 4, misurata con riferimento agli elementi verticali portanti.

#### **Volimi tecnici**

1. I volumi tecnici, come definiti nell'all. A del presente Regolamento, sono ammessi, allo scopo di accogliere impianti tecnici, nel resede di pertinenza di edifici a cui risultino asserviti.

2. La loro realizzazione dovrà prevedere che gli standard superficiali esistenti (verde piantumato, area permeabile, area a parcheggio) siano mantenuti entro i limiti previsti dalle norme vigenti, ovvero non peggiori la situazione attuale, in caso di mancato rispetto di tali norme.
3. Il progetto dovrà essere corredato da una specifica documentazione tecnica dalla quale risultino motivate e giustificate le dimensioni, che dovranno comunque essere quelle strettamente necessarie a contenere l'impianto ed ad assicurare le esigenze di manutenzione ed installazione.

#### **Spazi coperti di pertinenza di pubblici esercizi**

1. Entro certi limiti di consistenza urbanistica e materiale, gli spazi coperti, non su suolo pubblico, annessi alle unità immobiliari destinate a pubblici esercizi di somministrazione alimentare (bar, ristoranti, ecc.), assumono carattere pertinenziale, irrilevante ai fini del carico urbanistico, in quanto destinati ad una migliore fruibilità per l'utenza degli spazi già in dotazione dell'esercizio.
2. A tal fine dovranno essere rispettate le seguenti caratteristiche:
  - a) le dimensioni superficiali delle opere pertinenziali non potranno essere superiori a quella utile del locale principale e comunque a 100 mq, nonché limitate al 50% della superficie scoperta;
  - b) la struttura dei sostegni dovrà avere caratteristiche di leggerezza e facile amovibilità e le chiusure dovranno essere in materiali non rigidi né autoportanti;
  - c) non potranno essere dotati di impianti tecnologici, né essere collegati ai servizi urbani;
  - d) non dovranno essere ridotte le superfici permeabili esistenti se già inferiori al 25% dell'area di pertinenza dell'edificio.
3. Distanze: si applicano le distanze di cui all'allegato D3, punti 3 e 4.

#### **Tunnel mobili a servizio di insediamenti produttivi**

1. L'esecuzione di tunnel mobili a servizio di insediamenti produttivi, o comunque con destinazione ad essi assimilabile, è consentita, quali opere accessorie e complementari, assimilabili a volumi tecnologici, funzionali all'attività esercitata.
2. Ciò premesso, fermo restando che l'esecuzione di detti manufatti dovrà essere valutata in rapporto anche al contesto urbano ove verrebbero inseriti, devono pertanto ritenere le seguenti caratteristiche:
  - a) dovranno assolvere esclusivamente alla funzione di carico, trasporto e scarico a servizio dell'attività produttiva esercitata, o comunque ad essa assimilabile, e pertanto in tale veste dovranno essere posizionati in diretta prossimità degli accessi carrabili;
  - b) essere eseguiti con strutture leggere completamente amovibili tali da assolvere alla funzione di mobilità richiesta;
  - c) ritenere dimensioni tali da configurarsi come opere accessorie e complementari rispetto all'attività esercitata alla quale dovranno risultare asservite, avuto riguardo anche dell'incidenza rispetto all'inserimento con il contesto urbano;
  - d) gli standards superficiali esistenti (verde piantumato, area permeabile e parcheggi) dovranno essere mantenuti entro i limiti prescritti dalle vigenti norme, ovvero, in caso di mancato rispetto di dette norme nello stato di fatto, non si dovrà peggiorare la situazione esistente.

#### **Altre opere pertinenziali**

Sono considerate opere pertinenziali, ovvero assimilate a queste, i seguenti manufatti:

##### **a) forni e barbecue**

Potranno essere realizzati, nel rispetto delle norme di Codice Civile, purché di modeste dimensioni (superficie massima di 4 mq. compresi tutti gli accessori come piani di appoggio e contenitori per legna)

Potrà essere installato un solo manufatto per ogni recede di pertinenza.

La loro altezza complessiva non potrà eccedere, quella dei muri di cinta limitrofi esistenti., non devono emettere fumi lungo facciate di edifici, e pertanto essere posti a debita distanza dagli edifici circostanti, tale da evitare immissioni moleste.

##### **b) piccole serre da giardino**

Dovranno essere di materiale facilmente smontabile, per una superficie massima di 20 mq. ed un'altezza al colmo di 2,00 mt.

##### **c) cuccie per cani, voliere o ricoveri altri animali di piccola taglia , ecc.**

Ad esclusione delle aree prospicienti spazi pubbliche, potranno essere realizzati e mantenuti nel rispetto del decoro estetico ambientale dei luoghi e delle norme igienico-sanitarie; in particolare dovrà essere evitato l'utilizzo di materiali di recupero quali assi, lastre di plastica o di metallo, cartelloni, ecc.;

**d) piscine**

La realizzazione delle piscine scoperte è consentita esclusivamente nell'area di pertinenza delle abitazioni, completamente interrate, in posizione tale da ridurre al minimo i movimenti di terra e tenendo conto della struttura geomorfologica del suolo, degli allineamenti esistenti (filari, struttura agraria, muri di recinzione e contenimento) e degli elementi relativi al corretto inserimento ambientale, di cui si dovrà dare conto.

Il progetto dovrà obbligatoriamente prevedere un sistema di depurazione e ricircolo dell'acqua indicando comunque le fonti di approvvigionamento idrico, le quantità di acqua prelevata ed il sistema di scarico delle acque reflue.

Per ridurre l'impatto ambientale tali manufatti dovranno avere il vano tecnico completamente interrato ed il rivestimento della vasca tale da essere finalizzato a minimizzare l'impatto visivo e paesaggistico.

I bordi e la pavimentazione circostante (larghezza massima 1 metro) dovranno essere realizzate con materiali antiscivolo di tipo tradizionale (cotto o pietra).

**e) altri manufatti**

non espressamente elencati, possono essere assimilati, per analogia, ad opere pertinenziali.

## **D6 CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELLE GRONDE**

1. Con riferimento agli schemi esemplificativi delle definizioni urbanistiche di cui all'allegato A, figure da 1 a 11, la gronda degli edifici fronteggianti gli spazi di proprietà privata potrà aggettare fino a un massimo di 1,00 m ( $P \leq 1,00$  m) dal filo esterno del fabbricato, per altezze del fabbricato stesso  $H \leq 10$  m, e fino ad un massimo del 10% di H per  $H > 10$  m ( $P \leq H \times 0,1$  m).
2. L'altezza "A" della gronda, per tutti i fabbricati, potrà avere un'altezza massima di 0,35 m ( $A \leq 0,35$  m).
3. La misura dell'altezza della gronda va riferita al suo ingombro visivo con l'esclusione unicamente del manto di copertura e delle lattonerie (canali raccolta acque, scossaline, ecc.).
4. Per gli aggetti laterali di falda valgono le stesse prescrizioni sopra indicate.
5. La pendenza delle falde dei tetti dovrà essere compresa tra un minimo del 28% e un massimo del 35%, ad eccezione della trasformazione da copertura piana a copertura a falde inclinate per le quali sono ammesse anche pendenze inferiori.
6. Per i garage di cui all'art.16 del Regolamento Urbanistico la pendenza massima delle falde dovrà essere del 30%. Per tali manufatti la copertura potrà essere a padiglione o a capanna anche con falda unica inclinata.

## ALLEGATO E

### PRESCRIZIONI E CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO PER GLI EDIFICI SOTTOPOSTI A VINCOLI URBANISTICI DI TUTELA

#### PRESCRIZIONI SUGLI ELEMENTI COSTITUTIVI DEGLI EDIFICI SOTTOPOSTI A TUTELA

##### 1. PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER GLI EDIFICI SOTTOPOSTI A TUTELA

1.1 Le presenti prescrizioni sono finalizzate alla tutela e conservazione dei caratteri architettonici tipici del territorio Carrarese, relativamente, sia al tessuto urbano storicizzato, che al territorio aperto. A tal fine sono individuati i seguenti ambiti:

**I Gruppo:** edifici e/o complessi monumentali di valore storico e architettonico, vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e quelli ad esso assimilati, nonché edifici di valore storico, architettonico e/o documentario individuati all'interno delle categorie **A1** ed **A2** dell'art. 10 del Regolamento Urbanistico;

**II Gruppo:** edifici di valore storico e documentario con parti manomesse o alterate individuati all'interno della categoria **A3** dell'art. 10 del Regolamento Urbanistico, nonché quelli ricadenti all'interno delle **zone omogenee A**.

**III Gruppo:** edifici di impianto storico alterati o tipomorfologicamente modificati individuati all'interno della categoria **A4** dell'art. 10 del Regolamento Urbanistico nonché **manufatti industriali di valore storico architettonico e documentario** individuati dal Piano Strutturale.

Per gli edifici appartenenti ai gruppi sopracitati, oltre alle prescrizioni generali di ciascuna categoria di intervento secondo le definizioni del Regolamento Urbanistico, valgono le ulteriori prescrizioni di seguito enunciate per singola opera.

1.2 Per il raggiungimento delle finalità di cui al precedente comma, la presente disciplina regolamentare, prescrive ed individua criteri progettuali, materiali e tecnologie d'intervento, in funzione delle varie componenti e dei singoli elementi che costituiscono l'edificio, in base alla seguente articolazione:

- a) Strutture verticali
- b) Coperture
  - Conformazione delle coperture
  - Manti di copertura
  - Finestre a filo tetto, abbaini e lucernai
  - Terrazze a tasca
  - Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori
  - Aggetti di gronda e sbalzi laterali di falda
  - Canali di gronda e pluviali
  - Antenne, parabole televisive, parabole riceventi e trasmettenti, pannelli solari ed impianti tecnologici anche di facciata
- c) Superficie parietali di facciata
  - Intonaci
  - Elementi decorativi
  - Murature faccia-vista
  - Tinteggiature
  - Serramenti
  - Impianti tecnologici in facciata
  - Altri elementi di facciata
- d) Archi e volte
- e) Solai
- f) Scale e vani ascensori
- g) Finiture interne
- h) Aree scoperte
- i) Terrazzi
- j) Insegne targhe e bacheche
- k) Numeri civici

## **2. STRUTTURE VERTICALI**

- 2.1 Per gli edifici appartenenti al I, II, e III gruppo (limitatamente agli edifici con matrice industriale e/o paleoindustriale) è consentito il rifacimento di porzioni limitate della muratura, in presenza di segni di degrado o di dissesto, che dovranno essere opportunamente documentati e motivati, utilizzando la tecnica del cucì – scuci. Tale rifacimento potrà anche interessare parti estese, esclusivamente nei casi di muratura ammalorata o interessata da fenomeni deformativi (fuori piombo, sganciamento) che dovranno essere puntualmente documentati in via preliminare.
- 2.2 In tutti i casi caso dovranno essere usate tecnologie tradizionali (muratura in mattoni pieni, pietrame a conci regolari, muratura mista listata), nell’ottica del mantenimento e ripristino dei caratteri costruttivi, tecnologici e materici originari.

## **3. CONFORMAZIONE DELLE COPERTURE**

- 3.1 Dovrà conservarsi l'assetto planivolumetrico delle falde di copertura, essendo consentita solamente l'eliminazione di parti incongrue di natura superfetativa estranee all'impianto originario ovvero, nel solo caso degli edifici del II gruppo, con esclusione degli edifici con matrice rurale, e III gruppo limitatamente agli edifici con matrice prevalentemente residenziale nei tipi moderni e/o contemporanei, se già oggetto di sopraelevazioni o di trasformazioni incompatibili con il carattere dell'edificio, potranno essere ammesse lievi modifiche alle coperture, tali da non incidere in modo rilevante sulla conformazione e geometria, volti al ripristino della conformazione originaria, ossia all'adeguamento con il contesto, al fine anche di conseguire una conformazione compatibile con i caratteri architettonici dell'edificio e dell'intorno in cui risulta inserito.
- 3.2 Per gli edifici appartenenti al I, II e III (limitatamente agli edifici con matrice industriale e/o artigianale) gruppo dovrà essere conservato l'apparato strutturale originale, salvo si renda necessario procedere alla sostituzione che dovrà essere specificatamente documentata e motivata, e dovrà riproporre la medesima conformazione e geometria della preesistente, con mantenimento del carattere tradizionale. La sua sostituzione con altre tecnologie dovrà essere motivata ed è comunque da escludersi per gli edifici ricompresi nel I Gruppo, in tal caso dovranno anzi mantenersi gli elementi strutturali originali, con sostituzioni limitate alle sole parti fatiscenti.
- 3.3 Sono inoltre considerati impropri per gli edifici appartenenti al I gruppo e per quelli del II e III i seguenti interventi:
- inserimento all'interno della muratura di prodotti la cui compatibilità chimica, fisica e meccanica non sia provata;
  - aumento consistente del peso proprio della struttura, con pregiudizio della resistenza di alcune parti;
  - l'inserimento di elementi orizzontali la cui rigidità risulti eccessiva rispetto a quella delle parti adiacenti.

## **4. MANTI DI COPERTURA**

- 4.1 Il manto di copertura dovrà essere conservato e/o ripristinato nelle forme tradizionali a coppi o a coppi e tegole (embrici), da realizzarsi con elementi in laterizio, ovvero con riproposizione della tipologia preesistente se corrispondente a quella tradizionale (non necessariamente in coppi e tegole per es. in marsigliesi), avendo cura di riutilizzare, ove possibile, i medesimi elementi in laterizio esistenti (coppi e tegole), ossia utilizzando materiale di recupero, della stessa selezione cromatica di quello non recuperabile, e nei casi di impossibilità, inserendo nuovi elementi alternati casualmente a quelli esistenti dello stesso tipo e pezzatura di quelli non recuperabili.
- 4.2 I manti dei fabbricati la cui tipologia di copertura sia piana, se mantenuti in essere, dovranno intonarsi dal punto di vista cromatico con quelli tradizionali in cotto.

## **5. FINESTRE A TETTO ABBAINI E LUCERNARI**

### **5.1 FINESTRE A TETTO (LUCERNARI)**

È consentito inserire finestre a tetto piane (lucernari) nel numero massimo di due per falda, sporgenti solo per quanto necessario ad impedire l'ingresso delle acque meteoriche, parallele al manto di copertura; la loro superficie dovrà essere non superiore ad un venticinquesimo della superficie della falda interessata, e comunque con il limite max di mq. 1,5 e con un minimo atto a consentire il passo d'uomo, tale dimensionamento dovrà tenere conto delle preesistenze, se mantenute in essere. Sono esclusi da dette limitazioni gli edifici ricadenti nel III gruppo per i quali l'inserimento dovrà essere valutato in ordine al rispetto degli elementi costitutivi.

## 5.2. ABBAINI

Non é consentito realizzare nuovi abbaini sui tetti degli edifici del I Gruppo, salvo la conservazione e recupero degli esistenti e per quelli appartenenti al II limitatamente agli edifici con matrice rurale.

Sugli altri edifici é permessa la loro realizzazione con i limiti di cui al comma precedente, larghezza massima a passo d'uomo di ml. 1.20, e nel numero di uno per ciascuna unità immobiliare, se compatibile e coordinata con l'impianto originario, solo nel caso di dimostrate esigenze funzionali e tali da ritenere forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali.

Per il raggiungimento delle finalità di cui sopra si definiscono tradizionali gli abbaini del tipo a due falde o ad una falda compluviata, eseguiti in muratura e tinteggiati con la medesima selezione cromatica della superficie parietale e con la medesima tipologia del manto di copertura della falda in cui verrebbero inseriti.

Sempre per le finalità di cui al presente comma si definiscono motivati da reali esigenze funzionali, gli abbaini necessari per l'aerazione ed illuminazione di locali sottotetti legittimamente destinati ad abitazione, nonché per garantire la ventilazione del sottotetto anche qualora non vi siano locali adibiti ad abitazione, ovvero per consentire un agevole e sicuro accesso alla copertura, tale da consentirne la completa ispezione.

## 6. TERRAZZE A TASCA

Non é consentito realizzare terrazze a tasca sui tetti degli edifici del I Gruppo.

Sui rimanenti edifici, laddove consentito dal Regolamento urbanistico, l'intervento é consentito a condizione che:

- 1) la superficie della terrazza sia inferiore ad un sesto della superficie totale del tetto (misurate sul piano del solaio) con il limite massimo di mq. 6,00;
- 2) non siano realizzati o posti in opera elementi di qualsiasi natura che fuoriescano oltre 20 cm. dalla linea della falda esistente (compreso eventuali scale di accesso).
- 3) non siano prospicienti sulla pubblica viabilità o comunque non visibili dalla stessa limitatamente agli edifici assoggettati a ristrutturazione edilizia appartenenti al II gruppo, nonché di quelli residenziali con matrice moderna e/o contemporanea appartenenti al III gruppo.

## 7. CANNE FUMARIE COMIGNOLI E TORRINI ESALATORI

### 7.1. CANNE FUMARIE

Nei casi di riparazione e sostituzione di canne fumarie e camini dovrà essere salvaguardata la conservazione delle forme utilizzando materiali simili agli originari.

Nei casi di nuova realizzazione, ove non sia possibile realizzare il manufatto all'interno dell'edificio, per motivate esigenze di tutela degli elementi costitutivi esistenti, potranno essere ammesse all'esterno, in addossato alle pareti perimetrali tergalì o, comunque, su pareti laterali non visibili dalla pubblica via.

Essa dovrà essere realizzata o rivestita in muratura, intonacata e tinteggiata nel medesimo colore della facciata in cui si inserisce.

Non è consentito costruire canne fumarie esterne sulle pareti parietali prospicienti la via pubblica o comunque di spazi ad uso pubblico salvo il caso in cui non si intervenga con un intervento complessivo di restauro sulle facciate.

### 7.2 COMIGNOLI

Per gli edifici appartenenti al I e II gruppo dovranno essere conservati e recuperati i comignoli esistenti, ovvero nei casi di degrado irreversibile, è consentita la ricostruzione fedele, con mantenimento delle forme ed impiegando materiali e tecniche costruttive tipiche dell'impianto originario.

Nei casi di nuova realizzazione dovranno essere realizzati con tecnologie tradizionali, ovvero in muratura, intonacati e tinteggiati nel medesimo colore della facciata con copertura in elementi di cotto posti in opera secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili nel tessuto storico dell'intorno.

Nel caso di esecuzione di più comignoli deve di norma essere prevista una soluzione che ne preveda il raggruppamento.

### 7.3 TORRINI ESALATORI

Per i torrini esalatori valgono le norme di cui al comma precedente.

È vietato l'utilizzo di torrini prefabbricati in cemento, fibrocemento od altro materiale non compatibile con la tipologia tradizionale.

## **8. AGGETTI DI GRONDA E LATERALI DI FALDA**

- 8.1 Gli aggetti dei tetti e loro apparecchiatura strutturale, funzionale e decorativa (cornicioni, mensole, docce, ecc.) dovranno essere conservati e/o ripristinati nelle caratteristiche e forme proprie dell'impianto tipologico e formale dell'edificio al quale sono riferite, siano essi realizzati in legno (nel qual caso dovranno ripristinarsi con travetti sagomati, seggiola e "mezzane") ovvero con il cornicione tipico degli impianti settecenteschi ed ottocenteschi.
- 8.2 Nei casi di degrado irreversibile, è consentita la ricostruzione fedele, con mantenimento delle forme ed impiegando materiali e tecniche costruttive tipiche dell'impianto originario.
- 8.3 È in ogni caso vietata la sostituzione di elementi facenti parte dell'impianto originario, con altri che presentino tecnologie costruttive, materiali o colori estranei alla tradizione Carrarese.
- 8.4 È vietato intonacare o tinteggiare a cotto scempiati in cotto o tavolati.

## **9. CANALI DI GRONDA E PLUVIALI**

- 9.1 Nei casi di riparazione e sostituzione di canali di gronda e pluviali dovrà essere salvaguardata la conservazione delle forme utilizzando materiali simili agli originari. La sostituzione dei canali di gronda e dei pluviali dovrà essere eseguita utilizzando elementi in materiali forme tradizionali, nonché elementi accessori quali cicogne, rosoni, gocciolatoi, sifoni, ante fisse decorative e simili, tipici della tradizione carrarese.
- 9.2 In presenza di cornicioni ed in genere di elementi architettonici in rilievo, il pluviale ne rispetterà la leggibilità e l'integrità, sagomandosi con andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento in rilievo.
- 9.3 Sono inoltre considerati interventi impropri:
- l'uso di canali di gronda e di pluviali in materiale plastico, in acciaio o in lamiera zincata non verniciata;
  - l'uso di canali e di pluviali a sezione quadrata o rettangolare;
  - la rimozione di tutti gli elementi tradizionali in metallo quali gocciolatoi, sifoni raccordi ecc...

## **10. ANTENNE, PARABOLE TRASMITTENTI E RICEVENTI DELLA RADIO E DELLA TELEVISIONE, PANNELLI SOLARI ED ALTRI IMPIANTI TECNOLOGICI ANCHE DI FACCIATA**

### **10.1 PREMESSA**

Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'impianto architettonico originario ed introdurre nel medesimo la minima alterazione possibile tale da risultarne compatibile e coordinata.

A tal fine, per i singoli impianti tecnologici, valgono le prescrizioni di cui ai commi seguenti.

### **10.2 ANTENNE, PARABOLE RICEVENTI E TRASMITTENTI DELLA RADIO E TELEVISIONE**

Vale quanto disposto nell'allegato D4.

### **10.3 PANNELLI SOLARI, FOTOVOLTAICI ED ALTRI IMPIANTI**

Non è consentito installare impianti tecnologici a vista, quali pannelli solari o fotovoltaici, pompe di calore, unità motocondensanti ecc., sulle falde di copertura inclinate degli edifici appartenenti al I al II gruppo, ovvero sulle facciate prospicienti la via pubblica, o comunque da essa visibili, a meno che i pannelli non siano integrati con il manto di copertura. Si dovrà, comunque, fare riferimento alla vigente normativa in materia di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili ed in particolare il Piano di Indirizzo Energetico Regionale (P.I.E.R.) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale Toscana dell'8 luglio 2008. È consentita l'installazione di detti impianti su edifici ritenenti copertura piana, nonché laddove siano esistenti terrazze a tasca, ovvero solo su facciate interne, chiostrine o cortili completamente interni all'edificio o su pareti non visibili da spazi pubblici.

### **10.4 CAVI ELETTRICI E TELEFONICI**

I cavi della rete elettrica e telefonica che debbano essere posizionati sulla facciata degli edifici devono essere disposti in modo ordinato ed organico, al fine di non ostacolare la leggibilità dell'impianto architettonico della facciata.

Per il raggiungimento delle finalità di cui al precedente paragrafo, qualora si intervenga sulla facciata nella sua interezza, è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri sottoindicati.

In linea generale i cavi debbono essere posti sotto traccia e quindi del tutto invisibili all'esterno, ovvero ricorrendo all'utilizzo di soluzioni alternative. Quando ciò non sia possibile per gli edifici appartenenti al I e II gruppo si considerano rispettate le prescrizioni dei commi precedenti qualora siano:

- a) disposti secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata od in immediata prossimità dei discendenti pluviali e quindi nascosti dai medesimi;
- b) disposti secondo linee orizzontali al di sopra di fasce marcapiano od altri elementi decorativi a rilievo;
- c) posizionati secondo una linea orizzontale immediatamente al di sotto della quota di imposta dell'aggetto di gronda.

I cavi visibili dall'esterno dovranno essere dipinti nello stesso colore della facciata o dell'elemento decorativo che li nasconde.

In ogni caso dovrà essere salvaguardato il rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e di testimonianze di valore storico-artistico in genere.

#### 10.5 CONDUTTURE DI ACQUA, GAS E SIMILI

Le condutture generalmente debbono essere posate sotto traccia, senza essere visibili dall'esterno, qualora detta tecnologia di posa risulti compatibile con le specifiche norme vigenti in materia.

Nei casi di impossibilità di posa sotto traccia valgono le modalità dei punti precedenti per gli edifici appartenenti al I e II gruppo.

#### 10.6 CONTATORI

Per gli edifici appartenenti al I e II gruppo i contatori devono essere collocati all'interno dell'edificio o comunque in facciate che non prospettino la via pubblica.

Nei casi di impossibilità potrà essere consentita la collocazione del contatore in apposita nicchia da ricavarsi nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie, dotata di sportello a filo della facciata che dovrà ritenere selezione cromatica analoga a quella caratterizzante la facciata.

Nel caso che l'installazione riguardi più contatori, la collocazione in facciata dovrà essere coordinata e compatibile con l'impianto della medesima.

### 11. FINITURA DELLE FACCIATE

Si rimanda alla specifica trattazione di cui all'allegato F.

### 12. INTONACI

Si rimanda alla specifica trattazione di cui all'allegato F.

### 13. ELEMENTI DECORATIVI

13.1 Dovranno essere conservati gli elementi di finitura facenti parte dell'impianto originario quali elementi costitutivi.

13.2 Gli interventi su tali elementi dovranno essere specificatamente compatibili con i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio stesso e del contesto urbano in cui è inserito, e dovranno rispettare le seguenti prescrizioni di carattere esecutivo, ovvero tutte le modanature, cornici, davanzali, basamenti, marcapiani, marcadavanzali, concetti d'angolo, architravi, sia in pietra che in altri materiali, dovranno essere conservati e consolidati nello stato preesistente; la sostituzione delle parti mancanti o degradate dovrà essere eseguita in base alle soluzioni tecniche di cui all'allegato F, con l'impiego di materiali e tecniche analoghe a quelle originali.

### 14. MURATURA FACCIA-VISTA

#### 14.1 PARAMENTI IN PIETRA

Le superfici parietali in pietra a faccia vista devono essere mantenute e conservate nel carattere e nella finitura originari.

In tutti i casi di sostituzione del rivestimento in pietra naturale, o altro materiale, al progetto dovrà essere allegato la relazione, a firma di professionista abilitato, sugli elementi di facciata di cui al punto D5 dell'allegato W.

La pulitura dovrà essere effettuata con materiali non aggressivi con uso di acqua deionizzata o demineralizzata nebulizzata (acqua spray a bassa pressione) da non utilizzare su superfici eccessivamente porose.

Nei casi in cui lo stato di conservazione delle stuccature favorisca la penetrazione dell'acqua nella muratura con pregiudizio quindi della buona conservazione del paramento stesso, dovrà procedersi al relativo rifacimento.

La nuova stuccatura dovrà essere dello stesso tipo, colore e granulometria dell'originaria, e non dovrà apportare alcuna variazione cromatica.

Nei casi di degrado irreversibile, tale da non consentire il recupero e l'integralità del paramento, è consentita la reintegrazione con il metodo del cuci e scuci, rimuovendo i materiali deteriorati e sostituendoli con nuovi conci dello stesso materiale, pezzatura, lavorazione e selezione cromatica di quelli originari. In analogia dovranno eseguite le stuccature e la finitura superficiale della parte sostituita.

La stessa modalità esecutiva dovrà essere utilizzata nei casi di ripristini interessati da dissesti statici, ovvero in corrispondenza delle parti lesionate.

Non sono consentite demolizioni e ricostruzioni integrali dei paramenti faccia-vista, salvo il caso in cui a seguito di dissesti statici di entità e gravità tali da rendere non possibile qualsiasi forma di restauro. In tali casi la ricostruzione dovrà essere fedele, al fine di salvaguardare la forma, tessitura, materiali e criteri di finitura preesistenti.

Sono inoltre considerati impropri i seguenti interventi:

- pulire le superfici con spazzole metalliche, con metodi che utilizzino fiamma, acqua ad alta pressione, acido fluoridrico, acido cloridrico, acido fosforico, acido acetico, soda caustica;
- la sabbiatura delle superfici lapidee;
- in generale tutti i metodi corrosivi od in grado di intaccare la superficie lapidea.

#### 14.2 PARAMENTI IN MATTONI FACCIA VISTA

Valgono le prescrizioni di cui al punto precedente, salvo la diversa modalità esecutive derivanti dalla diversa natura del materiale e della muratura.

### 15. TINTEGGIATURE

Si rimanda alla specifica trattazione di cui all'allegato F.

### 16. SERRAMENTI ESTERNI E DISPOSITIVI DI OSCURAMENTO

#### 16.1 FINESTRE E PORTE FINESTRE

Gli infissi esterni dovranno risultare, per forma, colori e finiture compatibili con la tipologia originaria del luogo, anche nei casi di sostituzione degli infissi esistenti.

Sono vietati gli infissi in alluminio anodizzato ed in plastica.

È consentita la posa in opera di doppie finestre solo dove sia possibile realizzarle non a filo esterno della facciata.

Sono considerati inoltre interventi impropri per gli edifici appartenenti al I gruppo, nonché per quelli del II e III gruppo:

- la ripartizione delle pannellature vetrate del tipo "all'inglese"
- l'uso di vetri a specchio
- la sostituzione di grate di finestre e di sopra-luce in fesso se non effettuata con materiali e forme analoghe a quelle originarie.

#### 16.2 DISPOSITIVI DI OSCURAMENTO

Negli edifici che per epoca di costruzione e tipologia definita non erano previsti sistemi di oscuramento esterno, non è consentita l'apposizione.

Nei casi di sostituzione dovranno essere comunque mantenute le forme e i materiali propri della tipologia originaria dell'unità edilizia. Sono vietate persiane in legno naturale a vista o in alluminio anodizzato o verniciato. Di norma è vietato l'uso dei rotolanti, salvo che detta tipologia non sia propria dell'impianto originario.

Sono inoltre considerati interventi impropri per gli edifici appartenenti al I gruppo, nonché per quelli del II e III gruppo, l'uso di veneziane esterne.

#### 16.3 PORTE PORTONI E VETRINE

Le porte ed i portoni esterni, nei casi di sostituzione, dovranno essere in legno verniciato o in legno a vista con il mantenimento di forme e materiali propri della tipologia originaria dell'unità edilizia.

Per i fondi a destinazione terziaria è consentito l'utilizzo di infissi e vetrine in ferro, o alluminio verniciato, per specifiche esigenze progettuali, prevedendoli a filo parete interna, se coordinate e compatibili con l'impianto della facciata dell'unità edilizia.

Sono inoltre considerati interventi impropri la nuova installazione di serrande metalliche, ad esclusione di quelle di sicurezza, dove se ne dimostri la inderogabile necessità.

## **17. PENSILINE**

- 17.1 Per gli edifici appartenenti al I gruppo è vietato realizzare nuove pensiline, mentre è consentita la sostituzione locale o globale, da effettuarsi nel rispetto dei materiali, della tipologia e delle tecnologie originarie.
- 17.2 Per gli altri edifici appartenenti al II gruppo, con esclusione di quelli con matrice rurale, e del III , con esclusione di quelli con matrice industriale e/o artigianale, gli interventi di cui al paragrafo precedente possono essere effettuati anche con l'utilizzo di materiali, tipologie e tecnologie diverse dalle originarie, nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché d'inserimento con il contesto circostante.

## **18. ARCHI E VOLTE**

- 18.1 Gli archi e le volte esistenti devono obbligatoriamente essere mantenuti, salvo i casi in cui sia dimostrata la necessità di realizzare, o adeguare, gli impianti tecnologici strettamente necessari anche ai fini del superamento delle barriere architettoniche, e che comunque non dovranno alterare in modo significativo l'impianto strutturale e tipologico originario.
- 18.2 È consentito il rifacimento di porzioni limitate, in presenza di segni di degrado o di dissesto, che dovranno essere puntualmente documentati in via preliminare.

## **19. SOLAI**

- 19.1 Negli edifici del I Gruppo e di quelli appartenenti al II gruppo non è ammessa la sostituzione dei solai in legno e cotto o in voltine di ferro e cotto e comunque delle tecnologie originarie.
- 19.2 Sono considerati impropri per gli edifici appartenenti al I, II e III gruppo i seguenti interventi :
- impiego diffuso di elementi o materiali consolidanti con caratteristiche meccaniche e chimiche estranee a quelle degli elementi originari;
  - aumento consistente del peso proprio della struttura, con pregiudizio della resistenza di alcune parti;
  - l'inserimento di elementi orizzontali la cui rigidità risulti eccessiva rispetto a quella delle parti adiacenti.

## **20. VANI ASCENSORI**

- 20.1 L'inserimento di vani ascensori è consentito all'interno degli edifici esclusivamente nell'ambito di vani secondari e senza alcuna interferenza con i caratteri architettonici, decorativi, strutturali, e distributivi dell'impianto originario.
- 20.2 Qualora sia previsto l'inserimento all'interno di vani scale, dovranno essere realizzati con tipologie leggere che consentano la leggibilità dell'impianto originario.
- 20.3 Qualora l'inserimento sia previsto all'esterno dovrà essere compatibile con le caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio.

## **21. FINITURE INTERNE**

- 21.1 Per gli edifici appartenenti al I, II e III (limitatamente agli edifici di matrice industriale e/o artigianale) gruppo dovranno essere conservati gli elementi di finitura facenti parte dell'impianto originario; l'eventuale sostituzione dovrà essere specificatamente motivata e comunque risultare compatibile con i caratteri architettonici propri dell'unità edilizia, riproponendone materiali e tecniche di posa preesistenti.
- 21.2 Per il raggiungimento di dette finalità è altresì vietata la rimozione di controsoffittature di tipo tradizionale, cannicciati, cassettonati ecc..
- 21.3 Nella generalità dei casi dovranno essere conservate le decorazioni pittoriche originarie o storicizzate.

## **22. AREE SCOPERTE**

- 22.1 Non è consentita la pavimentazione delle aree scoperte inerbate che rivestano autonomo valore storico, tipologico o documentario, salvo che per la formazione di marciapiedi a protezione degli edifici o per la realizzazione di percorsi pedonali, da realizzare comunque con elementi filtranti.
- 22.2 Le aree scoperte che rivestono valore ambientale, tipologico o documentario (aie, cortili e simili) non potranno essere fisicamente frazionate, neppure con recinzioni di modesta entità tali da incidere anche in modo non rilevante (quali paletti metallici e rete a maglia sciolta).

- 22.3 Le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico – documentario dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari. Detti elementi, qualora venissero rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e finitura originari.

### **23 INSEGNE, TARGHE E BACHECHE**

- 23.1 Dovranno essere previste con materiali, colori e forme coordinate con le facciate degli edifici.
- 23.2 Al fine della salvaguardia fisica degli edifici considerati nel presente allegato e per permettere eventuali controlli preliminari, i progetti degli interventi che interessino le strutture principali (muri portanti, solai, tetti, ecc.) dovranno essere accompagnati da una dichiarazione del progettista sull'eventuale presenza di dissesti, sulla loro pericolosità e, nel caso, sugli interventi necessari per la messa in sicurezza.
- 23.3 In relazione alla compatibilità con il contesto urbano ed allo stato dei luoghi potranno essere prese in considerazione soluzioni progettuali alternative a quelle sopra esposte, con specifiche motivazioni tecniche, previo rilascio dell'atto di assenso Comunale di cui all'art.6 co. 4.

### **24 NORME DI SPECIALE TUTELA**

- 24.1 La disciplina delle destinazioni d'uso è quella contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico. Le destinazioni d'uso artigianale, produttiva o commerciale sono caratteristiche del centro storico ed in stretta correlazione con la funzione residenziale, da un lato fornendo i servizi necessari al permanere della medesima e dall'altro trovando nella natura residenziale dell'insediamento il presupposto stesso della propria esistenza.
- 24.2 All'interno del perimetro della zona omogenea "A" non è ammissibile il cambio di destinazione d'uso di magazzini o garage, o di unità immobiliari con destinazione artigianale, produttiva o commerciale poste sul fronte strada al piano terreno del fabbricato, finalizzato a conseguire la destinazione residenziale.

## ALLEGATO F

### QUALITÀ E TUTELA DELL'ASPETTO ESTERIORE DEGLI EDIFICI: INTONACI, ELEMENTI DECORATIVI E TINTEGGIATURE

#### Prescrizioni generali

Per qualsiasi intervento edilizio devono essere precisati i colori oltre che i materiali, e le finiture delle facciate, degli infissi e di tutti gli altri elementi architettonici esterni.

Negli edifici con prospetti intonacati è fatto obbligo di mantenere la finitura ad intonaco e non è ammesso lasciare le facciate stonacate con finiture in pietrame o mattone facciavista, e non è ammesso neppure lasciare a facciavista elementi architettonici (archi di scarico, piattabande, mazzette, ecc) ovvero altre porzioni qualsiasi di muratura.

Possono essere lasciati a vista, a parere del Nucleo di Valutazione, ed al fine di rendere leggibili le varie stratificazioni edilizie, elementi architettonici più antichi, solo se significati e che comunque non alterino la conformazione formale del prospetto nella sua unitarietà attuale, Interventi di ripristino complessivo dell'assetto originario dell'edificio o di parti consistenti di questo, con conseguente perdita totale o parziale dell'assetto formale attuale, sono consentiti nell'ambito di una complessiva progettazione di restauro scientifico, supportato da idonea documentazione storica e da un congruo numero di saggi.

Tutti i prospetti intonacati devono essere tinteggiati. In ogni caso le superfici che prevedono il rivestimento con intonaco, comunque visibili dal sedime pubblico, comprese le parti murarie aggettanti e gli elementi accessori soprattutto (canne fumarie, fronti di comignoli, cartelle parietali ecc.) dovranno essere intonacate. Non è altresì consentito che qualsiasi superficie intonacata rimanga a vista priva di coloritura e/o tinteggiatura.

Nella tinteggiatura dovranno essere seguite le seguenti finalità generali:

- Salvaguardia delle qualità materiche e coloristiche di materiali e tecniche tradizionali
- Valorizzazione dei caratteri compositivi e di decoro urbano dei singoli edifici e dell'accostamento degli stessi e riqualificare l'immagine urbana
- Utilizzo di coloriture storicizzate e compatibili con il contesto urbano e ambientale.

Al fine di raggiungere le finalità di cui sopra si definiscono i seguenti ambiti applicativi:

- Edifici del I gruppo di cui all'all. E;
- Edifici del II e III gruppo di cui all'all. E;
- Altri edifici del patrimonio edilizio esistente;
- Nuove costruzioni.

#### Edifici del I gruppo

##### *Unitarietà dell'intervento*

È generalmente vietato tinteggiare parzialmente la facciata di un edificio, ma si deve procedere in modo completo ed omogeneo, quando questa abbia carattere architettonico unitario, nel rispetto degli elementi compositivi ed architettonici originari, pertanto nella gestione del rinnovamento di tinteggiature e coloriture e nel rapporto cromatico che si viene ad instaurare fra le superfici di facciata di edifici confinanti dovranno, di norma, rispettarsi le seguenti regole:

- Fronti edilizi non unitari, appartenenti cioè a fabbricati non organicamente accorpati, con palesi diversificazioni negli allineamenti orizzontali (cornici marcapiano, finestrate, ecc.), nell'assetto e nel decoro a livello di piano terra (bozzati, zoccolatura ecc.) e nella morfologia per le altezze in gronda, anche se appartenenti ad una stessa proprietà, dovranno essere distinti cromaticamente, evitando altresì, in presenza di caratteri tipologico costruttivi e storici simili, eccessivi contrasti chiaroscurali e di colore.
- Fronti edilizi, frazionati in proprietà o disaggregati per modesti interventi di adattamento funzionale, ma organicamente riconoscibili come unitari per tipologia e cronologia di edificazione, dovranno essere tendenzialmente ricomposti da un punto di vista cromatico, limitando le differenze instaurabili tra parti trattate e parti non trattate con impiego di adeguati scalari tonali, tra loro simili e risultanti di perfetta imitazione cromatica alla riprova dello stato variato. Nell'impiego di sistemi minerali di tinteggiatura, ai silicati e a calce dovranno impiegarsi pigmenti compatibili, stabili alla luce, resistenti all'alcalinità della calce e/o ai silicati, con modalità applicative tradizionali.

##### *Tecnologie e materiali*

- In presenza di intonaci di tipo tradizionale a calce e sabbia con coloriture a calce, l'eventuale sostituzione, con spicconatura di intonaci esistenti, sarà subordinata dalla verifica dello stato di degrado dei leganti, delle cromie

- e di adesione degli strati di intonaco al supporto e di un loro possibile recupero con opere di consolidamento e restauro, delle malte e delle tinteggiature;
- Ogni intervento sulle facciate dovrà specificare il tipo di supporto (intonaco) esistente o da rifare ed il tipo di tinteggiatura (a calce, ai silicati, silossanica ecc. ). Qualora sia possibile il ripristino dell'intonaco, la tinteggiatura dovrà essere effettuata con coloriture a calce ovvero con altra tecnica determinata con la verifica della compatibilità con il supporto, ed escludendo i sistemi pellicolanti (idropittura acrilica, additivi polimerici, pitture al quarzo, siliconici, idropitture lavabili ecc.).
  - Nell'impiego di sistemi minerali di tinteggiatura, ai silicati e a calce dovranno impiegarsi pigmenti compatibili, stabili alla luce, resistenti all'alcalinità della calce e/o ai silicati, con modalità applicative tradizionali.
  - Negli interventi di rifacimento degli intonaci e dei sistemi di tinteggiatura, per la salvaguardia delle tecnologie tradizionali a calce, è fatto obbligo del ripristino di tali metodiche. La sola tinteggiatura su intonaco esistente dovrà utilizzare, là dove il supporto lo rende possibile, tinteggiature a calce o minerali.
  - Gli interventi sulle facciate dovranno prevedere la salvaguardia dei particolari decorativi realizzati con particolari tecniche di esecuzione: stucchi, graffiti, decorazioni pittoriche encausti) presenti.

