



COMUNE DI CAPANNORI

Servizio : Servizi alla Città

REGOLAMENTO EDILIZIO

Aggiornamenti:

- Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 “ Norme per il governo del territorio.”
- Regolamento 11 novembre 2013, n. 64/R “ Regolamento di attuazione dell’articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio. *Bollettino Ufficiale R.T. n. 54, parte prima, del 15 novembre 2013*

Adeguamenti ed aggiornamenti approvati con delibere di Consiglio Comunale :

- 03 del 27/01/2016
- 49 del 20/07/2016
- 59 del 06/11/2018

INDICE

Disposizioni generali

Art. 1 - Natura, contenuto e limiti del Regolamento Edilizio	pag.	5
Art. 2 - Osservanza generale delle Leggi e dei Regolamenti	pag.	5
Art. 3 - Facoltà di deroga	pag.	5
Art. 4 - Riferimenti alla disciplina urbanistica	pag.	5

Autorizzazione paesaggistica e commissione per il paesaggio

Art. 5 - Composizione della Commissione per il Paesaggio	pag.	6
Art. 6 - Ulteriori attribuzione e compiti della Commissione per il Paesaggio	pag.	6

Norme procedurali

Art. 7 - Individuazione degli interventi edilizi	pag.	7
Art. 8 - Attività Edilizia Libera	pag.	7
Art. 9 - Attività Edilizia Libera – manutenzione ordinaria	pag.	8
Art. 10 - Attività edilizia libera – Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia	pag.	10
Art. 11 - Attività edilizia libera – Comunicazioni di Inizio attività	pag.	11
Art. 12 - Opere soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività	pag.	11
Art. 13 - Documentazione da allegare alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività	pag.	11
Art. 14 - Opere soggette a Permesso di Costruire	pag.	11
Art. 15 - (abrogato)		
Art. 16 - Interventi ammissibili con procedura di urgenza	pag.	12
Art. 17 - Procedura per il Permesso di Costruire	pag.	12
Art. 18 - Caratteristiche del Permesso di Costruire	pag.	12
Art. 19 - (abrogato)		
Art. 20 - Titolarità del Permesso di Costruire	pag.	13
Art. 21 - Validità e decadenza del Permesso di Costruire	pag.	13
Art. 22 - Varianti al Permesso di Costruire ed alla Segnalazione Certificata di inizio Attività	pag.	14
Art. 23 - Volumi secondari	pag.	14
Art. 24 - (abrogato)		
Art. 25 - Definizione delle pertinenze	pag.	15
Art. 26 - Progettista, Direttore dei Lavori e Costruttore	pag.	16

Conduzione dei lavori e verifiche

Art. 27 - Apertura del cantiere, richiesta dei punti fissi di linea e di livello	pag.	17
Art. 28 - Organizzazione del cantiere	pag.	18
Art. 29 - Occupazione e manomissione di suolo pubblico	pag.	19
Art. 30 - Visite di controllo	pag.	19
Art. 31 - Inizio ed ultimazione dei lavori, proroga dei termini di inizio e fine dei lavori, certificato di conformità	pag.	19
Art. 32 - Verifiche e collaudi	pag.	21
Art. 33 - Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità	pag.	22

Art. 34 - Agibilità parziale	pag.	22
------------------------------	------	----

Indici e parametri urbanistici

Art. 35 - Indici e parametri urbanistici	pag.	23
Art. 36 - Tolleranze dimensionali	pag.	38
Art. 37 - Sistemazione delle aree inedificate	pag.	38

Requisiti generali degli edifici

Art. 38 - Dimensione e dotazione degli alloggi	pag.	38
Art. 39 - Caratteristiche dei locali ad uso abitativo	pag.	39
Art. 40 - Caratteristiche dei vani accessori e di servizio	pag.	40
Art. 41 - Caratteristiche dei sotterranei e dei seminterrati	pag.	40
Art. 42 - Caratteristiche dei locali ad uso diverso da quello abitativo	pag.	41
Art. 43 - Superamento delle barriere architettoniche	pag.	41
Art. 44 - Caratteristiche di depositi e magazzini	pag.	42
Art. 45 - Caratteristiche dei locali ad uso alberghiero	pag.	42
Art. 46 - Caratteristiche degli edifici per il ricovero degli animali	pag.	42
Art. 47 - Allevamenti zootecnici	pag.	43
Art. 48 - Attività produttive moleste	pag.	44
Art. 49 - Risanamento delle abitazioni antigieniche e degradate	pag.	44
Art. 50 - Sistema di smaltimento dei liquami	pag.	45
Art. 51 - Norme generali	pag.	45
Art. 52 - Adeguamenti degli edifici non regolamentari	pag.	46

Disposizioni varie inerenti la tutela, la qualificazione e il decoro del territorio

Art. 53 - Serbatoi di carburante e di oli combustibili	pag.	46
Art. 54 - Scarichi di vapori e di gas	pag.	46
Art. 55 - Depositi di rifiuti solidi	pag.	47
Art. 56 - Occupazione temporanea o permanente di spazio pubblico	pag.	47
Art. 57 - Arredo urbano	pag.	47
Art. 58 - Recinzioni, aggetti, infissi, su spazi pubblici	pag.	49
Art. 59 - Campionatura di tinte e rivestimenti	pag.	49
Art. 60 - Rinvenimenti e scoperte	pag.	50

Caratteristiche dei terreni

Art. 61 - Caratteristiche dei terreni e delle fondazioni	pag.	50
Art. 62 - Caratteristiche dei rialzamenti e dei riempimenti di terreno	pag.	50

Requisiti specifici degli impianti

Art. 63 - Requisiti termici ed igrometrici	pag.	51
Art. 64 - Requisiti di carattere acustico	pag.	51
Art. 65 - Requisiti illuminotecnici	pag.	52
Art. 66 - Requisiti relativi all'areazione	pag.	52
Art. 67 - Requisiti relativi ai servizi tecnologici	pag.	53
Art. 68 - Requisiti relativi alla sicurezza	pag.	54
Art. 69 - Requisiti relativi all'impermeabilità ed alla secchezza	pag.	55
Art. 70 - Requisiti ecologici	pag.	55

Strumenti urbanistici di iniziativa privata

Art. 71 - Interventi soggetti a Piano Attuativo	pag.	56
Art. 72 - Contenuto dei Piani Attuativi	pag.	56
Art. 73 - Consorzi per la realizzazione dei Piani Attuativi	pag.	57
Art. 74 - Approvazione dei Piani Attuativi	pag.	58
Art. 75 - Validità dei Piani Attuativi	pag.	58
Art. 76 - Particolari Varianti ai Piani Attuativi	pag.	58

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Natura contenuto e limiti del R.E

Il presente Regolamento Edilizio disciplina, in conformità con tutte le leggi statali, regionali, le norme e i regolamenti applicabili in materia, ogni attività comportante la trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio del Comune di Capannori.

Il presente Regolamento Edilizio contiene:

a) disposizioni di carattere obbligatorio desunte da leggi e da normative di carattere nazionale e regionale;

b) disposizioni obbligatorie ma con carattere ed interesse eminentemente locale o legato alla problematica urbanistica ed edilizia comunale, alla sua organizzazione e alla sua gestione.

Le disposizioni di cui al punto a) sono modificabili secondo le norme di legge, quelle di cui al punto b) attraverso Variante al R.E..

Art. 2

Osservanza generale delle Leggi e dei Regolamenti

Per quanto non previsto dal presente Regolamento Edilizio si richiamano le leggi statali, regionali e le norme e i regolamenti applicabili in materia.

Per eventuali inadempienze agli articoli del presente Regolamento saranno applicate le sanzioni previste dalle disposizioni di legge. Per quanto non previsto dalle stesse, potranno essere applicate sanzioni amministrative da €. 258,23 a €1.032,91

Art.3

Facoltà di deroga

I poteri di deroga al piano strutturale e contestualmente, se necessario, al piano operativo, sono esercitabili ai sensi dell'art. 97 della L.R. 10.11.2014 N. 65.

Per edifici ed impianti pubblici sono da considerarsi quelli indicati dalla Circolare della Direzione generale dell'Urbanistica n. 3210 del 28.10.1967.

Art. 4

Riferimenti alla disciplina urbanistica

Al presente Regolamento Edilizio fanno riferimento gli elaborati dello Strumento Urbanistico vigente e le varianti allo stesso.

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA E COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Art. 5

Composizione della Commissione per il Paesaggio

L'Autorizzazione Paesaggistica è rilasciata dal Dirigente incaricato, ai sensi e secondo quanto previsto dall'art. 146 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42).

Il Comune esercita la funzione autorizzatoria in conformità con le disposizioni degli articoli 146, 153 e 154 del Codice.

Il Comune si avvale delle Commissioni per il Paesaggio con le modalità e le disposizioni contenute all'articolo 153 della L.R. 10.11.2014 n. 65 e secondo quanto previsto dall'articolo 148 del Codice.

Al Collegio partecipano, senza diritto di voto, il dirigente (o delegato), i responsabili del procedimento al fine di relazionare sulle pratiche edilizie ed altro istruttore con funzioni di verbalizzante. I relatori delle pratiche apportheranno sulla medesima il parere espresso dalla commissione.

Ai sensi del comma 5 dell'art. 153, i membri della Commissione rimangono in carica per due anni.

Qualora i membri della Commissione risultino assenti, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive, su segnalazione del Dirigente vengono dichiarati decaduti dal Sindaco, che provvede contestualmente, nel rispetto delle procedure sopra descritte, alla surroga dei medesimi.

La Commissione si riunisce in seduta ordinaria con frequenza almeno mensile o ogni volta che il Dirigente del settore lo ritenga opportuno per l'esame delle autorizzazioni presentate.

La convocazione per le riunioni della Commissione deve pervenire con un congruo anticipo rispetto alla data della riunione, e può riportare l'elenco degli argomenti posti all'ordine del giorno.

Delle decisioni e dei pareri della Commissione viene redatto regolare verbale che datato e sottoscritto dai i membri e da un istruttore con funzioni di segretario, viene raccolto in apposito registro, a cura del Segretario della Commissione. Sugli elaborati esaminati sarà apposta dicitura, con il parere della Commissione, sottoscritta dal Segretario.

Per la validità delle decisioni è necessario l'intervento di almeno due membri.

Le decisioni sono prese a maggioranza dei voti.

I componenti del Commissione si impegnano, all'atto della nomina con propria dichiarazione, a non svolgere attività professionali in contrasto con quanto disposto al comma 5 dell'art. 153 della L.R. 65/14 per la durata del mandato.

I componenti della Commissione che siano direttamente interessati alla realizzazione di un'opera, all'esame di un progetto da lui, da suoi parenti o affini firmato o presentato o che lo interessi direttamente come proprietario o progettista dell'intervento sulle aree, sulle aree confinanti con la propria, sulle aree appartenenti a parenti o affini, non può presenziare all'esame ed alla votazione. Parimenti non può presenziare all'esame di progetti redatti o firmati da propri collaboratori o, in caso di studio associato, da un proprio socio. Il suo allontanamento deve risultare dal verbale della seduta.

Art.6

Ulteriori Attribuzione e compiti della Commissione per il Paesaggio

La Commissione per il Paesaggio oltre ai compiti previsti per le legge e decreto si esprime ulteriormente con pareri consultivi nei casi previsti dal Regolamento Urbanistico/Piano Operativo.

Esprime pareri consultivi all'interpretazione in casi di incertezza avanzati da parte dell'ufficio, degli aspetti normativi nelle zone A ed equiparate di cui al D.M. 1444/68, relativamente a quelli di ordine estetico, tipologico, architettonico

La Commissione dovrà esprimere il proprio parere favorevole o contrario, in quest'ultimo caso dovrà essere motivato accuratamente per consentire al richiedente di adeguare il progetto a quanto richiesto dalle norme o al fine di consentire il controllo sulla logicità e congruità delle ragioni poste a base della valutazione negativa, per cui dovrà essere citata espressamente la norma di legge o di regolamento violata o gli elementi di contrasto tra il progetto presentato e la tutela degli aspetti ambientali. Potrà richiedere la sospensione della pratica esclusivamente se il progetto richiede delle modifiche di scarsa rilevanza che non determinino un intervento totalmente diverso.

NORME PROCEDURALI

Art. 7

Individuazione interventi edilizi

I titoli abilitativi agli interventi edilizi, cambi di destinazione d'uso e per installazione di impianti e manufatti per la produzione di energia sono quelli previsti dal D.P.R. 380/01 dalla L.R. 65/14 e dal D.Lgs. 28/2011

Art. 8

Attività edilizia libera

Nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, paesaggistica e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, nonché delle disposizioni di cui al Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio, gli interventi elencati all'art. 136 della L.R. 65/14 sono eseguiti senza titolo abilitativo

Non sono soggette a Titolo Edilizio le Comunicazioni di Inizio Attività, come disciplinate dall'art. 136 della L.R. 65/2014 e art. 6 del D.P.R. 380/01 gli interventi di manutenzione ordinaria definiti dall' art. 31 della L. 457/78, e dalle normative regionali di cui alla L.R. 65/14 e dalle specifiche articolazioni delle disposizioni regionali inserite negli strumenti urbanistici vigenti che non comportano mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili.