### ***Tavolozza dei colori***

La nuova tinteggiatura dovrà essere preceduta da un apposita e documentata indagine stratigrafica e in via generale devono essere utilizzati per le tinteggiature i colori tipici della tradizione locale. Potrà farsi eccezione per interventi corredati dagli esiti di indagini stratigrafiche ovvero per edifici e decorazioni di pregio, situazioni particolari di contesto o soluzioni architettoniche che per il loro peculiare interesse possono essere sottoposte al parere del Nucleo di Valutazione corredati da opportuni elaborati comprendenti documentazione fotografica estesa, bozzetto di colorazione con disegno dei prospetti interessati e particolari costruttivi delle decorazioni.

Il progetto dovrà contenere la specificazione del colore prescelto, con eventuali alternative.

Il Dirigente del Settore Urbanistica, previo parere del Nucleo di Valutazione, potrà prescrivere particolari tecniche o coloriture, vietare quelle incompatibili con il contesto o con le caratteristiche architettoniche dell'edificio, predisporre sopralluoghi in corso d'opera, ecc ....

La scelta del colore dovrà in genere attenersi ai seguenti criteri:

- Caratteri storici dell'edificio. In generale i colori saranno quelli tipici della tradizione locale per tale tipologia di edificio.
- Caratteri del tipo edilizio (seriale o monumentale). In genere i colori maggiormente diffusi, caratterizzanti il contesto urbano, saranno da destinare ad edifici di tipo seriale.
- Presenza di membrature architettoniche (cornici, lesene, marcapiani, marcadavanzali, portali) da tinteggiare con cromie coordinate alle specchiature più grandi.
- Particolare posizione nel contesto urbano ( fuga prospettica, vista d'angolo ecc) che dovrà essere valorizzata con uno specifico studio.
- Correlazione agli edifici circostanti allo scopo di evitare sia l'eccessiva omogeneizzazione cromatica, che l'eccessiva differenziazione chiassosa, avendo infine cura di non interrompere con episodi cromatici vistosi, la gerarchia tra edifici seriali ed edifici monumentali.

### **Edifici del II e III gruppo di cui all'all. E**

#### ***Unitarietà dell'intervento***

È generalmente vietato tinteggiare parzialmente la facciata di un edificio, ma si deve procedere in modo completo ed omogeneo, quando questa abbia carattere architettonico unitario. Qualora questo non sia possibile, dovranno essere limitate le differenze instaurabili tra parti trattate e parti non trattate con impiego di adeguati scalari tonali, tra loro simili.

Dovranno essere invece distinti cromaticamente, anche se appartenenti ad una stessa proprietà, i fronti edilizi non unitari, appartenenti cioè a fabbricati non organicamente accorpati, con palesi diversificazioni negli allineamenti evitando altresì, in presenza di caratteri tipologico costruttivi e storici simili, eccessivi contrasti chiaroscurali e di colore.

#### ***Tecnologie e materiali***

Nel rifacimento dell'intonaco e della tinteggiatura, deve essere privilegiato, l'uso di tecnologie tradizionali o comunque coerenti con i caratteri dell'edificio.

La sola tinteggiatura su intonaco esistente dovrà utilizzare, là dove il supporto lo rende possibile, coloriture a calce o minerali, ovvero con altra tecnica determinata con la verifica della compatibilità con il supporto, ed escludendo i sistemi pellicolanti (idropittura acrilica, additivi polimerici, pitture al quarzo, siliconici, idropitture lavabili ecc).

Gli interventi sulle facciate dovranno prevedere la salvaguardia dei particolari decorativi realizzati con particolari tecniche di esecuzione: stucchi, graffiti, decorazioni pittoriche encausti presenti.

Gli intonaci dovranno comunque essere di tipo civile, con esclusione di quelli plastici.

#### ***Tavolozza dei colori***

Negli interventi di rifacimento della tinteggiatura devono essere utilizzati per le tinteggiature i colori tipici della tradizione locale. Gli interventi che propongono colori o finiture diverse, dovranno essere adeguatamente motivati e giustificati in relazione, e dovranno comunque essere sottoposti al parere della Nucleo di Valutazione.

Il progetto dovrà contenere la specificazione del colore prescelto, con eventuali alternative.

Comunque, il Dirigente del Settore Urbanistica, in relazione a singoli interventi, previo parere del Nucleo di Valutazione, potrà prescrivere l'uso di particolari coloriture e vietare l'uso di coloriture incongrue.

Cromatica.

La scelta del colore dovrà in genere attenersi ai seguenti criteri:

- Caratteri storici dell'edificio. In generale i colori saranno quelli tipici della tradizione locale per tale tipologia di edificio.
- Caratteri del contesto urbano ed ambientale, avendo cura di evitare eccessivi contrasti di colore con gli edifici circostanti similari.

#### **Altri edifici del patrimonio edilizio esistente**

##### ***Unitarietà dell'intervento***

Deve essere in genere rispettata, negli interventi sui prospetti, l'unità minima costituita dalla facciata dell'unità edilizia o comunque assicurato un'unitarietà d'intervento secondo i criteri riferiti agli edifici dei gruppi precedenti.

##### ***Tecnologie e materiali***

Nel rifacimento dell'intonaco e della tinteggiatura, deve essere privilegiato, l'uso di tecnologie tradizionali o comunque coerenti con i caratteri dell'edificio stesso.

Gli intonaci dovranno comunque essere di tipo civile, con esclusione di quelli plastici.

La tinteggiatura su intonaco esistente dovrà utilizzare, tecniche compatibili con il supporto escludendo i sistemi pellicolanti (idropittura acrilica, additivi polimerici, pitture al quarzo, siliconici, idropitture lavabili ecc.

#### ***Tavolozza dei colori***

Negli interventi di rifacimento della tinteggiatura devono essere utilizzati per le tinteggiature i colori tipici della tradizione locale.

Il progetto dovrà contenere la specificazione del colore prescelto, con eventuali alternative.

Comunque, il Dirigente del Settore Urbanistica, in relazione a singoli interventi, previo parere del Nucleo di Valutazione, potrà prescrivere l'uso di particolari coloriture e vietare l'uso di coloriture incongrue.

La scelta del colore dovrà in genere attenersi ai seguenti criteri:

- Caratteri storici dell'edificio. In generale i colori saranno quelli tipici della tradizione locale per tale tipologia di edificio.
- Caratteri del contesto urbano ed ambientale, avendo cura di evitare eccessivi contrasti di colore con gli edifici circostanti similari.

#### **Nuove costruzioni**

##### ***Tecnologie materiali***

Negli edifici di nuova costruzione l'uso di tecnologie tradizionali rappresenta una linea d'indirizzo; gli intonaci dovranno comunque essere di tipo civile, con esclusione di quelli plastici.

#### ***Tavolozza dei colori***

Il progetto dovrà contenere la specificazione del colore prescelto, con eventuali alternative.

Comunque, il Dirigente del Settore Urbanistica, in relazione a singoli interventi, previo parere del Nucleo di Valutazione, potrà prescrivere l'uso di particolari coloriture e vietare l'uso di coloriture incongrue.

La scelta del colore dovrà in genere attenersi ai seguenti criteri:

- Caratteristiche stilistiche dell'edificio
- Caratteristiche del contesto urbano e ambientale.

## **ALLEGATO G**

### **CARATTERISTICHE IGIENICHE DELLE COSTRUZIONI**

#### INDICE

#### 1 CAMPO DI APPLICAZIONE

#### 2 VERIFICA DELLA CONFORMITÀ DEI PROGETTI

##### 2.1 Conformità

##### 2.2 Documentazione

#### 3 ABITABILITA' AGIBILITA'

##### 3.1 Definizione

##### 3.2 Controllo

##### 3.3 Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

#### 4 CANTIERI

##### 4.1 Igiene e sicurezza

##### 4.2 Recinzione

##### 4.3 Demolizioni

##### 4.4 Sistemazione aree abbandonate

#### 5 CARATTERISTICHE GENERALI DELLE COSTRUZIONI

##### 5.1 Classificazione dei locali

##### 5.2 Condizioni e salubrità del terreno

##### 5.3 Intercapedini e vespai

##### 5.4 Materiali e muri esterni

##### 5.5 Solai e sottotetti

##### 5.6 Cortili

##### 5.7 Chiostrine

##### 5.8 Misure contro la penetrazione dei ratti e dei volatili negli edifici

##### 5.9 Marciapiede e sistemazione dell'area esterna

##### 5.10 Parapetti

##### 5.11 Impianto di smaltimento delle acque piovane

##### 5.12 Servizi igienici

##### 5.13 Impianti di smaltimento delle acque reflue domestiche

##### 5.14 Obbligo dell'allacciamento alla fognatura comunale

##### 5.15 Pozzetti degrassatori – disoliatori

##### 5.16 Dimensionamento e caratteristiche delle fosse biologiche e degli impianti di depurazione delle acque reflue domestiche

##### 5.17 Approvvigionamento di acqua potabile

##### 5.17.1 Norme generali

##### 5.17.2 Erogazione dell'acqua – rete di distribuzione

##### 5.17.3 Serbatoi di acqua potabile

##### 5.18 Altre caratteristiche dei locali di categoria D

##### 5.18.1 Uscite, porte e vie di emergenza

##### 5.18.2 Caratteristiche dell'edificio in relazione alla prevenzione incendi

#### 6 ANTIGIENICITA' – INABITABILITA'

##### 6.1 Dichiarazione di immobile antigienico

##### 6.2 Dichiarazione di immobile inabitabile per motivi igienico – sanitari

#### 7 REQUISITI IGIENICI

##### 7.1 Dimensioni e caratteristiche dei locali

##### 7.1.1 Altezze

##### 7.1.2 Superfici

##### 7.1.2.1 Locali di categoria A

- 7.1.2.2 Locali di categoria D
- 7.1.3 Seminterrati e interrati
- 7.1.4 Soppalchi
- 7.1.5 Verande
- 7.2 Aero – illuminazione naturale
  - 7.2.1 Locali di categoria A, B, C: requisiti minimi di aero-illuminazione naturale diretta
  - 7.2.2 Locali di categoria D: requisiti minimi di illuminazione naturale diretta
  - 7.2.3 Locali di categoria D: requisiti minimi di aerazione naturale diretta
  - 7.2.4 Locali aperti al pubblico
  - 7.2.5 Requisiti delle finestre
- 7.3 Aero – illuminazione artificiale
  - 7.3.1 Illuminazione artificiale
  - 7.3.2 Aerazione artificiale
- 7.4 Condotti di ventilazione ed aerazione
  - 7.4.1 Definizioni
  - 7.4.2 Installazione di apparecchi a combustione negli alloggi, ventilazione dei locali
  - 7.4.3 Divieti di installazione apparecchi a fiamma libera
  - 7.4.4 Allontanamento dei prodotti della combustione
  - 7.4.5 Allontanamento di odori, vapori o fumi prodotti dalla cottura
  - 7.4.6 Canne fumarie
  - 7.4.7 Comignoli
- 7.5 Temperatura ed umidità
  - 7.5.1 Riscaldamento degli ambienti
  - 7.5.2 Umidità – condensa
- 7.6 Impianti di climatizzazione, condizionamento, termoventilazione
- 7.7 Isolamento acustico
- 7.8 Linee elettriche ad alta tensione
- 7.9 Scale
- 7.10 Locali con caratteristiche particolari
  - 7.10.1 Particolarità relative ai refettori, alle mense ed agli ambulatori
  - 7.10.2 Locali di ricovero
  - 7.10.3 Separazione dei locali con lavorazioni pericolose o insalubri
- 7.11 Requisiti per strutture sanitarie non regolamentati in normative specifiche

## 8 RIFIUTI DOMESTICI

- 8.1 obbligo di conferimento
- 8.2 Depositi e raccoglitori
- 8.3 Caratteristiche dei cassoni raccoglitori
- 8.4 Raccolta differenziata

## 9 EDIFICI ADIBITI A STRUTTURE RECETTIVE ED ALTRI

## 10 EDIFICI RURALI

- 10.1 Definizioni e norme generali
- 10.2 Dotazione di acqua potabile
- 10.3 Scarichi
- 10.4 Rifiuti solidi
- 10.5 Ricoveri per animali
- 10.6 Letamaie

## 1 CAMPO DI APPLICAZIONE

La rispondenza igienico – sanitaria degli immobili alle norme del presente titolo si richiede per tutte le nuove edificazioni, per le sostituzioni edilizie, per le ristrutturazioni urbanistiche e nei cambi di destinazione d’uso, fatte salve norme specifiche, tra cui quelle riguardanti l’igiene e la sicurezza del lavoro.

Si applicano altresì nei locali e negli ambienti di lavoro per l’esercizio delle attività.

Per gli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente si applicano solo per la parte interessata all’intervento.

Interventi edilizi nei fabbricati esistenti possono essere ammessi, con una valutazione caso per caso, anche in deroga alle norme del presente regolamento quando non risulti un peggioramento dei requisiti igienico sanitari sia dei singoli locali, sia complessivamente per l'unità immobiliare.

Gli interventi di recupero devono comunque tendere ad ottenere un miglioramento delle qualità igienico – sanitarie dei locali e/o dell'unità immobiliare.

Deroghe particolari possono essere concesse caso per caso, quando siano dimostrati miglioramenti igienico – sanitari, specificatamente in riferimento alla tutela degli aspetti architettonici degli edifici considerati nell'allegato E, anche con il ricorso a soluzioni tecniche alternative.

Qualora ritenuto necessario dall'Azienda U.S.L., in relazione a specifici rischi per i luoghi di lavoro, potranno essere richieste soluzioni strutturali particolari non previste dal presente titolo.

## **2 VERIFICA DELLA CONFORMITÀ DEI PROGETTI**

### **2.1 Conformità**

Al fine dell'ottenimento dei titoli edilizi abilitativi, la conformità dei progetti alle norme del presente titolo dovrà risultare da un'autocertificazione rilasciata dal progettista, nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, ovvero dal parere dell'U.S.L. negli altri casi.

Resta ferma la necessità del parere dell'Azienda U.S.L. in caso di deroga.

In base alla vigente normativa sul controllo delle dichiarazioni sostitutive, il Comune esercita un controllo a campione sulle attestazioni relative ai requisiti di cui al presente titolo, avvalendosi dell'Azienda U.S.L. in accordo ad uno specifico protocollo d'intesa.

### **2.2 Documentazione**

La documentazione di riferimento è quella indicata nell'allegato W.

## **3 ABITABILITA' – AGIBILITA'**

### **3.1 Definizione**

Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, del rispetto delle norme in materia di risparmio energetico, di requisiti acustici passivi, di impianti negli stessi installati e di accessibilità degli edifici in relazione alle disposizioni normative vigenti

L'abitabilità o l'agibilità decorrono dalla data in cui perviene al Comune l'attestazione del professionista incaricato. Ai fini del requisito di abitabilità - agibilità, nella misura dell'altezza dei vani, si osservano tolleranze fino a tre centimetri.

### **3.2 Controllo**

Entro 180 giorni dal deposito del certificato, il Comune dispone la verifica della sussistenza dei requisiti previsti per l'abitabilità e l'agibilità, con il supporto tecnico (definito da un protocollo d'intesa) dell'Azienda U.S.L..

### **3.3 Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni**

È fatto obbligo ai proprietari di mantenere le costruzioni nelle condizioni igienico – sanitarie di abitabilità/agibilità prescritte dalle leggi e dai regolamenti comunali.

In caso di inosservanza delle prescrizioni di cui al comma precedente, l'Amministrazione Comunale può ordinare i lavori di risanamento necessari, ovvero dichiarare inabitabile/inagibile un immobile o parte di esso, su proposta dell'Azienda U.S.L.

Lo stato di conservazione di coperture e manufatti contenenti amianto dovrà essere adeguatamente monitorato e dovranno essere attuati, ove necessari, gli interventi di bonifica, nel rispetto della normativa vigente.

Edifici, pertinenze ed impianti devono consentire la manutenzione, la verifica e la riparazione in condizione di sicurezza senza rischi sia per i lavoratori che effettueranno tali lavori sia per le persone all'interno e all'esterno dell'edificio. In particolare, per l'accesso, il transito e l'esecuzione di lavori in quota devono essere indicati:

- elementi protettivi permanenti (es. scale di accesso, aperture, passerelle, reti anticaduta, parapetti, ecc.);
- elementi che favoriscono la posa in opera delle protezioni provvisorie (es. punti e linee di ancoraggio per dispositivi anticaduta, ancoraggi per ponteggi, ecc.).

La scelta dei provvedimenti di salvaguardia va effettuata nella fase di progettazione.

Resta fermo l'obbligo per il coordinatore della progettazione di predisporre il fascicolo per la manutenzione dell'opera .

## 4 CANTIERI

### 4.1 Igiene e sicurezza

In ogni lavoro di costruzione, demolizione o altro (rifacimenti, tinteggiature, ecc.) devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire l'igiene degli ambienti di vita, con particolare riferimento alle protezioni dalle polveri e dai rumori.

Per quanto concerne per la prevenzione degli infortuni nei cantieri edili e nelle costruzioni, come pure per il contenimento ed abbattimento dei rumori, per la scelta ed utilizzo dei materiali e prodotti, si fa riferimento alle specifiche leggi, regolamentazioni e raccomandazioni nazionali e regionali.

### 4.2 Recinzione

Le aree destinate a cantiere edile devono essere protette con idonee recinzioni aventi un'altezza non inferiore a m. 2,20 al fine di impedire lo scavalco e l'accesso ai non addetti ai lavori.

Per i fabbricati insistenti su aree pubbliche od aperte al pubblico, i lavori esterni di qualsiasi genere, possono essere realizzati solo mediante recinzione costituita da superfici o pannellature cieche e/o misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la tutela della salute della popolazione.

Solo nel caso di lavori di breve durata, sono ammesse difese equivalenti consistenti in adeguata vigilanza e/o segnalazione a condizione che siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.

### 4.3 Demolizioni

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

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

È vietato il deposito di terreni e materiali di risulta, provenienti dalla esecuzione o dalla demolizione di opere murarie, nei cortili delle case abitate ed in genere in tutti gli spazi di privati o pubblici, per un tempo superiore a venti giorni dalla fine o dalla sospensione dei lavori.

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

Quando però detti materiali fossero pericolosi, nocivi o maleodoranti, dovranno essere sgomberati immediatamente nel rispetto della normativa specifica.

Le aree libere ottenute dalla demolizione dei fabbricati e che non facciano parte di cantieri edili in cui siano in corso interventi di costruzione, devono essere tenute e mantenute pulite ed in ordine.

### 4.4 Sistemazione aree abbandonate

Nei fabbricati in disuso dovranno essere messi in atto accorgimenti tali da prevenire inconvenienti igienico – sanitari.

I fabbricati in disuso che presentano carenze statiche delle strutture, dovranno essere messi in sicurezza e dovranno anche essere adottati tutti gli accorgimenti atti a prevenire possibili incidenti, compresa la chiusura stabile degli accessi.

## 5 CARATTERISTICHE GENERALI DELLE COSTRUZIONI

### 5.1 Classificazione dei locali

Categoria A locali abitativi nei quali la permanenza di persone è protratta nel tempo:

**A** soggiorno, pranzo, cucina (anche cucina secondaria), camera da letto, taverna;

Categoria B locali abitativi accessori, in diretta dipendenza dell'unità immobiliare, nei quali la permanenza delle persone è limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni:

**B 1** - servizi igienici, lavanderia;

**B 2** - mansarde, stenditoio;

**B 3** - vani scala che collegano più di due piani abitabili fuori terra;

**B 4** - cantina e legnaie;

- sala di macchinari che necessitano solo di avviamento o di scarsa sorveglianza;

- B 5** - disimpegni;  
- ripostigli, cabine armadio, guardaroba, spogliatoio e simili;  
- vani scala colleganti non più di due piani;  
- salette macchine con funzionamento automatico, salvo le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianti;
- B 6** - rimessa auto.

Categoria C locali nei quali la permanenza di persone non è prevista:

- C 1** - locali sottotetto con altezza media inferiore a m. 2,40;  
**C 2** - locali sottoscala o interrati con altezza inferiore a m. 2,40;

Categoria D Edifici in cui è previsto l'inserimento di attività comportanti la produzione o la trasformazione di beni, la fornitura di servizi, il deposito o la movimentazione di sostanze e merci.

- D 1** - Laboratori e locali adibiti ad attività lavorativa (ambienti a destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale, produttiva e di servizi);  
- Archivi e magazzini con permanenza di addetti anche discontinua, ma comunque ripetuta nell'arco della giornata lavorativa (locali destinati a permanenza di merci e materiali vari utilizzati nello svolgimento di servizi logistici, commerciali o altro, dove sia prevista la permanenza di addetti);
- D 2.1** - Uffici di tipo amministrativo e direzionale;  
- Studi professionali;  
- Ambulatorio medico o veterinario;  
- Ambulatorio aziendale/camera di medicazione;  
- Sale riunioni, sale d'attesa;  
- Sale esposizione/sale campionario;  
- Refettorio/mensa;  
- Locali di riposo;
- D 2.2** - Sale lettura;  
- Sale da gioco;
- D 3** - Spogliatoi;  
- Servizi igienici - w.c.;  
- Docce;  
- Disimpegni, corridoi;  
- Magazzini, depositi e archivi, senza permanenza di addetti.

### 5.2 Condizioni e salubrità del terreno

Non si possono costruire nuovi edifici su terreni precedentemente adibiti a discariche, deposito, sede di attività produttive inquinanti od altro che abbia potuto contaminare il suolo, a meno che gli stessi siano stati sottoposti a bonifica, che dovrà essere certificata.

Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio, è umido od esposto all'invasione delle acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente procedere ad adeguato drenaggio.

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

### 5.3 Intercapedini e vespai

Per i nuovi edifici di categoria A – D1 – D2, laddove si faccia luogo alle costruzioni in assenza di locali cantinati o sotterranei, l'edificio deve essere isolato dal suolo mediante vespaio direttamente aerato, di altezza non inferiore a cm. 50, con superficie di aerazione libera uniformemente distribuita in modo che si realizzi la circolazione dell'aria o soluzione tecnica con la quale è dimostrato il raggiungimento di identico o migliore obiettivo igienico. Tali aperture dovranno essere protette tramite griglie di transito.

Per i nuovi edifici di categoria A e D2, il piano del pavimento soprastante deve essere ad una quota maggiore di cm. 30 dal punto più elevato della superficie dello spazio esterno adiacente anche nel caso di presenza di locali cantinati. Al fine di eliminare le barriere architettoniche, il marciapiede, dotato di scannafosso, potrà essere collocato alla minima quota accessibile.

A ciò potranno fare eccezione i locali di cat. D2.1 facenti parte di edifici produttivi; per questi ultimi e per gli edifici di altra categoria, il piano del pavimento dovrà comunque essere a quota più alta rispetto al marciapiede esterno.

Nell'impossibilità di realizzare quanto sopra, nei casi in cui si interviene sul patrimonio edilizio esistente, possono essere ammesse soluzioni tecniche diverse, opportunamente relazionate, che raggiungono lo stesso obiettivo igienico sanitario riguardante l'isolamento dal suolo e la difesa degli accessi dalle acque meteoriche mediante opportune pendenze dei piani circostanti e la collocazione di griglie di raccolta poste in prossimità delle aperture. Il pavimento degli edifici deve essere realizzato in materiale impermeabile, resistente, con superficie unita, di facile pulizia e tale da evitare rilascio di polvere.

I muri dei locali di categoria A, D1 e D2, di cui al precedente punto 5.1, non possono essere addossati al terreno e ne devono distare almeno m. 3,00.

#### **5.4 Materiali e Muri esterni**

Tra i materiali da costruzione dovranno essere preferiti quelli ecocompatibili e comunque scelti e impiegati in modo tale da non rilasciare nel periodo del loro invecchiamento sostanze o gas nocivi per l'uomo ed in contrasto con la salubrità dei locali abitati.

Nella costruzione dei muri non si devono usare materiali provenienti da vecchie costruzioni che siano salnitri o inquinati.

Per l'isolamento termico ed acustico valgono le normative vigenti in materia.

Le disposizioni sopraddette valgono anche per i muri esterni se destinati a divenire muri di appoggio per altre costruzioni.

#### **5.5 Solai e Sottotetti**

I locali di abitazione posti sotto i tetti piani o terrazze devono avere una camera d'aria di almeno cm. 30 interposta tra il soffitto e la copertura con un trattamento di materiale che ostacoli l'annidamento e la riproduzione di parassiti. Le coperture a falde inclinate soprastanti direttamente locali di abitazione dovranno essere del tipo a tetto ventilato, con camera d'aria idonea a garantire una adeguata ventilazione.

È consentita la messa in opera nella copertura di strati di conveniente spessore di materiale avente speciali proprietà coibenti tali da assicurare condizioni termiche ed igrometriche equivalenti a quelle stabilite nel comma precedente.

Lo stesso vale per solai del piano pilotis con soprastanti ambienti utilizzabili.

I solai in piano coprenti ambienti utilizzabili, cioè i tetti a terrazza, dovranno essere impermeabilizzati e coibentati con idonei materiali isolanti di adeguato spessore.

Il sottotetto avente i requisiti di abitabilità indicati dalla vigente normativa nazionale e regionale, nonché dal presente Regolamento, può essere utilizzabile quale parte del sottostante alloggio o anche costituire autonoma unità immobiliare. Anche per gli edifici appartenenti alla categoria D, nell'ambito di quanto stabilito dalla normativa vigente è necessario assicurare l'isolamento termico delle coperture.

#### **5.6 Corti e cortili**

L'altezza massima di ciascun muro della corte o del cortile non deve essere superiore ad una volta e mezzo la distanza tra detto muro e la parete opposta di abitazione.

La larghezza minima di corti o cortili e la lunghezza della normale minima, condotta da ciascuna finestra di ambiente di abitazione alla contrapposta parete esterna del fabbricato prospiciente la corte o il cortile deve essere di almeno m. 6,00.

Le rientranze nei perimetri di corti o cortili sono ammesse quando la loro profondità non oltrepassi la metà del lato di esse aperto sulla corte o cortile.

Negli altri casi di profondità maggiore le rientranze sono equiparate alle chiostrine e devono perciò, agli effetti degli ambienti e delle dimensioni, rispondere alla norme fissate per le chiostrine medesime.

Per i muri di fabbrica in arretrato, rispetto ad uno o più lati della corte o del cortile è consentita una maggiore altezza, pari alla profondità dell'arretramento.

Nei cortili destinati ad illuminare ed aerare civili abitazioni è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o disturbare la quiete degli inquilini stessi.

#### **5.7 Chiostrine**

È permessa la costruzione di chiostrine allo scopo di dare luce ed aria solo alle scale o ai servizi (locali descritti in cat. B, punto 5.1).

Si intende per chiostrina uno spazio a cielo aperto delimitato su tutti i lati da costruzioni (compresi i muri isolati) di altezza non inferiore a tre metri.

La superficie minima delle chiostrine dovrà essere di 16,00 m<sup>2</sup> con un lato non inferiore a m. 4,00.

In ogni caso la superficie della chiostrina non potrà essere inferiore ad 1/20 della somma delle superfici delle pareti che la recingono.

Le chiostrine devono essere facilmente accessibili per la pulizia.

Nelle chiostrine non sono permesse rientranze nei perimetri. Non vi possono sfociare condotti di aerazione e/o espulsione di aria viziata, né l'aria calda proveniente dagli impianti di condizionamento o termico.

### **5.8 Misure contro la penetrazione dei ratti e dei volatili negli edifici**

In tutti gli edifici esistenti e di nuova costruzione vanno adottati specifici accorgimenti tecnici onde evitare la penetrazione dei ratti, dei piccioni e di animali in genere.

Nei sottotetti non abitabili, le finestre e tutte le aperture di aerazione vanno rese impenetrabili con griglie o reti.

Nelle cantine sono parimenti da proteggere, senza ostacolare l'aerazione dei locali tutte le aperture in genere; le connettiture dei pavimenti e delle pareti debbono essere stuccate.

Nel caso di solai o vespai con intercapedini ventilate, i fori di aerazione debbono essere sbarrati con reti a maglie fitte di idoneo materiale e per le condotte, debbono essere usati tubi a forte inclinazione o verticali.

Negli ambienti con imbocchi di canne di aspirazione oppure con aerazione forzata, le aperture debbono essere munite di reti a maglie fitte di idoneo materiale alla sommità delle canne stesse in posizioni facilmente accessibili per i necessari controlli.

All'interno degli edifici tutte le condutture di scarico uscenti dai muri non debbono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura.

Deve essere assicurata la perfetta tenuta delle fognature dell'edificio nell'attraversamento di murature o locali e tra gli elementi che collegano le fognature dell'edificio con quelle stradali.

### **5.9 Marciapiede e sistemazione dell'area esterna**

Tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno essere debitamente protetti dalla umidità del terreno e, ove possibile, dotati di marciapiede perimetrale di larghezza minima pari a cm. 90. In ogni caso, dovrà essere assicurato il rapido deflusso delle acque meteoriche dal fabbricato in modo evitare l'imbibizione delle opere murarie e garantire l'igienicità dei locali.

Tale norma si applica anche ai cortili ed alle chiostrine, che potranno essere anche completamente pavimentate. In ogni caso dovrà essere assicurato il rapido deflusso delle acque meteoriche in falda, o nella fognatura bianca o, preferibilmente, nei serbatoi di accumulo e riutilizzo.

Tutti gli edifici di categoria D1 devono prevedere nelle aree esterne potenzialmente soggette a movimentazione, deposito e trattamento di materiali e carichi in genere, idonei spazi impermeabili conformati a compluvio posti fronte/lato a tutti i passaggi relativi all'attività.

Tutte le aree esterne a servizio degli edifici nei quali si svolgano attività che comportano la detenzione e/o l'uso di sostanze e/o di preparati pericolosi dovranno essere impermeabili, conformate a compluvio e tali da garantire che, in caso di sversamento, sia evitata la contaminazione del terreno.

Le acque di scarico derivanti dalle aree impermeabili di cui sopra, dovranno essere convogliate in adeguata fognatura a tenuta, servita da idoneo sistema di depurazione.

### **5.10 Parapetti**

I parapetti delle finestre, dei balconi e delle terrazze dei nuovi fabbricati nonché le ringhiere delle scale che costituiscono la difesa verso il vuoto, devono avere un'altezza minima di m. 1,10, essere inattraversabili da una sfera di diametro di m. 0,10.

Nei luoghi di lavoro i parapetti dovranno essere realizzati in conformità alle norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro.

### **5.11 Impianto di smaltimento delle acque piovane**

I canali di gronda, le condutture verticali di scarico (o "calate" o "pluviali") e le condutture interrato per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere in numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura bianca od in mancanza di questa, fino alla destinazione approvata dall'Ente preposto.

Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti, idoneamente raccordati a pozzetti d'ispezione forniti di sifone idraulico. Pozzetti d'ispezione devono essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture.

È vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza;

la confluenza delle acque piovane, con le altre acque di rifiuto, sarà consentita solo a valle del pozzetto prelievo campioni di cui al punto 5.13, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque bianche ed acque reflue domestiche.

E' da favorire la possibilità di recupero delle acque piovane provenienti dalle coperture, dalle quali dovranno essere escluse, tramite particolari accorgimenti, le acque di prima pioggia.

Fermo restando il rispetto di altre fonti normative, tali acque accumulate in idonei depositi potranno essere utilizzate per irrigazione di aree verdi, pulizia di aree pavimentate esterne, rete duale per pulizia water ed in generale per uso non potabile.

In ogni caso si dovrà fare riferimento alle prescrizioni di cui al Regolamento Regionale 8 settembre 2008, n. 46/R "Regolamento di attuazione della legge regionale 31 maggio 2006, n. 20".

### **5.12 Servizi igienici**

In ogni alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere previsto almeno un servizio igienico completo di tazza w.c., lavabo, bidet, vasca o doccia.

I servizi igienici nelle unità abitative non possono avere accesso dai locali di abitazione se non attraverso disimpegni; nel caso di unità edilizia con più servizi igienici, è ammesso l'accesso diretto dalle camere da letto purché almeno uno dei servizi sia disimpegnato.

I servizi igienici, completi degli apparecchi sanitari, dovranno presentare sufficiente agibilità, avere una superficie minima, per il primo servizio, di 3,50 m<sup>2</sup> e comunque dovranno essere garantite dimensioni e spazi sufficienti all'uso, ferma restando la disciplina di accessibilità delle costruzioni, di cui all'all. I.

Ogni unità immobiliare di categoria D dovrà avere almeno un servizio igienico disimpegnato, composto da wc e lavandino, con superficie minima complessiva di 2.50 m<sup>2</sup>.

Potranno essere fatte eccezioni per i locali commerciali esistenti di superficie < 100 m<sup>2</sup>, fatte salve normative specifiche.

Nelle unità immobiliari destinate ad attività produttiva e in quelle destinate ad attività commerciali la progettazione dovrà essere eseguita sulla base del documento "*Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro*" predisposto dalla Regione Toscana Giunta Regionale.

### **5.13 Impianti di smaltimento delle acque reflue domestiche**

Le condutture verticali di scarico e le condutture interrate delle acque reflue domestiche devono essere di materiale impermeabile e resistente allo schiacciamento, al calore e agli acidi.

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

Le condutture interrate delle acque reflue domestiche devono essere provviste di pozzetti d'ispezione nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture e comunque almeno ogni m. 20,00.

Prima dell'immissione in pubblica fognatura dovrà essere realizzato un pozzetto per la raccolta campioni.

La confluenza delle acque reflue domestiche con quelle piovane sarà consentita, di norma solo a valle dell'impianto chiarificatore dopo il pozzetto di raccolta campioni, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione, separata per acque piovane ed acque reflue domestiche.

Nelle località sprovviste di pubblica fognatura le calate delle acque reflue domestiche di insediamenti civili od assimilati, devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta di ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili.

Tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrate ad un impianto di depurazione atto a dare un reflu con caratteristiche qualitative conformi a quanto previsto dalle vigenti normative.

Per gli impianti di smaltimento di acque reflue domestiche recapitanti sul suolo o in acque superficiali, deve essere acquisito il parere della Azienda U.S.L., anche in relazione allo stato dei luoghi e natura geologica del suolo stesso.

Dovranno inoltre essere rispettate le distanze da pozzi ad uso potabile imposte dalla normativa vigente.

### **5.14 Obbligo dell'allacciamento alla fognatura comunale**

Nelle zone dotate di fognatura dinamica tutte le acque di rifiuto devono essere convogliate nella fognatura, salvo che il servizio pubblico competente le giudichi incompatibili con il trattamento di depurazione centralizzato previsto dall'Ente gestore.

Tutti gli edifici debbono essere allacciati alla pubblica fognatura da parte dei proprietari, in base alle norme specifiche nello specifico regolamento.

### **5.15 Pozzetti sgrassatori – disoliatori**

Le acque saponate provenienti dai servizi igienici, dalle cucine e dai lavatoi devono essere sgrassate e decantate a mezzo di pozzetto sifonato.

Tale pozzetto dovrà presentare una capacità utile complessiva pari a 0,05 m<sup>3</sup> per ogni abitante equivalente con un minimo assoluto di 1,00 m<sup>3</sup>.

Tali acque sgrassate confluiranno nel pozzetto di raccolta campioni dove eventualmente si raccorderanno con quelle provenienti dal sistema di depurazione previsto.

### **5.16 Dimensionamento e caratteristiche delle fosse biologiche e degli impianti di depurazione delle acque reflue domestiche**

Le fosse biologiche e gli impianti di depurazione devono essere dimensionati in proporzione al numero degli abitanti equivalenti serviti.

Corrisponde ad un abitante equivalente:

- 35 m<sup>2</sup> di superficie utile (o frazione) in edifici di civile abitazione;
- due posti letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
- cinque posti mensa in ristoranti e trattorie;
- due posti letto in strutture ospedaliere;
- cinque dipendenti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;
- cinque posti alunno in edifici scolastici o istituti di educazione diurna;

Per musei, teatri, impianti sportivi ed in genere per tutti gli edifici adibiti ad uso diverso da quelli in precedenza indicati, si tiene conto che quattro abitanti equivalenti corrispondono ad ogni wc installato.

Le fosse biologiche devono possedere i seguenti requisiti:

- avere una capacità utile di raccolta del liquido minima di 200 litri per abitante equivalente e comunque la capacità minima sarà di 1,80 m<sup>3</sup>;
- essere suddivise in tre camere; la capacità complessiva deve essere ripartita seguendo il criterio di assegnazione alla prima camera, destinata prevalentemente alla decantazione ed alla digestione fanghi, un volume doppio di quello di ciascuna camera successiva;
- avere i dispositivi per l'afflusso e l'efflusso dei liquami, così come quelli per la comunicazione di una camera all'altra, realizzati a "T", ad "H" o ad "U" rovesciati, in grès, o altro materiale molto resistente, di diametro non inferiore a cm. 12,5, opportunamente prolungati così da pescare per almeno cm. 40 al di sotto del livello del liquido;
- avere le pareti ed il fondo dello spessore di almeno cm. 20 costruiti in mattoni pieni e malta cementizia ed intonacati a cemento, oppure in calcestruzzo armato ed avere la copertura costituita da solette in cemento armato e doppi chiusini in cemento armato. Sono utilizzabili manufatti prefabbricati di idonea tecnologia, previo rinfianco in calcestruzzo dello spessore minimo di cm. 15 e poggianti su adeguata soletta di ripartizione.
- essere provviste di un tubo di sfiato per i gas prolungato oltre la copertura dell'edificio e comunque in posizione tale da non provocare molestie.
- essere poste ad almeno un metro di distanza dai muri perimetrali dell'edificio in genere. In casi eccezionali in cui non è possibile rispettare la distanza sopradetta, la fossa dovrà essere solo del tipo prefabbricato idoneamente rinfiancata ed impermeabilizzata (tali disposizioni riguardano solo la competenza igienico – sanitaria, sono escluse valutazioni disposte dal Codice Civile riguardanti altre competenze).
- non potrà essere ubicata all'interno dell'edificio salvo casi eccezionali nei quali può essere autorizzata previo parere specifico positivo da parte della Azienda USL, a condizione che non si tratti di ambienti abitabili o nei quali si svolga attività aperta al pubblico o siano deposito di generi alimentari.
- le fosse biologiche, prima di venire utilizzate, devono essere completamente riempite d'acqua;
- le fosse biologiche, una volta dismesse, dovranno essere svuotate, disinfettate e riempite con materiale arido.

### **5.17 Approvvigionamento di acqua potabile**

#### **5.17.1 Norme generali**

Ogni tipo di fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile, distribuita proporzionalmente al numero degli utenti.

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

Dove è presente il pubblico acquedotto è fatto obbligo l'allacciamento allo stesso.

Nei casi in cui non è disponibile acqua di acquedotto pubblico, l'approvvigionamento idrico deve essere assicurato da acqua di pozzo o di sorgente, previa certificazione di idoneità al consumo umano rilasciata dagli organi competenti, che deve essere, a cura del proprietario, sottoposta con periodicità almeno annuale ad accertamenti chimici e batteriologici.

Dovrà inoltre essere previsto uno studio idrogeologico preventivo dell'area ed essere mantenute le fasce di tutela e di rispetto previste dalla Normativa Vigente.

### **5.17.2 Erogazione dell'acqua - Rete di distribuzione**

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

Sono ammessi serbatoi chiusi di alimentazione, costruiti in idoneo materiale, serviti da autoclavi negli edifici nei quali la pressione di regime dell'acquedotto non è sufficiente ad erogare acqua a tutti i piani.

In nessun caso l'autoclave dovrà aspirare direttamente dalla rete pubblica o privata.

Dette apparecchiature devono essere sottoposte a manutenzione e periodica disinfezione. Di norma i serbatoi di accumulo privati non possono essere interrati, fatto salvo i casi in cui non vi sarà altra soluzione tecnica adottabile da valutarsi da parte della Azienda U.S.L.

È proibito ai proprietari degli immobili, o chi per essi, privare gli stessi dell'erogazione di acqua potabile.

### **5.17.3 Serbatoi di acqua potabile**

Nel caso in cui vengano utilizzati serbatoi per deposito di acqua potabile essi devono:

- osservare le norme vigenti;
- essere muniti di coperchio per evitare l'ingresso di materiale estraneo;
- essere muniti di valvola di non ritorno e di valvola di sfiato.

## **5.18 Altre caratteristiche dei locali di categoria D**

### **5.18.1 Uscite, porte e vie di emergenza**

Le uscite dai locali di lavoro, le porte e le vie di emergenza devono essere realizzate in conformità alle misure di sicurezza previste dalla normativa vigente in materia di prevenzione e sicurezza sui luoghi di lavoro.

Fatte salve normative specifiche di prevenzione incendi e sicurezza nei luoghi di lavoro, la lunghezza delle vie di emergenza non dovrà essere superiore a m. 30 per il raggiungimento di luogo sicuro.

### **5.18.2 Caratteristiche dell'edificio in relazione alla prevenzione incendi**

Le strutture e gli impianti dei locali devono avere caratteristiche tali da prevenire gli incendi e garantire l'incolumità dei lavoratori e delle persone che si trovano all'interno dei locali in caso di incendio.

## **6 ANTIGIENICITA' – INABITABILITA'**

### **6.1 Dichiarazione di immobile antigienico**

L'immobile o i singoli locali sono da ritenersi antigienici, quando ricorre almeno uno dei seguenti casi:

- quando sia privo di servizi igienici propri, come definito al punto 5.12, incorporati nell'unità immobiliare
- quando presentano umidità permanente dovuta a capillarità, condensa o igroscopicità ineliminabili con normali interventi di manutenzione;
- quando presentano requisiti di aeroilluminazione naturale gravemente insufficienti;
- quando presentano altre cause di insalubrità.