Oltre a quanto previsto all'art. 136 comma 1 della L.R. 65/2014 le attività di edilizia libera, che non sono soggette a preventiva comunicazione, possono riassumersi in:

1. Piccoli fori sulle facciate, anche con apposizione di griglie per sfiati di gas o simili, nelle dimensioni necessarie previste dalle specifiche norme tecniche;
2. Nuova installazione di docce, pluviali, converse, scossaline;
3. Formazione di pavimenti e rivestimenti interni di edifici o altri manufatti;
4. Nuova installazione di zanzariere alle porte e finestre di edifici o altri manufatti;
5. Nuova installazione di tende a braccio alle porte e finestre ai piani terra e ai terrazzi
6. Formazione di impianto elettrico, impianto di riscaldamento o condizionamento autonomi, con modeste esecuzioni di opere edili;
7. Installazione di nuovi elementi ai radiatori dell'impianto termico;

8. Nuova installazione di comignoli con relative opere murarie;
9. Nuova installazione di telecamere, pulsantiere per campanelli, citofoni, video-citofoni, con relative opere murarie;
10. Nuova installazione di antenna TV centralizzata o singola e parabola;
11. Formazione di vani per alloggiamento contatori; nel caso in cui siano posti sulla facciata dell'edificio devono risultare "a filo" della stessa, senza interessare elementi architettonici di pregio : murature in pietra o mattoni a faccia vista, ecc... e nelle zone sottoposte al vincolo di cui al D.Lgs 42/04, modificane la coloritura;
12. Formazione di recinzioni costituite da soli pali in legno, infissi direttamente nel terreno o con fondazione isolata completamente interrata, collegati da non più di tre fili orizzontali isolati, prive pertanto di reti metalliche a maglia sciolta, elettrosaldate, plastificate e simili;
13. Nuova costruzione di tubazioni interrate con relativi pozzetti d'ispezione, anche per consentire l'allacciamento alla rete idrica, elettrica, telefonica ed alla pubblica fognatura;
14. Nuova installazione di depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc;
15. Nuova installazione di statue ornamentali interne agli edifici o all'esterno (giardini, cortili);
16. Posa in opera di fioriere di carattere ornamentale poste su terrazzi, cortili, giardini;
17. Posa in opera di barbecue o altri focolai all'aperto, di dimensioni non superiori a mq. 3 di superficie e metri 1,50 di altezza compreso la base in cemento;
18. Installazione di serre temporanee stagionali, realizzate con strutture in materiale leggero traslucido semplicemente ancorate a terra e prive di parti in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola; sempre nel rispetto delle suddette caratteristiche, l'installazione della serra temporanea stagionale eseguita per l'esercizio di agricoltura amatoriale o da soggetti diversi dalle aziende agricole, costituisce attività libera qualora sia realizzata con dimensioni inferiori a quelle indicate all'art. 25 del Regolamento Edilizio;
19. Ogni altro intervento riconducibile ai criteri guida utilizzati in questa elencazione.

Gli interventi sopra elencati, non sono sottoposti a preventiva comunicazione.

Resta tuttavia facoltà dell'interessato presentare un'eventuale comunicazione da redarre in carta libera, qualora necessaria per altre finalità di legge o fiscali .

Art. 9

Attività edilizia libera – manutenzione ordinaria

S'intendono interventi di Manutenzione Ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni degli elementi architettonici o decorativi degli edifici. Le opere di rinnovamento sono tali se non mutano le caratteristiche originarie e le destinazioni d'uso dell'immobile, non alterano né la struttura né la sagoma, ma si limitano a ripristinare e/o sostituire gli elementi danneggiati o usurati.

Le opere di Manutenzione Ordinaria possono perciò riassumersi in:

1. Rifacimento parziale degli intonaci delle facciate di edifici o altri manufatti, con impiego di materiali e colori uguali a quelli preesistenti;

2. Rifacimento anche completo degli intonaci e della tinteggiatura interna, dei rivestimenti e delle controsoffittature dei vani anche con modifica dei materiali e delle coloriture;
3. Sabbature delle facciate esterne di fabbricati o altri manufatti nonché di elementi interni;
4. Riparazione parziale delle coperture di fabbricati e altri manufatti, utilizzando materiali analoghi a quelli preesistenti ;
5. Sostituzione parziale del manto di copertura, con impiego di elementi uguali per tipologia a quelli preesistenti;
6. Rifacimento delle gronde mantenendo invariata la forma e l'aggetto e con impiego di materiali analoghi;
7. Sostituzione di lucernai con altri aventi caratteristiche analoghi (sagoma e colore) di quelli preesistenti;
8. Riparazione, sostituzione di docce, pluviali, converse, scossaline;
9. Riparazioni di scale esterne conservando pendenza, posizione, sagoma, colori e con impiego di materiali aventi uguale tipologia di quelli preesistenti;
10. Riparazione di scale interne conservando pendenza, sagoma e posizione di quelle preesistenti;
11. Rifacimento di coperture piane e lastrici solari impiegando materiali aventi uguale tipologia di quelle preesistenti;
12. Rifacimento sulla medesima area di pavimentazioni e rivestimenti esterni, impiegando materiali aventi dimensioni, modo di posa in opera e tipologia uguale a quelli preesistenti;
13. Sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni di edifici o altri manufatti;
14. manutenzione e riparazione degli impianti, idraulico, sanitario, elettrico, del gas, di riscaldamento o raffreddamento, di accumulazione o sollevamento idrico, degli ascensori e dei montacarichi, etc.
15. Sostituzione di apparecchiature e impianti sanitari, rubinetterie nei bagni, cucine, locali lavanderia;
16. Riparazione o sostituzione di tubazioni e condotte di scarico interne ai fabbricati;
17. Riparazione o sostituzione degli infissi esterni a condizione che sia mantenuta la sagoma, i materiali ed i colori di quelli preesistenti, installazione di "doppi-vetri";
18. Riparazione o sostituzione degli infissi interni dei fabbricati;
19. Sostituzione di saracinesca anche con altra di tipo "pieno" o a "maglia", purché siano conservate le dimensioni ed i colori di quella preesistente;
20. Sostituzione di zanzariere alle porte e finestre di edifici o altri manufatti;
21. Sostituzione di tende a braccio alle porte e finestre ai piani terra e ai terrazzi
22. Riparazione o sostituzione di impianto elettrico, impianto di riscaldamento o condizionamento autonomi, con modeste esecuzioni di opere edili;
23. Riparazione o rifacimento di canna fumaria all'interno di edifici o altri manufatti;
24. Riparazione o rifacimento di canna fumaria esistente esterna ai fabbricati o altri manufatti o altri manufatti conservando tuttavia la forma e la posizione di quella preesistente;
25. Rifacimento di comignoli con relative opere murarie;
26. Riparazione o sostituzione di ringhiere ai terrazzi conservando le caratteristiche essenziali preesistenti;

27. Sostituzione di telecamere, pulsantiere per campanelli, citofoni, video-citofoni, con relative opere murarie;
28. Sostituzione anche con modelli diversi di antenna TV centralizzata o singola e parabola;
29. Sostituzione di inferriate fisse alle aperture senza modificare la sagoma e i colori di quelle preesistenti;
30. Riparazione o sostituzione di recinzioni in ferro, muratura, rete metallica o altri materiali conservando tuttavia le caratteristiche essenziali preesistenti;
31. Riparazione, sostituzione di tubazioni interrate con relativi pozzetti d'ispezione, anche per consentire l'allacciamento alla rete idrica, elettrica, telefonica ed alla pubblica fognatura;
32. Riparazioni o rifacimento di serbatoi di GPL mantenendo le caratteristiche essenziali preesistenti;
33. Rifacimento sulla medesima area di pavimentazioni stradali impiegando materiali uguali per tipologia a quelle preesistenti, con eventuale ripristino degli attraversamenti e tombini esistenti, ripulitura e risagomatura delle scarpate e fossette laterali;
34. Ricarico con inerti della viabilità a fondo naturale, previo eventuale livellamento del piano viario, ripristino degli attraversamenti e dei tombini esistenti, ripulitura e risagomatura delle scarpate e fossette laterali;
35. Ogni altro intervento riconducibile ai criteri guida utilizzati in questa elencazione

Gli interventi sopra elencati, non sono sottoposti a preventiva comunicazione.