La dichiarazione di immobile antigienico viene certificata dalla Azienda U.S.L. previo accertamento tecnico.

La certificazione di antigienicità ai fini dell'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica segue la normativa nazionale e regionale specifica.

### **6.2 Dichiarazione di immobile inabitabile, per motivi igienico – sanitari**

L'Amministrazione Comunale, sentito il parere o su richiesta dell'Azienda U.S.L., può dichiarare inabitabile un immobile o parte di esso per motivi di carattere igienico – sanitario.

I motivi igienico – sanitari che determinano la situazione di inabitabilità sono:

- condizioni di degrado tali da pregiudicare 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, soffitte, fondi commerciali ed artigianali.);
- mancanza di aeroilluminazione;
- mancanza di disponibilità di servizi igienici;
- mancanza di acqua potabile.

Un immobile dichiarato inabitabile deve essere sgomberato con ordinanza dell'Amministrazione Comunale e non potrà essere rioccupato se non dopo adeguamento igienico, nel rispetto delle procedure amministrative previste.

## 7 REQUISITI IGIENICI DEGLI EDIFICI

### 7.1 Dimensioni e caratteristiche dei locali

#### 7.1.1 Altezze

Per i locali a copertura piana, l'altezza minima interna utile dei locali di:

cat. **A** e **D2.1** è di m. **2,70**;

cat. **D1** e **D2.2** è di m. **3,00**;

cat. **B** e **D3** è di m. **2,40**.

Per i locali a copertura non piana di:

cat. **A** e **D2.1**, l'altezza media deve essere di m. **2,70** con minimo in gronda di m. **2,20**;

cat. **D1** e **D2.2** l'altezza media deve essere di m. **3,00** con minimo in gronda di m. **2,20**;

cat. **B** e **D3** l'altezza media deve essere m. **2,40** con minimo in gronda di m. **1,80**;

cat. **B6** l'altezza media deve essere m. **2,40** con minimo di m. **2,00**.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi, devono essere delimitati mediante opere murarie o altre opere fisse che ne impediscano il collegamento funzionale.

Per i locali di cat. A, D2.1 e D2.2 sono permesse parziali controsoffittature, fino al raggiungimento di altezze non inferiori a m. 2,40, che non interferiscano sui minimi requisiti di abitabilità dei locali; è da intendersi che il calcolo delle superfici abitabili è fatto sulla parte ad altezza regolamentare.

Negli immobili esistenti di antica formazione classificati "A" dal Regolamento Urbanistico le altezze e le caratteristiche per considerare abitabili i locali sono indicate dall'art.19 "Particolari norme per gli immobili "A".

#### Tabella riepilogativa (misure espresse in metri)

<i>Classificazione (categoria)</i>	<i>copertura piana</i>	<i>copertura inclinata (altezza media)</i>	<i>copertura inclinata (altezza minima)</i>
<b>A</b>	<b>2,70</b>	<b>2,70</b>	<b>2,20</b>
<b>D1</b>	<b>3,00</b>	<b>3,00</b>	<b>2,20</b>
<b>D2.1</b>	<b>2,70</b>	<b>2,70</b>	<b>2,20</b>
<b>D2.2</b>	<b>3,00</b>	<b>3,00</b>	<b>2,20</b>
<b>B</b>	<b>2,40</b>	<b>2,40</b>	<b>1,80 (2,00 solo per B6)</b>
<b>D3</b>	<b>2,40</b>	<b>2,40</b>	<b>1,80</b>

#### 7.1.2 Superfici

Al fine della verifica delle superfici dovrà essere considerata la superficie utile, al netto delle murature.

##### 7.1.2.1 Locali di categoria A

Ogni locale di cat. A dovrà avere una superficie utile di almeno 9 m<sup>2</sup>.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie utile abitabile, esclusi gli accessori, non inferiore a 14,00 m<sup>2</sup> per i primi 4 abitanti e di 10,00 m<sup>2</sup> per ciascuno dei successivi.

Le camere da letto debbono avere una superficie utile minima di 9,00 m<sup>2</sup> se per una persona e di 14,00 m<sup>2</sup> se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14,00 m<sup>2</sup> di superficie utile.

Il lato minore delle camere da letto e dei soggiorni non può essere inferiore a m. 2,00.

L'alloggio monolocale per una persona, deve avere una superficie utile, comprensiva dei servizi igienici non inferiore a 30,00 m<sup>2</sup> e non inferiore a 38,00 m<sup>2</sup> se per due persone.

Ogni appartamento ad uso abitazione deve comprendere un locale adibito a cucina ed almeno una camera con superficie minima di 14 m<sup>2</sup>.

Sono consentiti cucinotti (locali per la cottura dei cibi), di superficie inferiore a 9,00 m<sup>2</sup> e comunque maggiore di 6,00 m<sup>2</sup>, purché aerati con finestra non inferiore a 1,00 m<sup>2</sup>. In tal caso il cucinotto deve avere un'ampia e diretta comunicazione con altro locale (soggiorno o pranzo) e la minore superficie rispetto al limite di 9,00 m<sup>2</sup>, dovrà essere aggiunta, come requisito minimo, a tale locale.

E' consentita la realizzazione di un unico ambiente cucina-soggiorno-pranzo con superficie minima di 20,00 m<sup>2</sup>.

Sono consentite cucine in nicchia (angolo cottura) prive di finestra, se collegate mediante aperture di almeno 4,00 m<sup>2</sup> ad un locale ad uso pranzo della superficie utile di almeno 9,00 m<sup>2</sup>. In tal caso la superficie complessiva non

potrà essere inferiore a mq. 14,00 come previsto per il locale soggiorno, e l'illuminazione e la ventilazione naturali dovranno essere commisurate alla somma della superficie del locale abitabile e della cucina in nicchia.

Tutte le cucine e le zone di cottura devono essere dotate di cappa di aspirazione e di canna fumaria indipendente e tale da garantire l'evacuazione dei vapori e fumi di cottura, essere provvisti di aperture permanenti di ventilazione, idonee all'afflusso di tanta aria quanta ne viene richiesta per una regolare combustione, se presenti impianti a fiamma libera; devono inoltre avere il pavimento ed almeno la parete ove sono le apparecchiature, per un'altezza minima di m. 1,50 rivestiti con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

#### **7.1.2.2 Locali di categoria D**

Fatte salve specifiche prescrizioni e/o motivate esigenze da valutarsi da parte dell'Azienda U.S.L., devono essere rispettati i seguenti parametri:

Categoria D1 e D2

- superficie utile minima di tutti i locali 9,00 m<sup>2</sup> con larghezza minima di m. 2,00;
- inoltre dovranno essere assicurati almeno:
- per uffici e assimilati: 5 m<sup>2</sup> per addetto;
  - per refettori/mense: 1,00 m<sup>2</sup> per utilizzatore per turno previsto, con una superficie minima di 9,00 m<sup>2</sup> fino a 3 utilizzatori;

Categoria D3

- spogliatoi: 1,20 m<sup>2</sup> per addetto, con una superficie minima di 6,00 m<sup>2</sup>. Nel caso vengano effettuati turni, la superficie per addetto per turno dovrà essere di 1,50 m<sup>2</sup>; devono essere comunque garantite dimensioni e spazi sufficienti all'uso;
- vani doccia: dimensioni minime, compreso l'antidoccia, m. 1,00 x 1,50; ogni vano dovrà contenere una sola doccia;
- wc: 1,50 m<sup>2</sup> con lato minimo di m. 1,00; nel caso il lavabo sia posto nell'antibagno, la superficie del wc può essere ridotta fino a 1,20 m<sup>2</sup>;
- disimpegni per servizi: devono avere una superficie minima di 1,00 m<sup>2</sup>; se con lavabo devono avere una superficie minima di 1,50 m<sup>2</sup>.

#### **7.1.3 Seminterrati e interrati**

Nei locali seminterrati e interrati non possono essere ubicati locali di categoria A, D1 e D2, ad eccezione di sale riunioni, sale d'attesa, sale esposizione, sale campionario, o comunque salvo ulteriori deroghe previste dalla normativa per i luoghi di lavoro rilasciate dai competenti uffici dell'Azienda USL.

Le taverne e le cucine secondarie sono ammesse nei locali seminterrati, che comunque devono essere in diretta dipendenza con l'unità immobiliare, a condizione che ricevano aria e luce diretta e immediata con finestre attestate su pertinenze esclusive.

Ripostigli e similari inferiori a 8 m<sup>2</sup> privi di finestre, se ubicati in locali interrati o seminterrati, devono avere un'apertura permanente sulla porta e comunicare direttamente con locali aerati naturalmente.

Eccezionalmente, a parere dell'Azienda U.S.L., possono essere destinati ad abitazione locali seminterrati, se presentano un'altezza interrata non superiore a m. 1,20 in qualsiasi punto del loro perimetro, se posseggono i requisiti per tali locali e le pareti controterra sono dotate di scannafosso aerato ed ispezionabile di almeno 60 cm di larghezza e quanto altro descritto nel capitolo 5 punto 2.

Nei locali seminterrati, in cui il dislivello medio tra il piano di calpestio del locale ed il piano di campagna è inferiore a m. 1,20, possono essere ubicati anche i locali di categoria D1 e D2, se sussistono le seguenti caratteristiche:

- altezza, illuminazione ed aerazione naturali con le stesse caratteristiche e parametri previsti per i locali fuori terra;
- pavimento separato dal suolo mediante un piano sottostante cantinato, o mediante un vespaio ventilato di altezza non inferiore a m. 0,50, o mediante intercapedine ventilata; nell'impossibilità di realizzare quanto previsto al presente punto, sono ammesse soluzioni tecniche diverse opportunamente certificate che raggiungano lo stesso obiettivo igienico sanitario riguardante l'isolamento dal suolo;
- pareti delimitanti esterne libere dal terreno circostante su almeno due lati dell'edificio anche tramite sbancamento con scarpata avente inclinazione non superiore a 45° e distanza minima dal muro perimetrale dell'edificio di almeno m. 1,50, ovvero tramite muro a retta posto ad almeno m. 3,50;
- pareti contro terra rese libere dal terreno circostante tramite realizzazione di intercapedine ventilata ispezionabile la cui larghezza sia almeno di m. 0,60 e la cui profondità sia di almeno m. 0,20 al di sotto del pavimento dell'interrato stesso, ove possano sfociare le eventuali aperture aeranti del vespaio;
- protezioni dall'umidità e da eventuali perdite della fognatura risultanti da una dettagliata relazione tecnica e dagli elaborati grafici;

- realizzazione di almeno un'uscita con rampa di esodo nel piano di campagna;
- ubicazione delle finestre in posizione tale da impedire l'inquinamento da traffico, ecc.

Nelle unità immobiliari destinate ad attività produttiva e in quelle destinate ad attività commerciali la progettazione dovrà essere eseguita sulla base del documento "Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro" predisposto dalla Regione Toscana Giunta Regionale.

#### **7.1.4 Soppalchi**

Per soppalco agibile, si intende una struttura praticabile, considerata elemento di arredo priva di rilevanza edilizia, finalizzata alla utilizzazione su quote diverse di un ambiente che, pur restando unico ed aperto, presenta un'altezza tale da consentire la parziale suddivisione orizzontale.

La realizzazione di soppalchi in locali aventi le caratteristiche previste (illuminazione, aerazione, ecc.), è ammessa se:

- a) la superficie del soppalco è minore o uguale al 40% della superficie di tutto il locale, o della porzione di locale dove l'altezza interna permette la sua realizzazione, per locali di cat. A e D;
- b) la profondità del piano di calpestio è inferiore a 2,5 volte la minore delle due altezze risultanti dalla suddivisione con soppalco per locali di cat. D;
- c) l'altezza tra ciascun piano di calpestio e relativo soffitto nelle zone soppalco deve essere massimo 2,40 m per la parte soprastante e minimo 2,40 m per la parte sottostante il soppalco.
- d) entrambe le parti, soprastante e sottostante, devono essere totalmente aperte e quella superiore munita di idoneo parapetto non inferiore a m. 1,00 di altezza;
- e) la realizzazione del soppalco non pregiudica una corretta aerazione ed illuminazione degli spazi risultanti e non limita o riduce la funzionalità delle superfici finestrate. Il rispetto dei requisiti minimi di aero-illuminazione deve essere riferito alla somma totale delle superfici ottenute dopo la realizzazione del soppalco (superficie vano + superficie soppalco)."

Qualora l'altezza tra il piano di calpestio ed il soffitto, nelle zone soppalco, sia maggiore di 2,40 m la superficie del soppalco costituirà SUL.

#### **7.1.5 Verande**

Laddove consentito potranno essere realizzate verande tramite la chiusura di terrazze e logge, solo al fine del contenimento dei consumi energetici e risoluzione di motivi climatici sfavorevoli.

Le verande dovranno essere realizzate in struttura solida autoportante, corredata di elementi trasparenti completamente apribili contemporaneamente almeno per il 30 % della superficie del pavimento.

La rispondenza delle dimensioni della parte apribile dovrà essere dimostrata analiticamente.

Tali strutture dovranno essere sempre dotate di aerazione permanente, garantita tramite due griglie di almeno 100 cm<sup>2</sup>. ognuna, posizionate una in alto ed una in basso al fine di limitare il formarsi di condense.

Le verande dovranno realizzarsi solo in corrispondenza di vani a servizio dell'abitazione quali servizi igienici, ripostigli, disimpegno o comunque quando sono rispettati i requisiti aeranti con altre aperture. Inoltre con la chiusura a veranda dovranno essere ricavati ambienti di superficie inferiore a 9,00 m<sup>2</sup>.

La realizzazione di verande dovrà tenere conto del rispetto della vigente normativa in merito alla presenza di impianti termici alimentati a gas.

Le parziali chiusure di terrazzi tramite sipari, grigliati ecc... non dovranno interferire sulla aerazione diretta ed immediata dei locali di abitazione esclusi come sopra i locali di servizio.

#### **7.2 Aero – illuminazione naturale**

I locali in genere devono avere un'adeguata superficie finestrata ed apribile, atta ad assicurare l'illuminazione e l'aerazione naturale immediata e diretta.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'aria viziata sia evacuata e non possa costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi; pertanto le aperture dovranno essere uniformemente distribuite.

Nelle nuove costruzioni, nei frazionamenti e nei cambi di destinazione delle unità immobiliari, dovranno essere adottate le soluzioni che prevedono la ventilazione contrapposta.

In particolare per alloggi di superficie utile netta compresa:

- fra 30 e 60 m<sup>2</sup> la ventilazione potrà essere su di un solo lato;
- oltre 60 m<sup>2</sup> dovrà essere presente una ventilazione trasversale o contrapposta;

Le superfici illuminanti dovranno essere uniformemente distribuite in modo da assicurare un'omogenea illuminazione dei locali.

##### **7.2.1 Locali di categoria A, B, C: requisiti minimi di aero-illuminazione naturale diretta**

La superficie finestrata utile, ai fini del rispetto del rapporto aero-illuminante non deve essere inferiore:

- 1/8 della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile per locali della cat. A;
- 1/12 per i locali di cat. B2, B3, con un minimo di 1 m<sup>2</sup>;
- apertura minima di 0,60 m<sup>2</sup> per i locali di cat. B1;
- apertura minima di 0,50 m<sup>2</sup> per i locali di cat. B4, che possono essere illuminati ed aerati anche tramite scannafossi o bocche di lupo, per i ripostigli posti nel seminterrato e/o interrato, se inferiori a 8 mq, potrà essere presente, in alternativa, una comunicazione permanente con un locale aerato naturalmente, anche tramite griglia sulla porta;
- i locali di cat. B5 e cat. C non necessitano di aero – illuminazione naturale;
- 1/30 della superficie del pavimento per i locali di cat. B6, anche tramite griglia sulla porta se si apre sul locale aerato naturalmente, fatte salve normative specifiche antincendio.

Nei locali della categoria A, le finestre devono avere superficie non inferiore ad 1 m<sup>2</sup>.

Le finestre a tetto possono essere previste esclusivamente ad integrazione delle aperture verticali che permettono la vista verso l'esterno, garantendo un massimo del 40% del rapporto aero – illuminante totale dell'intero alloggio.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, anche soggetti a rilascio di permesso di costruire, è ammessa la deroga ai requisiti minimi di aero-illuminazione naturale diretta, di cui al presente articolo, alle seguenti condizioni, che dovranno essere attestate dal professionista abilitato:

- a) non dovranno modificare la destinazione d'uso attuale legittima di ogni unità immobiliare;
- b) dovranno essere migliorativi sotto il profilo dei requisiti igienico-sanitari e delle sicurezza e/o fruizione;
- c) l'altezza media non dovrà essere comunque inferiore a 2,40 m.

Nei locali di categoria A possono essere considerate nel calcolo del rapporto aero – illuminante anche le aperture utilizzate come porte di ingresso se permettono o contribuiscono ad un regolare rapporto aero-illuminante anche se chiuse.

Se utilizzate come unica fonte di aero-illuminazione devono presentare una porzione apribile per almeno il 50% indipendentemente dall'apertura totale della porta.

Tali porte non possono aprirsi direttamente sulla via o marciapiede pubblico.

#### Tabella riepilogativa

<i>Classificazione (categoria)</i>	<i>Dimensione delle superfici aero-illuminanti</i>
<b>A</b>	1/8 della superficie del pavimento, con un minimo di 1 mq
<b>B2 – B3</b>	1/12 della superficie del pavimento, con un minimo di 1 m <sup>2</sup>
<b>B1</b>	0,60 m <sup>2</sup> minimo
<b>B4</b>	0,50 m <sup>2</sup> minimo
<b>B5 – C</b>	Non necessarie
<b>B6</b>	1/30 della superficie del pavimento

#### 7.2.2 Locali di categoria D: requisiti minimi di illuminazione naturale diretta

I locali appartenenti alla categoria D1 e D2 devono essere illuminati con luce naturale diretta, omogeneamente diffusa.

La superficie illuminante deve corrispondere ad almeno:

- 1/8 della superficie utile del locale se la superficie del locale è inferiore a 100 m<sup>2</sup>;
- 1/10 della superficie utile del locale, con un minimo di 12,5 m<sup>2</sup>, se la superficie del locale è compresa tra 100 e 1000 m<sup>2</sup>;
- 1/12 della superficie utile del locale, con un minimo di 100 m<sup>2</sup>, se la superficie del locale è superiore a 1000 m<sup>2</sup>.

Deve essere previsto che almeno il 20% della superficie illuminante dovuta sia costituita da finestre a parete.

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.

Possono essere comprese nel computo della superficie illuminante le superfici trasparenti delle porte esterne a partire da 0,80 m.

La superficie illuminante deve essere rapportata al coefficiente di trasmissione della luce del vetro trasparente incolore. Con coefficienti di trasmissione della luce più bassi occorre proporzionalmente adeguare la superficie illuminante; dovranno essere utilizzati materiali che mantengano il coefficiente di trasmissione costante nel tempo.

In casi particolari possono essere ammessi, a parere dell'Azienda U.S.L., parametri diversi di illuminazione naturale sulla base di specifiche esigenze tecniche, o in rapporto ad un uso saltuario risultante dalla destinazione d'uso del locale. In tal caso l'idoneità del locale sarà limitata all'attività lavorativa dichiarata.

In locali quali uffici tecnici, uffici controllo produzione, uffici documenti di trasporto e locali con destinazione analoga, l'illuminazione naturale potrà essere anche indiretta a condizione che:

- nei locali non sia prevista la permanenza di addetti;
- le pareti siano ampiamente vetrate al di sopra di quota m. 0,80 e si affaccino su di un più ampio locale che abbia i requisiti illuminanti previsti;
- le pareti vetrate siano poste in corrispondenza di finestre attestata sull'esterno in modo che il locale possa essere adeguatamente illuminato in ogni sua parte;
- sia previsto un impianto di aerazione artificiale che preveda l'immissione/estrazione d'aria conforme alla normativa tecnica.

I locali di categoria D3 possono essere privi di illuminazione naturale.

#### Tabella riepilogativa

<i>Classificazione (categoria)</i>	<i>Dimensione delle superfici illuminanti</i>
<b>D1 e D2 &lt; 100 m<sup>2</sup></b>	1/8 della superficie del pavimento
<b>100 m<sup>2</sup> ≤ D1 e D2 ≤ 1000 m<sup>2</sup></b>	1/10 della superficie del pavimento, con un minimo di 12,5 m <sup>2</sup>
<b>D1 e D2 &gt; 1000 m<sup>2</sup></b>	1/12 della superficie del pavimento, con un minimo di 100 m <sup>2</sup>
<b>D3</b>	1/12 della superficie del pavimento, con un minimo di 0,30 m <sup>2</sup> – non indispensabili

Tabella esemplificativa dei coefficienti di trasmissione della luce

<i>tipologia</i>	<i>coefficiente di trasmissione (K)</i>
Vetro incolore, policarbonato, vetro industriale	1
Vetro colorato fumé, bronzo, rame	0,55
Vetro colorato verde, azzurro	0,75
Vetro semiriflettente	0,70
Vetro riflettente	0,60

#### 7.2.3 Locali di categoria D: requisiti minimi di aerazione naturale diretta

Tutti i locali appartenenti alla categoria D1 devono essere dotati di superfici apribili attestata su spazi esterni, pari a:

- 1/8 della superficie utile del locale se la superficie del locale è inferiore a 100 m<sup>2</sup>,
- 1/12 della superficie utile del locale, con un minimo di 12,5 m<sup>2</sup>, se la superficie del locale è compresa tra 100 e 1000 m<sup>2</sup>,
- 1/16 della superficie utile del locale, con un minimo di 83,5 m<sup>2</sup>, se la superficie del locale è superiore a 1000 m<sup>2</sup>.

Le aperture devono essere uniformemente distribuite sulle superfici esterne; dovranno essere evitate sacche di ristagno e adottate soluzioni che prevedano l'aerazione contrapposta.

Nel calcolo complessivo delle superfici apribili possono essere compresi i portoni e le porte d'ingresso comunicanti direttamente con l'esterno; in ogni caso almeno il 50% della superficie aerante dovuta dovrà essere costituita da finestre.

Deve essere previsto che almeno il 20% della superficie apribile dovuta sia costituita da finestre a parete. Tutte le superfici apribili devono essere dotate di comandi di apertura ad altezza d'uomo.

In casi specifici potranno essere sottoposti alla valutazione dell'Azienda U.S.L. sistemi di aerazione naturale che prescindano dal rapporto geometrico tra superficie del locale e superficie apribile (es. aeratori statici).

I locali di categoria D2 devono essere dotati di superfici apribili a parete attestata su spazi esterni, pari a:

- 1/8 della superficie utile del locale se la superficie del locale è inferiore a 100 m<sup>2</sup>,
- 1/10 della superficie utile del locale, con un minimo di 12,5 m<sup>2</sup>, se la superficie del locale è superiore a 100 m<sup>2</sup>.

Le porte comunicanti direttamente con l'esterno non possono essere l'unica fonte di aerazione del locale, ma dovrà essere sempre prevista una finestra apribile a parete, anche del tipo a vasistas. Viene fatta eccezione per le porte che si aprono su terrazzi esclusivi o simili.

Sono permesse idonee finestre a tetto esclusivamente ad integrazione delle aperture verticali per un massimo del 50% del rapporto aero - illuminante dovuto, fermo restando il minimo di 1 m<sup>2</sup> di finestra apribile a parete.

I locali di categoria D3 devono essere dotati di superfici apribili attestata su spazi esterni, pari a:

- 1/12 della superficie utile del locale con un minimo di 0,30 m<sup>2</sup>.

Per i servizi igienici e per gli spogliatoi, in alternativa, potrà essere fatto ricorso ad impianti di aerazione forzata con le caratteristiche previste dal successivo punto 7.3.

Per disimpegni, corridoi e depositi-archivi senza permanenza di addetti che non rispondano ai parametri di cui sopra, fatte salve normative specifiche, deve essere garantita una corretta circolazione dell'aria.

### Tabella riepilogativa

<i>Classificazione (categoria)</i>	<i>Dimensione delle superfici aeranti</i>
<b>D1 e D2 &lt; 100 m<sup>2</sup></b>	1/8 della superficie del pavimento
<b>D2 &gt; 100 M<sup>2</sup></b>	1/10 della superficie del pavimento, con un minimo di 12,5 m <sup>2</sup>
<b>100 m<sup>2</sup> ≤ D1 ≤ 1000 m<sup>2</sup></b>	1/12 della superficie del pavimento, con un minimo di 12,5 m <sup>2</sup>
<b>D1 &gt; 1000 m<sup>2</sup></b>	1/16 della superficie del pavimento, con un minimo di 83,5 m <sup>2</sup>
<b>D3</b>	1/12 della superficie del pavimento, con un minimo di 0,30 m <sup>2</sup> – o aerazione forzata

#### 7.2.4 Locali aperti al pubblico

Nei locali aperti al pubblico destinati ad esposizione e vendita, limitatamente alle aree in cui vi sia la presenza del pubblico, possono essere ammesse, su parere dell'Azienda U.S.L., zone con parametri diversi di illuminazione e aerazione naturali, purché vengano installati idonei sistemi di aerazione e illuminazione artificiali. In ogni caso l'aerazione di tali locali non potrà essere esclusivamente artificiale, pertanto dovrà essere sempre garantita la presenza di un minimo di superfici apribili, attestate sull'esterno e uniformemente distribuite.

#### 7.2.5 Requisiti delle finestre

Nelle abitazioni le superfici finestrate o comunque traslucide delle pareti perimetrali e delle coperture, esclusi i locali accessori, devono essere dotate di dispositivi che consentano il loro oscuramento parziale o totale, anche con opportuni tendaggi.

Nei locali di categoria D le superfici finestrate o comunque trasparenti, nei casi in cui l'attività e/o la protezione dei lavoratori dall'irraggiamento solare diretto lo richiedano, devono essere dotate di dispositivi che consentano il loro oscuramento parziale o totale.

I serramenti devono essere tali da garantire i requisiti di isolamento termico.

Resta inteso che tutte le superfici finestrate devono essere comunque accessibili, alle pulizie, anche per la parte esterna, nel rispetto dei requisiti di sicurezza di cui al p.to 3.3.

Ai fini del corretto rapporto aerante dovrà essere considerata la reale superficie apribile contemporaneamente.

### 7.3 Aero – illuminazione artificiale

#### 7.3.1 Illuminazione artificiale

Ogni spazio agibile, anche di servizio o accessorio, deve essere munito di impianto di illuminazione artificiale tale da garantire un normale confort visivo per le operazioni che vi si svolgono. Devono pertanto essere assicurati idonei valori di illuminamento così come definiti dalle norme di illuminotecnica.

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

#### 7.3.2 Aerazione artificiale

Nelle abitazioni, non è consentito il ricorso all'aerazione artificiale, ad esclusione dei locali di categoria B1.

Nei locali di categoria D1 e D2, l'impianto di aerazione artificiale non è da intendersi sostitutivo dell'aerazione naturale, i cui parametri dovranno essere assicurati secondo quanto indicato all'art. 7.2.3.

Tali impianti dovranno rispondere alle norme previste dalla legislazione vigente e alle norme di buona tecnica. In particolare dovranno essere progettati in modo tale da consentire l'ispezionabilità, l'agevole pulizia e manutenzione, nonché evitare ristagni d'acqua al loro interno.

Qualora il processo produttivo e l'attività, per comprovate esigenze tecniche, debbano necessariamente svolgersi in locali aerati artificialmente, potrà essere fatto ricorso ad aerazione artificiale con impianti i cui progetti dovranno essere preventivamente sottoposti alla valutazione dell'Azienda U.S.L. per gli aspetti igienico sanitari.

L'aerazione artificiale è comunque da intendersi come ricambio d'aria generale e non quale mezzo di allontanamento di inquinanti per i quali è d'obbligo l'aspirazione localizzata.

Nel caso di locali wc che non rispondano ai parametri di cui all'art. 7.3.2., deve essere previsto un impianto di aspirazione forzata che garantisca un ricambio minimo di 5 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero assicurare

almeno 2 ricambi in un tempo massimo di 5 minuti per ogni utilizzazione dell'ambiente se in funzionamento discontinuo a comando temporizzato.

Nel caso di spogliatoi (cat.D3) che non rispondano ai parametri di cui sopra, deve essere previsto un impianto di aspirazione forzata che garantisca un ricambio di almeno 2 volumi/ora in continuo.

Escluso in locali di civile abitazione, nei corridoi e nei disimpegni che abbiano lunghezza superiore a m. 10 o superficie superiore a 12 m<sup>2</sup> non aperti su locali dotati di adeguata aerazione naturale, deve essere assicurata un'adeguata aerazione anche mediante una ventilazione forzata, che assicuri il ricambio e la purezza dell'aria.

Nei depositi-archivi senza permanenza di addetti che non rispondano ai parametri di aerazione naturale previsti, fatte salve normative specifiche, deve essere garantita una corretta circolazione dell'aria tramite aerazione forzata che garantisca un ricambio di almeno 1 volume/ora in continuo.

I terminali di estrazione dovranno essere ubicati possibilmente sulla copertura dell'edificio o comunque in posizione tale da non recare disturbi igienico – sanitari.

## **7.4 Condotti di ventilazione ed aerazione**

### **7.4.1 Definizioni**

Si definisce aria viziata il volume di aria presente in un ambiente che si modifica per la presenza di persone o fonti di inquinamento.

Si definiscono condotti di ventilazione le canalizzazioni atte ad addurre negli ambienti l'aria comburente e l'aria necessaria per il ricambio dell'aria ambiente.

Detti condotti possono funzionare con movimento dell'aria naturale o forzato.

Si definiscono condotti di estrazione a tiraggio naturale forzato le canalizzazioni per l'allontanamento e la dispersione a conveniente altezza dal suolo di vapori, odori, fumi prodotti dalla cottura, sostanze inquinanti prodotte dalle persone.

Si definisce cappa una struttura a campana che serve a convogliare tramite i condotti di scarico o i canali da fumo, fumi e vapori in un camino/canna fumaria.

Si definisce canna fumaria condotto verticale, a sezione circolare, quadrata o rettangolare avente lo scopo di disperdere a conveniente altezza dal suolo, i prodotti della combustione provenienti da un solo apparecchio.

Si definisce canna fumaria collettiva ramificata condotto asservito a più apparecchi, di tipologia simile ed identiche qualità degli esausti, installati in più piani di un edificio (canna fumaria collettiva ramificata).

Si definisce comignolo il dispositivo posto generalmente a coronamento di un camino singolo o di canna fumaria collettiva ramificata, atto a facilitare la dispersione dei prodotti della combustione.

Si definisce terminale di una canna fumaria o del condotto fumario la parte finale della stessa e/o il canale di evacuazione messo in pressione da ventilatore meccanico ( es. caldaie murali a gas di tipo C).

### **7.4.2 Installazione di apparecchi a combustione negli alloggi, ventilazione dei locali**

Nei locali degli alloggi ove siano installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell'acqua, cottura dei cibi, caminetti a legna, ecc, deve affluire tanta aria quanta ne viene richiesta per una regolare combustione.

L'afflusso di aria deve essere realizzato con sistemi di ventilazione naturale permanente rispondenti alle norme di buona tecnica ed alle normative di legge vigenti.

Per gli impianti a gas per uso domestico si applica quanto previsto nella normativa UNI-CIG vigente e successive normative in materia.

### **7.4.3 Divieti di installazione apparecchi a fiamma libera**

In ogni locale ove non vi sia aerazione naturale continua è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.

### **7.4.4 Allontanamento dei prodotti della combustione**

Tutti i focolai siano essi alimentati con combustibile solido, liquido o gassoso, devono essere collegati a canne fumarie sfocianti nel rispetto della vigente normativa oltre la falda del tetto con apposito comignolo o terminale, come previsto al successivo art. 7.4.7.

Nei casi previsti dal secondo capoverso del comma 9 dell'art. 5 DPR 412/1993, come modificato dal DPR 551/1999, cioè generatori di calore (es. caldaie), e nei casi di stufe, caminetti, scaldacque, radiatori individuali e piani cottura, lo sbocco a parete è consentito, nel rispetto delle caratteristiche tecniche dei vari apparecchi e della normativa tecnica vigente, ponendo lo sbocco a distanza tale dalle finestre o aperture di locali abitati che non si verificano inconvenienti igienico sanitari.

#### **7.4.5 Allontanamento di odori, vapori o fumi prodotti dalla cottura**

Gli odori, vapori o fumi prodotti da apparecchi di cottura, devono essere captati e allontanati per mezzo di idonee cappe collegate a canne di esalazione che si prolunghino oltre la falda del tetto per almeno m. 1,00, fatto salvo quanto prescritto dalle norme tecniche specifiche.

L'utilizzo di cappe autofiltranti (ad esempio con filtri a carboni attivi), che reimmettono nel locale e non prevedano l'allontanamento all'esterno di tali prodotti, è ammissibile unicamente se adeguatamente motivato. In tal caso dovrà essere depositata una idonea relazione tecnica attestante tali motivazioni a firma di tecnico professionista.

#### **7.4.6 Canne fumarie**

Il dimensionamento, diametro o sezioni interne delle canne fumarie o di esalazione è calcolato tenendo conto della loro altezza e delle portate termiche complessive massime collegate.

Nel caso di apparecchi alimentati a gas viene fatto riferimento alle norme tecniche specifiche (UNI-CIG).

Ove non sia possibile realizzare il manufatto all'interno dell'edificio potranno essere ammesse all'esterno in addossato alle pareti perimetrali e dovrà essere realizzata o rivestita in muratura, intonacata e tinteggiata nel medesimo colore della facciata in cui si inserisce.

Le canne devono essere di materiale impermeabile resistenti alla temperatura dei prodotti della combustione ed alle loro condensazioni, di sufficiente resistenza meccanica, di buon tiraggio e coibentate all'esterno.

Devono avere un andamento verticale e devono essere predisposte in modo da renderne facile la periodica pulizia.

Sono ammesse modeste deviazioni dal percorso verticale per superare ostacoli strutturali e comunque nei casi consentiti dalle norme tecniche.

Le canne fumarie a tale scopo devono avere alla base una bocchetta d'ispezione.

Le canne fumarie devono essere collocate entro altri condotti di materiale analogo o anche di cemento con intercapedine per evitare il raffreddamento della canna stessa.

Le canne fumarie, negli interventi di nuova costruzione, devono essere realizzate all'interno dell'edificio.

In alternativa possono essere realizzate in addossato alle pareti perimetrali a condizione che siano rivestite in muratura intonacata e tinteggiata nel medesimo colore della facciata in cui si inserisce.

Il condotto principale delle canne fumarie ramificate a meno che non siano servite da impianto di aspirazione meccanica a funzionamento continuo alla sommità, possono ricevere solo scarichi simili:

- solo prodotti combustivi provenienti da impianti per riscaldamento alimentati con lo stesso combustibile;
- solo prodotti combustivi provenienti da impianti per acqua calda alimentati con lo stesso combustibile;
- solo vapori o fumi prodotti durante le operazioni di cottura.

Ogni condotto secondario deve ricevere lo scarico di un solo apparecchio di utilizzazione.

Le canne fumarie possono servire al massimo nove piani.

Se lo stabile ha più di nove piani, la canna fumaria collettiva che serve i primi otto piani, deve proseguire fino al relativo comignolo senza ricevere altri scarichi di apparecchi situati ai piani superiori; questi devono essere serviti da una seconda canna collettiva che partirà dal nono piano e che dovrà immettere in un secondo camino.

#### **7.4.7 Comignoli e terminali**

I comignoli devono essere di tipo aspiratore statico ed aperti; i terminali come prescritto da specifica normativa o certificato di omologazione.

Tutte le bocche dei camini o delle canne fumarie e terminali, fatte salve le disposizioni di cui alle normative vigenti e norme tecniche specifiche, devono sfociare almeno m.1,00 oltre la falda del tetto e distare almeno m. 10 da parapetti e di qualunque altro ostacolo o struttura. A tal fine non dovranno essere considerati gli elementi costituenti la copertura dei fabbricati, quali ad esempio le falde inclinate ed i timpani. La distanza sarà misurata nel piano orizzontale passante per la quota di sommità del comignolo.

### **7.5 Temperatura ed umidità**

#### **7.5.1 Riscaldamento degli ambienti**

Le abitazioni, i locali di categoria D2 e i locali di categoria D3 quali servizi igienici, spogliatoi e docce, devono essere serviti da impianti di riscaldamento idonei alla dimensione e destinazione dei singoli locali.

La temperatura dovrà risultare distribuita in modo omogeneo.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento questo deve essere rispondente alle norme vigenti di buona tecnica, qualunque sia il suo combustibile utilizzato.

Nei locali di categoria D1, fatte salve particolari esigenze di lavorazione, nel rispetto della normativa vigente, devono essere assicurate adeguate condizioni di benessere termico, in relazione all'attività svolta.

#### **7.5.2 Umidità – condensa**

Requisito fondamentale delle pareti dei locali è che sia realizzata una sufficiente permeabilità delle pareti esterne stesse in modo che nelle condizioni di occupazione e di uso, non presentino tracce di condensazione e/o di umidità.

### **7.6 Impianti di climatizzazione, condizionamento, termoventilazione**

Gli impianti di climatizzazione dell'aria devono assicurare e mantenere negli ambienti le condizioni termiche, igrometriche, di velocità e di purezza dell'aria atte a garantire il benessere delle persone rispondendo alle norme previste dalla legislazione vigente e alle norme di buona tecnica.

Tali condizioni devono essere mantenute durante l'intero periodo di utilizzo dei locali. Ogni eventuale guasto deve essere segnalato da un sistema di controllo.

Le unità esterne, le prese d'aria e simili, possono essere installate su balconi, terrazze di copertura, pensiline, vani finestra ciechi o nicchie nel rispetto di quanto stabilito dal presente regolamento.

La distanza da camini od altre fonti di emissione deve garantire la non interferenza da parte di queste emissioni sulla purezza dell'aria usata per la climatizzazione.

I terminali di estrazione dovranno essere sistemati di norma sulla copertura dell'edificio e comunque in posizione tale da non recare disturbo. Le acque di condensa devono essere convogliate nella fognatura bianca.

Per tutti gli impianti, compreso quelli di solo raffrescamento, dovrà essere evitato che l'aria calda proveniente dagli impianti entri negli edifici e arrechi disturbo; inoltre gli impianti non dovranno dar luogo ad emissioni acustiche disturbanti, rispetto agli insediamenti circostanti.

L'espulsione di aria calda o viziata in cortili, chiostre, cavedi o vicoli a fondo cieco è consentita solo quando siano rispettate tutte le seguenti condizioni:

- a) vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a m 4,00 tra la bocca di espulsione e la parete antistante;
- b) vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a m 6,00 tra la bocca di espulsione ed il centro della più vicina finestra posta nella parete antistante o laterale;
- c) vi sia una distanza, misurata in verticale, non inferiore a m 2,00 tra la sommità della bocca di espulsione ed il davanzale della finestra direttamente soprastante;

Gli elementi esterni degli impianti devono essere installati in modo tale da garantire un'agevole manutenzione. Gli interventi di manutenzione, stabiliti con apposito programma o comunque resi necessari, dovranno essere annotati su apposito registro. Programma di manutenzione, Registro delle manutenzioni e Schema dell'impianto dovranno essere tenuti a disposizione degli Organi di controllo.

La messa in funzione degli impianti potrà avvenire solo dopo il collaudo certificato da un tecnico abilitato, ad esclusione degli impianti di solo raffrescamento.

### **7.7 Isolamento acustico**

Negli edifici di nuova costruzione, negli interventi di cambio di destinazione d'uso e nelle divisioni in più unità immobiliari, devono essere adottati sistemi di isolamento acustico, nel rispetto della normativa vigente.

I materiali usati devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

- d) i rumori di calpestio, di traffico, di gestione e uso di impianti installati nel fabbricato;
- e) i rumori ed i suoni aerei provenienti da locali e spazi contigui anche destinati a servizi comuni;
- f) i rumori provenienti da attività commerciali e/o artigianali.

Negli edifici di categoria D1 deve essere rispettata la normativa vigente in materia di inquinamento acustico nell'ambiente esterno e di protezione dei lavoratori adottando a tal fine adeguati criteri di progettazione e costruzione dell'edificio e degli impianti.

L'installazione di elementi fonoisolanti e fonoassorbenti non deve contrastare con le esigenze di illuminazione naturale, artificiale e di ricambio dell'aria.

In previsione di attività che possano essere causa di vibrazioni, devono essere predisposti accorgimenti anche strutturali atti a limitare la propagazione delle vibrazioni al resto dell'ambiente interno e all'ambiente circostante.

L'Azienda U.S.L. può richiedere copia della previsione di impatto acustico o di clima acustico dell'insediamento di progetto e dichiarazione sui requisiti acustici passivi corredata da specifica relazione tecnica .

### **7.8 Linee elettriche ad alta tensione**

In presenza di linee elettriche ad alta tensione dovrà essere valutata la compatibilità elettromagnetica sulla base della normativa vigente, ed in particolare il D.P.C.M. 8 luglio 2003 (*Limiti di esposizione ai campi elettrici e magnetici generati da elettrodotti*) ed il Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare 29 maggio 2008 (*Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti*), il D.P.C.M. 23 aprile 1992 e la Legge 22 febbraio 2001 n.36.

## **7.9 Scale**

I vani scala che collegano più di due piani, compreso il piano terreno, debbono essere arieggiati ed illuminati direttamente dall'esterno a mezzo di finestre e di superficie libera non inferiore a mq. 1,00 e comunque tali da garantire un'adeguata aeroilluminazione naturale a tutti i piani.

Potrà essere consentita l'aero-illuminazione dall'alto con lucernario, la cui apertura di ventilazione sia pari a mq. 0,50 per ogni piano servito, compreso quello terreno, sempre che la luce libera tra le rampe sia di ampiezza tale da consentire la diffusione della luce a tutti i piani.

Gli infissi delle aperture di ventilazione debbono essere agevolmente apribili.

I vetri del vano scala, devono essere del tipo stratificato antisfondamento in modo da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.

Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per aerazione dei locali contigui.

Le scale devono essere agevoli e sicure sia per la salita che per la discesa, con rapporti pedata/alzata conformi alle norme di buona tecnica, ed avere il corrimano.

Le ringhiere delle scale devono avere i requisiti di sicurezza e la loro altezza non dovrà essere inferiore a 90 cm in modo da evitare cadute verso il vuoto.

Nei luoghi di lavoro sono ammesse le scale a chiocciola con larghezza inferiore a m. 1,20 esclusivamente per accedere a locali accessori; in ogni caso la larghezza dello scalino non dovrà essere inferiore a m. 0,80 e la pedata essere circa m. 0,30 nella linea di passo.

Scale e pianerottoli non devono avere pavimentazioni sdruciolevoli.

Le rampe ad uso comune devono avere una larghezza non inferiore a m. 1,20, quelle ad uso privato non inferiore a m 0,90 ad esclusione delle scale di collegamento con i vani accessori.

## **7.10 Locali con caratteristiche particolari**

### **7.10.1 Particolarità relative ai refettori, alle mense ed agli ambulatori**

Fatto salvo quanto previsto da normative specifiche, nei locali adibiti a refettorio ed ambulatorio deve essere disponibile acqua corrente e potabile e i pavimenti e le pareti fino ad un'altezza non inferiore a m.2, devono essere realizzati in materiale lavabile e disinfettabile.

### **7.10.2 Locali di ricovero**

Negli edifici in cui si svolgono attività lavorative che necessitano di locali di sosta e ricovero per garantire la salute ed il riposo degli addetti, detto locale deve risultare facilmente accessibile da parte di tutti i fruitori.

### **7.10.3 Separazione dei locali con lavorazioni pericolose o insalubri**

Salvo i casi in cui sia dimostrata l'impossibilità realizzativa, per ragioni di tipo funzionale-produttivo, devono essere previsti, per tutelare la salute dei lavoratori, locali distinti e separati per le lavorazioni pericolose e/o insalubri da quelli previsti per le normali lavorazioni.

I locali di categoria D2 e D3 dovranno essere convenientemente strutturati onde evitare l'esposizione a fattori di rischio connessi con le attività esercitate nei locali di categoria D1.

## **7.11 Requisiti per strutture sanitarie non regolamentati in normative specifiche**

Le strutture sanitarie devono disporre almeno dei seguenti locali:

- Sala d'attesa: superficie minima di 9 m2 e tutti i requisiti previsti per i locali di cat.D2.1 fino a due ambulatori; nel caso la sala d'attesa funga da ingresso agli ambulatori e/o ai servizi, la superficie minima dovrà essere calcolata al netto degli spazi necessari all'agevole transito delle persone; oltre i due ambulatori la superficie dovrà essere proporzionalmente incrementata; in ogni caso dovrà essere garantito un adeguato spazio per ogni utente in attesa. Postazioni di lavoro inserite nelle sale d'attesa dovranno prevedere una superficie dedicata di almeno 5 m2 opportunamente separata dalla zona del pubblico.
- Sala visite: tutti i requisiti previsti per i locali di cat.D2.1; pareti lavabili e disinfettabili per un'altezza di almeno m. 2 e tinteggiate con colori chiari; lavabo a comando non manuale a meno che non sia previsto un servizio igienico ad uso esclusivo del personale sanitario che comunichi direttamente con essa.
- Servizio igienico: almeno uno disimpegnato a disposizione degli utenti e del personale; se unico non deve avere accesso attraverso i locali ambulatorio.

## **8 RIFIUTI DOMESTICI**

I rifiuti devono essere smaltiti in conformità alle normative vigenti con particolare riferimento al Regolamento Comunale. Solo in assenza di tale Regolamento valgono le norme di seguito specificate.

### **8.1 Obbligo al conferimento**

È vietato conservare nell'interno degli spazi sia di abitazione che di servizio od accessori, anche se in adatto contenitore, i rifiuti solidi putrescibili, per un termine superiore alle 24 ore, salvo speciali deroghe da concedersi dal Sindaco su parere dei competenti Servizi U.S.L..

Le immondizie domestiche ed in genere gli ordinari rifiuti dei fabbricati devono essere, a cura degli abitanti, raccolti in appositi contenitori come sacchetti, a ciò destinati senza alcuna dispersione e conferiti tempestivamente ai luoghi di raccolta predisposti.

### **8.2 Depositi e raccoglitori**

Dove non vi sia disponibilità di cassonetti pubblici, i fabbricati devono disporre di un proprio cassone atto a contenere i recipienti e/o sacchetti delle immondizie.

Questi dovranno essere dimensionati per poter contenere almeno i rifiuti di tre giorni, calcolati in base al numero massimo di utenti previsti nell'edificio per litri 1,5 per abitante giorno, come indice minimo.

Detti cassoni devono essere sempre agevolmente accessibili dai mezzi di raccolta del servizio pubblico.

### **8.3 Caratteristiche dei cassoni raccoglitori**

I cassoni raccoglitori devono avere le seguenti caratteristiche:

- essere costruiti in materiale resistente, con superficie liscia di facile pulizia e con raccordi interni arrotondati;
- avere dispositivi di apertura con comando a pedale;
- essere posizionati su platea impermeabile, distanti il massimo possibile da fabbricati;
- ricevere solo rifiuti domestici chiusi negli appositi sacchetti contenitori;
- essere predisposti per il caricamento automatico;
- se mobili devono essere dotati di idoneo impianto frenante manovrabile dai soli addetti e muniti di segnalazione catarifrangente se ubicati in spazi accessibili al traffico;
- devono essere sottoposti a periodici lavaggi e disinfezioni.

### **8.4 Raccolta differenziata**

Il materiale riciclabile (plastica, vetro, ecc.) dovrà essere conferito in cassoni appositamente predisposti dall'Autorità Comunale o dall'Azienda preposta, in modo da consentire la raccolta differenziata dei rifiuti.

## **9 EDIFICI ADIBITI A STRUTTURE RICETTIVE ED ALTRI**

Per tali edifici si rimanda alla normativa specifica vigente, sia Nazionale che Regionale.

## **10 EDIFICI RURALI**

### **10.1 Definizione e norme generali**

Per casa rurale o colonica, si intende una costruzione destinata ad abitazione, per il normale funzionamento dell'azienda agricola e provvista di necessari servizi a quest'ultima inerenti.

Le costruzioni rurali, per la parte adibita ad abitazione, sono soggette a tutte le norme relative ai fabbricati di civile abitazione contenute nel presente Regolamento.

Nella costruzione di case rurali devono essere attuati i migliori accorgimenti tecnici allo scopo di separare convenientemente la parte residenziale da quella aziendale.

Negli edifici di nuova costruzione i locali di ricovero per animali devono essere collocati in edifici a se stanti, separati dai locali di abitazione.

Le stalle e altri ricoveri per animali in genere non devono comunque comunicare con i locali di abitazione e non devono avere aperture sulla stessa facciata ove esistono le finestre delle abitazioni a distanza inferiore a mt. 3,00 in linea orizzontale.

Non è comunque consentito destinare ad civile abitazione i locali soprastanti i ricoveri per animali.

### **10.2 Dotazione di acqua potabile**

Ogni abitazione deve essere dotata di acqua corrente sicuramente potabile.

Nei casi in cui non è disponibile acqua di acquedotto pubblico, l'approvvigionamento idrico deve essere assicurato da acqua di pozzo o di sorgente che deve essere, a cura del proprietario sottoposta con periodicità almeno annuale ad accertamenti chimici e batteriologici.

La certificazione di tali accertamenti deve essere tenuta a disposizione degli organi di controllo.

Le opere di presa dovranno essere costruite e mantenute in modo conforme a quanto previsto dalle normative vigenti; dovrà inoltre essere previsto uno studio idrogeologico preventivo dell'area ed essere mantenute le fasce di tutela e di rispetto previste dalle normative vigenti.

### **10.3 Scarichi**

I cortili, le aie, gli orti, i giardini, anche se già esistenti, annessi alle case rurali, devono essere provvisti di scolo sufficiente in modo da evitare impaludamenti in prossimità della casa.

In ogni casa rurale, anche già esistente, si deve provvedere al regolare allontanamento delle acque meteoriche dalle vicinanze della casa medesima.

Le concimaie ed in genere tutti i serbatoi di raccolta di liquami derivanti dalle attività devono essere realizzati con materiale impermeabile a doppia tenuta e rispettare le norme previste in materia.

### **10.4 Rifiuti solidi**

Per quanto riguarda i rifiuti solidi deve essere rispettato quanto previsto dalla normativa vigente.

### **10.5 Ricoveri per animali**

La costruzione di ricoveri per animali è soggetta ad idoneo atto abilitante dell'Amministrazione comunale sentito il parere dell'Azienda USL.

Stalle, scuderie, allevamenti di animali da cortile ed affezione sono vietati all'interno dei centri abitati; possono essere valutate caso per caso deroghe per esiguo numero di capi e per modesta taglia degli stessi, fermo restando che non si procuri molestia al vicinato.

I ricoveri per gli animali, devono essere sufficientemente aerati e illuminati, approvvigionati di acqua potabile, dotati di idonei sistemi di smaltimento dei liquami e di idonee protezioni contro gli insetti e i roditori, devono essere agevolmente pulibili, lavabili e disinfestabili.

I ricoveri devono avere cubatura interna di almeno 15,00 m<sup>3</sup> per capo grosso o equivalente di capo grosso e di almeno 2,00 m<sup>3</sup> per capo di volatili e piccoli mammiferi allevati.

I recinti all'aperto devono essere dislocati lontano dalle abitazioni e quando non abbiano pavimento impermeabile devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno dei liquami.

I locali adibiti al ricovero di animali devono poter usufruire di una presa di acqua con relativa lancia per il lavaggio. Tutti i locali di ricovero per gli animali devono avere superfici finestrate per l'illuminazione pari a 1/10 della superficie del pavimento se a parete e pari a 1/14 se sulla copertura; tali finestre dovranno essere apribili per almeno 2/3 della superficie.

Requisiti particolari:

- Le stalle per bovini ed equini devono avere pavimentazione impermeabile dotata di idonei scoli.
- I porcili a carattere familiare devono essere realizzati in muratura, ad una distanza minima di m. 20,00 dalle abitazioni e dalle strade.
- Devono inoltre avere mangiatoie e pavimenti ben connessi e di materia impermeabile. Il pavimento deve essere inclinato per facilitare lo scolo delle urine in pozzetti a tenuta.
- I pollai e le conigliaie devono essere mantenuti puliti, in modo tale da evitare dispersione o sollevamento di materiale diverso.
- Se tenuti in spazi chiusi, tali spazi devono essere ben aerati.
- Ove possibile, deve essere collocata una platea di cemento negli spazi utilizzati dagli animali per l'alimentazione e il ricovero notturno.
- Devono essere ubicati al di fuori delle aree urbanizzate.
- Possono essere valutate caso per caso deroghe per modesto numero di capi, fermo restando che non sia resa molestia al vicinato.

### **10.6 Letamaie**

Stalle, scuderie, allevamenti di animali da cortile e da affezione dovranno essere provviste di idonee letamaie.

Le letamaie devono avere la capacità proporzionata ai capi di bestiame ricoverabili nelle stalle in modo da permettere l'accoglimento della quantità di letame prodotto in quattro mesi.

Le letamaie e gli annessi pozzetti per i liquidi devono essere costruiti con fondo e pareti resistenti ed impermeabili.

Le platee di ammassamento devono rispondere agli stessi requisiti ed essere dotate di muretti perimetrali e di cunette di scolo conducenti i liquidi nelle fosse di macerazione o nei pozzetti.

La distanza dalle letamaie dalle case di abitazione, dalle strade, ecc. non dovrà essere inferiore a m. 25,00.

## **ALLEGATO I**

### **FRUIBILITA' DEGLI EDIFICI E DELL'AMBIENTE URBANO**

#### **1. FINALITA'**

1. Gli interventi edilizi devono essere progettati al fine di garantire un'agevole fruibilità degli ambienti edificati come degli spazi esterni di relazione e di servizio da parte di tutti, con specifico interesse per le persone portatrici di disabilità, fisiche, psichiche o sensoriali, anche temporanee.
2. A tale scopo la progettazione dovrà essere conformata alla vigente disciplina in materia di accessibilità dell'ambiente costruito, come integrata dal presente Regolamento, con funzione di specificazione e supporto applicativo.
3. La progettazione per l'accessibilità a tutti (bambini, anziani, portatori di disabilità, ecc.) deve essere ideata contestualmente all'ideazione di tutto l'intervento edilizio.

#### **2. DISCIPLINA DI RIFERIMENTO**

1. Nell'esecuzione di opere edilizie devono essere osservate le prescrizioni delle norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche, come integrate dal presente Regolamento e più in particolare:
  - a) per gli edifici, gli spazi e servizi pubblici e privati aperti al pubblico: art. 82 D.P.R. n° 380 del 06/06/2001;
  - b) per gli altri edifici privati, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata, i relativi spazi di pertinenza ed impianti: art. 77 e seguenti D.P.R. n° 380 del 06/06/2001;
  - c) impianti e attrezzature per l'esercizio di attività motorio/ricreative: L.R. 08.10.1992 n° 49 e Del. C.R. 03.11.1993 n° 417;
  - d) per tutti gli edifici: L.R. 09.09.1991 nr. 47, integrata dalla L.R. n° 34/2000.

#### **3. AMBITO APPLICATIVO**

1. Gli interventi progettati devono prevedere l'adeguamento degli immobili esistenti e dello spazio costruito alla disciplina di riferimento con la seguente gradualità:
  - a) integralmente nel caso di nuovi edifici e nella ristrutturazione generale di quelli esistenti;
  - b) per la parte interessata, in tutti gli interventi negli edifici e spazi pubblici e privati aperti al pubblico, nelle parti condominiali e negli spazi comuni degli edifici con altra destinazione, comprese le opere che interessano gli arredamenti fissi o comunque le opere suscettibili di limitare la fruizione dell'ambiente ai portatori di handicap;
  - c) limitatamente allo specifico intervento progettato, negli altri casi di ristrutturazione parziale degli edifici;
  - d) per tutte le opere finalizzate esclusivamente al superamento delle barriere architettoniche per la cui realizzazione vengono richieste ed ottenute le procedure particolari, le deroghe regolamentari e i finanziamenti previsti dalla L. 13/89.

#### **4. DOCUMENTAZIONE ED ELABORATI TECNICI**

1. Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali.
2. Al fine di consentire una più chiara valutazione di merito, gli elaborati grafici devono essere accompagnati da una relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici nonché dei materiali di cui si prevede l'impiego, del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.

#### **5. CRITERI DI PROGETTAZIONE E SOLUZIONI TECNICHE PARTICOLARI**

##### **5.1 EDIFICI PUBBLICI E PRIVATI APERTI AL PUBBLICO**

1. Per consentire la mobilità autonoma a persone non vedenti e ipovedenti, anche negli spazi esterni di pertinenza, è necessario prevedere punti di riferimento ben riconoscibili in quantità sufficiente ed in posizione adeguata. Le segnalazioni dedicate (esempio percorsi-guida) si usano esclusivamente per compensare la mancanza o la

carenza di guide naturali. Le caratteristiche della pavimentazione contribuisce a rendere comunicativo l'ambiente, attraverso un trattamento diverso superficiale oppure accostando materiali diversi. Tali percorsi-guida dovranno avere una larghezza compresa fra i 60-70 cm. e non dovranno comunque costituire impedimento alla mobilità di persone su sedia a ruote.

2. Gli spazi esterni di carattere pertinenziale al servizio di pubblici servizi, coperti o scoperti, dovranno essere realizzati garantendo l'accessibilità, anche nel caso di allestimenti per manifestazioni temporanee.
3. L'accessibilità agli spazi di relazione dovrà essere garantita anche tramite l'inclinazione della soglia dell'ingresso ai locali con lo scopo di raccordare il dislivello fra interno ed esterno, garantendo un ripiano orizzontale per le manovre di apertura e chiusura della porta, a meno che il sistema di apertura di quest'ultima sia a scorrimento orizzontale. A tale scopo negli interventi di manutenzione ordinaria, ove sia previsto il rifacimento delle pavimentazioni o degli infissi esterni d'accesso, dovranno essere eliminati gli ostacoli che impediscono l'accessibilità, quali soglie rialzate o singoli gradini.

## 5.2 TERMINALI DI IMPIANTI DI USO PUBBLICO

1. In generale i terminali di impianti devono essere posizionati sia in pianta che in altezza, in maniera tale da poter essere facilmente utilizzati anche da persona su sedia a ruote ed inoltre:
  - a) devono essere agevolmente individuati anche in presenza di scarsa visibilità per cui, oltre a presentare opportuni contrasti cromatici, devono essere dotati di spie luminose;
  - b) devono essere facilmente riconoscibili anche mediante l'ausilio di schermi luminosi con caratteri di adeguate dimensioni.
2. In particolare banche e uffici postali dovranno prevedere i punti dei servizi automatizzati direttamente accessibili e ad un'altezza tale per cui possano essere effettuate le relative operazioni anche da parte di persone su sedia a ruote.

## 5.3 EDIFICI RESIDENZIALI

1. Le autorimesse negli edifici condominiali debbono avere una larghezza minima di ml. 3,20 o essere adattabili a tale misura. In alternativa è ammissibile una soluzione che preveda un numero di posti auto ad uso condominiale pari al 5% degli alloggi e con arrotondamento all'unità superiore, di larghezza non inferiore a ml. 3,20. I detti posti auto dovranno essere ubicati in una posizione che ne consenta l'agevole utilizzo da parte delle persone disabili che desiderano accedere alle parti comuni condominiali (ingressi, scale, ascensori ecc.) in modo cioè da evitare, per quanto possibile, percorsi lunghi, in pendenza ed esposti alle intemperie. I posti così definiti dovranno essere individuati con apposita segnaletica permanente orizzontale e verticale affissa in posizione ben visibile, e saranno resi disponibili a qualunque comproprietario ne abbia titolo per condizioni di invalidità permanente o temporanea, risultante da certificazione, mediante norma trascritta nel regolamento di condominio. I posti auto ad uso condominiale e/o pubblico devono essere graficamente individuati negli elaborati grafici di progetto.
2. Nei disimpegni di ogni unità immobiliare il requisito di visitabilità si intende soddisfatto quando esiste uno spazio di manovra che consenta la rotazione di una carrozzella. Tale rotazione potrà essere effettuata anche all'interno di uno dei vani che prendono accesso dallo stesso disimpegno.
3. Nei nuovi edifici e nelle ristrutturazioni comprendente tutte le unità immobiliari dell'intero edificio dovrà essere previsto l'ascensore sin dalla fase progettuale nei casi in cui l'accesso alla unità immobiliare è sia posto oltre il terzo livello, ivi compresi eventuali livelli interrati e/o porticati (se accessibili da scale condominiali).

## 5.4 VERDE E SPAZI CONDOMINIALI ESTERNI

1. Nella progettazione e nella Ristrutturazione delle aree verdi e spazi condominiali esterni sono da tenere presenti le seguenti raccomandazioni:
  - a) accesso veicolare e parcheggio preferibilmente nelle vicinanze dell'ingresso principale o accesso veicolare dedicato con sosta in aree prossime agli accessi pedonali;
  - b) percorsi pedonali preferibilmente brevi ed attrezzati, per facilitare la mobilità e l'orientamento delle persone non vedenti o ipovedenti;
  - c) punti di sosta attrezzati, preferibilmente ogni 30 metri (ma uno almeno ogni 100-150 metri) di percorso pedonale (opportunamente dimensionati e con spazio di stazionamento delle carrozzine), resi riconoscibili mediante variazione di rugosità della superficie calpestabile ed attrezzati con sistemi di seduta (panchine, appoggi ischiatici, muretti, ecc.);
  - d) panchine con facilità di seduta e di rialzo (posta ad una altezza compresa tra 45 e 47 cm) aventi braccioli e profili del piano della seduta facilmente afferrabili, come pure muretti di contenimento della terra con altezza idonea a, consentire la seduta o l'appoggio ischiatico;

- e) facilità di accesso ed uso (specialmente da parte dei bambini, degli anziani e delle persone su sedia a ruote) di servizi e di arredi condominiali e/o pubblici (fontanelle, servizi igienici, ecc.);
- f) superfici ed elementi di arredo urbano privi di spigoli vivi;
- g) nelle piazzole di sosta attrezzata con panchine occorre prevedere anche uno spazio per lo stazionamento della carrozzina;
- h) ogni 30 ml. di percorso pedonale dovrà essere prevista una piazzola di sosta;
- i) gli spazi a verde attrezzati con giochi dovranno consentire l'accessibilità dei giochi anche ai bambini disabili. Queste aree dovranno essere comunque accessibili dai genitori che hanno disabilità per mantenere la relazione con i bambini. Nelle aree a verde attrezzato di grande dimensione e prevedibile affluenza per garantire una maggior sicurezza, le zone attrezzate per il gioco, dovranno essere accessibili tramite cancelli non apribili da bambini piccoli;
- j) nelle aree a verde attrezzato di grande estensione, e comunque quelle superiori a 1.000 mq, dovranno essere installati sistemi di sbarramento per i motorini od per altri mezzi di trasporto non compatibili con la fruizione del giardino o dell'area attrezzata.
- k) gli arredi fissi posti lungo i percorsi pedonali non dovranno costituire ostacolo o impedimento alla mobilità di persone con ridotte o impedito capacità motorie;
- l) gli spazi esterni di pertinenza del fabbricato, devono avere punti di riferimento ben riconoscibili in quantità sufficiente ed in posizione adeguata per consentire la mobilità autonoma anche a persone non vedenti e ipovedenti. Il trattamento della rugosità della pavimentazione pedonabile in modo differenziato deve contribuire a segnalare alle persone non vedenti ed ipovedenti (tramite l'interpretazione della direzione guida) le diverse e specifiche caratteristiche del percorso. Tali percorsi-guida dovranno avere una larghezza compresa fra i 60-70 cm. e non dovranno comunque costituire impedimento alla mobilità di persone su sedia a ruote.
- m) nei casi di interruzione di un percorso pedonale, prima e dopo tale interruzione devono essere inseriti nella pavimentazione efficaci dispositivi di avvertimento del cambiamento di quota, per esempio mediante l'apposizione di modeste zigrinature disposte in senso trasversale al percorso, in modo da costituire preavviso per le persone non vedenti o ipovedenti.

#### 5.5 PARCHEGGI

1. Per quanto riguarda le aree di sosta di veicoli con contrassegno speciale riservati a persone con impedita capacità motoria, è necessario ridurre il più possibile la distanza che separa l'area riservata al parcheggio, dall'ingresso dell'edificio o delle parti comuni (ingressi, scale, ascensori, ecc.) in quanto una distanza eccessiva diventa una barriera per tutte le persone in carrozzina o con difficoltà di deambulazione, pertanto 10 metri lineari possono essere considerati la distanza ottimale nell'individuazione delle aree di parcheggio riservate ai disabili. E' consigliabile che tale distanza non debba comunque superare i 50 m..
2. E' consigliabile che la fascia di rispetto del parcheggio riservato al portatore di handicap debba essere compresa tra un minimo di 90 ad un massimo di 130 cm. e non debba necessariamente essere evidenziata in maniera diversa dall'area di sosta del veicolo; questo per consentire libertà di parcheggio in quanto l'invalido, può essere il trasportato od il conducente stesso. Per questo motivo è da evitare l'individuazione di un'unica fascia di rispetto a servizio di due posti auto affiancati, anche se ciò potrebbe costituire un risparmio di spazio.
3. Per permettere il trasferimento di un disabile dall'auto alla carrozzina o l'uscita a persone che hanno altri ausili o difficoltà di deambulazione, è assolutamente necessario che il parcheggio riservato non si trovi in pendenza, qualora ciò fosse impossibile il progettista deve studiare tutte le soluzioni possibili per ridurre questa al minimo necessario e giustificare, anche graficamente, le ragioni della sua scelta e le eventuali soluzioni alternative.

#### 5.6 PERCORSI DI USO PUBBLICO E CONDOMINIALE

1. Lungo i percorsi pedonali e/o i marciapiedi gli arredamenti fissi non devono intralciare intralcio al il movimento delle ed in particolar modo a quelle con problemi di mobilità.
2. Tali percorsi dovranno avere andamento semplice e regolare, ed essere facilmente individuabili e distinguibili.

#### 5.7 ACCESSI CARRABILI

1. Negli accessi carrabili, nei casi di interruzione del marciapiede o di un percorso pedonale, prima e dopo tale interruzione devono essere inseriti nella pavimentazione efficaci dispositivi di avvertimento del cambiamento di quota, per esempio mediante apposizione di modeste zigrinature del marciapiede stesso, disposte in senso trasversale al percorso, in modo da costituire preavviso per le persone non vedenti o ipovedenti.
2. Laddove la larghezza del marciapiede lo consente deve essere garantita la continuità del percorso per una larghezza di almeno 90 cm..

#### 5.8 RAMPE

1. Le rampe di raccordo dei percorsi pedonali sia interni che esterni e dei marciapiedi, o di quest'ultimi con le sedi stradali (o aree carrabili in genere), non dovranno presentare dislivelli, depressioni e irregolarità.
2. Il loro andamento dovrà essere il più possibile regolare con pendenza orizzontale contenuta nell'1% e con pendenza rettilinea costante contenuta al di sotto del 5%. Nel nuovo tale pendenza (rettilinea) è obbligatoria, mentre nell'esistente solo in casi eccezionali può essere elevata ad un massimo dell'8% con tratti di raccordo brevissimi non superiori a 5 ml., soluzione da applicarsi qualora sia impossibile per validi motivi tecnici e strutturali utilizzare una pendenza inferiore. In questo caso il progettista dovrà evidenziare e motivare la soluzione adottata.

#### 5.9 SCALE

1. Le scale di uso pubblico e condominiali dovranno presentare andamento regolare e omogeneo per tutto il loro sviluppo. Pertanto ogni variazione di rampa deve prevedere una zona di riposo. È ammissibile uno sviluppo curvilineo purché questo sia costante e presenti una pedata minima di cm.30 a cm.40 misurata dal corrimano interno.
2. Laddove ci sia raccordo tra due rampe di direzione diversa realizzate mediante ventagli o simili, vi deve essere la continuità del corrimano e presentare una pedata minima di cm.30 a cm.40 misurata dal corrimano interno, rispettando il corretto rapporto tra alzata e pedata previsto dall'art. 8.1.10 del D.M. 236/89.
3. Nelle rampe di scale che non costituiscono parte comune o non sono di uso pubblico realizzate mediante ventagli o simili, vi deve essere la continuità del corrimano e presentare una pedata minima di cm.25 a cm.40 dall'interno, rispettando il corretto rapporto tra alzata e pedata previsto dall'art. 8.1.10 del D.M. 236/89.

#### 5.10 CORRIMANO

1. Il corrimano delle rampe e delle scale, prolungato di 30 cm oltre il primo e l'ultimo gradino e posto ad una altezza compresa tra 0,90/1 metro, e se ritenuto opportuno anche un secondo corrimano parallelo al primo ad altezza di circa 0,60\0,75 m., deve avere un diametro di mm 40/50 e posto una distanza dalla parete non inferiore a cm.4 e non superiore a cm.5 per una facile presa da parte di persone adulte; il secondo corrimano (per i bambini) dovrà avere diametro di mm.30\40.
2. Il materiale utilizzato per i corrimano deve avere caratteristiche antiscivolo e gli eventuali rivestimenti e vernici devono essere anti-scivolo.
3. Le mensole di sostegno non devono costituire ostacolo alla presa e allo scivolamento della mano e pertanto devono essere fissate sulla parte inferiore del corrimano, che deve essere continuo.

#### 5.11 MANIGLIE

1. Negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico le maniglie devono essere scelte dal punto di vista antinfortunistico, della sicurezza e della facilità di presa.
2. Le maniglie a "pomello" anche se sono consigliate da un punto di vista antinfortunistico, non consentono un facile utilizzo ad utenti che possiedono scarso controllo degli arti superiori o scarsa forza nella presa (bambini, anziani), pertanto vale il principio che in generale debbano essere sempre scelte le soluzioni che producano la prestazione richiesta con il minimo sforzo, con maniglie del tipo a leva opportunamente curvate e arrotondate.
3. Per facilitare la chiusura della porta dall'interno dei servizi igienici accessibili a persone con impedita capacità motoria, va previsto un ulteriore maniglione orizzontale per tutta la larghezza della porta.

#### 5.12 PAVIMENTAZIONI

1. Le maglie dei grigliati utilizzati nella pavimentazione (compresi gli zerbini metallici) devono essere non attraversabili da una sfera di mm. 15 di diametro, per evitare situazioni di pericolo alle persone che fanno uso di tacchi, bastoni o simili.
2. Tutte le griglie devono essere incassate e perfettamente allineate e complanari alla pavimentazione.
3. Le variazioni di livello nei percorsi devono essere preventivamente evidenziate con materiali dalle differenti caratteristiche cromatiche, acustiche e di scabrosità superficiale.
4. La pavimentazione dei percorsi in pendenza deve avere caratteristiche di anti-scivolo in condizioni di avversità atmosferiche. A questo proposito è anche importante che la superficie sia trattata in modo da garantire (creando leggere "bombature" e "acquature" non superiori all'1%) un adeguato deflusso dell'acqua dai percorsi.
5. La rugosità deve essere tale da non costituire intralcio a persone che presentano difficoltà di deambulazione.
6. Gli elementi costituenti la pavimentazione dei percorsi pedonali non dovranno presentare dislivelli ma dovranno essere obbligatoriamente complanari. Sono ammesse giunzioni, fessurazioni, depressioni, irregolarità, di altezza inferiore a più o meno mm.2 rispetto al piano di calpestio. Lo strato di finitura non deve produrre fastidiosi riflessi.

### 5.13 PORTE

1. Le porte di accesso agli edifici pubblici e privati aperti al pubblico (uffici, laboratori medici, esercizi commerciali, ecc.), alle singole unità immobiliari ed agli spazi comuni, dovranno aprirsi con il minimo sforzo. Ove non ostino particolari motivi per la messa in opera, l'apertura con il minimo sforzo può essere garantita da porte automatiche (con fotocellule o ad apertura elettrica attivabile). Questa scelta è obbligatoria in caso di porte e portoni grandi e pesanti.
2. Sono da evitare le soglie. Nel caso siano necessarie il progettista ne deve giustificare l'assoluta necessità e l'impossibilità di trovare soluzioni alternative. In questo caso dovranno presentare un bordo smussato ed arrotondato e l'altezza non superiore a mm. 15.

### 5.14 SERVIZI IGIENICI

1. Il progetto per i servizi igienici accessibili a persone con impedita capacità motoria in strutture pubbliche o private aperte al pubblico dovrà essere redatto in 1/20 con l'indicazione di tutti: gli elementi, gli accorgimenti e le misure atti a garantire la possibilità d'uso di tutti gli apparecchi igienici.

### 5.15 SERVOSCALA E PIATTAFORME ELEVATRICI

1. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente in generale è consigliata l'installazione di piattaforme elevatrici piuttosto che di servoscala, che garantiscono maggiore autonomia di utilizzo. Nei nuovi edifici l'accessibilità deve essere garantita senza il ricorso a questi sistemi tecnologici.

### 5.16 INTERVENTI EDILIZI IN GENERE

1. Non devono in ogni caso essere peggiorate le attuali condizioni di accessibilità.

## 6. OCCUPAZIONE SUOLO PUBBLICO

1. Nelle situazioni di occupazione del suolo pubblico sia per opere provvisorie quali cantieri per l'esecuzione dei lavori (vedi specifiche contenute negli artt. 41 e 42 del presente Regolamento), sia per attività permanenti quali posti di ristoro, attività ricreative, mercati, ecc., devono essere garantite, anche con opportune segnalazioni, le condizioni di sicurezza e accessibilità.

## 7. DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ

1. La conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche deve essere certificata dal progettista mediante la dichiarazione di cui all'art. 77 comma 4 D.P.R. 380 del 06/06/2001.

## 8. SOLUZIONI TECNICHE ALTERNATIVE

1. Ogni qualvolta il progetto preveda il ricorso ad una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui all'art. 7.2 del D.M. 236/89, ciò deve essere chiaramente evidenziato nella relazione di accompagnamento del progetto, sopra indicata.
2. Dette soluzioni tecniche alternative sono ammesse quando rispondano ai criteri di progettazione sottesi alla normativa applicabile al caso specifico e garantiscano esiti equivalenti o migliori rispetto a quelli conseguibili mediante l'applicazione delle soluzioni tecniche indicate dalla norma di riferimento. L'idoneità delle soluzioni tecniche alternative dovrà risultare esplicitamente nella dichiarazione di conformità, facendola accompagnare dagli elaborati necessari ad illustrare l'equivalenza o i vantaggi degli esiti ottenibili.

## 9. SICUREZZA IN CASO DI EMERGENZA

1. Salvo quanto prescritto dalla normativa vigente in materia, nei nuovi interventi le soluzioni adottate per garantire le vie di fuga in caso di emergenza devono essere accessibili ed integrate progettualmente. Nell'esistente, la dove quanto sopra indicato non è possibile, la sicurezza va garantita attraverso l'opportuna realizzazione di luoghi di sosta sicuri.

## **10. DEROGHE**

1. Per gli adempimenti di cui all'art. 82 D.P.R. n°380 del 06/06/2001 sugli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti al vincolo di cui al titolo I del D. Lgs. 42/2004, quando l'adeguamento alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico-architettonici tutelati dal vincolo, la conformità alle norme medesime (per il disposto dell'art. 24 comma 2 della legge 5 febbraio 1992 n. 104) può essere conseguita mediante opere provvisorie, come definite dall'art. 7 del D.P.R. 5 gennaio 1956, n. 164, nei limiti della compatibilità suggerita dal vincolo ricorrente. Analoga possibilità è ammessa per gli edifici del I gruppo, di cui all'allegato E.
2. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, fermo restando quanto disposto dall'art. 77 comma 3 D.P.R. n° 380 del 06/06/2001, sono inoltre ammesse deroghe in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici.

## **11. ADEGUAMENTO FUNZIONALE DEGLI IMMOBILI PER LE ESIGENZE DEI DISABILI**

1. Sono ammessi adeguamenti funzionali degli immobili che comportino ampliamenti volumetrici del patrimonio edilizio esistente nella misura strettamente necessaria alle esigenze di vita dei disabili che vi risiedono, anche se non risulti espressamente disciplinato dal Regolamento Urbanistico, esclusi gli edifici del I gruppo, di cui all'allegato E, tramite la produzione di idonea certificazione medica attestante il grado e la natura dell'invalidità. Il Comune valuterà ed eventualmente concorderà con la parte interessata il tipo e le modalità di realizzazione delle strutture più idonee allo scopo, affinché sia possibile procedere tecnicamente alla rimozione dei manufatti in questione, una volta esaurite le finalità, che sarà effettuata a cura e spese della parte interessata. A tal fine si dovrà produrre anche idonea garanzia finanziaria dell'importo pari al doppio del valore dell'opera da realizzarsi, stimato sulla base di una perizia di stima redatta da tecnico abilitato.

## ALLEGATO J

### Disciplina in materia di sicurezza degli impianti e per il contenimento del consumo di energia degli edifici

#### 1. CAMPO DI APPLICAZIONE

1. Il presente allegato disciplina i casi in cui ricorre l'obbligo della redazione del progetto degli impianti e della relazione sul contenimento energetico, ai sensi del Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008 n. 37 e della la Parte II – Capo VI – del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).
2. L'articolo 1 comma 2 del citato D.M. 37/2008 classifica gli impianti come segue:
  - a) impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere;
  - b) impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere;
  - c) impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione ed aerazione dei locali;
  - d) impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie;
  - e) impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali;
  - f) impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
  - g) impianti di protezione antincendio.
3. L'articolo 5 comma 2 del citato D.M. 37/2008 prescrive che il progetto per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento, è redatto da un professionista iscritto agli albi professionali secondo le specifiche competenze tecniche richieste, nei seguenti casi, con riferimento all'articolo 1 del citato decreto:
  - h) impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera a), per tutte le utenze condominiali e per utenze domestiche di singole unità abitative aventi potenza impegnata superiore a 6 kw o per utenze domestiche di singole unità abitative di superficie superiore a 400 mq;
  - i) impianti elettrici realizzati con lampade fluorescenti a catodo freddo, collegati ad impianti elettrici, per i quali è obbligatorio il progetto e in ogni caso per impianti di potenza complessiva maggiore di 1200 VA resa dagli alimentatori;
  - j) impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera a), relativi agli immobili adibiti ad attività produttive, al commercio, al terziario e ad altri usi, quando le utenze sono alimentate a tensione superiore a 1000 V, inclusa la parte in bassa tensione, o quando le utenze sono alimentate in bassa tensione aventi potenza impegnata superiore a 6 kw o qualora la superficie superi i 200 mq;
  - k) impianti elettrici relativi ad unità immobiliari provviste, anche solo parzialmente, di ambienti soggetti a normativa specifica del CEI, in caso di locali adibiti ad uso medico o per i quali sussista pericolo di esplosione o a maggior rischio di incendio, nonché per gli impianti di protezione da scariche atmosferiche in edifici di volume superiore a 200 mc;
  - l) impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), relativi agli impianti elettronici in genere quando coesistono con impianti elettrici con obbligo di progettazione;
  - m) impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera c), dotati di canne fumarie collettive ramificate, nonché impianti di climatizzazione per tutte le utilizzazioni aventi una potenzialità frigorifera pari o superiore a 40.000 frigoriferi/ora;
  - n) impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera e), relativi alla distribuzione e l'utilizzazione di gas combustibili con portata termica superiore a 50 kw o dotati di canne fumarie collettive ramificate, o impianti relativi a gas medicali per uso ospedaliero e simili, compreso lo stoccaggio;
  - o) impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera g), se sono inseriti in un'attività soggetta al rilascio del certificato prevenzione incendi e, comunque, quando gli idranti sono in numero pari o superiore a 4 o gli apparecchi di rilevamento sono in numero pari o superiore a 10.
4. Per le opere di installazione, di trasformazione e di ampliamento di impianti che sono connesse ad interventi edilizi subordinati a permesso di costruire ovvero a denuncia di inizio di attività, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio di attività deposita il progetto degli impianti da realizzare presso il Settore Urbanistica e S.U.A.P., contestualmente al progetto edilizio. Alla Denuncia di Inizio Attività, al momento della presentazione, o all'istanza di Permesso di Costruire devono essere allegati 2 copie dei progetti. Una copia del progetto verrà trattenuta e costituirà parte della pratica

mentre l'altra copia verrà restituita con il timbro attestante l'avvenuto deposito, per gli eventuali controlli in cantiere da parte.

5. I progetti dovranno essere firmati dalla proprietà o committente, oltre che dal tecnico progettista secondo le competenze di legge e i limiti dimensionali di cui al D.M. n.37/08.

## 2. CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI ENERGIA NEGLI EDIFICI

1. Tutti gli edifici, sia pubblici che privati, qualunque ne sia la loro destinazione d'uso, e gli impianti non di processo ad essi associati, devono essere progettati e realizzati in modo tale da contenere, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica.
2. La progettazione di nuovi edifici deve favorire il ricorso alle fonti rinnovabili di energia nei termini stabiliti dalla legislazione regionale e nazionale.
3. Salve le esclusioni di cui all'art.3 comma 3 del D. L.vo n.192/05 la normativa prevista dallo stesso decreto si applica, ai fini del contenimento dei consumi energetici:
  - a. alla progettazione e realizzazione di edifici di nuova costruzione e degli impianti in essi installati, di nuovi impianti installati in edifici esistenti, delle opere di ristrutturazione degli edifici e degli impianti esistenti con le modalità e le eccezioni previste ai commi 2 e 3 dell'art.3 del D. L.vo n.192/05;
  - b. all'esercizio, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici degli edifici, anche preesistenti, secondo quanto previsto agli articoli 7, 9 e 12 del D. L.vo n.192/05;
  - c. alla certificazione energetica degli edifici, secondo quanto previsto all'articolo 6 del D. L.vo n.192/05.
4. Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti, e per quanto riguarda i requisiti minimi prestazionali di cui all'articolo 4 del D. L.vo n.192/05, è prevista un'applicazione graduale in relazione al tipo di intervento. A tale fine, sono previsti diversi gradi di applicazione:
  - a) una **applicazione integrale a tutto l'edificio** nel caso di:
    - 1) ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1.000 metri quadrati;
    - 2) demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1.000 metri quadrati;
  - b) una **applicazione integrale, ma limitata al solo ampliamento dell'edificio**, nel caso che lo stesso ampliamento risulti volumetricamente superiore al 20 per cento dell'intero edificio esistente;
  - c) una **applicazione limitata al rispetto di specifici parametri, livelli prestazionali e prescrizioni**, nel caso di interventi su edifici esistenti, quali:
    - 1) ristrutturazioni totali o parziali, manutenzione straordinaria dell'involucro edilizio e ampliamenti volumetrici all'infuori di quanto già previsto alle precedenti lettere a) e b);
    - 2) nuova installazione di impianti termici in edifici esistenti o ristrutturazione degli stessi impianti;
    - 3) sostituzione di generatori di calore.Ai fini della determinazione dell'applicabilità della normativa in oggetto, negli interventi di sostituzione, riparazione o rifacimento di tamponamenti, strutture, pavimenti di lastrici solari o terrazzi, che proteggono l'edificio dal contatto con l'ambiente esterno, è necessario adeguare l'isolamento termico secondo quanto previsto dalla normativa vigente. In caso di interventi parziali, l'adeguamento è richiesto qualora si intervenga su almeno il 50% dell'elemento edilizio considerato.
5. Sono escluse dall'applicazione del D. L.vo n.192/05 le seguenti categorie di edifici e di impianti:
  - a) gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
  - b) i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
  - c) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
  - d) gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile.
6. La progettazione finalizzata al contenimento energetico può escludere quei locali dove non è prevista la permanenza di persone, quali i magazzini, i depositi e gli archivi di cui alla categoria D3 e i locali nei quali non è prevista la permanenza di persone di cui alla categoria C dell'allegato G del presente regolamento.
7. Il progetto delle opere, corredato da una relazione tecnica sottoscritta da progettista abilitato, deve essere depositato, in duplice copia, presso il Settore Urbanistica e S.U.A.P. contestualmente al progetto edilizio o alla comunicazione di inizio dei lavori.

8. Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate salvo impedimenti di natura tecnica od economica.
9. La progettazione di nuovi edifici pubblici deve prevedere la realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia.
10. Nel caso di mera sostituzione di generatori di calore, prevista dall'art.3 comma2 lettera c) numero 3 del D. L.vo 195/2005, di potenza nominale del focolare inferiore a 35 KW con altri della stessa potenza, ai fini del rispetto delle prescrizioni di cui al succitato decreto, è sufficiente la presentazione della dichiarazione di conformità di cui all'art.7 del D.M. 37/08.

### **3. DEPOSITO DELLA DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' IMPIANTI E DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

1. La Dichiarazione di conformità degli impianti deve essere sempre presentata al Settore Urbanistica e S.U.A.P. indipendentemente dall'obbligo del deposito del progetto e dal soggetto tenuto alla presentazione.
2. Nel caso di opere di installazione, di trasformazione e di ampliamento di impianti connesse ad un titolo edilizio (Permesso o DIA) la Dichiarazione di conformità degli impianti dovrà essere presentata dal soggetto titolare del permesso o da chi ha depositato la DIA. Il deposito deve avvenire al Settore Urbanistica e S.U.A.P. alla fine dei lavori, in tre copie: una, allegata alla pratica edilizia, ne costituisce parte integrante (anche per le previsioni dell'art. 9 del D.M. 37/08 - Certificato di agibilità il cui fascicolo conclude l'intervento iniziato con il titolo edilizio del caso, Permesso o DIA), una verrà restituita all'interessato con l'attestazione del deposito per gli ulteriori incombeni, mentre la terza copia verrà inviata alla Camera di Commercio nella cui circoscrizione ha sede l'impresa esecutrice dell'impianto.
3. La dichiarazione di conformità può essere consegnata anche contestualmente al deposito del certificato di abitabilità o di agibilità.
4. Il dirigente o responsabile del competente ufficio comunale accerta la validità del certificato di agibilità emanato dal professionista abilitato, ai sensi dell'art. 47 del presente regolamento, dopo aver acquisito anche la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo di tutti gli impianti installati, ove previsto, salvo quanto disposto dalle leggi vigenti.

### **4. ORDINARIA MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI E CANTIERI**

1. Sono esclusi dagli obblighi della redazione del progetto e del rilascio del certificato di collaudo, i lavori concernenti l'ordinaria manutenzione degli impianti di cui all'allegato B2.
2. Sono altresì esclusi dagli obblighi della redazione del progetto e del rilascio del certificato di collaudo le installazioni per apparecchi per usi domestici e la fornitura provvisoria di energia elettrica per gli impianti di cantiere e similari, fermo restando l'obbligo del rilascio della dichiarazione di conformità da parte della ditta esecutrice.

### **5. DEPOSITO DELLA DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ O DEL CERTIFICATO DI COLLAUDO PER GLI IMMOBILI GIÀ IN POSSESSO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ**

1. Qualora nuovi impianti o nuove parti di impianti, di cui all'art.1 comma 2 lettere a), b), c), d), e), g) ed h) del D.M. n.37/08, vengano installati in edifici per i quali è già stato rilasciato il certificato di agibilità, l'impresa installatrice deposita presso il Settore Urbanistica e S.U.A.P., entro trenta giorni dalla conclusione dei lavori, il progetto di rifacimento dell'impianto e la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto.
2. Il Settore Urbanistica e S.U.A.P. inoltra copia della dichiarazione di conformità alla Camera di commercio industria artigianato e agricoltura nella cui circoscrizione ha sede l'impresa esecutrice dell'impianto, che provvede ai conseguenti riscontri con le risultanze del registro delle imprese o dell'albo provinciale delle imprese artigiane, alle contestazioni e notificazioni, a norma dell'articolo 14 della legge 24 novembre 1981, n. 689, e successive modificazioni, delle eventuali violazioni accertate, ed alla irrogazione delle sanzioni pecuniarie ai sensi degli articoli 20, comma 1, e 42, comma 1, del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112.
3. In caso di rifacimento parziale di impianti, il progetto e la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo, ove previsto, si riferiscono alla sola parte degli impianti oggetto dell'opera di rifacimento. In questo caso la documentazione deve espressamente indicare la piena compatibilità di quanto realizzato con le parti di impianto già esistenti.
4. Nella relazione sui materiali deve essere espressamente indicata la compatibilità con gli impianti preesistenti.
5. In alternativa al deposito del progetto, di cui al comma 1, è possibile ricorrere alla certificazione di conformità dei lavori ai progetti approvati di cui all'articolo 7 comma 6 del D.M. 37/2008.

## ALLEGATO L

### SPAZI DI RISTORO ALL'APERTO ANNESSI A LOCALI DI PUBBLICO ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE (DEHORS). PROCEDURE, CRITERI E MODALITA' ATTUATIVE

#### 1. Modalità per le richieste e ambito temporale

- 1.1 Il titolare di un esercizio pubblico di somministrazione che intenda collocare, su suolo pubblico, ovvero privato gravato da servitù di uso pubblico, ovvero privato, un dehors, con o senza elementi di copertura, deve ottenere preventiva concessione e/o autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale, nel rispetto delle normative vigenti, con particolare riferimento al vigente regolamento di occupazione temporanea di suolo pubblico per spazi di ristoro all'aperto annessi a locali di pubblico esercizio di somministrazione (dehors) e di seguito denominato il Regolamento.
- 1.2 Al fine di ottenere la concessione e/o autorizzazione di cui al punto precedente, il titolare dell'esercizio pubblico di somministrazione deve presentare allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), almeno trenta giorni prima, formale istanza con assolvimento dell'imposta di bollo, corredata della seguente documentazione:
  - a) progetto in tre copie, di norma in scala 1:50, nel quale, con le caratteristiche della struttura, siano opportunamente evidenziati tutti i riferimenti allo stato di fatto dell'area interessata, nonché l'eventuale indicazione della disciplina di sosta o divieto dell'area su cui il dehors viene ad interferire ovvero la eventuale presenza di fermate del mezzo pubblico e/o di passaggi pedonali. Dovranno prodursi planimetria dell'area, piante, prospetti e sezioni dell'installazione proposta, con i necessari riferimenti all'edificio prospiciente per quanto riguarda aperture, materiali di facciata, elementi architettonici ecc. Gli elaborati dovranno essere redatti da tecnico professionista;
  - b) fotografie a colori del luogo dove il dehors dovrà essere inserito;
  - c) nulla osta del proprietario o dell'amministratore dell'immobile, qualora la struttura venga posta a contatto dell'edificio, eventuale nulla osta dei frontisti interessati qualora la struttura venga posta di fronte ad un altro esercizio commerciale ovvero dichiarazione sostitutiva di certificazione e di Atto di Notorietà reso dal richiedente, relativa all'ottenimento degli stessi nulla-osta;
  - d) Foto raffiguranti gli elementi di arredo che si intendono utilizzare o descrizione dettagliata degli stessi con indicazione dei materiali, colori, etc..
  - e) Autorizzazione prevista per gli edifici e/o le aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) per le tipologie 2.6, 2.7 e 2.8 di cui al presente allegato (per le occupazioni e/o autorizzazioni di tipo continuativo) ovvero documentazione necessaria all'ottenimento dell'autorizzazione di cui sopra.
- 1.3 In deroga a quanto previsto dal precedente punto 1.2, per le richieste relative a dehors corrispondenti alle tipologie 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 e 2.5 di cui al presente Allegato, si ritiene sufficiente una planimetria, preferibilmente in scala 1:50, con indicata l'area oggetto dell'occupazione e la disposizione degli elementi di dehors, foto raffiguranti gli elementi che si intendono utilizzare o descrizione dettagliata degli stessi con indicazione dei materiali, colori, etc., alcune immagini, a colori ed in prospettive diverse, illustranti il palazzo, le vetrine dell'esercizio e lo spazio antistante da occupare, eventuale nulla osta dei frontisti interessati qualora la struttura venga posta di fronte ad un altro esercizio commerciale.
- 1.4 Il periodo di installazione è "stagionale" o "continuativo":
  - a. il **dehors stagionale** può essere installato per un periodo complessivo non superiore a otto mesi e deve essere integralmente rimosso entro i 5 giorni successivi alla data di scadenza e l'area occupata ripristinata e ripulita in ogni parte;
  - b. il **dehors continuativo** può essere installato per un periodo non superiore a tre anni e deve essere integralmente rimosso entro i 5 giorni successivi alla data di scadenza e l'area occupata ripristinata e ripulita in ogni parte.
- 1.5 Il titolare della concessione e/o autorizzazione dovrà rimuovere il dehors autorizzato nel caso in cui l'attività risulti sospesa per un periodo superiore ai 6 mesi consecutivi.
- 1.6 Qualora sia richiesto il rinnovo della concessione e/o dell'autorizzazione, ove il dehors sia quello collocato nella stagione immediatamente precedente e risulti conforme alle tipologie ammesse dal presente disciplinare, la dichiarazione, in calce all'istanza, del titolare dell'esercizio pubblico di somministrazione attestante la totale conformità del dehors a quello precedentemente oggetto della concessione originaria, esimerà il titolare stesso dal produrre la documentazione elencata ai punti 1.2. e 1.3.

- 1.7 Qualora sia richiesto il rinnovo della concessione e/o autorizzazione di dehors non conformi alle tipologie di cui al presente allegato, il richiedente dovrà presentare istanza di nuova concessione e/o autorizzazione secondo le prescrizioni del presente Regolamento.
- 1.8 Allo scadere del termine della concessione e/o dell'autorizzazione, qualora per la medesima non sia stato concesso il rinnovo, ogni singolo elemento del dehors dovrà essere prontamente rimosso.
- 1.9 L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di svolgere, in qualsiasi momento, controlli sulla conformità del dehors installato al progetto presentato e/o approvato.
- 1.10 Le norme di cui al presente articolo si applicano anche agli esercizi di vendita di bevande ed alimenti. In tal caso, non essendo previsto uno spazio di somministrazione, i dehors potranno avere una superficie coperta complessiva fino ad un max di 35 mq e comunque non superiore alla superficie totale esistente dell'esercizio stesso.
- 1.11 Con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 20 del Codice della Strada e all'art. 2 del D.M. 1444 del 2 aprile 1968, le zone di rilevanza storico-ambientale, nelle quali l'occupazione di carreggiata può essere autorizzata a condizione che non determini intralcio alla circolazione, coincidono, ai sensi del Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Carrara, con i centri storici di Carrara, classificato come "zona territoriale omogenea A".

## **2. Schede applicative per la progettazione e l'installazione dei manufatti che compongono le tipologie di dehors per spazi di ristoro all'aperto annessi a locali di pubblico esercizio di somministrazione (dehors)**

### **2.1 TAVOLI E SEDIE**

L'occupazione di suolo pubblico con tavoli e sedie priva di copertura rappresenta la soluzione minima all'aperto finalizzata al servizio di somministrazione all'aperto ed è da considerarsi come l'unica ammessa per percorsi porticati e gallerie. L'area occupata deve essere delimitata da fioriere od altri elementi di arredo urbano su un massimo di tre lati.

Tavoli e sedie non devono fuoriuscire dallo spazio concesso per l'occupazione, il quale deve essere obbligatoriamente delimitato con gli elementi di cui al successivo articolo 2.3.

La distribuzione di sedie ed arredi, deve comunque garantire una larghezza libera per il transito pedonale non inferiore a mt. 2.00.

Nel caso di occupazione su marciapiedi o slarghi esterni allo spazio porticato, al fine di garantire il collegamento tra l'area sottostante il portico e l'area esterna:

- sono vietate le occupazioni delle superfici antistanti i passaggi o gli ingressi pedonali e che interessano l'intera sezione del marciapiede o dello slargo;
- in presenza di occupazione con estensioni superiori ai mt. 15 le stesse dovranno essere interrotte da uno spazio di almeno m. 1.50 in corrispondenza di uno qualsiasi dei varchi interessati.

Le tipologie ed i colori di tali elementi sono liberi, è escluso l'utilizzo di arredi in materiale plastico.

Nel centro storico sono da privilegiare arredi mobili in legno, metallo (con strutture leggere, forme e colori in armonia con il contesto architettonico e l'arredo urbano pubblico). Al fine di accrescere l'attrattiva e l'eleganza dei luoghi storici della città, i titolari delle attività dovranno privilegiare l'uso di tovaglie e copritovaglie in tessuto.

Per analogia di funzione rientrano in questa tipologia e ne seguono le prescrizioni anche i banconi esterni e gli sgabelli.

### **2.2 PEDANE, PAVIMENTAZIONI, TAPPETI E ZERBINI**

L'oggetto riguarda materiali o manufatti, facilmente amovibili e appoggiati semplicemente al suolo.

Dette sistemazioni potranno essere a raso o sopraelevate (pedane).

Si intendono per pavimentazioni a raso quelle realizzate con uno strato di ghiaia, o con piastrelle di tipo leggero, posate a secco su letto di sabbia (di norma in parchi o giardini).

Si intendono per pavimentazioni sopraelevate quelle costituite da strutture modulari mobili e rialzate rispetto all'esistente livello del suolo.

È ovunque vietata la manomissione di suolo pubblico con gettate di cemento, posa fissa di materiali e pavimentazioni.

Sono vietate di norma le pedane ovunque sia presente una pavimentazione pubblica di valore artistico e ambientale, salvo in situazioni particolarmente disagiate. Inoltre è vietata la copertura di chiusini, botole, griglie di aerazione.

E' vietato il taglio e la costipazione di radici affioranti.

Pedane, pavimentazioni e gli eventuali elementi posti a protezione e delimitazione non devono eccedere dalle dimensioni dell'area data in concessione.

La pavimentazione a raso è consentita esclusivamente sulle aree sterrate. In presenza di alberature le piastrelle dovranno essere opportunamente distanziate fra loro al fine di garantire lo scambio idrico- gassoso dell'apparato radicale.

Le pedane e le pavimentazioni modulari sopraelevate dovranno avere altezza minore o uguale a cm. 15 salvo casi particolari (es. portici con dislivello superiore rispetto alla quota stradale) e dovranno ottemperare alle norme vigenti per il superamento delle barriere architettoniche. L'eventuale scivolo di raccordo dovrà essere realizzato all'interno dell'area occupata.

Le pedane e le pavimentazioni sopraelevate devono essere opportunamente delimitate.

Tappeti e zerbini, se isolati, debbono essere opportunamente protetti ed evidenziati alle testate da vasi e fioriere in modo da non costituire pericolo alla circolazione.

Le pedane devono essere a struttura modulare facilmente smontabile (pavimenti galleggianti, quadrotti in legno ad incastro, o simili). Nelle zone storiche le pedane devono essere stilisticamente inserite e poco invasive.

Per il rivestimento delle pedane è obbligatorio l'uso di parquet, lastre di rame, piombo, acciaio trattato non lucido, gomme o altro materiale sintetico purchè texturizzato (non liscio).

Nel caso di utilizzo di altri tipi di rivestimento della pedana così come per i tappeti e zerbini, i colori devono essere accordati con quelli dei materiali dell'intorno.

E' vietato l'utilizzo di moquette per il rivestimento delle pedane.

### **2.3 ELEMENTI DI DELIMITAZIONE**

Si intende per elemento di delimitazione qualsiasi manufatto atto ad individuare gli spazi in concessione rispetto al restante suolo pubblico.

Tali manufatti vengono utilizzati al fine di evitare che persone o cose fuoriescano dall'area in modo disordinato.

Le fioriere sono utilizzate a scopo ornamentale e/o per delimitare occupazioni di spazio pubblico per esercizi di somministrazione.

Manufatti adottabili:

- fioriere
- recinzioni quali cordoni, balaustre, pannelli paravento o simili.

La linea di delimitazione dell'area di occupazione deve essere sempre costituita da una sola fila di elementi, necessariamente uguali fra loro. Qualora il concessionario usufruisca di due aree distinte, queste dovranno avere gli stessi elementi di delimitazione.

La posa di vasi o di fioriere a scopo ornamentale, ossia non collocate a delimitazione di un'area più estesa, potrà essere autorizzata solo rasente al muro dello stabile, purchè rimangano liberi mt. 2,00 per il transito pedonale.

Occupazioni con elementi a delimitazione di spazi pubblici destinati alla somministrazione:

- i manufatti non devono debordare dall'area di concessione;
- per evitare situazioni di abbandono e di degrado, il titolare della concessione deve garantire una costante manutenzione e decoro degli elementi posti a delimitazione dell'area;

Gli elementi di delimitazione dovranno garantire la percezione visiva complessiva del contesto urbano specifico ed essere mantenuti in buono stato di conservazione.

La pubblicità è consentita nel rispetto delle disposizioni del vigente Piano Generale degli Impianti Pubblicitari (P.G.I.P.) e secondo quanto di seguito stabilito:

- le fioriere ad uso privato non devono avere scritte pubblicitarie;
- i paraventi e gli altri tipi di recinzione possono riportare solo il nome o il logo dell'esercizio.

L'Amministrazione si riserva di fornire dei progetti che prevedano l'adozione di tipologie specifiche da utilizzare nelle differenti zone.

In linea generale si predilige l'uso di materiali naturali e/o metallici con finitura opaca di tonalità cromatica adeguata all'ambiente circostante.

Le fioriere devono adottare forme e materiali tradizionali.

Nei centri storici devono essere utilizzati i seguenti materiali: legno trattato, cotto, cemento colorato o in pasta pigmentata, lamiera di rame, piombo, acciaio non lucido.

Gli appoggi al suolo non dovranno costituire intralcio o pericolo alla circolazione pedonale e dovranno garantire una buona stabilità del manufatto.

I vetri dovranno essere antisfondamento, è ammesso l'uso del policarbonato.

### **2.4 OMBRELLONI**

Struttura portante con copertura in tela fornita di un solo punto di appoggio al suolo, non infisso nella pavimentazione ma in appositi supporti mobili esterni.

Gli ombrelloni devono essere ancorati ad appositi basamenti. Le punte delle stecche devono avere un'altezza minima di mt. 2,30 dal suolo.

Gli ombrelloni devono essere chiusi in caso di vento; analogamente devono essere chiusi o rimossi durante la notte.

La proiezione al suolo degli ombrelloni non deve superare i limiti dell'area data in concessione.

La pubblicità è consentita nel rispetto delle disposizioni del vigente Piano Generale degli Impianti Pubblicitari (P.G.I) e sono consentite scritte riportanti solo il nome o il logo dell'esercizio riportato nella parte esterna inferiore di dimensione contenuta.

Nel centro storico è obbligatoria una tipologia caratterizzata da una solida struttura in legno naturale ~~con teli chiari~~ o in metallo verniciato.

Dovranno essere utilizzati materiali quali: tela, tessuto acrilico per il centro storico, anche PVC per il restante territorio.

Nel centro storico sono obbligatori teli con colori tradizionali; dovranno essere in tinta unita o rigati con bande larghe di uguale dimensione. Differenti colorazioni potranno essere richieste su indicazione o previo accordi con l'Amministrazione comunale.

## **2.5 TENDE A SBRACCIO**

Uno o più teli retraibili in tessuto o materiali simili, posti all'esterno degli esercizi commerciali, privi di punti di appoggio al suolo, semplicemente agganciati alla facciata con eventuale presenza di mantovana frontale e/o laterale.

Le tende devono essere idonee a proteggere dal sole e dalle intemperie, in condizioni di sicurezza.

Le tende aggettanti sono di norma vietate nelle strade non pedonali senza marciapiedi, a meno che non siano compatibili con le situazioni locali.

L'occupazione deve realizzarsi di norma in corrispondenza dell'esercizio del concessionario, previo nulla-osta della proprietà o dell'amministrazione dello stabile.

Sui marciapiedi aventi larghezza inferiore a mt. 2,50 vi deve essere una distanza minima di mt. 0,40 tra il bordo esterno della tenda e la verticale innalzata dalla cordonatura dei marciapiedi.

Sui marciapiedi aventi larghezza uguale o superiore a mt. 2,50 la distanza tra il bordo esterno della tenda solare e la verticale innalzata dalla cordonatura del marciapiedi non dovrà essere inferiore a mt. 1,20.

Per la sistemazione dei tavoli e delle sedie valgono inoltre le prescrizioni di cui al punto 2.1.

E' sempre necessario tener conto dei criteri di rispetto delle aperture o delle campiture esistenti, sia sulle facciate che sugli elementi architettonici decorativi.

Nelle nuove costruzioni le tende saranno collocate negli spazi all'uopo riservati e previsti in sede di progettazione delle facciate.

Nelle costruzioni esistenti:

- ovunque sia possibile le tende, sia aperte che chiuse, dovranno essere comprese nella luce interna di ogni singola vetrina;
- ove non sia possibile, i punti di aggancio possono essere previsti immediatamente in adiacenza delle aperture delle vetrine (sporgenza max cm. 15);
- tende solari sovrapposte a più luci di vetrine possono essere concesse solo a copertura di occupazioni del suolo per esercizi di somministrazione. Negli edifici vincolati queste potranno essere concesse previo benestare dell'Ente preposto al vincolo e/o a seguito di un regolamento specifico di zona;
- laddove le facciate presentino particolari rivestimenti in cotto, pietra o altri materiali di pregio sono vietate installazioni che comportino manomissioni di facciata. Sono altresì vietate le manomissioni di elementi di decoro.

L'altezza minima dal suolo di detti manufatti deve essere di mt. 2,30. Potrà essere consentita la presenza di mantovane frontali e laterali purché siano ad una distanza minima dal suolo di mt. 2,10.

Sporgenza massima della tenda (misurata nella sua proiezione al suolo) mt. 3,50.

La pubblicità è consentita nel rispetto delle disposizioni del vigente Piano Generale degli Impianti Pubblicitari (P.G.I) solo con il nome e/o al logo dell'esercizio da posizionare sulle mantovane.

Dovranno essere utilizzati materiali quali: tela, tessuto acrilico per il centro storico, anche PVC per il restante territorio.

Nel centro storico sono obbligatori colori tradizionali. Le tende dovranno essere in tinta unita o rigate con bande larghe di uguale dimensione. Differenti colorazioni potranno essere richieste su indicazione o previo accordi con l'Amministrazione comunale.

## **2.6 COPERTURE SU DISEGNO**

Struttura costituita da una o più tende a falda inclinata, con guide fisse agganciate alla facciata, e con montanti di appoggio (non infissi) al suolo, ma debitamente ancorati ad esso e con possibilità di apposizione di teli laterali o frontali di chiusura per il periodo dal 1 ottobre al 31 marzo.

L'occupazione e/o l'installazione deve realizzarsi rasente al muro e normalmente in corrispondenza dell'esercizio del concessionario, previo nulla-osta della proprietà o dell'Amministrazione dello stabile; se realizzata su marciapiedi, deve restare libero lo spazio necessario per il transito pedonale in accordo con le prescrizioni generali di cui al successivo punto 3.

Altezza misurata alla linea di gronda: max mt. 2,50 – minimo mt. 2,30.

Altezza misurata dal bordo inferiore della mantovana: min. mt. 2,10.

Altezza misurata alla linea di colmo: max mt. 3,20.

Salvo indicazioni specifiche dell'Amministrazione comunale le strutture dovranno essere costituite da:

- sostegni in ferro e/o alluminio verniciati, in legno solo per le aree verdi ed i parchi;
- tessuto: tela, tessuto acrilico per il centro storico, anche PVC per il restante territorio;
- colori: nel centro storico sono obbligatori colori tradizionali, tinta unita o tessuti a righe in bande larghe e passo uguale nei medesimi colori. Differenti colorazioni potranno essere richieste su indicazione o previ accordi con l'Amministrazione comunale.
- la forma delle superfici di occupazione del suolo e le volumetrie degli arredi debbono essere congruenti con la geometria degli involucri e con le architetture circostanti e non debbono alterare la leggibilità dello spazio.

## **2.7 COPERTURE A DOPPIA FALDA O A FALDE MULTIPLE**

Strutture con copertura a teli provviste di più punti di appoggio al suolo ed indipendenti dalla facciata dell'edificio di pertinenza.

La struttura a doppia falda si presenta con due soluzioni:

1. con struttura centrale in modo da costituire una sorta di doppia tenda a sbraccio;
2. con montanti perimetrali e, in genere, chiusure sui timpani dei due lati minori.

La struttura a falde multiple si presenta, di massima, con due soluzioni:

1. a piccoli moduli ripetuti (circa mt. 2x2) di pianta quadrata, con struttura metallica e/o lignea e copertura a piramide;
2. a pianta centrale varia, con struttura metallica e/o lignea a montanti perimetrali e copertura nervata e/o tesa.

Sono vietate le infissioni di sostegni nel suolo pubblico e l'apposizione di teli laterali di chiusura è consentita per il periodo dal 1 ottobre al 31 marzo.

Trattandosi di strutture autonome, di norma l'occupazione può essere realizzata in prossimità del bordo del marciapiede, in sede stradale qualora consentito, in viali alberati nei parchi e nei giardini; solo in casi particolari, da concordare preventivamente con l'Amministrazione comunale, possono collocarsi rasente ai muri o a parti porticate.

Non sono ammessi collegamenti con il retrostante esercizio che possano essere d'intralcio al passaggio pedonale.

Per quanto riguarda gli aspetti dimensionali, distanze, modalità di posa, pubblicità, materiali e colore, valgono le disposizioni che precedono per le coperture su disegno.

## **2.8 STRUTTURE A PADIGLIONE TEMPORANEE CON POSSIBILITA' DI CHIUSURA STAGIONALE**

Strutture composite che, seppure rispondenti ai requisiti della temporaneità possono essere chiuse perimetralmente da superfici rigide e trasparenti, da utilizzarsi esclusivamente per la sosta e il consumo.

E' vietata ogni infissione al suolo e alla parete dell'edificio di pertinenza.

Tali strutture sono di norma da considerarsi come manufatti autonomi da collocarsi ad una distanza minima dall'edificio di pertinenza pari alla larghezza del marciapiede se esistente (sia esso sopraelevato o a raso con pavimentazione differenziata rispetto alla carreggiata), per consentire il passaggio pedonale e/o per non occultare eventuali grate di aerazione presenti sul marciapiede stesso e/o per consentire il mantenimento dei requisiti di aerazione e illuminazione dei locali retrostanti.

Nel caso di presenza di marciapiede sopraelevato di larghezza tale da consentire la coesistenza del manufatto e del percorso pedonale, il manufatto stesso può essere collocato in aderenza alla facciata a condizione che venga comunque garantita una striscia libera di almeno 2 metri di larghezza a partire dal filo esterno del marciapiede.

Nei casi di occupazione di suolo pubblico in slarghi o piazze può essere consentita la posa del manufatto in aderenza ad un edificio compatibilmente con le percorrenze pedonali in essere, a condizione che la struttura occupi un tratto omogeneo della facciata e non interessi quindi porzioni di facciate con caratteri architettonico-formali non omogenei e/o allineamenti diversi.

Le forme prescritte sono quelle che si ricollegano all'architettura tradizionale delle serre e delle verande con copertura a falde inclinate, a botte o a padiglione; la struttura deve essere metallica e risultare il più possibile trasparente; i montanti metallici devono essere a sezione contenuta; sono vietati gli allumini anodizzati (oro, argento, bronzo).

Nei parchi e giardini sono consentite anche strutture in legno.

In casi particolari, possono essere presentati progetti innovativi non contemplati nel presente regolamento sia per forma, materiali e colori, a condizione che risultino giustificati dalla particolarità del sito in cui vanno a collocarsi e comunque concordati preventivamente con l'Amministrazione comunale.

Per le coperture:

- **nell'ambito del centro storico**, tenuto conto del contesto architettonico e dell'edificio di pertinenza, sono obbligatori i colori tradizionali;
- **nelle restanti zone della città** i materiali e colori da utilizzare, vanno considerati in rapporto all'edificio di pertinenza e all'ambiente circostante.

## 2.9 IMPIANTI TECNOLOGICI

Eventuali corpi illuminanti ad integrazione delle strutture definite nei punti che precedono (recinzioni, coperture a capanno, padiglioni, ecc) dovranno essere inseriti armonicamente nelle strutture stesse e studiati in modo che l'illuminazione non disturbi con la percezione dell'ambiente circostante e non prevalga sull'illuminazione pubblica. La posa dell'impianto elettrico è autorizzabile a condizione che le luci non siano in contrasto e/o di interferenza con le segnalazioni semaforiche e non arrechino danno ai conducenti di autoveicoli.

L'impianto elettrico dovrà essere realizzato a regola d'arte ed in conformità alla vigente normativa.

Per il riscaldamento invernale possono essere autorizzati irradiator di calore elettrici o alimentati da combustibile gassoso (in tal caso le bombole di gas dovranno avere capacità non superiore a 10/15 Kg ed essere poste in spazi aperti e ben aerati.

Gli irradiator di calore dovranno essere certificati secondo le norme CE, con omologazione che attesti la conformità del prodotto. Essi dovranno essere collocati in maniera tale da non costituire intralcio e/o pericolo per gli utenti.

### 3. Caratteristiche e limiti generali per tutte le tipologie

1. L'installazione di dehors è consentita esclusivamente alle attività autorizzate a somministrare al pubblico alimenti e bevande che dispongono di servizi igienici.
2. I dehors, oggetto del presente regolamento, potranno avere una superficie ~~coperta~~ complessiva fino ad un max di 100 mq e comunque non superiore alla superficie esistente, già destinata alla somministrazione, del pubblico esercizio, con un minimo garantito di 35 mq;
3. Sono possibili superfici maggiori, con giustificata e documentata motivazione da parte del richiedente, nel caso di occupazione di suolo pubblico in aree verdi (pinete, giardini, ecc.) non pavimentate. In tal caso il periodo di installazione, di cui al precedente art. 1 comma 4, potrà essere unicamente stagionale e non continuativo.
4. L'occupazione di suolo per i dehors deve realizzarsi in prossimità dell'attività autorizzata a somministrare al pubblico alimenti e bevande, garantendo la maggiore attiguità possibile alla stessa, fatti salvi i diritti di terzi.
5. Al fine di consentire il transito pedonale deve essere garantita una distanza del dehors dall'edificio non inferiore a metri 2,00 fatte salve le diverse disposizioni di cui ai punti precedenti del presente allegato. Per occupazioni riguardanti marciapiedi nel centro storico la larghezza per il passaggio pedonale non può essere inferiore a metri 1,20 fatte salve le diverse disposizioni di cui ai punti precedenti del presente allegato.
6. Elementi e strutture che compongono o delimitano i dehors, incluse le proiezioni al suolo delle sporgenze delle coperture, devono coincidere con le dimensioni dell'area data in concessione.
7. Nel caso in cui l'installazione sia realizzata, anche parzialmente, sulla carreggiata, l'ingombro del manufatto deve essere tale da mantenere liberi da qualsiasi tipo di occupazione gli spazi necessari al traffico dei mezzi di soccorso e delle Forze di Polizia, oltre che dei mezzi adibiti alla raccolta dei rifiuti solidi urbani e, comunque, detti spazi non devono essere inferiori a metri lineari 3,50, salvo deroghe espressamente concordate con i Vigili del Fuoco.
8. Su elementi e strutture componenti i dehors non sono ammessi messaggi pubblicitari, ad esclusione di quelli aventi le caratteristiche proprie delle insegne d'esercizio, non luminosi né illuminati.
9. L'installazione di dehors dovrà ottemperare alle vigenti norme in materia di superamento delle barriere architettoniche.
10. L'occupazione non deve interferire con gli attraversamenti pedonali né occultare la segnaletica stradale verticale presente. In corrispondenza di intersezioni stradali con semafori, l'occupazione non deve occultare la perfetta visibilità delle luci semaforiche e/o del traffico veicolare. In corrispondenza di intersezioni non semaforizzate l'occupazione del suolo deve essere posta all'esterno del triangolo di visibilità, avente il vertice in corrispondenza della congiunzione fra i due lati (formati dai cordoli stessi), di lunghezza pari alla somma delle larghezze di entrambi i marciapiedi. Il terzo lato sarà costituito dal segmento di congiunzione fra i due lati precedentemente individuati.
11. Non sono ammessi, a protezione dei dehors, tende, teli, graticci di delimitazione o altri oggetti e materiali non autorizzati.
12. Al fine di evitare fenomeni di disturbo della quiete pubblica, nei dehors è vietata l'effettuazione di trattenimenti musicali, nonché qualsiasi tipo di diffusione sonora, fatti salvi casi particolari espressamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale.

#### **4. Sanzioni**

1. Per l'occupazione abusiva del suolo stradale o per occupazione che, in presenza di concessione, non ottemperi alle prescrizioni dettate nella stessa, si applicano le sanzioni previste dall'art. 20 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada).
2. Per l'occupazione abusiva del suolo pubblico si applica la sanzione prevista dall'art. 32 del “Regolamento per le occupazioni di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione della relativa tassa” vigente nel Comune di Carrara.
3. Per le violazioni alle disposizioni del presente Regolamento, nei casi diversi da quelli previsti nei precedenti commi, o in aggiunta ad essi, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria prevista dall'art. 7 bis del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, oltre alle altre eventuali sanzioni previste dalla legge regionale 3 gennaio 2005 n.1.

## ALLEGATO V

### DISCIPLINA DELL'ORGANIZZAZIONE E LO SVOLGIMENTO DELLE FUNZIONI IN MATERIA DI VINCOLO IDROGEOLOGICO AI SENSI DELL'ART. 40 DELLA L.R. 39/00 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI E DEL REGOLAMENTO FORESTALE D. P. G. R. 8/8/2003 N. 48/R

#### 1. Oggetto e ambito di applicazione

1. La presente disciplina regolamentare, in attuazione della legge regionale 21 marzo 2000, n. 39 e succ. mod. e int., di seguito denominata Legge Forestale, e del Regolamento Forestale della Toscana emanato con decreto del Presidente della Giunta Regionale 8 agosto 2003, n. 48/R, di seguito denominato Regolamento Forestale, disciplina:
  - a) le procedure e le modalità di presentazione delle domande di autorizzazione e delle dichiarazioni;
  - b) la modulistica e la documentazione da allegare per le principali tipologie di opere e lavori previsti dal regolamento forestale;
  - c) le procedure per la richiesta di documentazione aggiuntiva e la relativa sospensione dei termini;
  - d) le procedure e le modalità di presentazione delle domande di variante in corso d'opera;
  - e) le ulteriori modalità di svolgimento dei procedimenti amministrativi.
2. L'ambito del presente regolamento si applica:
  - a) alla trasformazione della destinazione d'uso dei terreni attuata per la realizzazione di edifici, manufatti edilizi, opere infrastrutturali ed altre opere costruttive;
  - b) alla realizzazione di ogni opera o movimento di terreno che possa alterare la stabilità dei terreni e la regimazione delle acque non connesse alla coltivazione dei terreni agrari ed alla sistemazione idraulico agraria e idraulico forestale degli stessi.
3. E' soggetta a dichiarazione di inizio lavori la realizzazione delle opere o movimenti di terreno di cui all'art. 100 del Regolamento Forestale, purché siano realizzati in conformità alle norme tecniche indicate nello stesso articolo e negli articoli 73-74-75-76-77 e 78 del medesimo Regolamento Forestale.
4. Le opere indicate agli articoli 98 e 99 del Regolamento Forestale sono eseguibili senza autorizzazione o dichiarazione purché vengano realizzate in conformità alle norme tecniche generali di cui agli articoli 73-74-75-76-77 e 78 del Regolamento Forestale.
5. Le opere non ricomprese nei precedenti commi 3 e 4 sono soggette al rilascio dell'Autorizzazione ad esclusione di quanto disciplinato al successivo comma.
6. Ai sensi dell'art. 100, comma 9, del Regolamento Forestale n. 48/R del 08/08/2003, gli interventi da attuare in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici del Comune, nelle aree per le quali sia stata approvata la carta della fattibilità a condizione non siano da attuare in terreni boscati, o non riguardino aree classificate a fattibilità 4 o non classificate, sono obbligatoriamente subordinati alla presentazione di dichiarazione di inizio lavori.

#### 2. Soggetti titolati e presentazione della domanda di autorizzazione o della dichiarazione di inizio lavori

1. Le domande di autorizzazione o le dichiarazioni possono essere presentate dal:
  - a) Proprietario / i;
  - b) Possessore / i, purché sia specificato il titolo che legittima il possesso.
2. Nel caso di persone giuridiche, la domanda o la dichiarazione deve essere presentata dal legale rappresentante, specificando le generalità della persona giuridica ed il titolo in base al quale quest'ultima è legittimata alla presentazione della stessa.
3. Nella domanda di autorizzazione e nella dichiarazione di inizio lavori sono indicati il soggetto esecutore dell'intervento, se diverso dal richiedente, e l'eventuale direttore dei lavori.
4. Eventuali variazioni dei suddetti soggetti sono comunicate al Comune entro venti giorni dalla data di intervenuta variazione
5. Le domande di autorizzazione o le dichiarazioni, corredate di tutti gli allegati specificatamente previsti dall'allegato W sono presentate al Settore Urbanistica, utilizzando la modulistica predisposta dallo stesso Settore.

#### 3. Procedimento amministrativi

1. Entro quindici giorni dalla data di presentazione delle domande di autorizzazione o delle dichiarazioni di inizio lavori il responsabile del procedimento provvede alla verifica della completezza documentale di cui all'allegato W e, qualora ne riscontri l'incompletezza, ne dà motivata comunicazione all'interessato invitandolo a

- presentare entro sessanta giorni le integrazioni necessarie. Tale comunicazione interrompe il procedimento e, qualora le integrazioni non pervengano, entro i termini assegnati, la pratica sarà definitivamente archiviata.
2. Il responsabile del procedimento può accogliere domande o dichiarazioni corredate da una documentazione semplificata qualora siano relative ad interventi di modesta entità. Il responsabile del procedimento può richiedere eventuale documentazione integrativa necessaria alla valutazione degli interventi, in relazione alle caratteristiche degli stessi ed a quelle dei luoghi in cui se ne prevede la realizzazione. La richiesta sospende, per una sola volta, fino alla presentazione della documentazione richiesta, la decorrenza dei termini per la conclusione del procedimento amministrativo.
  3. Il procedimento relativo alle domande di autorizzazione si conclude con il rilascio dell'Autorizzazione a firma del Dirigente del Settore Urbanistica da adottarsi entro sessanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza stessa, ovvero dalla data del completamento documentale di cui al precedente comma 1.
  4. Nel caso di dichiarazioni, le opere potranno essere iniziate, ai fini del vincolo idrogeologico, dopo 20 giorni dalla data di presentazione delle stesse, ovvero dalla data del completamento documentale di cui al precedente comma 1, fatta salvo che entro tale termine con apposita notifica a firma del Dirigente del Settore Urbanistica, non sia comunicato un motivato provvedimento di diniego. Entro detto termine Il Dirigente del Settore Urbanistica può comunicare prescrizioni vincolanti per l'esecuzione dei lavori.
    - a) Il superamento del termine di venti giorni di cui al comma precedente non preclude, in ogni caso, la potestà di controllo della pubblica amministrazione e la adozione dei conseguenti provvedimenti sanzionatori.
    - b) L'autorità comunale competente procede comunque, nell'ambito dell'attività di vigilanza, al controllo, anche a campione, delle dichiarazioni di inizio dei lavori.
    - c) Nei casi di cui al comma 4 dell'art. 42 della Legge forestale, l'autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico è rilasciata dalla Provincia.
    - d) Nei casi di cui al comma precedente, qualora le trasformazioni siano connesse ad opere edilizie assoggettate al regime del permesso di costruire o alle disposizioni di cui al titolo II del D.Lgs 42/2004 (vincolo paesaggistico), l'autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico è acquisita d'ufficio dal Comune prima del rilascio del permesso di costruire o dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del citato decreto, avvalendosi anche della procedura di cui all'art. 14 della L. 241/90 e successive modificazioni, indicando la Conferenza dei Servizi. Qualora gli interventi edilizi siano assoggettati al regime della D.I.A., l'autorizzazione di cui al capoverso precedente costituisce atto di assenso necessario per l'esecuzione dei medesimi ai sensi dell'art. 79, comma 4, della L.R. 1/2005, e ne condiziona i termini di efficacia.
  5. L'autorizzazione è rilasciata sulla base di quanto dichiarato dal richiedente, facendo salvi i diritti di terzi e senza che il provvedimento possa incidere sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali, nonché su eventuali rapporti contrattuali intercorrenti fra le parti.