Resta tuttavia facoltà dell'interessato presentare un'eventuale comunicazione da redarre in carta libera, qualora necessaria per altre finalità di legge o fiscali .

Art. 10

Attività edilizia libera – Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia

Sono privi di rilevanza urbanistico-edilizia le opere, gli interventi e i manufatti elencati all'art. 137 della L.R. 65/14 che non incidono in modo significativo o permanente sulle risorse del territorio, per i loro oggettivi caratteri di precarietà costruttiva e facile amovibilità o in ragione della temporaneità di installazione, che costituiscono elementi di arredo o di delimitazione di giardini e spazi pertinenziali, salvo i seguenti interventi che devono rispettare le seguenti prescrizioni :

- pergolati, limitatamente alle strutture leggere variamente configurate, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche, con le dimensioni massime e le condizioni e prescrizioni indicate nel Regolamento Urbanistico/Piano Operativo e con i traversi posti in piano.
- i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone collocati nelle aree di pertinenza degli edifici e ad una distanza massima da quest'ultimi di 50 mlt, quali ricoveri per animali domestici o da cortile, ripostigli per attrezzi, coperture di pozzi e simili, purché realizzati in materiali leggeri, senza parti in muratura, semplicemente appoggiati o ancorati al suolo, in misura non superiore ad uno per unità immobiliare, con superficie coperta complessiva non superiore a 9,00 mq. e altezza massima 2,20 mt., ed a condizione che non interessino le aree disciplinate nel Regolamento Urbanistico dagli artt. 14 "centri storici", art. 16 "Edifici di valore storico-architettonico", art. 17 "Aree di pertinenza delle ville storiche" ed i fronti principali degli edifici inseriti nelle aree di corte di cui all'art. 19 e 48; i suddetti manufatti, ancorché siano

realizzati con materiali leggeri dovranno rispettare la tipologia e le finiture previste, dalla normativa relativa alle rispettive zone omogenee in cui ricadono.

Art. 11

Attività edilizia libera - Comunicazioni di inizio attività' – C.I.L.A. – C.I.L

Nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, paesaggistica e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, nonché delle disposizioni di cui al Codice, gli interventi elencati al comma 1 dell'art. 136 della L.R. 65/14 sono eseguiti previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato allo sportello unico, comprensiva dell'identificazione dell'immobile o dell'unità immobiliare oggetto di intervento, gli interventi elencati all'art. 136 comma 2 della L.R. 65/14.

Le Comunicazioni devono essere trasmesse utilizzando gli appositi modelli unificati approvati dalla Regione Toscana (C.I.L. e C.I.L.A.)

Art. 12

Opere soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività – SCIA

Sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività – SCIA gli interventi elencati all'art. 134 comma 2 e art. 135 della L.R. 10.11.2014 n. 65.

La SCIA è sottoposta alla disciplina degli artt. 133, 141, 145 e 146 e 147 della L.R. 10.11.2014 n. 65.

Art. 13

Documentazione da allegare alle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività - SCIA

La Segnalazione Certificata di Inizio Attività - SCIA dovrà essere compilata su modello approvato dalla Regione Toscana

Dovrà essere altresì allegata l'attestazione del pagamento dei diritti comunali.

Oltre alla specificazione dell'oggetto della domanda dovranno anche essere indicate le generalità, il domicilio ed il codice fiscale del richiedente, l'ubicazione, i riferimenti catastali così come indicati nel modello.

Art. 14

Opere soggette a Permesso di Costruire

Sono soggette a Permesso di Costruire le trasformazioni urbanistiche ed edilizie incidono sulle risorse essenziali del territorio elencate all'art. 134 della L.R. 65/14

Il Permesso di Costruire è soggetto alla disciplina descritta agli artt. 133, 141, 142 e 143 della L.R. 65/14

Art. 15
(abrogato)

Art. 16

Interventi ammissibili con procedure d'urgenza.

Oltre alle opere da eseguire su ordinanza del Sindaco o del Dirigente per la tutela della pubblica incolumità, potranno essere iniziate senza domanda preventiva, le opere motivate da carattere di necessità e urgenza per rimuovere pericoli per la pubblica e privata incolumità.

Per gli edifici sottoposti ai vincoli previsti dal Codice per i Beni Culturali D.Lgs. 42/2004 e comunque per tutti gli edifici che ricadono nelle zone A in assenza di apposita autorizzazione o altro titolo edilizio, le opere dovranno eseguirsi secondo tecniche e materiali uguali a quelli originari.

L'Amministrazione si riserva di disporre di autorità, qualora l'intervento non sia congruente, la rimessa in pristino secondo le caratteristiche dell'impianto originario.

Dell'intervento deve essere data immediata comunicazione ai V.V.F.F. e al servizio reperibilità tecnica del Comune.

Entro 24 ore dall'inizio dell'intervento deve essere data altresì comunicazione al Sindaco mediante lettera raccomandata.

La domanda e la documentazione essenziale relativa ai lavori da eseguire deve essere comunque presentata al Sindaco entro 15 giorni dall'inizio degli stessi.

Art. 17

Procedura per il Permesso di Costruire

Il Permesso di Costruire è soggetto alla disciplina descritta agli artt. 133, 141, 142 e 143 della L.R. 65/14

Il Permesso di Costruire deve essere presentato utilizzando il modello unificato predisposto ed approvato dalla Regione Toscana

Art. 18

Caratteristiche del Permesso di Costruire

Il documento con il quale il Dirigente rilascia il Permesso di Costruire all'esecuzione delle opere contiene:

- 1) le generalità e il codice fiscale del titolare del Permesso di Costruzione
- 2) la succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia il Permesso di Costruzione con riferimento agli elaborati tecnici che fanno parte integrante della medesima. Una copia di questi elaborati deve essere restituita al momento del ritiro dell'atto e deve essere tenuta a disposizione per i controlli comunali: un'altra copia, analogamente vistata, deve essere conservata presso l'Archivio Comunale.
- 3) l'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto di intervento.
- 4) gli estremi del documento attestante il titolo a richiedere il Permesso di Costruzione.
- 5) gli estremi di approvazione delle delibere con le quali siano state determinate le entità e le modalità di pagamento dei contributi commisurati al costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

6) gli estremi delle autorizzazioni e/o delle richieste di parere di competenza di organi esterni alla Amministrazione Comunale.

7) la data entro la quale debbono essere iniziati i lavori (compresa entro un anno dalla data di rilascio il Permesso di Costruzione) e la data entro la quale debbono essere ultimati (compresa entro tre anni dalla data di rilascio il Permesso di Costruzione).

8) l'entità del contributo del Permesso di Costruzione o gli estremi della delibera che autorizza lo scomputo degli oneri.

9) le destinazioni d'uso ammesse e la superficie relativa con riferimento agli elaborati di progetto.

10) ogni altro 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 dei regolamenti comunali in quanto applicabili.

Al momento del ritiro del Permesso di Costruzione vanno consegnate le ricevute attestanti il pagamento dei contributi di legge.

Art. 19
(abrogato)

Art. 20

Titolarità del Permesso di Costruire

Il Permesso di Costruire è rilasciato al proprietario dell'area e/o dei manufatti o a chi abbia titolo per richiederla.

Il Permesso di Costruire è trasferibile ai successivi aventi causa.

Esso è irrevocabile, salvo i casi di decadenza o di annullamento disciplinati dalla legge e dal presente regolamento.

Art. 21

Validità e decadenza del Permesso di Costruire

Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica comunali, del regolamento edilizio e della normativa di settore avente incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Il rilascio del permesso è in ogni caso subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune della realizzazione delle stesse nel successivo triennio, oppure all'impegno dei privati di procedere all'esecuzione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto del permesso.

Il Rilascio del Permesso di Costruire è altresì subordinato alla verifica della legittimità dello stato di fatto dell'immobile oggetto dell'intervento.

Nel permesso di costruire sono indicati i termini d'inizio e d'ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data di rilascio del permesso e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del titolare che siano intervenuti a ritardare l'inizio dei lavori.

Il termine di ultimazione di cui all'articolo 149, comma 1, della L.R. 65/14 entro il quale l'opera deve essere completata, non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del titolare che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per cause di forza maggiore non imputabili alla volontà dell'interessato.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, oppure quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il titolare del permesso di costruire deve dotarsi di un nuovo titolo abilitativo concernente la parte non ultimata.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza dei permessi di costruire in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e siano completati entro il termine di tre anni dalla data di ricevimento della comunicazione d'inizio lavori da parte dello sportello unico.

Esso è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della presente legge e l'applicazione delle sanzioni previste nel titolo VII.

Art. 22

Varianti al Permesso di Costruire ed alla Segnalazione Certificata di inizio Attività

Qualora si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto, gli interessati devono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

Le varianti in corso d'opera sono disciplinate dall'art. 143 della L.R. 65/14.

Per le varianti al Permesso di Costruire ed alla Segnalazione Certificata di inizio Attività occorre presentare domanda negli stessi termini del Titolo edilizio originario.

Sono soggette a permesso di costruire le varianti in corso d'opera diverse da quelle di cui all'articolo 135, comma 3, e articolo 143 della L.R. 65/14.

Nel caso di varianti in corso d'opera, quando non ricorrono le condizioni di cui all'articolo 143 della L.R. 65/14, l'interessato deve presentare una nuova SCIA, descrivendo le variazioni da apportare all'intervento originario.

Fermo restando quanto previsto dall'articolo 143 della L.R. 65/14, sono altresì realizzabili mediante SCIA, previa sospensione dei lavori, le varianti in corso d'opera ai permessi di costruire aventi ad oggetto le opere e gli interventi di cui ai commi 1 e 2, che risultino conformi alle prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

Art. 23

Volumi secondari

In relazione a quanto previsto dall'art. 135 comma 2 lettera e) della L.R. 65/14 si definiscono volumi secondari quelli in rapporto di utilizzo con il fabbricato principale, presente nel lotto stesso, nei limiti di mc.180 di volume lordo per le destinazioni pertinenti a quelle residenziali e mc.500 di volume lordo per uso produttivo (commerciale, turistico, agricolo ecc.).

Tali volumetrie non devono comprendere parti significative e caratterizzanti della tipologia e dell'architettura dell'immobile principale.

Art. 24 (abrogato)

Art. 25

Definizione delle pertinenze

Per area di pertinenza di un fabbricato deve intendersi : la resede esclusiva dell'immobile così come rappresentata catastalmente, o un'area contigua con il fabbricato senza interruzione, delimitata da elementi fisici come recinzioni, cordoli, ecc.... o in assenza di delimitazioni fisiche, un'area caratterizzata da opere di sistemazioni esterne che abbiano una correlazione funzionale e permanente all'edificio ed in ogni caso, i cui limiti non si estendano oltre 50 ml. dall'edificio principale.

Si definiscono pertinenze tutte quelle strutture prive di autonomia funzionale rispetto all'edificio principale, che non siano autonomamente utilizzabili o fruibili, che vengono poste in durevole rapporto di subordinazione con gli edifici per servire al miglior uso di questi, purché siano separabili senza alterazioni dell'essenza e della funzione del tutto, poste fuori dalla sagoma del fabbricato principale e prive di collegamento interno con lo stesso.

In modo particolare, sono da considerare pertinenze le seguenti opere:

Pertinenze a servizio della residenza:

- garage/autorimessa a servizio dell'Unità Immobiliare, priva di accesso diretto con la stessa, con altezza massima (Hmax) non superiore a 2,20 mt., fatta eccezione per strutture con solaio di copertura in piano la cui altezza massima (Hmax) non potrà superare 2,40 mt.;
- ripostigli e locali per ricovero attrezzi da giardino con altezza massima (Hmax) non superiore a 2,20 mt., diversi da quelli privi di rilevanza edilizia, fatta eccezione per strutture con solaio di copertura in piano la cui altezza massima (Hmax) non potrà superare 2,40 mt.;
- tettoie
- serre permanenti a servizio di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli e/o aziende agricole, con superficie vetrata non inferiore al 50% delle murature perimetrali, altezza massima (Hmax) non superiore a 2,20 ml, fatta eccezione per strutture con solaio di copertura in piano la cui altezza massima (Hmax) non potrà superare 2,40 mt.;
- locali per impianti tecnici con altezza massima (Hmax) non superiore a 2,40 ml. ; locali con altezze interne nette superiori a 2,40 la superficie consentita non potrà superare i 6 mq. utili per alloggio, le maggiori superfici saranno computate nell'ambito della volumetria ammissibile prevista dal Regolamento Urbanistico/ Piano Operativo;
- pensiline a sbalzo con aggetto superiore a 2,00 ml
- forni della superficie coperta di 8,00 mq. comprensivi della tettoia antistante e con altezza massima (Hmax) di 2,20 ml
- pergolati, con strutture leggere variamente configurate o con materiale di tipo tradizionale, quali legno, ferro o muratura per i montanti; orizzontamenti costituiti da traversi in ferro o legno, piani o inclinati nella misura minima necessaria al superamento delle aperture sulla muratura di appoggio, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche, con le dimensioni massime e le condizioni e prescrizioni indicate nell'articolato del Regolamento Urbanistico - Piano Operativo.
- piscine fino ad un massimo di 80 mq. di area di balneazione;
- passi carrai;
- impianti di smaltimento e depurazione liquami;
- pozzi;
- campi da tennis: in area di pertinenza ad abitazione esistente;
- muri di contenimento nell'area di pertinenza;
- scale esterne (in aderenza agli edifici o nell'area di pertinenza);

- tutte quelle opere non elencate nei numeri precedenti ma che siano riconducibili al concetto di pertinenza così come sopra indicato.