#### **4. Validità, revoca o sospensione delle autorizzazioni e dichiarazioni**

1. La validità temporale massima delle autorizzazioni è di 5 anni dalla data del rilascio. Nell'autorizzazione può essere comunque indicato un termine di validità inferiore.
2. I lavori e le attività soggette a dichiarazione sono eseguite entro il termine massimo di tre anni dalla data di presentazione della stessa.
3. Le autorizzazioni e dichiarazioni relative ad opere o lavori per le quali è necessario anche il rilascio di concessione edilizia o sono sottoposti a denuncia di inizio attività ai sensi delle norme urbanistiche o paesaggistiche, hanno validità fino alla scadenza di questi ultimi titoli abilitativi edilizi, fatto salvo che nell'autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico sia indicata una data di scadenza diversa.
4. La validità temporale delle autorizzazioni può essere prorogata a seguito di presentazione di motivata istanza almeno 60 giorni prima della scadenza. Nell'atto di proroga possono essere impartite ulteriori prescrizioni, in relazione allo stato di avanzamento dei lavori, e vi sarà indicato il nuovo termine di scadenza.
5. Ai fini del completamento di opere o lavori per i quali è scaduta la validità temporale dell'autorizzazione può essere richiesto il rinnovo dell'autorizzazione stessa. Per le opere o i lavori soggetti a dichiarazione la cui validità sia scaduta deve essere presentata una nuova dichiarazione.
6. Qualora, durante l'esecuzione dei lavori, si verificano fenomeni di instabilità dei terreni, turbative della circolazione delle acque, il Comune, nella persona del Dirigente del Servizio Istanze Edilizie può impartire ulteriori prescrizioni, sospendere i lavori o revocare le autorizzazioni. I provvedimenti cautelativi di cui sopra si applicano anche ai lavori soggetti a dichiarazione o eseguibili senza autorizzazione ai sensi del Regolamento Forestale.

**5. Ulteriori adempimenti (comunicazione di inizio e fine lavori)**

1. I titolari di autorizzazioni, o per essi i direttori dei lavori, sono tenuti a comunicare al Settore Urbanistica e S.U.A.P. la data di effettivo inizio dei lavori e della loro ultimazione. Qualora le opere siano connesse ad interventi per i quali è stato rilasciato il permesso di costruire, ovvero presentata D.I.A., tali comunicazioni sono assorbite dalle corrispondenti da effettuarsi su detti titoli abilitativi. Il mancato adempimento di tali comunicazioni comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 57, comma 1, del presente Regolamento edilizio.

**6. Varianti**

1. Le autorizzazioni per varianti preliminari o in corso d'opera, relative a lavori od opere di cui al Titolo III del Regolamento forestale, per le quali sia in corso di validità una precedente autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico, sono acquisite per silenzio – assenso decorsi 45 giorni dalla data di ricevimento della domanda, purché la variante non preveda:
  - a) variazioni alle prescrizioni contenute nell'autorizzazione;
  - b) variazioni superiori al 10% dei volumi di scavo o riporto autorizzati, fino ad un volume autorizzato pari a 500 mc; per l'eccedenza si computa un ulteriore 2%.
2. Per l'acquisizione delle autorizzazioni per silenzio-assenso, di cui al comma 1, la variante deve fare espresso riferimento all'autorizzazione precedente, evidenziando tutte le variazioni attraverso grafici in stato sovrapposto e modificato e con apposito aggiornamento della rimanente documentazione del progetto.
3. Le autorizzazioni per varianti preliminari o in corso d'opera, per le quali sia in corso di validità una precedente autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico e che non possono essere acquisite mediante silenzio - assenso seguono la procedura prevista per la richiesta di nuova autorizzazione.
4. Le autorizzazioni per le varianti di cui ai commi 1 e 3 hanno validità fino alla scadenza dell'autorizzazione originaria.

**7. Autorizzazione in sanatoria**

1. Per la regolarizzazione delle opere realizzate in assenza di autorizzazione o di dichiarazione d'inizio lavori o in difformità alle stesse, può essere richiesta l'autorizzazione in sanatoria secondo le modalità stabilite dall'art. 11 della legge regionale 2 agosto 2004, n. 40 (Modifiche alla legge regionale 21 marzo 2000, n. 39 – Legge forestale della Toscana).

## ALLEGATO W

### DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE RICHIESTE DI PERMESSO DI COSTRUIRE E PER LA PRESENTAZIONE DELLE D.I.A.

#### AVVERTENZE DI CARATTERE GENERALE

- 1) La presentazione delle istanze di permesso di costruire e le denunce di inizio di attività dovranno essere formulate utilizzando l'apposita modulistica predisposta dal Settore Urbanistica reperibile presso lo Sportello per l'Attività Edilizia, ovvero nel sito informatico del Settore.
- 2) I progetti dovranno essere accompagnati dall'apposita scheda dell'elenco dei documenti da prodursi in duplice copia, debitamente compilata in ogni sua parte e sottoscritta dal professionista abilitato salvo quanto precisato ai punti 5 e 7.
- 3) Gli elaborati tecnico – amministrativi da allegare alle istanze di permesso di costruire e di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 della L.R. n. 1/2005 devono essere nel numero di tre copie autoallestite (Archivio Generale, Archivio Ufficio Tecnico, Destinatario). Gli elaborati da allegare ai titoli abilitativi dovranno sempre riportare la data di redazione e/o degli ultimi aggiornamenti nel caso di varianti o di integrazioni.
- 4) Gli elaborati tecnico-amministrativi da allegare alla denuncia di inizio attività edilizia devono essere nel numero di due copie autoallestite (Archivio Generale, Archivio Ufficio Tecnico). Gli elaborati da allegare ai titoli abilitativi dovranno sempre riportare la data di redazione e/o degli ultimi aggiornamenti nel caso di varianti o di integrazioni.
- 5) Per gli interventi edilizi ricadenti in area sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al Tit. II del D. Lgs. 42/2004, dovrà altresì essere prodotta l'istanza, senza ulteriore documentazione tecnica, per la richiesta di autorizzazione ai sensi dell'art. 146 di tale Decreto, formulata sull'apposito modello in duplice copia, che dovrà essere debitamente compilata in ogni parte di cui si compone, compreso la campionatura dei colori e delle finiture esterne (facciate, infissi, ecc.).
- 6) Per gli interventi edilizi interessanti immobili notificati ai sensi del Tit. I del D. Lgs. 42/2004 è obbligatorio presentare contestualmente alla presentazione del titolo abilitativo l'autorizzazione rilasciata dal Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici corredata dalla dichiarazione sostitutiva dell'Atto Notorio reso dal tecnico progettista attestante la conformità fra la documentazione per l'ottenimento del Nulla Osta e quella allegata alla richiesta, salvo l'acquisizione tramite il Comune, di cui al punto successivo.
- 7) Qualora il rilascio del permesso di costruire, sanatorie, ovvero i termini di efficacia della denuncia d'inizio attività fossero subordinati all'acquisizione di pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati, l'interessato può provvedere direttamente allegandoli, oppure, in alternativa, presentando la documentazione necessaria per l'acquisizione da parte del Comune.
- 8) Per particolari tipologie d'intervento gli elaborati progettuali potranno essere redatti, a giudizio del Progettista, in scale diverse da quelle normalmente indicate dal presente allegato.
- 9) I profili altimetrici sono necessari solo per interventi nelle zone collinari ed ove la conformazione del terreno e delle strade di accesso lo richiedono anche in rapporto al grado di tutela degli assetti morfologici delle aree interessate.
- 10) Qualora l'intervento abbia per oggetto il completamento dei lavori, e questi siano riferiti esclusivamente ad opere di finitura senza modifiche rispetto a quanto già concesso o denunciato, potrà essere omessa la presentazione degli elaborati grafici relativi sostituendoli con esauriente relazione tecnico descrittiva.
- 11) Relativamente ai progetti edilizi che riguardino l'Urbanizzazione Primaria o Secondaria valgono le seguenti considerazioni generali:
  - a. Il progetto tecnico da presentare, per l'ottenimento del permesso di costruire oppure nel caso di D.I.A., deve contenere tutte le rappresentazioni grafiche indispensabili per l'esatta valutazione dello stato dei luoghi, delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e dei riferimenti fisici rappresentati nella cartografia A1 per la determinazione delle loro connessioni con le previsioni del Regolamento Urbanistico.
  - b. In fase di progettazione dovranno essere considerate le disposizioni di cui al presente Regolamento Edilizio, al Nuovo Codice della Strada.
- 12) Nel caso di opere sottoposte alla disciplina in materia di vincolo idrogeologico di cui alla L.R. 39/00 e successive modificazioni ed integrazioni e del Regolamento Forestale D.P.G.R. 48/R del 08/08/2003, l'ulteriore documentazione da produrre rispetto a quella del progetto edilizio dovrà evidenziare il rispetto delle

Norme Tecniche Generali per l'esecuzione dei lavori di cui agli articoli 73-74-75-76-77-78 e 100 del Regolamento Forestale, in rapporto al rilievo e l'entità delle opere stesse.

Ai fini della corrispondenza della documentazione tecnico-grafica con la disciplina di riferimento si rimanda al contenuto dei singoli elaborati.

Ai sensi dell'art. 82, comma 14 della Legge Regionale n. 1/2005, e del relativo Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.R. n. 62/R del 23/11/2005, i progetti relativi ad interventi che riguardano le coperture di edifici di nuova costruzione ovvero le coperture di edifici già esistenti, dovranno prevedere 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 fini dell'applicazione dell'art. 1, commi 17,18 e 19, della L. 443/01 e successive modificazioni e integrazioni, qualora l'intervento preveda l'utilizzo di terre e rocce da scavo, dovrà essere allegato il prescritto parere rilasciato dall'ARPAT, fatte salve le deroghe in materia.

## **SERIE A: ESTRATTI E CERTIFICATI**

---

### **A1 Rilievo aereofotogrammetrico**

Estratto del rilievo aereofotogrammetrico (scala 1:2000) in originale – relativo all'ultimo volo messo a disposizione dal Comune - con l'indicazione dell'area e/o dell'edificio interessato dai lavori o la nuova costruzione prevista, ovvero estratto del Regolamento Urbanistico di cui al supporto informatico reperibile sul sito [www.comune.carrara.ms.it](http://www.comune.carrara.ms.it), ove sia indicata l'area e/o l'edificio interessato dalle opere. Per i progetti di varianti in corso d'opera tale elaborato potrà essere omesso.

Per gli interventi ricadenti nell'area sottoposta a vincolo idrogeologico dovrà essere allegata la carta topografica in scala 1:10000 e 1:250000 con l'individuazione degli immobili oggetto d'intervento.

### **A2 Dichiarazione sostitutiva dell'Atto Notorio ( art. 47 D.P.R. 445/2000)**

La dichiarazione sostitutiva dell'Atto Notorio, reso nelle forme di legge, da cui risulti che il richiedente il permesso di costruire o il denunciante abbia titolo all'esecuzione dell'intervento progettato, ai sensi dell'art. 83 della Legge Regionale n. 1/2005. Tale dichiarazione dovrà contenere l'identificazione catastale dell'area ovvero dell'immobile interessato all'intervento e dovrà essere riferito anche agli spazi utili per l'esecuzione degli eventuali interventi obbligatori di urbanizzazione primaria, con riferimento anche ad opere costituenti elemento di collegamento funzionale (stradale, idraulico, anche ai fini della possibilità fisica di scarico delle acque, dei servizi pubblici ecc..) con le reti rispettive esistenti. Gli Enti e le Società dovranno indicare anche il nome del Legale Rappresentante. Per i titoli abilitativi presentati da Enti Pubblici diversi dal Comune, la suddetta dichiarazione dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'Ente ovvero dal funzionario incaricato a richiedere il permesso di costruire ovvero a presentare la D.I.A.

Per le varianti in corso d'opera detta dichiarazione non è necessaria.

Per gli interventi ricadenti nell'area sottoposta a vincolo idrogeologico in tale dichiarazione dovrà essere attestato se l'intervento ricade, o meno, in area boscata o area assimilata a bosco ai sensi dell'art. 3 della L.R. 39/2000 e succ. modif. ed integ. e dell'art. 2 del Regolamento Forestale n. 48/R dell'8/8/2003.

### **A3 Modello ISTAT**

Per le nuove costruzioni, per gli ampliamenti degli edifici esistenti e per le varianti comportanti incremento di volume dovranno essere compilati gli appositi modelli ISTAT reperibili presso lo Sportello per l'attività edilizia del Comune di Carrara.

### **A4 Attestazioni degli Enti Fornitori dei pubblici servizi**

Attestazioni degli Enti Fornitori dei servizi pubblici (acqua e gas, fognatura, telefonia, energia elettrica, ecc..) circa la presenza funzionale delle infrastrutture di competenza e/o della consistenza economica (documentata anche a livello grafico) delle infrastrutture integrative necessarie. In merito alla dotazione di competenza del lotto ed eventuali integrazioni da realizzarsi, andranno presi opportuni contatti con gli Enti gestori di tali servizi. Al progetto andrà quindi allegata una specifica attestazione di esistenza dei servizi o gli eventuali preventivi utili alla redazione dello scomputo.

Per quanto riguarda la realizzazione di nuove immissioni alla pubblica fognatura andrà altresì prodotto il grafico vistato per idoneità dall'Ente Gestore di tale servizio.

Tipologia di atto abilitante che comporta la necessità delle attestazioni degli Enti

- 1) Nuove costruzioni, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica;
- 2) Varianti in corso d'opera: restano valide quelle della Concessione/Permesso originaria/o;
- 3) Varianti essenziali: aggiornamento dei preventivi allegati al progetto originario. Nel caso in cui si sia trattato di lettere liberatorie restano valide quelle dell'atto originario, a meno che la variante non sia relativa ad un sostanziale aumento di unità immobiliari;
- 4) Ristrutturazioni con alterazioni volumetriche, ed aumento di unità immobiliari e/o cambio di destinazione d'uso in zone periferiche della città.

Quanto citato ai punti che precedono rappresenta uno schema indicativo di supporto per il tecnico progettista, fermo restando la possibilità, da parte del progettista stesso, di produrre sotto forma di autocertificazione la dichiarazione di esistenza dei pubblici servizi (escluso il caso di nuove costruzioni o demolizioni e ricostruzioni), che dovrà essere controfirmata dal/i richiedente/i. In sede esecutiva le eventuali richieste integrative di reti dei pubblici servizi andranno obbligatoriamente eseguite, sulla base delle richieste degli Enti preposti,

indipendentemente dalla presenza agli atti della lettera liberatoria firmata dal progettista senza alcun diritto allo scomputo dal contributo di costruzione.

## **A5 Igiene urbana**

Documentazione tecnico grafica vidimata dall’Azienda A.M.I.A. relativa alla necessità di dotare l’area di cellule ecologiche da destinarsi alle operazioni di prima raccolta dei rifiuti solidi urbani e raccolta differenziata.

Nel caso tale dotazione non sia necessaria dovrà risultare da specifica attestazione liberatoria rilasciata dalla medesima Azienda.

Qualora il progetto da presentare preveda la costruzione, in diretta esecuzione, di uno spazio da attrezzare a “verde pubblico”, il progettista dovrà prendere contatto con il Servizio corrispondente presso l’A.M.I.A.; ciò per l’individuazione della sistemazione vera e propria dell’area a verde in oggetto, oltre alla necessità di far visitare a tale Azienda, quale Ente gestore del verde pubblico sul territorio, l’elaborato grafico corrispondente.

## **A6 Pareri e N.O. degli Enti Territoriali – Atti di assenso**

Pareri, autorizzazioni, nulla-osta o atti di assenso comunque denominati degli Enti Territoriali coinvolti nel sistema edilizio ed urbanizzativo da realizzare: ente proprietario della strada, se diverso dal Comune, autorità idraulica competente per territorio, Ufficio Regionale per la tutela del territorio di Massa Carrara, Consorzi idraulici, Ferrovie dello Stato, Provincia, (A.U.S.L) Azienda U.S.L., A.R.P.A.T., Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino, Comando Provinciale Vigili del Fuoco, Soprintendenza ed eventuali altri Enti.

I suddetti pareri, autorizzazioni e nulla-osta ed atti di assenso comunque denominati dovranno essere allegati alle richieste di permesso di costruire, sanatorie e D.I.A..

Si ricorda che qualora il rilascio del permesso di costruire, sanatoria, ovvero i termini di efficacia della denuncia d’inizio attività fossero subordinati all’acquisizione di pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati, l’interessato può provvedere presentando la documentazione necessaria per l’acquisizione da parte del Comune.

Per quanto riguarda il parere igienico – sanitario, lo stesso sarà sostituito dall’autocertificazione del professionista abilitato, di cui al successivo punto A7.3 nei casi previsti all’art. 82, comma 5, della Legge Regionale n. 1/2005.

## **A7 Autocertificazioni rese dal professionista abilitato**

- A7.1 Autocertificazione attestante l’avvenuta verifica circa la presenza di pozzi, sia pubblici gestiti dall’Ente preposto, che privati controllati dall’Azienda U.S.L., le cui acque vengono destinate al consumo umano e che il progetto redatto soddisfa i requisiti finali del D. Lgs n. 152/99 e successive modificazioni.
- A7.2 Autocertificazione attestante la non necessità di valutazioni previsionali del campo elettromagnetico prodotto da elettrodotto per il rispetto della normativa del D.P.C.M. 8 luglio 2003 e successive modificazioni ed integrazioni in materia di elettrodotti, nel caso l’intervento riguardi nuova costruzione, sostituzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti, nonché ogni altro intervento finalizzato a destinazioni d’uso che prevedano la permanenza continuata di persone negli ambienti relativi.
- A7.3 Autocertificazione sottoscritta da professionista abilitato attestante la conformità dell’intervento progettato con la normativa igienico – sanitaria vigente nei casi previsti dall’art. 82, comma 5 lettera “a”, della Legge Regionale n. 1/2005.
- A7.4 Autocertificazione sottoscritta da professionista abilitato da cui risulti la legittimità urbanistica dell’attuale stato dei luoghi, citando gli estremi degli atti autorizzativi, amministrativi e/o condono edilizio, ovvero dichiarazione dell’epoca di costruzione se antecedente al 1.9.1967.
- A7.5 Autocertificazione sottoscritta da professionista abilitato attestante la non necessità del collaudo delle opere strutturali ovvero dell’attestato di avvenuto deposito presso l’Autorità competente in Materia ( titolo IV – Parte II “normativa tecnica per l’edilizia” D.P.R. 380/2001) in quanto l’intervento non interessa parti strutturali (nel caso di accertamento di conformità ai sensi dell’art. 140 della Legge Regionale n. 1/2005).
- A7.6 Autocertificazione sottoscritta da professionista abilitato attestante che l’intervento non è soggetto alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza antincendio.
- A7.7 Autocertificazione sottoscritta da professionista abilitato attestante la conformità degli elaborati presentati per l’ottenimento di pareri, autorizzazioni, nulla – osta, o atti comunque denominati e quelli allegati agli atti abilitanti.

**A8 Dichiarazione di asseveramento (da redigersi su apposito modello predisposto dal Settore Urbanistica)**

Dichiarazione di asseveramento del tecnico abilitato nella quale si attesti la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme vigenti aventi incidenza sull'attività edilizia, di cui non è richiesto specifico atto di assenso dell'Autorità Competente.

A8.1 Dichiarazione di asseveramento (da redigersi su apposito modello predisposto dal Settore Urbanistica) attestante le condizioni di cui all'art. 100 comma 9 del Regolamento Forestale n. 48/R dell'8/8/2003, lettere a, b, c 1, c 1.1, c1.2.

**A9 Certificato di conformità redatto da professionista abilitato art.86 della Legge Regionale n. 1/2005 da redigersi su apposito modello predisposto dal Settore Urbanistica).**

Tale certificazione dovrà contenere gli estremi degli atti abilitanti relativi all'intervento ed attestare che l'intervento stesso abbia rispettato le prescrizioni in essi contenuti ivi comprese quelle inerenti l'esecuzione diretta, se prevista, delle opere di urbanizzazione.

## **SERIE B: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

---

### **B1 Foto dell'ambiente e/o foto dell'edificio e delle parti su cui si intende intervenire**

Esauriente, completa e chiara documentazione fotografica a colori nel formato minimo di cm. 10X15, costituita da un minimo di 3 foto dell'edificio e/o del terreno, tendente ad illustrare in ogni suo aspetto l'intervento proposto con riferimento anche al rapporto del lotto con la viabilità eventualmente esistente ai margini.

Per interventi in zona soggetta ai vincoli paesaggistici disposti dal Tit. II del D. Lgs. 42/2004 la documentazione dovrà essere estesa all'illustrazione dei caratteri tipici ed antropici del luogo, nonché riferita al contesto del costruito esistente.

Per gli interventi sugli edifici sottoposti a Restauro, per quelli notificati ai sensi del Tit. I del D. Lgs. 42/2004 e per quelli del gruppo I, II e III di cui all'allegato E del presente regolamento, la documentazione fotografica dovrà essere estesa a tutti gli elementi interessati dall'intervento, sia esterni che interni.

Per la richiesta di varianti a concessioni o a denunce di inizio di attività che non incidono in modo determinante su quanto già autorizzato e/o in corso di esecuzione può essere omessa la documentazione fotografica, salvo il caso in cui l'intervento non sia assoggettato alle disposizioni del Titolo I e II del D.Lgs 42/2004.

Nel caso di nuova edificazione, realizzazione di muri di cinta e recinzioni, importanti modifiche esterne, la documentazione fotografica dovrà essere estesa anche alle aree circostanti, al fine della valutazione dell'inserimento dell'opera progettata nel contesto circostante.

Per i progetti che coinvolgono aspetti urbanizzativi dovrà essere prodotta tutta quella documentazione fotografica necessaria per l'esatta descrizione delle componenti urbanizzative circostanti e specifiche del lotto sottoposto al progetto di nuova edificazione, ristrutturazione, ampliamento ecc.

Andranno pertanto riprodotte tutte le strutture di urbanizzazione primaria utili all'istruttoria del progetto ed alla espressione del parere istruttorio, nonché indispensabili per una completa e corretta analisi del progetto urbanizzativo prodotto, ai sensi del contenuto della Delibera C.C. n° 104/00 e successive modifiche.

Tutta la documentazione fotografica dovrà essere prodotta in duplice originale, sia si tratti di istanza di permesso di costruire che di DIA. L'insero fotografico dovrà essere firmato dal Progettista e dal Richiedente e riportare in calce la dichiarazione della data in cui sono state effettuate le riprese fotografiche.

Inoltre, per facilitare la comprensione delle riprese stesse, la documentazione fotografica dovrà essere corredata di planimetria schematica indicante i punti di ripresa.

## **SERIE C: RILIEVO**

---

### **C1 Planimetria generale dello stato di fatto**

Rappresentazione planimetrica di insieme in scala adeguata dei luoghi oggetto dell'intervento, estesa alle immediate adiacenze e per un intorno che permetta una puntuale rappresentazione dello stato dei luoghi in riferimento anche al contesto circostante. Detta planimetria dovrà essere quotata planialtimetricamente all'interno del lotto interessato con riferimento alle quote stradali e/o capisaldi fissi, e dovrà contenere altresì:

- a) l'esatta perimetrazione del lotto di pertinenza con il relativo orientamento;
- b) il calcolo della superficie del lotto di proprietà e della superficie fondiaria se diversa;
- c) le preesistenze edilizie interne al lotto, compreso quelle in corso di costruzione, nonché le eventuali costruzioni già concesse ma ancora da realizzare. (Queste ultime andranno indicate mediante linea tratteggiata);
- d) l'indicazione di tutti quegli elementi che possono condizionare la progettazione ai fini del rispetto delle distanze e delle altezze (altezze degli edifici adiacenti, pareti finestrate, cigli stradali, ferroviari, corsi d'acqua), ecc.;

Per tutti i progetti che coinvolgono aspetti urbanistici la Planimetria piano terra – Stato attuale - dovrà contenere:

- a) Esatta delimitazione del lotto di proprietà e/o fondiario ed i suoi rapporti analitici con gli edifici esistenti sullo stesso e quelli adiacenti e fronteggianti.
- b) Rappresentazione grafica delle opere di urbanizzazione esistenti all'interno e sul perimetro esterno del lotto interessato, esteso in misura significativa per consentire l'individuazione delle eventuali integrazioni.
- c) Indicazione grafica delle previsioni urbanistiche di P.R.G., con riferimenti analitici al lotto interessato dal progetto.
- d) Rappresentazione completa di tutta la rete di smaltimento delle acque meteoriche e di quelle eventualmente di risulta da scarichi civili o produttivi, compresi pozzetti, fosse biologiche o altre strutture accessorie.
- e) Descrizione dei diversi tipi di pavimentazione all'interno del lotto, dichiarandone la permeabilità o meno, e la loro destinazione a percorsi pedonali o carrabili.
- f) La planimetria dovrà comprendere anche il posizionamento degli eventuali elettrodotti ad alta tensione che possono condizionare la progettazione. Nel caso in cui l'area di pertinenza o la zona immediatamente esterna all'intervento edilizio sia interessata da un elettrodotto dovrà essere dimostrato il rispetto della normativa del D.P.C.M. 8 luglio 2003 e successive modificazioni mediante le opportune valutazioni previsionali del campo elettromagnetico.

Nel caso di modifiche interne ed alle facciate degli edifici per cambi di destinazione, nonché per interventi che non alterano l'impianto esistente o l'area circostante, la planimetria potrà essere semplificata finalizzandola all'intervento (omettendo per esempio la rilevazione delle quote altimetriche e planimetriche).

Per gli interventi ricadenti nell'area sottoposta a vincolo idrogeologico particolari attenzioni dovranno essere poste ad evidenziare tutti quegli elementi significativi che possano condizionare la progettazione quali ad esempio: la regimazione delle acque, i pendii e le scarpate.

Nel caso di edifici vetusti con parti crollate il progettista dovrà approfondire il rilievo in modo da accertare ed attestare l'esatta consistenza, posizione e dimensione degli elementi non più presenti.

### **C2 Profili altimetrici dello stato di fatto**

Nelle zone collinari, ed ove la composizione del terreno e/o delle strade di accesso lo richiedano, è necessaria una rappresentazione di insieme, in scala 1/100, o 1/200, o altre più adeguate, dell'andamento altimetrico longitudinale e trasversale del terreno e dei profili delle preesistenze edilizie sul lotto (fronti e fianchi degli edifici) e di quelle immediatamente adiacenti, in modo da ricavare una lettura di insieme in alzato correlata con la planimetria generale di cui al punto C/1. L'andamento del terreno dovrà essere esteso alle strade di accesso ed oltre i confini di proprietà, ove possibile.

Per gli interventi ricadenti nell'area sottoposta a vincolo idrogeologico particolari attenzioni dovranno essere poste ad evidenziare tutti quegli elementi significativi che possano condizionare la progettazione quali ad esempio: la regimazione delle acque, i pendii e le scarpate.

### **C3 Pianta dello stato di fatto**

Rappresentazione in pianta in scala 1/50 o 1/100 (eccezionalmente in scala 1/200) delle preesistenze edilizie sulle quali si intende esercitare l'intervento, debitamente quotata e quando necessario, contenente anche le misure delle diagonali utilizzante per il rilievo. In corrispondenza di ogni vano dovrà essere indicata la destinazione d'uso, l'altezza (se diversa da quella di piano) gli eventuali dislivelli tra i piani di calpestio, la larghezza e la profondità, nonché le dimensioni delle aperture. Di ogni piano dovranno essere indicate le misure globali perimetrali esterne dove possibile. In tutte le piante devono essere indicate le linee di sezione di cui al successivo punto C/4.

Per modifiche interne o cambio di destinazione relativo a singole unità immobiliari facenti parte di organismi edilizi, la rappresentazione quotata della distribuzione interna potrà limitarsi ad esse, salvo l'obbligo dell'indicazione degli elementi necessari alla individuazione dell'unità immobiliare.

Per gli interventi sugli edifici sottoposti a Restauro, per quelli notificati ai sensi del Tit. I del D. Lgs. 42/2004, per quelli del gruppo I, II e III di cui all'allegato E del presente regolamento e per interventi in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del Tit. II del D. Lgs. 42/2004 o comunque soggetti a tutela dagli strumenti urbanistici, la rappresentazione dello stato di fatto dovrà evidenziare tutti gli elementi di particolare rilevanza: sistemazioni esterne, archi, volte con relative generatrici, pavimentazioni, affreschi, ecc.

Per gli interventi ricadenti nell'area sottoposta a vincolo idrogeologico particolari attenzioni dovranno essere poste ad evidenziare tutti quegli elementi significativi che possano condizionare la progettazione quali ad esempio: la regimazione delle acque, i pendii e le scarpate.

#### **C4 Sezione/i dello stato di fatto**

Sezione trasversale/i e/o longitudinale/i in scala 1/50 - 1/100 (eccezionalmente per grandi complessi, in scala 1/200) con l'indicazione dell'altezza netta dei singoli piani, dello spessore dei solai e dell'altezza totale dell'edificio misurata secondo quanto determinato dalle N.T.A. del P.R.G. e dal presente regolamento edilizio. In tale/i sezione/i dovrà essere altresì indicato l'andamento del terreno, in corrispondenza della/e sezione/i stessa/e dal confine di proprietà ed oltre a questo fino alle strade con le relative quote ed i dislivelli. Detta/e sezione/i dovrà/anno essere sviluppata/e in corrispondenza delle linee indicate nelle piante di cui al punto C/3 e con esse correlata/e. Dovrà essere esattamente individuata in piante e sezione la quota 0,00 quale caposaldo di riferimento.

Per modifiche interne o cambio di destinazione relativo a singole unità immobiliari facenti parte di organismi edilizi, la rappresentazione quotata della distribuzione interna potrà limitarsi ad esse, salvo l'obbligo dell'indicazione degli elementi necessari alla individuazione dell'unità immobiliare.

Per gli interventi sugli edifici sottoposti a Restauro, per quelli notificati ai sensi del Tit. I del D. Lgs. 42/2004, per quelli del gruppo I, II e III di cui all'allegato E del presente regolamento e per interventi in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del Tit. II del D. Lgs. 42/2004 o comunque soggetti a tutela dagli strumenti urbanistici, la rappresentazione dello stato di fatto dovrà evidenziare tutti gli elementi di particolare rilevanza: sistemazioni esterne, archi, volte con relative generatrici, pavimentazioni, affreschi, ecc.

Per gli interventi ricadenti nell'area sottoposta a vincolo idrogeologico particolari attenzioni dovranno essere poste ad evidenziare tutti quegli elementi significativi che possano condizionare la progettazione quali ad esempio: la regimazione delle acque, i pendii e le scarpate.

#### **C5 Prospetti dello stato di fatto**

Prospetti in scala 1/50 e 1/100 (eccezionalmente per grandi complessi in scala 1/200) dei fronti interessati dall'intervento modificativo o sostitutivo. Nei prospetti devono essere rappresentati l'andamento del terreno lungo i piani di stacco e le parti emergenti sopra il colmo del tetto o della copertura piana. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere l'indicazione delle fondamentali linee architettoniche delle facciate adiacenti.

Per gli interventi sugli edifici sottoposti a Restauro, per quelli notificati ai sensi del Tit. I del D. Lgs. 42/2004, per quelli del gruppo I, II e III di cui all'allegato E del presente regolamento, ed in genere per quelli sottoposti a tutela dagli strumenti urbanistici, dovranno essere evidenziati tutti gli elementi che caratterizzano la facciata (gronda, infissi, stipiti, elementi architettonici emergenti sul prospetto, finiture, ecc) dell'immobile interessato e di quelli contermini in rapporto all'intervento proposto.

#### **C6 Particolari dello stato di fatto**

Particolari in scala 1/50 e 1/20 per evidenziare situazioni preesistenti che possono avere particolare rilevanza ai fini dell'intervento proposto, limitatamente però agli interventi su edifici sottoposti a Restauro, per quelli notificati ai sensi del Tit. I del D. Lgs. 42/2004, per quelli del gruppo I, II e III di cui all'allegato E del presente regolamento e

per interventi in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del Tit. II del D. Lgs. 42/2004 comunque soggetti a tutela dagli strumenti urbanistici.

### **C7 Rilievo storico**

Il rilievo storico è richiesto solo per interventi sugli edifici sottoposti a Restauro, per quelli notificati ai sensi del Tit. I del D. Lgs. 42/2004, per quelli del gruppo I, II e III di cui all'allegato E del presente regolamento. Rappresentazione storica in scala 1/50 o 1/100 dell'immobile esistente, graficizzato su piante, sezioni, prospetti, da cui emerga l'impianto originario e le successive modificazioni, gli ampliamenti e le superfetazioni. Le strutture corrispondenti alle varie epoche di intervento (stratigrafia storica) dovranno essere opportunamente rappresentate, distinte e richiamate in apposita legenda. La rappresentazione in pianta, sezioni e prospetti potrà essere omessa qualora sia integralmente contenuta nei rispettivi elaborati di cui ai punti C/3, C/4 e C/5.

### **C7bis Relazione storica**

Il rilievo di cui al precedente punto dovrà essere corredato da dettagliata relazione storica sull'impianto originario e successive fasi di crescita e aggregazione. Detta relazione dovrà individuare, anche a mezzo di documentazione fotografica, gli elementi costitutivi dell'edificio ed il loro valore storico – artistico documentario e architettonico – ambientale, in rapporto al grado di tutela dell'edificio e dell'intervento proposto.

### **C8 Calcolo planivolumetrico dell'esistente (parametri urbanistici)**

Tale elaborato non è richiesto per interventi che non producono alterazioni planivolumetriche o di altezza. Qualora l'esistente, in relazione con l'intervento proposto, debba essere computato ai fini del rispetto dei parametri urbanistici (completamento edificatorio, sopraelevazioni demolizioni e ricostruzioni ecc..) o per la verifica di ammissibilità degli ampliamenti consentiti dalla L.R. n. 64/95 e successive modificazioni ed integrazioni, dovrà essere prodotto il calcolo planivolumetrico dell'esistente. Tale tavola dovrà contenere la rappresentazione grafica e schematica delle figure geometriche in cui è composto l'edificio, in scala 1/100 o 1/200 conformemente agli elaborati di piante e sezioni e la conseguente applicazione analitica dei conteggi compilati in conformità alle disposizioni vigenti.

## **SERIE D: RELAZIONI**

---

### **D1 Relazione generale sul progetto**

Esauriente e completa descrizione dell'intervento proposto in relazione alle caratteristiche urbanistiche di PRG ed alle condizioni oggettive dell'ambiente. La relazione dovrà inoltre illustrare il progetto in ogni sua parte anche in funzione dell'uso e la destinazione. Dovrà essere inoltre fornita indicazione circa:

- 1) La fattibilità urbanistico – edilizia dell'intervento in rapporto alla normativa vigente e/o adottata;
- 2) Gli impianti tecnologici previsti e loro caratteristiche generali;
- 3) Le principali caratteristiche costruttive dell'opera progettata e delle finiture esterne, rispettando il contenuto degli specifici allegati al presente regolamento;
- 4) La sistemazione esterna dell'area ;
- 5) Le destinazioni d'uso attuali e previste (solo per gli interventi sull'esistente);
- 6) Lo stato di conservazione e le condizioni igieniche (solo per gli interventi sull'esistente);
- 7) Le eventuali demolizioni di superfetazioni e ripristino degli spazi interni ed esterni (solo per gli interventi sull'esistente);
- 8) Il sistema di approvvigionamento idrico e lo smaltimento liquami, sia esistente che in progetto;
- 9) Nel caso di sanatoria dovrà essere dichiarata la data di ultimazione dei lavori e se gli stessi siano stati eseguiti in difformità o meno da precedenti atti autorizzativi;
- 10) per gli interventi in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del Tit. II del D. Lgs. 42/2004 la relazione dovrà esporre sinteticamente le motivazioni progettuali in ottemperanza al vincolo paesaggistico 212
- 11) delle opere proposte nel contesto ambientale, delle coloriture, dei materiali e delle tecniche costruttive, utilizzando la modulistica predisposta.

Nel caso di interventi sugli edifici sottoposti a Restauro , per quelli notificati ai sensi del Tit. I del D. Lgs. 42/2004, per quelli del gruppo I, II e III di cui all'allegato E del presente regolamento ed in genere in tutti i casi di immobili soggetti a tutela dagli strumenti urbanistici, la relazione tecnica dovrà contenere espliciti riferimenti sulle scelte progettuali in rapporto ai connotati tipologici, formali e costruttivi dell'impianto originario.

Per i progetti che coinvolgono aspetti urbanistici, in relazione tecnica dovranno essere dettagliatamente descritti tutti gli interventi da realizzare, con particolare riferimento a quelli non rappresentabili nelle tavole grafiche di progetto, separandoli dalla descrizione degli interventi prettamente "edili". Quanto sopra con riferimento anche allo schema di smaltimento dei liquami.

Per gli interventi ricadenti nell'area sottoposta a vincolo idrogeologico e qualora l'entità del progetto lo richieda, la relazione, corredata da apposite tavole grafiche, dovrà illustrare per le varie fasi di cantiere e per l'assetto definitivo di progetto, le opere per la regimazione delle acque superficiali, la localizzazione e la rete di sgrondo dei drenaggi a retro delle opere di contenimento, con particolari relativi alle modalità costruttive degli stessi.

#### **D1.1 Relazione relativa ad interventi sulle strade**

Nel caso di intervento relativo a viabilità pubblica dovrà essere prodotta relazione che descriva gli interventi relativi alla progettazione delle piattaforme stradali, degli elementi costitutivi, anche marginali ed accessori, che le compongono, ecc...

#### **D1.2 Relazione relativa ad interventi sugli spazi verdi**

Nel caso di intervento relativo a spazi verdi pubblici dovrà essere prodotta relazione che descriva gli interventi relativi alla conservazione del verde esistente ed alla progettazione di nuovi impianti.

#### **D1.3 Relazione relativa ad interventi sugli edifici**

Relazione tecnica dettagliata del progettista, adeguata al livello di importanza dell'intervento e al grado di tutela indicato dal Regolamento Urbanistico e dal presente regolamento edilizio, eventualmente corredata da particolari costruttivi, che descriva in modo puntuale le caratteristiche costruttive dell'edificio, nonché le soluzioni tecniche di progetto, ivi compresa l'indicazione della tipologia dei materiali, anche relativa alle finiture. Tale relazione può essere altresì prodotta per giustificare in altre situazioni, particolari metodologie d'intervento.

### **D2 Relazione di fattibilità geologica**

La relazione non è richiesta qualora su conforme dichiarazione del progettista l'intervento non comporti incremento di carichi sulle fondazioni superiori al 20% di quello esistente (anche per gli interventi di consolidamento e ricostruzione riferiti ad opere di restauro).

Qualora l'intervento rientri all'interno della zona sottoposta a vincolo idrogeologico, nella stessa relazione si potrà soddisfare quanto previsto all'art. 75 del Regolamento Forestale facendo riferimento alla carta della pericolosità

geologica di supporto al Piano Strutturale e/o alle schede di fattibilità geologica di supporto al Regolamento Urbanistico. Fatte salve le disposizioni del Regolamento Forestale, la relazione di fattibilità geologica dovrà contenere specifiche indicazioni progettuali per il superamento delle problematiche idrogeologiche indicate nella carta della pericolosità geologica e/o nelle schede di fattibilità geologica, dove presenti.

**D3 Relazione relativa alla delibera di Giunta Regionale n° 1328 del 20.12.2004 di adozione del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) elaborato dall'Autorità di Bacino Toscano Nord e della successiva deliberazione 25 gennaio 2005 n°11 del Consiglio Regionale di approvazione dello stesso piano.**

Nel caso in cui l'intervento sia previsto all'interno delle aree ricadenti negli ambiti di pericolosità idraulica e da frana individuati nella cartografia del P.A.I., la relazione di cui al precedente punto dovrà verificare le condizioni di fattibilità dell'intervento in relazione alle norme contenute nella Del. G.R. 1328/2004 e C.R. 11/2005.

**D4 Relazione sui rischi ambientali**

Nel caso in cui l'intervento sia previsto su immobili produttivi da demolire o destinare ad altri usi, e nella generalità dei casi in cui siano previste opere di bonifica dovrà essere prodotta una certificazione redatta dal progettista che relazioni sulla presenza di rischi ambientali (coperture in eternit, macchinari, cisterne, cabine elettriche con trasformatori, rifiuti abbandonati, ecc.) e che identifichi le procedure da adottare per la soluzione dei problemi connessi.

**D5 Relazione sugli elementi di facciata**

Nel caso di elementi di facciata aggiunti ad ancoraggio puntuale o continuo (cornicioni, rivestimenti, ecc) in pietra naturale, artificiale, ceramica o materiali simili, nonché di facciate ventilate realizzate con elementi in pietra naturale o ceramica o simili, di facciate continue in vetro con struttura portante in alluminio o acciaio, o comunque tipologie edilizie simili, dovrà essere prodotta apposita relazione di calcolo a firma di un Ingegnere professionista, abilitato all'esercizio della professione, nella quale devono essere indicati:

- le caratteristiche fisico-meccaniche dei materiali con attestazione di un laboratorio di prova certificato. In particolare per le pietre naturali o i prodotti ceramici, dovranno essere prodotti certificati recenti relativi al materiale da utilizzarsi, nello stato asciutto e umido e dopo cicli di gelività.
- le normative di riferimento (normativa nazionale sulle costruzioni, British Standard, ASTM, DIN, ecc). In ogni caso si dovrà fare riferimento anche alla normativa UNI 11018 "Rivestimenti e sistemi di ancoraggio per facciate ventilate a montaggio meccanico. Istruzioni per la progettazione, l'esecuzione e la manutenzione. Rivestimenti lapidei e ceramici".
- il metodo di calcolo utilizzato;
- i coefficienti di sicurezza, comunque non minori di quelli ammissibili o consigliati dalla normativa o dalla letteratura scientifica in materia;
- i calcoli di progetto ed i relativi risultati sia per gli elementi del rivestimento che per gli elementi di supporto.