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

- costruzioni che non prevedono e che non sono idonee alla presenza di manodopera, da realizzare con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali:
 - cabine per trasformatori o interruttori elettrici;
 - cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna;
 - cabine per stazioni di trasmissione dati o comanda, per gruppi di riduzione, purchè al servizio dell'impianto;
- sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc. realizzati all'interno dello stabilimento stesso;
- serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere (purchè non in muratura);
- opere a carattere precario facilmente amovibili con eventuale garanzia fidejussoria per la rimozione:
- ricoveri protetti realizzati con palloni in plastica pressurizzata;
- chioschi per l'operatore di peso a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;
- opere relative a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi per installazione di impianti o macchinari;
- installazione di pali portatubi in metallo o conglomerato armato, semplice o composto;
- passerelle di sostegno in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
- trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;
- separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti e rete ovvero in muratura e recinzioni esterne;
- attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarico e pensiline) nonché da navi (bracci sostegno minchette);
- attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze ecc.;
- tettoie di protezione per parcheggio autovetture dei dipendenti;
- volumi tecnici;
- insegne nell'area di pertinenza stabilmente infisse al suolo o sui prospetti dei fabbricati.
- passi carrai;
- impianti di smaltimento e depurazione liquami;
- pozzi;
- scale antincendio

Art. 26

Progettista, Direttore dei Lavori e Costruttore

La progettazione delle opere deve essere firmata da tecnici abilitati in materia, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legislazione.

Il titolare del Permesso di Costruire e della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, insieme alla comunicazione dell'inizio dei lavori, deve comunicare il nominativo e la residenza dell'assuntore dei lavori, nonché quello del direttore dei lavori.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata entro n°15 giorni.

Il titolare della Permesso di Costruire o della SCIA, il committente, il costruttore, il direttore dei lavori sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del P. di C. / SCIA alle modalità esecutive stabilite dalla medesima.

Essi sono altresì tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solitamente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili all'abuso.

Il progettista è responsabile della veridicità di quanto indicato nella documentazione del Permesso di Costruire.

Il Direttore dei Lavori è obbligatorio in tutte le opere di Permesso di Costruire e SCIA che riguardino interventi strutturali per le quali sia necessaria la presenza di un tecnico qualificato (quali nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni con opere strutturali, opere di sostegno in C.A. e simili).

La mancanza del Direttore dei Lavori in questi casi è sanzionata ai sensi dell'art. 2 del presente Regolamento.

CONDUZIONE DEI LAVORI E VERIFICHE

Art. 27

Apertura del cantiere, richiesta dei punti fissi di linea e di livello

Il titolare della concessione relativa a nuove costruzione, demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti, prima dell'inizio dei lavori, deve richiedere, ai sensi dell'art. 33 della L. 1150/42 l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ai quali riferire le opere da realizzarsi; deve chiedere altresì agli uffici competenti, i punti d'immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto, qualora esistano tali infrastrutture.

L'assegnazione dei punti fissi è effettuata con apposito verbale redatto dall'ufficio e firmato dal titolare della concessione, una copia deve rimanere in cantiere.

Nel caso di mancata effettuazione da parte dei tecnici comunali della visita, entro il termine di due settimane dalla data di richiesta, il direttore lavori qualora non siano chiaramente indicati negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia i riferimenti altimetrici e planimetrici relativi ai lavori da eseguire, unitamente alla comunicazione di inizio lavori invierà idonea documentazione dalla quale risultino i capisaldi a cui si atterrà la costruzione.

Il mancato rispetto del termine fissato in concessione per l'inizio dei lavori comporta la decadenza della concessione stessa.

Il titolare deve depositare, presso l'Ufficio competente del comune il progetto e la documentazione relativa all'applicazione della legislazione vigente per gli impianti.

Il titolare della Concessione Edilizia deve presentare domanda di allacciamento all'acquedotto ed alla pubblica fognatura, qualora tali servizi siano esistenti secondo le modalità stabilite dai rispettivi regolamenti comunali o delle aziende di servizio.

Le prescrizioni suddette valgono, per quanto necessarie ed applicabili, anche nel caso di interventi soggetti a denuncia di inizio attività.

Art. 28

Organizzazione del cantiere

Nei cantieri vanno rispettate le norme di prevenzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche, private e nonché gli adempimenti previsti dal D.Leg. n° 81/2008.

Per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del Decreto Legislativo 9 aprile 2008 , n. 81 Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), l'efficacia del Permesso di Costruzione e della Segnalazione Certificata di Inizio Attività è sospesa fino alla trasmissione all'AUSL competente della notifica preliminare, ai sensi dell'art. 99 dello stesso Decreto Legislativo, elaborata conformemente all'allegato XII nonché gli eventuali aggiornamenti nei seguenti casi:

- a) cantieri di cui all'articolo 90, comma 3;
- b) cantieri che, inizialmente non soggetti all'obbligo di notifica, ricadono nelle categorie di cui alla lettera a) per effetto di varianti sopravvenute in corso d'opera;
- c) cantieri in cui opera un'unica impresa la cui entità presunta di lavoro non sia inferiore a duecento uomini-giorno.

Nelle richieste di Permesso di Costruire e nelle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività devono essere indicati gli obblighi rispetto al D.lgs 81/2008 ed i responsabili della sicurezza nei cantieri.

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato, organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami ecc.

Deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti del cantiere .

Il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori, il responsabile del cantiere, dovranno provvedere alla messa in opera, gestione e manutenzione di queste segnalazioni.

I responsabili di cui al comma precedente dovranno inoltre provvedere a che l'accesso al cantiere non costituisca pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità.

Il cantiere deve essere provvisto di una tabella visibile dall'esterno con le seguenti indicazioni:

- tipo e titolo dell'opera in corso, con gli estremi dell'atto autorizzativo,
- nominativo del titolare della concessione,
- nome del progettista e del direttore dei lavori,
- nome del calcolatore, eventuale, delle opere in cemento armato,
- nomi dell'assuntore dei lavori e dell'assistente di cantiere.

In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti, copie di ogni atto autorizzativo necessario per l'esecuzione dei lavori:

- per le opere in cemento armato, normale, precompresso o prefabbricato copia del progetto e della relazione vistati dal Genio Civile.
- giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori.
- progetto impianto termico e documentazione relativa all'isolamento termico.
- progetto dell'impianto elettrico e di ascensore con tutta la documentazione dell'applicazione
- ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria circa le modalità del progetto o le caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene.

In caso di opere soggette a SCIA, dovrà essere posto all'esterno dell'immobile interessato un cartello indicante il tipo di opere da eseguire e la data di presentazione al Comune della comunicazione con la relazione di inizio attività con il nominativo del tecnico asseverante, il

costruttore, il direttore dei lavori, il responsabile della sicurezza e la posizione assicurativa del personale.

Il rilascio del Permesso di Costruire e la Segnalazione Certificata di Inizio Attività implica la libera messa in opera di tutte le opere provvisorie (recinzione, baracche di cantiere, ecc.) strettamente connesse con i lavori e per la durata della stessa .

Art. 29

Occupazione e manomissione di suolo pubblico

Nel caso che si renda necessario occupare il suolo pubblico deve essere richiesta apposita Autorizzazione amministrativa, indicando le generalità e la durata di occupazione dello stesso.

L' Autorizzazione amministrativa relativa all'occupazione del suolo pubblico è rilasciata dal competente ufficio del Comune.

Per l'uso del suolo pubblico deve essere pagata apposita tassa di occupazione ed eventuale congrua cauzione (o polizza fidejussoria) per l'eventuale rimessa in pristino del suolo danneggiato.

Il Comune può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.

I criteri di durata, di pagamento per l'uso e la definizione della cauzione sono definiti da apposita delibera comunale.

Art. 30

Visite di controllo

L'Ufficio può effettuare verifiche sul territorio inerenti le pratiche edilizie in corso di istruttoria o già rilasciate

Se le visite di controllo accertassero che sono state compiute opere difformi dal progetto approvato, con esclusione degli interventi riconducibili alla varianti in corso d'opera definite dall'art.143 della L.R.65/2014 e purché non sia stata dichiarata l'ultimazione dei lavori, il Dirigente adotterà i provvedimenti previsti dal Titolo VI Capo II della L.R. 65/2014

Art. 31

Inizio ed ultimazione dei lavori Proroga dei termini di inizio e fine dei lavori Certificato di Conformità

Il titolare del Permesso di Costruire deve dare comunicazione allo Sportello Unico dell'Inizio dei Lavori contenente :

- i dati identificati del titolare del Permesso di Costruire;
- gli estremi e l'oggetto dei lavori relativi al permesso di Costruire
- l'ubicazione del cantiere
- la data dell'inizio dei lavori;
- i dati identificati del Direttore dei Lavori, se dovuto;
- i dati identificati dell'Impresa/se a cui sono affidati i lavori, oltre ai dati di possesso del Documento unico di regolarità contributiva DURC, in corso di validità, munito del n° di protocollo, della data e l'Ente che lo ha rilasciato (Cassa Edile / INAIL – INPS) Codice

Identificativo Pratica (C.I.P.), i codici di iscrizione della ditta agli Enti previdenziali INPS, assicurativi INAIL, ed alla Cassa Edile dell'Impresa.

- i dati identificati del professionista incaricato con la qualifica di soggetto certificatore l'attestato di certificazione energetica, ai sensi dell'art. 10 del Regolamento 25 febbraio 2010, n. 17/R.

Per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del titolo IV, capo I, del D.Lgs 81/2008, l'esecuzione dei lavori previsti dal permesso di costruire o dalla SCIA è preclusa in caso di inosservanza, da parte del committente o del responsabile dei lavori, degli obblighi a loro derivanti dagli articoli 90, 93, 99 e 101 dello stesso decreto legislativo. In tali casi il comune ordina la sospensione dei lavori. L'esecuzione dei lavori previsti dal permesso di costruire o dalla SCIA può essere riavviata solo dopo l'ottemperanza agli obblighi. La notifica preliminare, oltre a contenere quanto disposto dall'allegato XII del D.Lgs 81/2008, dà atto dell'avvenuta redazione del piano di sicurezza e di coordinamento, ove previsto, certificato dal professionista abilitato, e del rispetto della legge regionale 23 dicembre 2003, n. 64 (Norme per la prevenzione delle cadute dall'alto nei cantieri edili. Modifiche alla legge regionale 14 ottobre 1999, n. 52 concernente la disciplina delle attività edilizie).

Assieme alla comunicazione di Inizio Lavori, quando non risulta già allegata al Permesso di Costruire in sede di rilascio, :

- deve essere depositata allo Sportello Unico la documentazione prevista ai sensi dell'art.28 c.1 della L.10/91 "Norme per l'attuazione del piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia" e art.8 c.1 del D.Lgs. 192/2005;
- Per le opere in cemento armato o strutture metalliche deve essere allegata copia vistata della denuncia presentata al Genio Civile .
- Relazione Tecnica e progetto degli impianti ai sensi del D.M 37/2008, se dovuta
- Ricevuta di notifica o approvazione del piano di lavoro per la Bonifica e/o rimozione dell'Amianto, dall'Azienda USL n. 2 di Lucca – Dipartimento di Prevenzione come previsto dalla normativa D. Lgs 81/08 - Capo III – "Protezione dai rischi connessi all'esposizione all'amianto", che deve avvenire entro i termini previsti per legge.

L'Amministrazione potrà comunque effettuare controlli finalizzati a verificare il loro reale inizio.

Qualora i lavori iniziati dovessero essere interrotti, il titolare della Concessione deve darne immediata comunicazione al Comune indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione stessa e deve disporre le cautele necessarie a garantire, durante tale interruzione, la solidità delle parti costruite, la pubblica incolumità e il pubblico decoro.

L'Ufficio competente può far cessare l'occupazione del suolo pubblico eventualmente autorizzata salvo che l'interruzione dipenda da provate cause di forza maggiore.

Della ripresa dei lavori dovrà essere data comunicazione al Comune con apposita cartolina o lettera raccomandata.

Ai sensi del comma 2 dell'art. 132 della L.R. 65/14 il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data di rilascio del permesso e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del titolare che siano intervenuti a ritardare l'inizio dei lavori. Il termine di ultimazione di cui all'articolo 149, comma 1 della L.R. 65/14, entro il quale l'opera deve essere completata, non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del titolare che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per cause di forza maggiore non imputabili alla volontà dell'interessato. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, oppure quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più

esercizi finanziari. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il titolare del permesso di costruire deve dotarsi di un nuovo titolo abilitativo concernente la parte non ultimata.

I lavori si considerano ultimati quando l'opera soddisfa le condizioni per l'attestazione di abitabilità.

La comunicazione di fine lavori dell'intervento oggetto di Permesso di Costruire o SCIA dovrà pervenire entro la data di validità del Titolo edilizio.

Qualora la data di fine lavori venga comunicata oltre 60 giorni dalla data di validità del Titolo, sarà applicata ai titolari una sanzione ai sensi dell'art. 2 del presente Regolamento Edilizio di €. 258,00, che aumenterà a €. 516,00 se la comunicazione venga trasmessa dopo ulteriori 120 giorni.

Per le varianti che non comportano la sospensione dei relativi lavori ai sensi dei commi 1 e 2, dell'art. 143 della L.R. 65/14 sussiste esclusivamente l'obbligo del deposito dello stato finale dell'opera come effettivamente realizzata, da effettuarsi unitamente ad apposita attestazione del professionista non oltre la data della comunicazione di ultimazione dei lavori. L'eventuale conguaglio del contributo di cui all'articolo 183 della L.R. 65/14, determinato con riferimento alla data del permesso di costruire o della SCIA, è effettuato contestualmente agli adempimenti di cui all'articolo 149, comma 1 della medesima legge, e comunque prima della scadenza del termine di validità del permesso di costruire o della SCIA.