**D6 Relazione di verifica della compatibilità elettromagnetica**

In presenza di linee elettriche ad alta tensione dovrà essere valutata la compatibilità elettromagnetica sulla base della normativa vigente, ed in particolare il D.P.C.M. 8 luglio 2003 (*Limiti di esposizione ai campi elettrici e magnetici generati da elettrodotti*) ed il Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare 29 maggio 2008 (*Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti*), nonché il D.P.C.M. 23 aprile 1992 e la Legge 22 febbraio 2001 n.36.

## **SERIE E: PROGETTO**

---

### **E1 Planimetria generale di progetto**

Planimetria generale in scala 1:200 (o comunque in altra scala adeguata) redatta conformemente a quella di rilievo (elaborato C/1), contenente:

- 1) l'orientamento;
- 2) le indicazioni derivanti dalle destinazioni di PRG (strade esistenti o previste, arretramenti di rispetto e vincoli di ogni tipo), opportunamente quotate;
- 3) la quota e le quote di rilievo e quelle progettate riferite alle quote della/e strada/e circostante/i e/o capisaldi fissi;
- 4) la perimetrazione dell'edificio o/e dell'opera progettata che evidenzia con tratteggio, anche la proiezione di massimo ingombro fuori ed entro terra (sommatoria proiezione dei vari piani), nonché indicazioni delle recinzioni, accessi, rampe, svincoli ecc..;
- 5) l'indicazione delle aree da sistemare a verde pubblico, privato e quelle da destinare a parcheggi pubblici e privati, le strade, i percorsi e gli spazi accessibili e fruibili anche da persone con impedite o ridotte capacità motorie e/o sensoriali ;
- 6) le distanze dagli edifici adiacenti ed esistenti da quelli progettati con l'indicazione delle pareti finestrate, le distanze dai confini, dalla viabilità ecc.. nonché tutto quanto altro possa condizionare la progettazione;
- 7) l'indicazione ed il calcolo delle superfici delle aree a verde e limitatamente alle aree a verde pubblico, l'indicazione delle piantumazioni arboree previste;
- 8) per tutti i progetti che coinvolgono aspetti urbanizzativi la Planimetria generale dovrà contenere:
  - a. rappresentazione degli edifici all'interno del lotto e loro connessione con quelli adiacenti e fronteggianti;
  - b. nuovo assetto delle opere di urbanizzazione primaria in funzione del nuovo insediamento e delle opere progettate, loro esatto dimensionamento e consistenza in tutte le componenti strutturali (marciapiedi, parcheggi, opere di intercettazione idraulica, fognatura bianca, nera o ambedue, impianto di pubblica illuminazione aree a verde pubblico );
  - c. conferma grafica delle previsioni urbanizzative di P.R.G. già riportate sulla planimetria dello stato attuale;
  - d. rappresentazione grafica della rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e di quelle derivanti da scarichi civili o produttivi. Le reti di cui sopra dovranno essere fisicamente separate fra di loro ed immerse ciascuna nella corrispondente fognatura pubblica esistente in strada; qualora sia presente un solo collettore di tipo misto le due reti private dovranno essere riunite (in un pozzetto di raccolta all'interno della proprietà), in prossimità del confine con l'area pubblica e successivamente allacciate, con unica tubazione, al ricettore esistente, al di fuori dei pozzetti di ispezione della fognatura pubblica, fatte salve le eventuali ulteriori prescrizioni delle Ente Gestore di tale Servizio. In casi particolari, in considerazione della singolare ubicazione del lotto e della complessa situazione delle opere di urbanizzazione, dovrà essere prodotto un rilievo dettagliato della zona, eventualmente compromessa rispetto alle previsioni di P.R.G. , da cui sia possibile dedurre con certezza l'assetto attuale, per valutarne eventuali interventi di modifica e integrazione, in funzione del nuovo insediamento ed in relazione alla sua consistenza.
  - e. rappresentazione del tipo di pavimentazione delle aree esterne all'edificio risultanti dal progetto (impermeabile o filtrante) con indicato l'uso cui sono destinate (pedonali oppure di movimento o sosta carrabile), ai fini della valutazione della loro ammissibilità ai sensi di quanto disposto dalla combinazione fra il D. Lgs n. 152/99 e successive modificazioni e la relativa disciplina di riferimento contenuta nel Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico, in merito alla salvaguardia dei pozzi destinati al prelievo di acqua per il consumo umano e per la riduzione dell'impermeabilizzazione.
- 9) le Pavimentazioni interne al lotto (riferimento al D. Lgs n. 152/99 e successive modificazioni, Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico).
- 10) Per gli interventi ricadenti nell'area sottoposta a vincolo idrogeologico particolari attenzioni dovranno essere poste ad evidenziare tutti quegli elementi significativi che possano condizionare la progettazione quali ad esempio: la regimazione delle acque, scavi e riporti di terreno, sistemazione dei materiali di risulta.

In tutti i progetti nei quali sia necessario o possibile variare la sistemazione delle pavimentazioni interne al lotto andrà sempre tenuto presente quanto segue:

- 1) Le zone carrabili andranno sempre progettate (o modificate) in modo tale che non siano trasportati in area pubblica detriti, ghiaia, fango ecc. Non potranno quindi essere autorizzate in nessun caso sistemazioni di tipo “sterrato”.
- 2) Andrà controllato, da parte del progettista, se il lotto in questione rientri o meno nel raggio di rispetto di pozzi da tutelare (ml. 200). Ciò andrà opportunamente citato all’interno delle relazione tecnica. Sulla base di quanto sopra, per il rispetto delle normative di riferimento di cui sopra potranno verificarsi i seguenti casi:
  - a. Il lotto non ricade nel raggio di rispetto da pozzi pubblici o privati controllati dall’A.S.L.: tutte le pavimentazioni carrabili e pedonali, esterne alla sagoma dell’edificio, dovranno essere realizzate con modalità costruttive (strutture) che consentano l’infiltrazione delle acque piovane nel sottosuolo. A tal proposito si precisa che le acque meteoriche andranno convogliate in falda direttamente tramite la tipologia delle pavimentazioni (es. green-pav) o costruendo pavimentazioni chiuse (es. bitume – cemento ecc), con pendenza delle pavimentazioni stesse tale da convogliare le acque nelle aree a verde presenti nel lotto (senza che, come previsto dalle citate normative di riferimento, “si determinino fenomeni di ristagno”).
  - b. Il lotto ricade nel raggio di rispetto di tutela da pozzi pubblici o privati controllati dall’A.S.L.: tutte le pavimentazioni carrabili, esterne alla sagoma dell’edificio, dovranno essere realizzate con “strutture che non consentano l’infiltrazione delle acque piovane nel sottosuolo”. A tal proposito si precisa che le acque meteoriche provenienti da tali zone andranno raccolte da apposite griglie, e convogliate poi nella rete di smaltimento interna al lotto. Le pavimentazioni pedonali andranno invece realizzate, anche in caso di rispetto da pozzi, con la metodologia indicata al punto che precede.
  - c. Fermo restando il rispetto di quanto previsto ai due punti che precedono, per gli insediamenti industriali, per la risoluzione di particolari esigenze connesse con le lavorazioni di tipo inquinante, potranno essere utilizzate le metodologie applicative previste dalla normativa di riferimento.

## **E2 Progetto delle opere di urbanizzazione primaria**

Progetto completo delle opere di urbanizzazione primaria, corrispondente allo stato reale dei luoghi rilevati, (altimetricamente e planimetricamente) redatto con un’elaborazione che tenga conto della normativa esistente per la completa funzionalità di tutte le componenti.

La compilazione degli atti dovrà consentire la lettura circostanziata e puntuale di tutti gli elementi offerti.

Andrà altresì prodotta la documentazione tecnico-economica comprensiva dell’elaborazione relativa alla perizia delle opere necessarie per il calcolo dello scomputo dell’importo degli interventi dagli oneri di urbanizzazione primaria.

Rappresentazione planimetrica in scala 1/200 (eccezionalmente 1/500) dello schema di smaltimento dei liquami con l’indicazione delle fosse settiche, del tracciato delle tubazioni delle acque bianche e nere fino all’immissione nella fognatura pubblica con indicazione delle relative quote.

In mancanza di un idoneo recapito nella fognatura pubblica dovranno essere previste soluzioni alternative (impianti di sollevamento, di depurazione, costruzione di nuove fognature ecc.) avallate da idoneo parere del Ente gestore del Servizio e dell’A.S.L.

Nell’ambito della fase di progettazione edilizia, sia per quanto riguarda le nuove costruzioni, che per le ristrutturazioni, ampliamenti ecc., deve essere tenuto conto della dotazione urbanizzativa specifica del lotto (collegamenti viari, marciapiedi, illuminazione pubblica, aree a verde pubblico, segnaletica orizzontale e verticale, fognatura e reti dei servizi quali acqua - gas - telefono ed elettricità). In assenza di una o più componenti sopra citate (sulla base della tipologia di intervento), il progetto dovrà prevederle come da “realizzarsi in diretta esecuzione”. Tali opere, che dovranno essere periziate dal tecnico progettista, saranno soggette, tranne casi particolari, allo scomputo dal contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione da versare al Comune.

Per quanto riguarda il computo delle opere stradali (comprensive quindi di marciapiedi, sedi viarie, parcheggi ed allargamenti stradali in genere), deve essere utilizzato il prezzario di riferimento del Settore Opere Pubbliche. Per specifiche categorie di lavoro non previste in tale prezzario, dovrà farsi riferimento al Bollettino Ingegneri del mese immediatamente precedente alla data di presentazione del progetto.

## **E3 Piante di progetto**

Piante esaurientemente quotate per assicurare una corretta lettura del progetto in scala 1/50 o 1/100 (eccezionalmente 1/200).

In corrispondenza di ogni vano, servizio, accessorio, ecc., dovrà essere indicato oltre alla destinazione prevista, anche l'altezza minima (se diversa da quella di piano), nonché gli eventuali dislivelli tra i piani di calpestio di ogni vano.

Per ogni vano abitabile dovranno essere altresì indicate la larghezza e la profondità.

Per ogni vano o ambiente abitabile dovrà essere indicata la dimensione della/e finestra/e dimostrato il rispetto del rapporto illuminante.

In tutte le piante dovranno essere indicate le linee di sezione di cui al successivo punto E/5.

Le piante saranno così rappresentate:

- 1) piano/i scantinato/i con l'indicazione dell'andamento del terreno immediatamente adiacente evidenziando rampe (con relative pendenze), cortili e manufatti quali scannafossi, muri a retta, bocche di lupo ecc.;
- 2) piante dei piani fuori terra ivi compresi eventuali livelli ammezzati;
- 3) pianta del sottotetto, contenente, se utilizzabile, l'indicazione delle altezze interne, secondo l'andamento
- 4) delle falde del tetto;
- 5) piante dei vani emergenti dal tetto e dei volumi tecnici e loro accessori;
- 6) pianta della copertura, con l'indicazione delle eventuali aperture e canne fumarie.

Ai sensi dell'art. 82, comma 14 della Legge Regionale n. 1/2005, e del relativo Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.R. n. 62/R del 23/11/2005, i progetti relativi ad interventi che riguardano le coperture di edifici di nuova costruzione ovvero le coperture di edifici già esistenti, dovranno prevedere 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.

Per modifiche interne o cambio di destinazione relativo a singole unità immobiliari, facenti parte di organismi edilizi, la rappresentazione quotata della distribuzione interna potrà limitarsi ad esse salvo l'obbligo di indicare gli elementi necessari all'individuazione del numero delle unità immobiliari in analogia a quanto indicato nelle piante di rilievo al punto C/3.

Per gli interventi sugli edifici sottoposti a Restauro, per quelli notificati ai sensi del Tit. I del D. Lgs. 42/2004, per quelli del gruppo I, II e III di cui all'allegato E del presente regolamento e per interventi in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del Tit. II del D. Lgs. 42/2004o comunque soggetti a tutela dagli strumenti urbanistici, la rappresentazione dello stato di fatto dovrà evidenziare tutti gli elementi di particolare rilevanza: sistemazioni esterne, archi, volte con relative generatrici, pavimentazioni, affreschi, ecc.

Per gli interventi ricadenti nell'area sottoposta a vincolo idrogeologico particolari attenzioni dovranno essere poste ad evidenziare tutti quegli elementi significativi che possano condizionare la progettazione quali ad esempio: la regimazione delle acque, scavi e riporti di terreno, sistemazione dei materiali di risulta.

#### **E4 Sezione/i di progetto**

Sezione/i trasversale/i e/o longitudinale/i in scala 1/50 o 1/100 (eccezionalmente in scala 1/200 nel caso di interventi per edifici di grandi dimensioni) redatte secondo i piani indicati nelle piante di cui al punto E2 (di cui almeno uno passante per il vano scala) ed in numero sufficiente per rappresentare il completo sviluppo altimetrico dell'edificio, estesa alle aree immediatamente adiacenti, alle strade ed ai confini di proprietà. Essa/e dovrà/anno contenere tutti quegli elementi indicati negli elaborati planimetrici, con particolare riferimento all'altezza dei vani ed a quella massima dell'edificio, calcolata secondo i disposti Regolamento Edilizio.

In tal elaborato dovrà essere altresì dimostrato il rispetto della normativa di cui al D.M. 16/1/96 recante le "Norme tecniche per le costruzioni in zona sismica" e successive modificazioni.

Dovranno inoltre essere indicate le quote del terreno risultanti dagli elaborati di cui ai punti C/1 ed E/1. In particolare le sezioni dovranno indicare le altezze nette degli interpiani, lo spessore dei solai, gli aggetti, le gronde, i volumi al di sopra della linea di gronda, le altezze dei volumi tecnici, le pendenze delle falde del tetto.

Per edifici planimetricamente articolati le sezioni dovranno rappresentare ogni porzione omogenea.

Per modifiche interne o cambio di destinazione relativo a singole unità immobiliari facenti parte di organismi edilizi, la rappresentazione quotata della distribuzione interna potrà limitarsi ad esse, salvo l'obbligo dell'indicazione degli elementi necessari alla individuazione dell'unità immobiliare.

Per gli interventi sugli edifici sottoposti a Restauro, per quelli notificati ai sensi del Tit. I del D. Lgs. 42/2004, per quelli del gruppo I, II e III di cui all'allegato E del presente regolamento e per interventi in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del Tit. II del D. Lgs. 42/2004o comunque soggetti a tutela dagli strumenti urbanistici, la rappresentazione dello stato di fatto dovrà evidenziare tutti gli elementi di particolare rilevanza: sistemazioni esterne, archi, volte con relative generatrici, pavimentazioni, affreschi, ecc.

Per gli interventi ricadenti nell'area sottoposta a vincolo idrogeologico particolari attenzioni dovranno essere poste ad evidenziare tutti quegli elementi significativi che possano condizionare la progettazione quali ad esempio: la

regimazione delle acque, scavi e riporti di terreno, sistemazione dei materiali di risulta. Inoltre dovranno evidenziare i livelli di falda eventualmente rilevati in sede di indagine geologica, in sovrapposizione alle opere in progetto.

### **E5 Prospetti di progetto**

Prospetti in scala 1/50 o 1/100 (eccezionalmente in scala 1/200 ) di tutti i fronti in cui siano evidenziati la composizione architettonica e tutti gli elementi qualificanti l'estetica dell'edificio eventualmente corredati di particolari in adeguata scala in relazione all'importanza dell'intervento.

Dovrà essere indicato l'andamento del terreno.

Qualora l'edificio oggetto dell'intervento sia aderente ad altri fabbricati, oppure lo diventi il fabbricato progettato, i grafici dei prospetti dovranno rappresentare, ad integrazione della documentazione fotografica e dei profili, le linee fondamentali di porzione delle facciate finitime oppure tutte le facciate finitime a seconda dell'importanza dell'intervento. In caso di modifiche da apportare solo ad alcune facciate di un edificio esistente, la rappresentazione potrà limitarsi a quelle oggetto di intervento.

Per varianti interne o cambio di destinazione non occorre produrre gli elaborati grafici di prospetto.

Per gli interventi sugli edifici sottoposti a restauro, per quelli notificati ai sensi del Tit. I del D. Lgs. 42/2004, nonché per quelli sottoposti a tutela dagli strumenti urbanistici dovranno essere evidenziati tutti gli elementi che caratterizzano la facciata (gronda, infissi, stipiti, elementi architettonici emergenti sul prospetto, finiture, e qualunque altro elemento costitutivo caratterizzante) dell'immobile interessato e di quelli contermini in rapporto all'intervento proposto.

E5.1 In relazione all'importanza dell'intervento la rappresentazione dell'opera progettata ai fini dell'inserimento nel contesto, dovrà essere effettuata anche con tecnologie di rendering, ovvero definita da assonometrie o prospettive.

### **E6 Particolari di progetto**

Particolari in scala 1/50 e 1/20 per evidenziare le parti più significative del progetto, limitatamente però agli interventi su edifici sottoposti a restauro, per quelli notificati ai sensi del Tit. I del D.Lgs 42/2004, per interventi comunque ricadenti in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del Tit. II del D. Lgs. 42/2004, e per quelli soggetti a tutela dagli Strumenti urbanistici.

### **E7 Conteggi urbanistici di progetto**

Tavola esplicativa dei conteggi per le valutazioni quantitative del progetto rispetto ai parametri urbanistici di PRG e delle altre norme in vigore, ivi comprese quelli relativi alla dotazione di parcheggi, spazi pubblici, verde permeabile ecc..

I parametri da indicare sono quelli prescritti, per i vari casi, dalle norme di attuazione del P.R.G..

Qualora, ai fini del rispetto dei parametri urbanistici, il progetto debba essere correlato con l'esistente (ampliamenti, sopraelevazioni, completamenti ecc..) é necessario che vi siano richiamati valori risultanti dai conteggi di cui all'elaborato di rilievo indicato al punto C/8.

La tavola dei conteggi urbanistici dovrà contenere la rappresentazione schematica delle figure geometriche in cui viene scomposto sia il terreno, o porzione di esso, che il fabbricato, (dedotta dalla planimetria generale delle piante e delle sezioni) ed essere redatta in scala 1/100 o 1/200, con la conseguente chiara esplicazione analitica dei conteggi da riportarsi poi, in un apposito quadro riassuntivo.

### **E8 Progetto relativo all'impiantistica , ed opere strutturali**

E8.1 Progetto completo relativo all'impiantistica disposto dal D.M. 22 gennaio 2008 n.37 o dichiarazione attestante la non obbligatorietà alla redazione del progetto utilizzando il modello predisposto da questo Settore.

E8.2 Documentazione di impatto acustico o di clima acustico da presentarsi insieme alle richieste edilizie di concessione edilizia o denuncia di inizio di attività nei casi di cui all'art. 8 della L. 447/95, redatta secondo i criteri stabiliti dalla D.G.R. n. 788/99, in applicazione all'art. 12 – comma 2 della L.R. 89/98, e secondo la disciplina del Regolamento delle Attività Rumorose del Comune.

E8.3 Documentazione tecnica relativa all'isolamento termico dell'edificio ed al progetto dell'impianto di riscaldamento, redatta ai sensi della Legge 10/91, D.P.R. 1052/77, D.P.R. 412/93 e successive modificazioni ed integrazioni, debitamente firmata dal Committente e dal Progettista. Nel caso di

modifiche apportate al progetto originario, il Committente deve depositare presso il competente ufficio comunale, contestualmente al progetto di variante, la documentazione atta a dimostrare il perdurare del rispetto delle predette prescrizioni di legge .

In tutti i casi in cui l'intervento in progetto non sia soggetto all'applicazione della predetta normativa, in sostituzione della documentazione dovrà essere prodotta una idonea dichiarazione a firma del Committente e del Progettista.

- E8.4 Per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del D. Lgs. 9 aprile 2008 n.81 e s.m.i soggette a permesso di costruire o denuncia di inizio di attività edilizia, prima dell'inizio dei lavori dovrà essere adempiuto a quanto prescritto dall'art. 82, comma 12, della Legge Regionale n. 1/2005.
- E8.5 Ai sensi e per gli effetti della L. 10/91 e del D.P.R. 1052/77 e successive modificazioni ed integrazioni, prima dell'inizio dei lavori edili, dovrà essere depositata presso il competente ufficio comunale, la documentazione tecnica dell'isolamento termico dell'edificio ed il progetto dell'impianto di riscaldamento, dimostrando che vengono rispettate le caratteristiche di consumo termico. L'intera documentazione dovrà essere firmata dal Committente e dal Progettista. Nel caso di modifiche apportate al progetto originario, il Committente dovrà depositare presso lo stesso Ufficio Comunale, contestualmente alla presentazione del progetto di variante, una documentazione atta a dimostrare che, anche con l'introduzione delle modifiche, sono state rispettate le prescrizioni della citata legge. Qualora l'intervento non sia soggetto alla normativa di cui sopra dovrà essere prodotta, prima dell'inizio dei lavori, apposita dichiarazione a firma del Committente e del Progettista.
- E8.6 Per gli interventi ricadenti nell'area sottoposta a vincolo idrogeologico e qualora l'entità del progetto lo richieda, dovrà essere prodotto il progetto esecutivo delle opere di fondazione e di quelle di contenimento e consolidamento del terreno, corredato di relazione tecnica relativa alle fasi di cantiere, in cui siano illustrate, anche in apposite planimetrie e sezioni relative alle varie fasi, la successione temporale e le modalità di realizzazione dei lavori con particolare riferimento agli scavi e riporti di terreno ed alle opere di contenimento e di consolidamento del terreno.
- E9 Documentazione – progetto disposta dagli artt. da 77 a 82 del D.P.R. 380/2001, nonché dalla L.R. 47/91 e dall'Allegato I del Regolamento Edilizio in materia di abbattimento e il superamento delle barriere architettoniche Ai fini della dimostrazione del soddisfacimento dei requisiti richiesti dalle normative in materia per gli edifici ad uso privato e per quelli aperti al pubblico dovranno presentarsi i seguenti elaborati, in conformità al contenuto dell'allegato I, facente parte integrante del presente regolamento:
- 1) Per la determinazione del soddisfacimento dei requisiti di accessibilità e visitabilità richiesti dalle norme devono essere presentate le piante, esaurientemente quotate in scala 1/50, ovvero, in rapporto alle dimensioni degli immobili, potranno essere rappresentati in tale scala le unità ambientali e loro componenti.
  - 2) Per la determinazione del soddisfacimento dei requisiti di adattabilità richiesti dalle norme, deve essere prodotta una dimostrazione grafica sulle possibilità di apportare modifiche agli edifici per essere adattati alle necessità delle persone con ridotta od impedita capacità motoria garantendo i requisiti previsti dalle norme per l'adattabilità. Gli elaborati dovranno essere redatti nella stessa scala e con le stesse caratteristiche descritte al punto A per l'accessibilità. In particolare, in base all'art. 6 del D.M. 14/06/1989 n. 236, gli interventi edilizi per realizzare la futura completa accessibilità dovranno tener conto della struttura portante, la rete degli impianti comuni e devono permettere la realizzazione delle modifiche a costi contenuti. La dimostrazione grafica del requisito dell'adattabilità degli edifici deve essere compiuta tramite una tavola di lettura sovrapposta, stabilendo la seguente convenzione:
    - a. **COLORE VERDE**: per indicare le future demolizioni da compiere per ottenere l'accessibilità dell'edificio o unità;
    - b. **COLORE ARANCIO**: per indicare i futuri interventi di costruzione per ottenere l'accessibilità dell'edificio o unità.
  - 3) E' facoltà del Professionista di adottare una dimostrazione grafica del requisito dell'adattabilità con campiture e/o retinature non colorate o diversamente colorate, purché efficaci al fine di una facile ed immediata lettura grafica.
  - 4) Apposita relazione tecnica contenente la descrizione delle soluzioni progettuali delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici e dei materiali previsti. La relazione tecnica dovrà contenere la descrizione del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio;
  - 5) Nel caso di insediamenti produttivi dovrà presentarsi la dichiarazione circa la necessità o meno che l'attività insediata, o da insediarsi, sia soggetta alla disciplina sul collocamento obbligatorio;

- 6) Ai sensi dell'art. 77 comma 4 del D.P.R. 380/2001 (già art. 1 comma 4 Legge 13/89) deve essere allegata al progetto la dichiarazione del professionista abilitato circa la conformità degli elaborati prodotti alle disposizioni adottate in materia di eliminazione delle Barriere architettoniche.

## **E10 Elementi per la determinazione del contributo di costruzione di cui agli art. 119, 120 e 121 della Legge Regionale n. 1/2005.**

Tutti i calcoli dovranno essere accompagnati da grafici esplicativi e quotati.

Nell'ipotesi di presentazione di D.I.A., ovvero di varianti finali ai sensi dell'art.45, comma 2, del presente Regolamento edilizio, dovrà essere allegato autocalcolo redatto dal Progettista e/o dal Direttore dei Lavori per la determinazione del contributo di costruzione dovuto con allegata la ricevuta attestante l'avvenuto versamento ovvero nel solo caso di presentazione di D.I.A., della prima e della relativa garanzia fidejussoria per i successivi pagamenti nel caso di richiesta di rateizzazione.

### **E10.1 Rateizzazione**

Da redigersi su apposito modello predisposto dal Settore Urbanistica, in caso di richiesta di rateizzazione del contributo di costruzione.

### **E10.2 Atto d'obbligo**

Da redigersi sotto forma di atto notarile, con cui il concessionario si impegna alla cessione all'Amministrazione Comunale delle opere di urbanizzazione primaria e relative aree di influenza.

### **E10.3 Garanzie finanziarie**

Idonee garanzie fidejussorie per l'esecuzione delle opere urbanizzazione in diretta esecuzione e per la rateizzazione del contributo di costruzione

### **E10.4 Convenzioni urbanistiche**

## **E11 Tavola tipologica e dati metrici e parametrici**

Per gli interventi di edilizia convenzionata, localizzata nei piani di zona per l'edilizia economica e popolare approvati ai sensi della Legge 167/62 e successive modificazioni ed integrazioni, le istanze di permesso di costruire dovranno essere corredate dalle indicazioni :

- 1) della definitiva localizzazione, sistemazione e quantificazione del verde elementare e del verde di vicinato;
- 2) dello schema di aggregazione tipologica dei vari piani in scala 1/200 con indicate le superfici dei diversi tipi di alloggi e delle superfici non residenziali;
- 3) del calcolo della Superficie Utile Lorda (SUL) e della Superficie Netta (S.N.) intesa quale sommatoria delle superfici nette dei diversi alloggi;
- 4) del calcolo della Superficie Accessoria (S.A.), e cioè quella, specificandola, di androni d'ingresso, porticati liberi, logge, balconi, cantinole, soffitte, volumi tecnici, centrali termiche e degli altri locali a stretto servizio delle residenze;
- 5) del calcolo della superficie destinata a parcheggio, specificando quella delle corsie e degli spazi di manovra coperti e quella di sosta delle auto;
- 6) la verifica del numero di posti macchina in rapporto al numero complessivo delle abitazioni;
- 7) il calcolo della superficie di uso comune (libera e pedonabile) dell'eventuale piano pilotis.

Per gli interventi di edilizia agevolata e sovvenzionata ai sensi della Legge 5/08/1978 n. 457 e successive, dovrà prodursi oltre a quanto previsto alle precedenti lettere, il calcolo dell'altezza virtuale effettuato come rapporto tra volume vuoto per pieno e la superficie utile calpestabile degli alloggi.

Per quanto specificatamente previsto si rimanda alle Norme Tecniche d'Attuazione dei singoli P. E. E. P. e delle Leggi di Finanziamento.

## **E12 Determinazione dell'importo da corrispondere per i diritti di segreteria**

Conteggi determinati ai sensi della relativa Deliberazione del Consiglio Comunale. Nel caso di Denuncia d'Inizio Attività la ricevuta attestante l'avvenuto versamento dovrà essere allegata contestualmente alla presentazione.

## **SERIE F: LETTURA GRAFICA IN SOVRAPPOSIZIONE**

---

Si intende per sovrapposizione la rappresentazione grafica per consentire il confronto fra il rilievo dello Stato di Fatto e le previsioni di progetto. La sovrapposizione dovrà riguardare anche le eventuali modifiche alle opere di urbanizzazione primaria con particolare attenzione alla rete di smaltimento dei liquami.

Nei disegni di sovrapposizione devono risultare chiaramente individuabili (con apposita simbologia costituita da linee e/o campiture di diverso tipo e colore) le parti e/o gli elementi demoliti da quelli costruiti .

La simbologia, dovrà seguire preferibilmente i seguenti criteri

**a) BIANCO TRA RIGHE NERE**

Rappresenta lo stato di fatto che (per ragioni urbanistiche, architettoniche, storiche, documentali, statiche, igieniche, spaziali, volumetriche, compositive, ecc..) si intende conservare..

**b) COLORE ROSSO E GIALLO**

Rappresenta lo stato di fatto che per ragioni statiche, igieniche ecc.., si intende demolire e ricostruire.

**c) CAMPITURA CON COLORE GIALLO TRA RIGHE NERE**

Rappresenta lo stato di fatto che si intende demolire.

**d) CAMPITURA CON COLORE ROSSO TRA RIGHE NERE**

Rappresentante la sagoma d'ingombro di elementi con diversa forma, superficie e volume in aggiunta o in sostituzione di quelli esistenti, la chiusura di parti vuote o forate (porte, finestre, ecc) dell'edilizio esistente.

**GRAFICI:**

F 1 Piante (sovrapposizione dei grafici C/3 ed E/3).

F 2 Sezioni (sovrapposizioni dei grafici C/4 ed E/4).

F 3 Prospetti (sovrapposizione dei grafici C/5 ed E/5).

F 4 Nel caso di ampliamenti planimetrici di edifici esistenti e nel caso di varianti in corso d'opera e/o a sanatoria con modificazioni della sagoma orizzontale e/o della ubicazione in pianta, dovrà essere presentata planimetria generale (sovrapposizione dei grafici C/1 ed E/1).

## ALLEGATO Z

### **Criteria per l'applicazione delle sanzioni pecuniarie previste dal TITOLO VIII della L.R. 3 Gennaio 2005 N. 1, dal D. Lgs. 42/04 e dalla L. 308/04.**

#### **1 Premessa**

La Legge Regionale Toscana 3 Gennaio 2005 n. 1, al Titolo VIII "Sanzioni -Definizioni comuni", prevede, nel rispetto delle norme di principio desunte dalla disciplina nazionale, l'applicazione di sanzioni amministrative a determinate fattispecie d'abusi edilizi, assegnando agli uffici tecnici comunali il compito di determinare l'entità delle sanzioni, generalmente riferite all'aumento del valore venale degli immobili conseguente alla realizzazione delle opere.

La disciplina regionale preminente faceva riferimento, per la determinazione del valore venale, ai criteri di cui alla L.392/78 (legge sull'equo canone), per gli interventi residenziali, mentre non dettava alcuno specifico criterio oggettivo per le altre destinazioni d'uso.

Preso atto che i criteri della Legge 392/78 non sono più applicabili in quanto la legge di riferimento è stata da tempo abrogata, si è ritenuto opportuno stabilire nuovi univoci criteri per la determinazione delle sanzioni, che rispondano ai fondamentali criteri di equità, adeguatezza, e semplicità di applicazione.

Considerato poi che il D.Lgs. 42/04 "Codice dei Beni Culturali" ha sostanzialmente confermato, all'art.167, l'impostazione dell'art 15 della L.1497/39, per quanto riguarda le sanzioni amministrative relative ai reati ambientali prevedendo, in caso di realizzazione di opere in assenza della prescritta autorizzazione, che *".....il trasgressore è tenuto, secondo che l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica ritenga più opportuno nell'interesse della protezione dei beni indicati nell'articolo 134, alla rimessione in pristino a proprie spese o al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. La somma è determinata previa perizia di stima....."* si è ritenuto opportuno estendere i sopraccitati criteri anche alle sanzioni ambientali.

La scelta più logica è parsa quella di adottare una procedura di calcolo che faccia riferimento ai criteri di valutazione utilizzati dall'Agenzia del Territorio in forza del Decreto Legislativo 30 Luglio 1999 n. 300 (comma 3 art. 64), che utilizza, al fine di determinare l'incremento di valore degli immobili, i riferimenti stabiliti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), facilmente reperibili, in via telematica sul relativo sito Internet, e costantemente aggiornati.

L'O.M.I. stabilisce attraverso determinati parametri quali Fascia/Zona, Microzona, Tipologia, Categoria Catastale, un Valore Mercato Minimo e Massimo in riferimento alle singole città, rilevabile attraverso la consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>).

L'incremento di valore conseguente all'esecuzione delle opere in assenza di titolo o in sostanziale difformità da esso, è calcolato come differenza tra il valore dell'immobile a seguito dell'intervento, che si equipara al valore medio stabilito in base ai parametri O.M.I. ed il valore medio stabilito con i medesimi parametri, ma rettificato mediante coefficienti decrescenti a seconda della consistenza dei lavori abusivamente eseguiti; di conseguenza un intervento di manutenzione straordinaria utilizzerà un moltiplicatore pari a 0,94, mentre un intervento di nuova costruzione avrà un moltiplicatore di 0,35 del valore medio di mercato calcolato dall'O.M.I. per quella zona, e di conseguenza sarà maggiore l'incremento di valore conseguente all'abuso commesso.

L'utilizzazione dei valori contenuti nell'O.M.I. al fine di determinare il valore venale di un immobile, deve peraltro intendersi come criterio ordinario di stima applicabile nei confronti d'immobili anch'essi definibili come "ordinari"; questo non esclude in ogni modo, che in casi specifici che esulino dalla suddetta ordinarietà, possano essere applicati, su iniziativa dell'Ufficio Controllo del Territorio o su istanza dell'interessato, criteri diversi, derivanti dalla redazione di una puntuale e dettagliata perizia di stima, finalizzata a stabilire l'effettivo incremento del valore di mercato dell'immobile oggetto di sanzione.

Analogamente, nel caso che tali valori non fossero facilmente disponibili, o comunque su indicazione del Dirigente del Settore Urbanistica, potranno essere utilizzati valori unitari determinati da associazioni o enti di riferimento per il mercato immobiliare.

In considerazione tuttavia delle singole specificità delle sanzioni edilizie ed ambientali si sono tuttavia elaborati due distinti regolamenti per l'applicazione delle sanzioni amministrative, che pur facendo riferimento ai medesimi criteri per la determinazione dell'incremento di valore conseguente alla realizzazione delle opere, sono diversamente articolati in relazione alle specifiche fattispecie determinate dalle leggi di riferimento.

## **2 Sanzioni Amministrative di carattere edilizio**

a) - Le fattispecie in cui la sanzione è commisurata al valore venale sono riferite ai seguenti articoli:

**Art. 134 c. 2** "*Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti senza Denuncia di Inizio Attività in totale difformità o con variazioni essenziali come definite dalla lettera d) del comma 2 dell'articolo 79, quando non sia possibile la rimessa in pristino.*"

**Art. 135 c. 1** "*Opere eseguite senza denuncia di inizio dell'attività o in difformità da essa di cui all'articolo 79 comma 1, lettere b), d), e) ed f) e comma 2 lettere a), b), c).*"

**Art. 138 c.1** "*Annullamento del permesso di costruire.*"

**Art. 139, c. 2 e c. 3** "*Opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire, nonché per le opere di cui all'art. 79, comma 1, lettera a) e comma 2, lettera d), eseguite in parziale difformità dall'attestazione di conformità, quando non sia possibile la rimessa in pristino*

b) - A queste si devono aggiungere le sanzioni previste dagli articoli:

**Art. 134 c. 3** "*Interventi di Ristrutturazione Edilizia eseguiti senza Denuncia di Inizio Attività, o in totale difformità o con variazioni essenziali, su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04, per i quali non è possibile ottenere l'accertamento, o l'attestazione, di conformità e non è possibile rendere gli interventi conformi alle previsioni degli strumenti della Pianificazione Territoriale e degli atti di Governo del Territorio, per cui è necessario ordinare la rimessa in pristino dell'originario organismo edilizio.*"

**Art. 135 c. 2** "*Opere eseguite senza denuncia di inizio dell'attività o in difformità da essa di cui all'articolo 79 comma 2, lettera c);*"

**Art.140 c. 6** "*Attestazione di conformità in sanatoria per opere in assenza o totale difformità dell'atto abilitante, nei casi diversi da quelli di cui all'art. 140 comma 4°.*"

## **3 Sanzioni Amministrative di carattere ambientale**

Le fattispecie in cui la sanzione è commisurata al valore venale sono riferite ai seguenti articoli:

**Art.167 del D.Lgs. 42/04** "*... alla rimessione in pristino a proprie spese o al pagamento di una somma, equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. La somma è determinata previa perizia di stima....."*

**Art. 1 c. 37 lettera b) L 308/04)** "*.....una sanzione pecuniaria aggiuntiva determinata, dall'autorità amministrativa competente all'applicazione della sanzione di cui al precedente numero 1), tra un minimo di tremila euro ed un massimo di cinquantamila euro....."*

## CAPO I

### DISCIPLINA DI APPLICAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PREVISTE DAL TITOLO VIII DELLA L.R. 03 GENNAIO 2005 n. 1

#### 1 SCOPO DELLA DISCIPLINA

Scopo della presente disciplina è stabilire criteri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio previste dal Titolo VIII della L.R. 1/05 che rispondano a criteri d'equità, adeguatezza e semplicità d'applicazione.

#### 2 AMBITO DI APPLICAZIONE

La presente disciplina è applicabile alle seguenti fattispecie:

**Art. 134 c. 2** "*Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti senza Denuncia di Inizio Attività in totale difformità o con variazioni essenziali come definite dalla lettera d) del comma 2 dell'articolo 79.*"

**Art. 135 c. 1** "*Opere eseguite senza denuncia di inizio dell'attività o in difformità da essa di cui all'articolo 79 comma 1, lettere b), d), e) ed f) e comma 2 lettere a), b), c).*"

**Art. 138 c.1** "*Annullamento del permesso di costruire.*"

**Art. 139, c. 2 e c. 3** "*Opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire nonché per le opere di cui all'art. 79, comma 1, lettera a) e comma 2, lettera d), eseguite in parziale difformità dall'attestazione di conformità.*"

A queste si devono aggiungere le sanzioni previste dagli artt:

**Art. 134 c. 3** "*Interventi di Ristrutturazione Edilizia eseguiti senza Denuncia di Inizio Attività, o in totale difformità o con variazioni essenziali, su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04, per i quali non è possibile ottenere l'accertamento, o l'attestazione, di conformità e non è possibile rendere gli interventi conformi alle previsioni degli strumenti della Pianificazione Territoriale e degli atti di Governo del Territorio, per cui è necessario ordinare la rimessa in pristino dell'originario organismo edilizio.*"

**Art. 135 c. 2** "*Opere eseguite senza denuncia di inizio dell'attività o in difformità da essa di cui all'articolo 79 comma 2, lettera c);*"

**Art.140 c. 6** "*Attestazione di conformità in sanatoria per opere in assenza o totale difformità dell'atto abilitante, nei casi diversi da quelli di cui all'art. 140 comma 4°.*"

#### 3 MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DELL'AUMENTO DI VALORE VENALE DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE ABUSIVE

##### 3.1 – Criteri generali

L'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito dell'esecuzione delle opere (Valore Attuale) ed il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

Nel caso di nuove costruzioni abusivamente realizzate, l'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive corrisponde al valore venale dell'intera nuova costruzione.

Nel caso di ampliamenti abusivamente realizzati, l'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive corrisponde al valore venale dell'intera porzione in ampliamento.

L'importo delle sanzioni forfettarie è determinato in base ad una griglia, che gradua l'importo della sanzione in funzione dell'aumento del valore venale dell'immobile a seguito dell'esecuzione delle opere.

La sanzione minima è quantificata in ogni caso in misura non inferiore a € 516,00.

### **3.1.2 Parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile**

I parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile sono i seguenti:

**Fascia/Zona, Microzona, Tipologia, Valore Mercato (media tra *Minimo e Massimo*)** rilevabili attraverso la consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) e ricavati dagli studi condotti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

**Categoria Catastale** con riferimento all'ultimo aggiornamento presso il N.C.U. in conseguenza degli interventi eseguiti;

**Superficie Convenzionale:** è pari alla Superficie Utile Lorda dell'unità immobiliare, o, in caso di interventi parziali, alla porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione. E' rettificata in base ai parametri previsti nei prospetti di calcolo indicati al successivo punto 5 ed allegati al presente Regolamento, in funzione delle caratteristiche e della destinazione d'uso dell'immobile.

**Coefficiente di rettifica del valore precedente** è il coefficiente da applicare esclusivamente al Valore di Mercato Medio, in funzione della tipologia d'intervento eseguito: decresce in funzione della rilevanza delle opere sanzionate e della tipologia di intervento. Non deve applicarsi nel caso di nuove costruzioni o ampliamenti abusivamente realizzati.

### **3.2 - Determinazione del valore venale**

La determinazione del valore venale attuale (ovvero dopo l'esecuzione dell'intervento) e del valore precedente (ovvero prima dell'esecuzione dell'intervento), avviene attraverso l'elaborazione dei dati fisici dell'immobile, secondo i parametri indicati al punto precedente, e riassunti nei sottostanti punti 3.2.1 e 3.2.2.

#### **3.2.1 - Valore Venale Attuale**

Il Valore Venale Attuale è pari al prodotto fra il *Valore Unitario di Riferimento* attuale (Fonte O.M.I.) e la superficie convenzionale così come risulta a seguito dell'intervento.

##### **3.2.1.1 - Valore Unitario di Riferimento Attuale**

Il Valore Unitario di Riferimento Attuale corrisponde al Valore di Mercato Medio tra i valori massimi e minimi, espresso in €/mq. di superficie lorda in base alla Provincia, Comune d'appartenenza, Fascia/Zona di riferimento, Microzona, Categoria Catastale e Tipologia di riferimento dell'immobile.

I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I. ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

Lo stesso criterio di valutazione (parametri individuati dall'OMI, riferito alla data d'accertamento dell'abuso) si utilizza nel caso di terreni ineditati, secondo le destinazioni d'uso previste dal Regolamento Urbanistico.

#### **3.2.2. - Valore Venale Precedente all'intervento**

Il Valore Venale Precedente è pari al prodotto fra il *Valore Unitario di Riferimento* precedente (Fonte O.M.I.) e la superficie convenzionale prima dell'intervento.

##### **3.2.2.1- Valore Unitario di Riferimento Precedente**

Il Valore Unitario di Riferimento precedente corrisponde al Valore di Mercato Medio tra i valori massimi e minimi, espresso in €/mq. di superficie lorda in base alla Provincia, Comune d'appartenenza, Fascia/Zona di riferimento, Microzona, Categoria Catastale e Tipologia di riferimento dell'immobile.

I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I., il valore è riferito alla data di accertamento dell'abuso, e deve essere rettificato in base ai coefficienti di cui al punto successivo.

Nel caso di terreni ineditati, il criterio di valutazione è rappresentato dai valori contenuti nelle Tabelle delle microzone approvate con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 11.02.2005, riferiti alla data di accertamento dell'abuso e secondo le destinazioni d'uso previste dal Regolamento Urbanistico.

#### **3.2.3 - Coefficiente di Rettifica del valore precedente**

**opere ed interventi sottoposti a Denuncia di Inizio Attività di cui all'art. 79, comma 1, lett. b), d), e), f) della L.R. 1/2005:**

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

**0.97**

2. le demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione 0.97
3. le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso 0.90
4. ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere edilizie che, in base alla presente legge, non sia soggetta a permesso di costruire incluse le opere di arredo e sistemazioni esterne 0.95

**opere ed interventi sottoposti a Denuncia di Inizio Attività di cui all'art. 79 comma 2 lett. a), b), c) della L.R. 1/2005 che comportano interventi sul patrimonio edilizio esistente, ancorché realizzati esclusivamente con opere interne:**

5. interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili, nei casi previsti dalla disciplina comunale 0.98
6. interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso 0.96
7. interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recente 0.94

**opere ed interventi di ristrutturazione edilizia sottoposti a Denuncia di Inizio Attività di cui all'art. 79 comma 2 lett. d) della L.R. 1/2005 (art. 9 N.T.A. del Regolamento Urbanistico) nei casi di impossibilità del ripristino dello stato dei luoghi:**

8. frazionamento/fusione di unità immobiliare con Sul iniziale  $\geq 500$  mq 0.95
9. frazionamento/fusione di unità immobiliare con Sul iniziale  $250 \leq \text{Sul} \leq 500$  mq 0.96
10. frazionamento/fusione di unità immobiliare con Sul iniziale  $< 250$  mq 0.98

se il frazionamento avviene in presenza di opere edilizie la sanzione si cumula con quella prevista per la tipologia di dette opere;

11. ristrutturazione edilizia r1 (ristrutturazione semplice) 0.85
12. ristrutturazione edilizia r2 (adeguamento igienico-funzionale e addizioni funzionali) 0.80
13. ristrutturazione edilizia r4 (demolizione e fedele ricostruzione e interventi di rialzamento della copertura che creano ambienti con altezza media interna minore o uguale a ml 2.40) 0.75

**opere ed interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (art. 139 L.R. 1/05):**

14. interventi di nuova costruzione eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, nei casi di non demolibilità di cui all'art. 139, comma 2 0.50

**opere di nuova edificazione:**

15. interventi di ristrutturazione urbanistica e interventi di rialzamento della copertura e quota di gronda che creano ambienti con altezza media interna maggiore di ml 2.40 0.35

**4 SANZIONI DA QUANTIFICARE NELL'AMBITO DEI LIMITI EDITTALI PREVISTI DALLA LEGGE**

Al fine di determinare criteri oggettivi per l'applicazione delle sanzioni previste dagli artt. 134 comma 3, 135 comma 2, 136 comma 1 lettere a) e c) e 140 comma 6, il parametro è rappresentato dall'incremento di valore degli immobili per effetto degli interventi eseguiti, sulla base di quanto indicato al precedente punto 3. Le sanzioni sono suddivise per scaglioni in base alle sottostanti tabelle.

**Art. 134 comma 3**

Interventi di **Ristrutturazione Edilizia** eseguiti in assenza di DIA, in totale difformità o con variazioni essenziali alla stessa, eseguiti su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04, quando non è possibile ottenere l'accertamento o l'attestazione di conformità, né è possibile rendere gli stessi conformi alle previsioni degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, per cui è necessario ordinare la rimessione in pristino dell'originario organismo edilizio, applicando contestualmente una sanzione da € 1033,00 a €. 10329,00.

Incremento di Valore		Sanzione
Da	a	
	€.< 5164,57	€. 1033,00
€. 5164,58	€. 10329,14	€. 1549,00
€. 10329,15	€. 15493,71	€. 2065,00
€. 15493,72	€. 20658,28	€. 2582,00
€. 20658,29	€. 25822,84	€. 3098,00
€. 25822,85	€. 30987,41	€. 3615,00
€. 30987,42	€. 36151,98	€. 4131,00
€. 36151,99	€. 41316,55	€. 4648,00
€. 41316,56	€. 46481,12	€. 5164,00
€. 46481,13	€. 51645,69	€. 5681,00
€. 51645,70	€. 56810,26	€. 6197,00
€. 56810,27	€. 61974,83	€. 6713,00
€. 61974,84	€. 67139,40	€. 7230,00
€. 67139,41	€. 72303,97	€. 7746,00
€. 72303,98	€. 77468,53	€. 8263,00
€. 77468,54	€. 82633,10	€. 8779,00
€. 82633,11	€. 87797,67	€. 9296,00
€. 87797,68	€. 92962,24	€. 9812,00
€. > 92962,25		€. 10329,00

**Art. 135 comma 2**

Interventi di **Restauro o Risanamento Conservativo** eseguiti senza Denuncia di Inizio Attività o in difformità da essa, su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04 e su tutti gli immobili per i quali i vigenti strumenti urbanistici prevedono come massimo intervento ammissibile il Restauro/Risanamento Conservativo, quando non sia possibile ottenere l'accertamento, o l'attestazione, di conformità e non sia parimenti possibile rendere gli interventi conformi alle previsioni degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, quindi è possibile ordinare la rimessione in pristino dell'originario organismo edilizio applicando contestualmente una sanzione da €. 1033,00 a €. 20670,00.

Incremento di Valore		Sanzione
Da	a	
	€.< 5164,57	€. 1033,00
€. 5164,58	€. 10329,14	€. 3098,00
€. 10329,15	€. 15493,71	€. 4131,00
€. 15493,72	€. 20658,28	€. 5164,00
€. 20658,29	€. 25822,84	€. 6197,00
€. 25822,85	€. 30987,41	€. 7230,00

€. 30987,42	€. 36151,98	€. 8263,00
€. 36151,99	€. 41316,55	€. 9296,00
€. 41316,56	€. 46481,12	€. 10329,00
€. 46481,13	€. 51645,69	€. 11362,00
€. 51645,70	€. 56810,26	€. 12394,00
€. 56810,27	€. 61974,83	€. 13427,00
€. 61974,84	€. 67139,40	€. 14460,00
€. 67139,41	€. 72303,97	€. 15493,00
€. 72303,98	€. 77468,53	€. 16526,00
€. 77468,54	€. 82633,10	€. 17559,00
€. 82633,11	€. 87797,67	€. 18592,00
€. 87797,68	€. 92962,24	€. 19625,00
€. > 92962,25		€. 20670,00

**Art. 136 comma 1 lettera a)**

**Mutamenti della destinazione d'uso dell'immobile, senza opere**, realizzati in assenza di DIA nelle aree e per le fattispecie disciplinate ai sensi dell'art. 58 della L. 1/2005, nei casi in cui il mutamento della destinazione d'uso risulti compatibile con la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, per i quali si prevede l'applicazione di una sanzione da € 300,00 a € 1.200,00:

Incremento di Valore		Sanzione
Da	a	
	€.< 5164,57	€. 300,00
€. 5164,58	€. 10329,14	€. 450,00
€. 10329,14	€. 25822,84	€. 600,00
€. 25822,84	€. 41316,55	€. 750,00
€. 41316,55	€. 56810,26	€. 900,00
€. 56810,26	€. 72303,97	€. 1050,00
€. > €. 72303,97		€. 1.200,00

**Art. 136 comma 1 lettera c)**

**Mutamenti della destinazione d'uso dell'immobile, senza opere**, realizzati in assenza di DIA nelle aree e per le fattispecie disciplinate ai sensi dell'art. 58 della L. 1/2005, nel caso di utilizzazione di terreni inediti difforme dalle disposizioni contenute nella disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, per il quale si prevede l'applicazione di una sanzione da € 600,00 a € 3.600,00:

Incremento di Valore		Sanzione
Da	a	
	€.< 5164,57	€. 600,00
€. 5164,58	€. 10329,14	€. 1100,00
€. 10329,14	€. 25822,84	€. 1600,00
€. 25822,84	€. 41316,55	€. 2100,00
€. 41316,55	€. 56810,26	€. 2600,00
€. 56810,26	€. 72303,97	€. 3100,00
€. > €. 72303,97		€.3600,00

**Art. 140 comma 6**

**Attestazione di conformità in sanatoria** per opere in assenza o totale difformità dell'atto abilitante nei casi diversi da quelli di cui all'art. 140 comma 4, per i quali si prevede l'applicazione di una sanzione da €. 516,00 a €.5164,00.

Incremento di Valore		Sanzione
Da	a	
	€. < 5164,67	€. 516,00
€. 5164,67	€. 12911,68	€. 1033,00
€. 12911,68	€. 20658,68	€. 1549,00
€. 20658,68	€. 28405,69	€. 2065,00
€. 28405,69	€. 36152,69	€. 2582,00
€. 36152,69	€. 43899,70	€. 3098,00
€. 43899,70	€. 51646,70	€. 3615,00
€. 51646,70	€. 59393,71	€. 4131,00
€. 59393,71	€. 67140,71	€. 4648,00
€. > 67140,71		€. 5164,00

## 5 PROSPETTI DI CALCOLO

Per il calcolo dell'incremento di valore venale dell'immobile si dovrà fare riferimento ai prospetti di calcolo redatti in relazione alle singole destinazioni come indicate nelle categorie funzionali definite nel Regolamento urbanistico, allegati alla presente disciplina con le seguenti sigle:

- MOD. A/R immobili con funzione abitativa: tipo a-b)
- MOD. A/C (immobili con funzione commerciale: tipo c)
- MOD. A/D (immobili con funzione direzionale: tipo d1- e - f)
- MOD. A/AI (immobili con funzione produttiva estrattiva e manifatturiera: tipo d2 - g)
- MOD. A/TR (immobili con funzioni turistico/produttive e congressuali: tipo h- d3)
- MOD. A/A (immobili con funzioni produttive agricole e integrative: tipo i)

## 6 INCREMENTO PER IMMOBILI A1, A2, A3 E IN ZONA OMOGENEA "A"

Per gli immobili ubicati all'interno del perimetro delle zone classificate omogenee di tipo "A" e gli immobili classificati dal R.U. "A1"- "A2"- "A3" ovunque ubicati, l'importo della sanzione amministrativa è calcolato come in precedenza e incrementato del 20%.

## 7 ATTIVITA' DI CONTROLLO

Una percentuale pari al 10% degli importi delle sanzioni pecuniarie per illeciti urbanistico-edilizi è destinato all'attivazione di politiche di repressione degli abusi edilizi e per la promozione di interventi di riqualificazione dei nuclei interessati da fenomeni di abusivismo edilizio. In tal senso il Settore Urbanistica potrà, ad esempio, attivare piani di controllo programmati o straordinari dell'attività edilizia, sia in corso che già esistente, anche mediante verifiche e controlli sul luogo.

## CAPO II

### DISCIPLINA PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART 167 D.lgs. 42/04.

#### 1 SCOPO DELLA DISCIPLINA

Scopo della presente disciplina è stabilire criteri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative di cui agli artt.167 e 181 del D.lg. 42/04.

#### 2 AMBITO DI APPLICAZIONE

La fattispecie è relativa all'applicazione della sanzione prevista dall'art. 167 del D.Lgs n. 42/2004, per interventi realizzati in zona di vincolo paesaggistico in assenza o in difformità dalla prescritta autorizzazione paesaggistica.

Le sanzioni previste dalla presente disciplina non si applicano agli interventi non soggetti alla autorizzazione prescritta dall'articolo 146 e dall'articolo 159 del D.lg. 42/04, ai sensi dell'art.149 dello stesso decreto, e cioè:

- a) *interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;*
- b) *interventi inerenti all'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;*
- c) *taglio colturale, forestazione, riforestazione, opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.*

Le sanzioni di cui agli artt.167 e 181 del D.lg. 42/04 non si applicano, inoltre, nei casi di interventi che non comportino modifiche esterne, nonché nei casi di progetti di intervento che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

Si considerano tali, tra le altre, le modifiche da eseguirsi su pareti che, seppur esterne, prospettino su spazi scoperti interni all'edificio od al complesso immobiliare, quali chiostrini, chiostrine e simili.

#### 3 MODALITA' DI DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PAESAGGISTICA (Art. 167 del D. Lgs 42/2004)

##### 3.1 Interventi abusivamente realizzati in aree o su immobili assoggettati ad autorizzazione paesaggistica.

Nel caso di opere abusivamente realizzate in aree o su immobili assoggettati ad autorizzazione paesaggistica il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese, fatto salvo quanto previsto al comma 4 dell'art.167 del D.Lg. 42/04.

##### 3.2 Interventi rientranti nei casi di cui all'art.167 comma 4 del D. Lg. 42/04 eseguiti in assenza della autorizzazione paesaggistica.

Qualora le opere abusivamente realizzate consistano in:

- a) lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
- b) impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- c) lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380,

così come elencati all'art.167 comma 4 del D. Lg. 42/04, i soggetti interessati possono presentare apposita istanza al Comune affinché sia accertata la compatibilità paesaggistica delle stesse opere, secondo le procedure di cui all'art.167 comma 5 dello stesso decreto.

Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima asseverata, predisposta dal tecnico abilitato individuato dal trasgressore, ed è sottoposta al controllo e alla verifica da parte del Responsabile del Procedimento.

Nei limiti previsti dall'art. 167 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i il Dirigente del Settore Urbanistica applica la sanzione e rilascia l'accertamento di compatibilità paesaggistica attraverso un provvedimento emesso previo parere della commissione comunale per il paesaggio, di cui all'art.89 della L.R.T. 1/2005, e della Soprintendenza, che si esprimono sulla compatibilità delle opere con la tutela del vincolo e sulla determinazione del danno ambientale;

Conseguentemente ai pareri espressi si procederà:

- a) alla demolizione qualora gli interventi non rientrino nei limiti previsti dall'art. 167 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. ovvero le opere siano ritenute incompatibili con la tutela del vincolo;
- b) alla determinazione della sanzione, la quale sarà determinata dal maggior importo fra danno arrecato e profitto conseguito - oltre che a prescrivere l'eventuale esecuzione di opere di riqualificazione tendenti all'eliminazione delle alterazioni ambientali – per le opere tollerabili in ragione dei vincoli posti a tutela (con eventuale richiesta dell'esecuzione di opere tendenti all'eliminazione delle alterazioni ambientali), in quanto pur realizzando le medesime un danno ambientale questo non è valutato di tale rilevanza da richiederne la demolizione;
- c) alla determinazione della sanzione, che sarà equivalente al solo profitto conseguito, per le opere valutare compatibili con la tutela del vincolo e per le quali nei pareri emessi si evinca che le stesse non hanno determinato alcun danno ambientale;

Per i casi b) e c) sarà possibile il rilascio del provvedimento di compatibilità paesaggistica previo pagamento delle sanzioni.

La sanzione minima è quantificata in ogni caso in misura non inferiore a € 516,00.

In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al paragrafo 3.1.

La domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica presentata ai sensi dell'articolo 181, comma 1-quater, si intende presentata anche ai sensi e per gli effetti di cui al presente comma.

### **3.3 Sanzione amministrativa di cui all'art.143 della LR 1/2005**

Ove non soggette a sanzioni penali, le violazioni delle norme contenute nel Titolo VI Capo IV della LR 1/2005 sono passibili di sanzione pecuniaria, stabilito in funzione dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguito con l'esecuzione delle opere, quantificata tra un minimo di €. 200,00 e un massimo di €. 5.000,00, secondo quanto previsto dall'art. 143 della LR 1/2005:

Incremento di Valore		Sanzione
Da	a	
	€. < 5164,57	€. 200,00
€. 5164,58	€. 10329,14	€. 1000,00
€. 10329,14	€. 25822,84	€. 1800,00
€. 25822,84	€. 41316,55	€. 2600,00
€. 41316,55	€. 56810,26	€. 3400,00
€. 56810,26	€. 72303,97	€. 4200,00
€. > €. 72303,97		€.5000,00

UBICAZIONE IMMOBILE: \_\_\_\_\_

PROPRIETA': \_\_\_\_\_

EPOCA OPERE ABUSIVE (data di accertamento): \_\_\_\_\_

**A**

**VALORE ATTUALE**

**Determinazione della SUPERFICIE CONVENZIONALE**

Descrizione immobile	Superficie reale	vani h >2,40	vani h<2,40	Coefficiente	Superficie convenzionale
<b>Residenziale</b>	Unità inferiore a mq. 46			1,20	
	Unità tra mq. 46 e mq.70			1,10	
	Unità oltre mq.70			1,00	
	Autorimesse, cantine, soffitte, pertinenze, accessori			0,50	
	recinzioni			0,35	
	Balconi, terrazze, vol. tecnici			0,25	
	ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere edilizie non soggette a permesso di costruire			0,10	
<b>Totale superficie convenzionale in mq. (1)</b>					

**Determinazione del Valore Unitario di Riferimento**

Fascia/zona	Microzona	Categoria Catastale	Tipologia	Valore Unitario di Riferimento (€/mq) (2)	
Rif. O.M.I.	Rif. O.M.I.	N.C.U.	Rif. O.M.I.	Rif. O.M.I.	

**Calcolo del VALORE VENALE**

Superficie convenzionale (mq) (1)	Valore Unitario di Riferimento (€/mq) (2)	VALORE (€) (1) x (2)

(\*) Inserire articolo di riferimento: Art. 134 c. 2 e c. 3, Art. 135 c. 1 e c. 2, Art. 138 c. 1, Art. 139 c.2 e c. 3. Art. 140 c. 6 L.R. 1/05, Art. 167 D.lgs. 42/04, Art. 1 L. 308/04.

**B**

**VALORE PRECEDENTE**

**Determinazione della SUPERFICIE CONVENZIONALE**

Descrizione immobile	Superficie reale	vani h >2,40	vani h<2,40	Coefficiente	Superficie convenzionale
<b>Residenziale</b>	Unità inferiore a mq. 46			1,20	
	Unità tra mq. 46 e mq.70			1,10	
	Unità oltre mq.70			1,00	
	Autorimesse, cantine, soffitte, pertinenze, accessori			0,50	
	recinzioni			0,35	
	Balconi, terrazze, vol. tecnici			0,25	
	ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere edilizie non soggette a permesso di costruire			0,10	
<b>Totale superficie convenzionale in mq. (1)</b>					

**Determinazione del Valore Unitario di Riferimento**

Fascia/zona	Microzona	Categoria Catastale	Tipologia	Valore Mercato Medio	Coeff. di abbattimento	Valore Unitario di Riferimento (€/mq) (2)
Rif. O.M.I.	Rif. O.M.I.	N.C.U.	Rif. O.M.I.	Rif. O.M.I.	vedi intervento	

**Calcolo del VALORE VENALE**

Superficie convenzionale (mq) (1)	Valore Unitario di Riferimento (€/mq) (2)	VALORE (€) (1) x (2)

**Calcolo INCREMENTO DI VALORE VENALE e SANZIONE**

VALORE (€)	VALORE (€)	INCREMENTO	SANZIONE	SANZIONE
prospetto "A"	prospetto "B"	(A - B)		regime editale

OSSERVAZIONI del tecnico redattore


Carrara, li \_\_\_\_\_

Il tecnico \_\_\_\_\_

UBICAZIONE IMMOBILE: \_\_\_\_\_

PROPRIETA': \_\_\_\_\_

EPOCA OPERE ABUSIVE (data di accertamento): \_\_\_\_\_

A		VALORE ATTUALE				
<b>Determinazione della SUPERFICIE CONVENZIONALE</b>						
<b>Direzionale</b>	Descrizione immobile	Superficie reale	vani h >2,40	vani h <2,40	Coefficiente	Superficie
	Unità superiore a mq. 300				0,80	
	Unità tra mq. 200 e mq. 300				0,90	
	Unità tra mq. 100 e mq.200				1,00	
	Unità tra mq. 70 e mq. 100				1,10	
	Unità tra mq. 30 e mq. 70				1,20	
	Unità inferiore a mq.30				1,30	
	Autorimesse, cantine, soffitte, pertinenze, accessori				0,50	
	recinzioni				0,35	
	Balconi, terrazze, vol. tecnici, recinzioni				0,25	
	ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere edilizie non soggette a permesso di costruire				0,10	
<b>Totale superficie convenzionale in mq. (1)</b>						
<b>Determinazione del Valore Unitario di Riferimento</b>						
Fascia/zona	Microzona	Categoria Catastale	Tipologia	<b>Valore Unitario di Riferimento (€/mq) (2)</b>		
Rif. O.M.I.	Rif. O.M.I.	N.C.U.	Rif. O.M.I.	Rif. O.M.I.		
<b>Calcolo del VALORE VENALE</b>						
Superficie convenzionale (mq) (1)		Valore Unitario di Riferimento (€/mq) (2)		VALORE (€) (1) x (2)		

(\*) Inserire articolo di riferimento: Art. 134 c.2 e c. 3, Art. 135 c.1 e c. 2, Art. 138 c. 1, Art. 139 c. 2 e c.3, Art. 140 c. 6 L.R. 1/05, Art. 164 D.lgs. 42/04, Art. 1 L. 308/04.

B		VALORE PRECEDENTE				
<b>Determinazione della SUPERFICIE CONVENZIONALE</b>						
<b>Direzionale</b>	Descrizione immobile	Superficie reale	vani h >2,40	vani h <2,40	Coefficiente	Superficie
	Unità superiore a mq. 300				0,80	
	Unità tra mq. 200 e mq. 300				0,90	
	Unità tra mq. 100 e mq.200				1,00	
	Unità tra mq. 70 e mq. 100				1,10	
	Unità tra mq. 30 e mq. 70				1,20	
	Unità inferiore a mq.30				1,30	
	Autorimesse, cantine, soffitte, pertinenze, accessori				0,50	
	recinzioni				0,35	
	Balconi, terrazze, vol. tecnici, recinzioni				0,25	
	ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere edilizie non soggette a permesso di costruire				0,10	
<b>Totale superficie convenzionale in mq. (1)</b>						
<b>Determinazione del Valore Unitario di Riferimento</b>						
Fascia/zona	Microzona	Categoria Catastale	Tipologia	Valore Mercato Medio	Coeff. Di Abbattonimento	Valore Unitario di Riferimento (€/mq) (2)
Rif. O.M.I.	Rif. O.M.I.	N.C.U.	Rif. O.M.I.	Rif. O.M.I.	vedi intervento	
<b>Calcolo del VALORE VENALE</b>						
Superficie convenzionale (mq) (1)		Valore Unitario di Riferimento (€/mq) (2)		VALORE (€) (1) x (2)		

**Calcolo INCREMENTO DI VALORE VENALE e SANZIONE**

VALORE	VALORE	INCREMENTO	SANZIONE	SANZIONE
prospetto "A"	prospetto "B"	(A - B)		regime editale

<p><b>OSSERVAZIONI</b> del tecnico redattore</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>_____</p> <p>Il tecnico</p>
--	--------------------------------

Carrara, li \_\_\_\_\_

UBICAZIONE IMMOBILE: \_\_\_\_\_

PROPRIETA': \_\_\_\_\_

EPOCA OPERE ABUSIVE (data di accertamento): \_\_\_\_\_

**A**

**VALORE ATTUALE**

**Determinazione della SUPERFICIE CONVENZIONALE**

Descrizione immobile	Superficie reale	vani h >2,40	vani h <2,40	Coefficiente	Superficie convenzionale
<b>Commerciale</b>	Unità superiore a mq. 250			1,00	
	Unità tra mq. 130 e mq. 250			1,20	
	Unità tra mq. 80 e mq.130			1,60	
	Unità tra mq. 50 e mq. 80			1,90	
	Unità tra mq. 30 e mq. 50			2,20	
	Unità inferiore a mq.30			2,60	
	Autorimesse, cantine, soffitte, pertinenze, accessori			0,50	
	recinzioni			0,35	
	Balconi, terrazze, vol. tecnici,			0,25	
	ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere edilizie non soggette a permesso di costruire			0,10	
	<b>Totale superficie convenzionale in mq. (1)</b>				

**Determinazione del Valore Unitario di Riferimento**

Fascia/zona	Microzona	Categoria Catastale	Tipologia	Valore Unitario di Riferimento (€/mq) (2)
Rif. O.M.I.	Rif. O.M.I.	N.C.U.	Rif. O.M.I.	Rif. O.M.I.

**Calcolo del VALORE VENALE**

Superficie convenzionale (mq) (1)	Valore Unitario di Riferimento (€/mq) (2)	VALORE (€) (1) x (2)
-----------------------------------	---	----------------------

(\*) Inserire articolo di riferimento: Art. 134 c.2 e c. 3, Art.135 c. 1 e c. 2, Art. 138 c. 1, Art. 139 c. 2 e c. 3, Art. 140 c. 6 L.R. 1/05, Art. 167 D.lgs. 42/04, Art. 1 L.308/04.

**B**

**VALORE PRECEDENTE**

**Determinazione della SUPERFICIE CONVENZIONALE**

Descrizione immobile	Superficie reale	vani h >2,40	vani h <2,40	Coefficiente	Superficie convenzionale
<b>Commerciale</b>	Unità superiore a mq. 250			1,00	
	Unità tra mq. 130 e mq. 250			1,20	
	Unità tra mq. 80 e mq.130			1,60	
	Unità tra mq. 50 e mq. 80			1,90	
	Unità tra mq. 30 e mq. 50			2,20	
	Unità inferiore a mq.30			2,60	
	Autorimesse, cantine, soffitte, pertinenze, accessori			0,50	
	recinzioni			0,35	
	Balconi, terrazze, vol. tecnici,			0,25	
	ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere edilizie non soggette a permesso di costruire			0,10	
	<b>Totale superficie convenzionale in mq. (1)</b>				

**Determinazione del Valore Unitario di Riferimento**

Fascia/zona	Microzona	Categoria Catastale	Tipologia	Valore Unitario di Riferimento Medio	Coeff. di abbattimento	Valore Unitario di Riferimento €/mq.(2)
Rif. O.M.I.	Rif. O.M.I.	N.C.U.	Rif. O.M.I.	Rif. O.M.I.	vedi intervento	

**Calcolo del VALORE VENALE**

Superficie convenzionale (1)	Valore Unitario di Riferimento (2)	VALORE (1) x (2)
------------------------------	------------------------------------	------------------

**Calcolo INCREMENTO DI VALORE VENALE e SANZIONE**

VALORE prospetto "A"	VALORE prospetto "B"	INCREMENTO (A - B)	SANZIONE	SANZIONE regime editale

OSSERVAZIONI del tecnico redattore


Carrara, li \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ il tecnico

UBICAZIONE IMMOBILE: \_\_\_\_\_

PROPRIETA': \_\_\_\_\_

EPOCA OPERE ABUSIVE (data di accertamento): \_\_\_\_\_

**A**

**VALORE ATTUALE**

**Determinazione della SUPERFICIE CONVENZIONALE**

Descrizione immobile	Superficie reale	vani h >2,40	vani h<2.40	Coefficiente	Superficie convenzionale
<b>Artigianale - Industriale</b>	Unità superiore a mq. 1000			0,50	
	Unità tra mq. 500 e mq. 1000			0,68	
	Unità tra mq. 300 e mq.500			0,75	
	Unità tra mq. 150 e mq. 300			0,92	
	Unità tra mq. 70 e mq. 150			1,00	
	Unità inferiore a mq.70			1,20	
	Autorimesse, cantine, soffitte, pertinenze, accessori			0,50	
	recinzioni			0,35	
	Balconi, terrazze, vol. tecnici, recinzioni			0,25	
	ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere edilizie non soggette a permesso di costruire			0,10	
<b>Totale superficie convenzionale in mq. (1)</b>					

**Determinazione del Valore Unitario di Riferimento**

Fascia/zona	Microzona	Categoria Catastale	Tipologia	Valore Unitario di Riferimento (€/mq) (2)
<i>Rif. O.M.I.</i>	<i>Rif. O.M.I.</i>	<i>N.C.U.</i>	<i>Rif. O.M.I.</i>	<i>Rif. O.M.I.</i>

**Calcolo del VALORE VENALE**

Superficie convenzionale (mq) (1)	Valore Unitario di Riferimento (€/mq) (2)	VALORE (€) (1) x (2)
-----------------------------------	---	----------------------

(\*) Inserire articolo di riferimento: Art. 134 c. 2 e c. 3, Art. 135 c.1 e c. 2, Art. 138 c. 1, Art. 139 c.2 e c. 3, Art. 140 c. 6 L.R. 1/05, Art. 167 D.lgs. 42/04, Art. 1 L. 308/04.

**B**

**VALORE PRECEDENTE**

**Determinazione della SUPERFICIE CONVENZIONALE**

Descrizione immobile	Superficie reale	vani h >2,40	vani h<2.40	Coefficiente	Superficie convenzionale
<b>Artigianale - Industriale</b>	Unità superiore a mq. 1000			0,50	
	Unità tra mq. 500 e mq. 1000			0,68	
	Unità tra mq. 300 e mq.500			0,75	
	Unità tra mq. 150 e mq. 300			0,92	
	Unità tra mq. 70 e mq. 150			1,00	
	Unità inferiore a mq.70			1,20	
	Autorimesse, cantine, soffitte, pertinenze, accessori			0,50	
	recinzioni			0,35	
	Balconi, terrazze, vol. tecnici, recinzioni			0,25	
	ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere edilizie non soggette a permesso di costruire			0,10	
<b>Totale superficie convenzionale in mq. (1)</b>					

**Determinazione del Valore Unitario di Riferimento**

Fascia/zona	Microzona	Categoria Catastale	Tipologia	Valore Mercato Medio	Coeff. di abbattimento	Valore Unitario di Riferimento €/mq.(2)
<i>Rif. O.M.I.</i>	<i>Rif. O.M.I.</i>	<i>N.C.U.</i>	<i>Rif. O.M.I.</i>	<i>Rif. O.M.I.</i>	<i>vedi intervento</i>	

**Calcolo del VALORE VENALE**

Superficie convenzionale (mq) (1)	Valore Unitario di Riferimento (€/mq) (2)	VALORE (€) (1) x (2)
-----------------------------------	---	----------------------

**Calcolo INCREMENTO DI VALORE VENALE e SANZIONE**

VALORE	VALORE	INCREMENTO	SANZIONE	SANZIONE
prospetto "A"	prospetto "B"	(A - B)		<i>regime edile</i>

OSSERVAZIONI del tecnico redattore

Carrara, li \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ il Funzionario

UBICAZIONE IMMOBILE: \_\_\_\_\_

PROPRIETA': \_\_\_\_\_

EPOCA OPERE ABUSIVE (data di accertamento): \_\_\_\_\_

**A**

**VALORE ATTUALE**

**Determinazione della SUPERFICIE CONVENZIONALE**

Descrizione immobile	Superficie reale	vani h >2,40	vani h<2.40	Coefficiente	Superficie convenzionale
<b>Agricolo</b>	Unità superiore a mq. 300			0,65	
	Unità tra mq. 200 e mq. 300			0,75	
	Unità tra mq. 100 e mq.200			0,85	
	Unità tra mq. 70 e mq. 100			1,00	
	Unità tra mq. 30 e mq. 70			1,20	
	Unità inferiore a mq.50			1,30	
	Autorimesse, cantine, soffitte, pertinenze, accessori			0,50	
	recinzioni			0,35	
	Balconi, terrazze, vol. tecnici, recinzioni			0,25	
	ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere edilizie non soggette a permesso di costruire			0,10	
<b>Totale superficie convenzionale in mq. (1)</b>					

**Determinazione del Valore Unitario di Riferimento**

Fascia/zona	Microzona	Categoria Catastale	Tipologia	Valore Mercato Medio	Coeff. di abbattimento	Valore Unitario di Riferimento €/mq.(2)
Rif. O.M.I.	Rif. O.M.I.	N.C.U.	Rif. O.M.I.	Rif. O.M.I.	vedi intervento	

**Calcolo del VALORE VENALE**

Superficie convenzionale (mq) (1)	Valore Unitario di Riferimento (€/mq) (2)	VALORE (€) (1) x (2)

**B**

**VALORE PRECEDENTE**

**Determinazione della SUPERFICIE CONVENZIONALE**

Descrizione immobile	Superficie reale	vani h >2,40	vani h<2.40	Coefficiente	Superficie convenzionale
<b>Agricolo</b>	Unità superiore a mq. 300			0,65	
	Unità tra mq. 200 e mq. 300			0,75	
	Unità tra mq. 100 e mq.200			0,85	
	Unità tra mq. 70 e mq. 100			1,00	
	Unità tra mq. 30 e mq. 70			1,20	
	Unità inferiore a mq.50			1,30	
	Autorimesse, cantine, soffitte, pertinenze, accessori			0,50	
	recinzioni			0,35	
	Balconi, terrazze, vol. tecnici, recinzioni			0,25	
	ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere edilizie non soggette a permesso di costruire			0,10	
<b>Totale superficie convenzionale in mq. (1)</b>					

**Determinazione del Valore Unitario di Riferimento**

Fascia/zona	Microzona	Categoria Catastale	Tipologia	Valore Mercato Medio	Coeff. di abbattimento	Valore Unitario di Riferimento €/mq.(2)
Rif. O.M.I.	Rif. O.M.I.	N.C.U.	Rif. O.M.I.	Rif. O.M.I.	vedi intervento	

**Calcolo del VALORE VENALE**

Superficie convenzionale (mq) (1)	Valore Unitario di Riferimento (€/mq) (2)	VALORE (€) (1) x (2)
0,00	€ -	€ -

**Calcolo INCREMENTO DI VALORE VENALE e SANZIONE**

VALORE prospetto "A"	VALORE prospetto "B"	INCREMENTO (A - B)	SANZIONE	SANZIONE regime editale

**OSSERVAZIONI del tecnico redattore**


Carrara, li \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ il tecnico

UBICAZIONE IMMOBILE: \_\_\_\_\_

PROPRIETA': \_\_\_\_\_

EPOCA OPERE ABUSIVE (data di accertamento): \_\_\_\_\_

**A**

**VALORE ATTUALE**

**Determinazione della SUPERFICIE CONVENZIONALE**

Descrizione immobile	Superficie reale	vani h >2,40	vani h<2.40	Coefficiente	Superficie convenzionale
<b>Turistico Ricettivo</b>	Unità superiore a mq. 1000			1,40	
	Unità tra mq. 700 e mq. 1000			1,35	
	Unità tra mq. 400 e mq.700			1,20	
	Unità tra mq. 250 e mq. 400			1,00	
	Unità tra mq. 150 e mq. 250			0,90	
	Unità inferiore a mq.150			0,75	
	Autorimesse, cantine, soffitte, pertinenze, accessori			0,50	
	recinzioni			0,35	
	Balconi, terrazze, vol. tecnici,			0,25	
	ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere edilizie non soggette a permesso di costruire			0,10	
<b>Totale superficie convenzionale in mq. (1)</b>					

**Determinazione del Valore Unitario di Riferimento**

Fascia/zona	Microzona	Categoria Catastale	Tipologia	Valore Unitario di Riferimento <i>pari al valore di mercato medio €/mq. (2)</i>
<i>Rjf. O.M.I.</i>	<i>Rjf. O.M.I.</i>	<i>N.C.U.</i>	<i>Rjf. O.M.I.</i>	<i>Rjf. O.M.I.</i>

**Calcolo del VALORE VENALE**

Superficie convenzionale (mq) (1)	Valore Unitario di Riferimento (€/mq) (2)	VALORE (€) (1) x (2)

(\*) Insieme articolo di incremento: Art. 154 C. 2 E.C. 3; Art. 155 C. 1 E.C. 2; Art. 156 C. 1; Art. 157 C. 2 E.C. 3; Art. 140 C. 6 L.R. 1/05; Art. 107 D.lgs. 42/04; Art. 1 L. 308 /04

**B**

**VALORE PRECEDENTE**

**Determinazione della SUPERFICIE CONVENZIONALE**

Descrizione immobile	Superficie reale	vani h >2,40	vani h<2.40	Coefficiente	Superficie convenzionale
<b>Turistico Ricettivo</b>	Unità superiore a mq. 1000			1,40	
	Unità tra mq. 700 e mq. 1000			1,35	
	Unità tra mq. 400 e mq.700			1,20	
	Unità tra mq. 250 e mq. 400			1,00	
	Unità tra mq. 150 e mq. 250			0,90	
	Unità inferiore a mq.150			0,75	
	Autorimesse, cantine, soffitte, pertinenze, accessori			0,50	
	recinzioni			0,35	
	Balconi, terrazze, vol. tecnici,			0,25	
	ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere edilizie non soggette a permesso di costruire			0,10	
<b>Totale superficie convenzionale in mq. (1)</b>					

**Determinazione del Valore Unitario di Riferimento**

Fascia/zona	Microzona	Categoria Catastale	Tipologia	Valore Mercato Medio	Coeff. di abbattimento	Valore Unitario di Riferimento €/mq.(2)
<i>Rjf. O.M.I.</i>	<i>Rjf. O.M.I.</i>	<i>N.C.U.</i>	<i>Rjf. O.M.I.</i>	<i>Rjf. O.M.I.</i>	<i>vedi intervento</i>	

**Calcolo del VALORE VENALE**

Superficie convenzionale (mq) (1)	Valore Unitario di Riferimento (€/mq) (2)	VALORE (€) (1) x (2)

**Calcolo INCREMENTO DI VALORE VENALE e SANZIONE**

VALORE prospetto "A"	VALORE prospetto "B"	INCREMENTO (A - B)	SANZIONE	SANZIONE <i>regime editale</i>

OSSERVAZIONI del tecnico redattore


Carrara, li \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ il tecnico

**SANZIONE AMMINISTRATIVA PECUNIARIA PREVISTA DALL'ART. 31, D.P.R. 380/01**

	<b>TIPOLOGIA DI INTERVENTO</b>	<b>SANZIONE</b>	
	<b>Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali</b>	<b>Abusi realizzati su aree o edifici di cui all'art. 27, comma 2, del DPR 380/01, ivi comprese le aree soggette a rischio idraulico elevato o molto elevato</b>	<b>Abusi realizzati su immobili non vincolati</b>
1	per ampliamenti minori o uguali al 20% della SUL autorizzata, con una volumetria max di mc 50	€ 20.000,00	€ 2.000,00
2	per ampliamenti minori o uguali al 20% della SUL autorizzata, con una volumetria max di mc 250	€ 20.000,00	€ 5.000,00
3	per ampliamenti compresi tra il 20% ed il 50% della SUL autorizzata, fino ad una volumetria max di mc 450	€ 20.000,00	€ 8.000,00
4	per ampliamenti superiori al 50% della SUL autorizzata, con una volumetria oltre mc 450	€ 20.000,00	€ 10.000,00
5	per la realizzazione di edifici principali ex novo con volume fino a mc 250	€ 20.000,00	€ 12.000,00
6	per la realizzazione di edifici principali ex novo con volume compreso da mc 250 a mc. 450	€ 20.000,00	€ 15.000,00
7	per la realizzazione di edifici principali ex novo con volume oltre mc 450	€ 20.000,00	€ 18.000,00
8	Per opere non quantificabili in termini di superfici e volumi, di rilevante consistenza e che abbiano comportato modifiche evidenti dell'aspetto esteriore dei luoghi quali, depositi a cielo aperto, movimenti di terra, disboscamento, discarica, oltre mq 300	€ 20.000,00	€ 15.000,00
9	Opere che abbiano comportato modifiche alla sagoma, prospetti e nelle zone omogenee A mutamenti di destinazione d'uso	€ 20.000,00	€ 3.000,00
10	Opere che abbiano comportato sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico- edilizio con altro diverso anche con modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale	€ 20.000,00	€ 20.000,00