Ad ultimazione dei lavori un professionista abilitato certifica la conformità dell'opera al progetto approvato ai sensi dell'art. 149 della L.R. 65/14.

Il Certificato di conformità ai sensi dell'art. 149 comma 1° della L.R. 65/14 dovrà pervenire entro il termine massimo di 90 giorni dall'ultimazione dei lavori del Permesso di Costruzione o della Scia.

La ritardata comunicazione della certificazione di conformità comporterà una sanzione amministrativa pari a €. 258,00 ai sensi dell'Art.2 del presente Regolamento, che aumenterà ad €. 516,00 se tale comunicazione venga trasmessa dopo i successivi 90 giorni.

Qualora la comunicazione di fine lavori sia presentata contestualmente al Certificato di Conformità, sarà applicata un'unica sanzione nei termini previsti per quest'ultima certificazione.

Le presenti sanzioni saranno applicate alle comunicazioni di fine lavori e certificazioni di conformità depositate in Comune dopo il 01 ottobre 2016.

Art. 32

Verifiche e collaudi

Per gli edifici costruiti, in tutto o in parte, in muratura portante, devono essere verificate le norme di cui al D.M.20.11.1987.

Gli impianti tecnologici degli edifici devono essere conformi alle Leggi 10/91 e D.M. 37/2008, e successive, nei termini di legge.

Tutte le opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso o a struttura metallica, soggetta alle disposizioni della Legge 1086/71 e Decreto ministeriale (infrastrutture) 14 gennaio 2008 “ *Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni*” , debbono essere sottoposte a collaudo statico.

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

Art. 33

Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità

Nessuna nuova costruzione può essere occupata, parzialmente o totalmente, senza la certificazione di abitabilità attestata da un professionista abilitato.

La certificazione di agibilità delle unità immobiliari attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e, ove previsto dalla legge, di accessibilità. Essa è necessaria, oltre che per gli edifici derivanti da interventi di nuova edificazione, anche:

- a) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di sostituzione edilizia o di sopraelevazione, totali o parziali;
- b) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia, o di ampliamento, che riguardino parti strutturali degli edifici;
- c) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, oppure di ampliamento, contestuali a mutamento della destinazione d'uso;
- d) per ogni altro intervento edilizio che introduca modifiche incidenti sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, accessibilità delle unità immobiliari.

Nei casi suddetti, una volta ultimati i lavori e certificata la conformità, oppure applicate le sanzioni pecuniarie nei casi previsti al titolo VII, capo II, l'agibilità dei locali è attestata da un professionista abilitato unitamente alla conformità con le norme igienico-sanitarie, nonché alle norme sulle barriere architettoniche e alle istruzioni tecniche di cui all'articolo 141, comma 15. Al momento dell'attestazione, il professionista abilitato consegna allo sportello unico copia del fascicolo di cui all' art. 91 comma 1, lettera b) del d.Lgs 81/2008, ove ai sensi del medesimo decreto legislativo ne sia prevista la formazione. L'agibilità decorre dalla data in cui l'attestazione perviene allo sportello unico.

La mancata presentazione dell'attestazione comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da 100,00 a 500,00 euro.

Entro un anno dalla data in cui è pervenuta l'attestazione di cui al comma 3, l'azienda USL esegue ispezioni, anche a campione, al fine di verificare i requisiti di agibilità delle costruzioni. A tal fine il comune fornisce periodicamente all'azienda USL le informazioni necessarie. Le ispezioni comprendono le verifiche relative al rispetto delle norme per il superamento delle barriere architettoniche, nonché il controllo di conformità delle misure preventive e protettive realizzate sulle coperture ai sensi dell'articolo 141, comma 13. Sono comunque soggette a controllo ai fini dell'applicazione della l.r. 47/1991, le opere relative agli edifici e locali di cui all'articolo 2, comma 2, lettere a), c) e d) della stessa l.r. 47/1991.

Art. 34.

Agibilità parziale

Il certificato di agibilità di cui all'articolo 149, può essere trasmesso anche:

- a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
- b) per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Art. 35

Indici e parametri urbanistici

Quando nel testo delle presenti norme è fatto richiamo all'Allegato A , il riferimento è l'Allegato A del Regolamento di Giunta Regionale Toscana del 11 novembre 2013 n. 64. (*Bollettino Ufficiale n. 54, parte prima, del 15 novembre 2013*)

Per quanto non riportato nel presente Testo deve essere fatto riferimento alle definizioni riportate nel suddetto Regolamento regionale.

Le definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi e le definizioni degli elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni, riportate nel presente Regolamento Edilizio devono riferirsi all'Allegato A del Regolamento 64/R parte I e II.

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.

2. La superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St), una volta detratte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap) di cui all'articolo 5 del Regolamento 64/R del 2013.

Tale superficie è inscindibile dall'edificio o dagli edifici da costruire e deve essere chiaramente individuata negli elaborati di progetto.

Qualsiasi superficie di pertinenza a costruzioni esistenti od autorizzate già utilizzata per l'edificazione non potrà essere computata per altre costruzioni.

La superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua con la costruzione e non frazionata né a cavallo di spazi o di aree pubbliche e/o di uso collettivo, e comunque inammissibile il trasferimento di indici di fabbricabilità da aree non adiacenti e da zone aventi diverse caratteristiche urbanistiche.

La cessione degli indici dovrà avvenire mediante apposito atto notarile registrato e trascritto, a cura e spese dei proprietari.

Superficie territoriale

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) è comprensiva di tutte le superfici fondiarie (Sf) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), ancorché già esistenti. La misura e l'ubicazione di tali superfici è definita dagli strumenti ed atti comunali, oppure prevista in sede di formazione e approvazione del piano attuativo o intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.

3. Salvo espressa esclusione dettata dagli strumenti o atti comunali, la superficie territoriale (St) comprende le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada).

Superficie per attrezzature e spazi pubblici

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.

Destinazione d'uso

Per destinazione d'uso si intende il complesso di usi e funzioni che l'edificio, l'opera, l'area, soddisfano e/o debbono soddisfare in relazione alle previsioni degli Strumenti Urbanistici.

Per ogni zona omogenea, sono stabilite, dallo Strumento Urbanistico destinazioni d'uso specifiche.

Si presume destinazione d’uso attuale ai fini della presente legge quella risultante da:

- a) atti pubblici;
- b) atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore agli strumenti urbanistici comunali che stabiliscono le destinazioni;
- c) in mancanza di uno degli atti di cui alle lettere a) e b), la posizione catastale quale risulta alla data di entrata in vigore degli strumenti urbanistici comunali che stabiliscono le destinazioni d'uso.

Indice di fabbricabilità territoriale

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).

Indice di fabbricabilità fondiaria

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).

Rapporto di copertura

Si definisce “rapporto di copertura” (Rc) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) massima ammissibile e la superficie fondiaria (Sf).

Superficie coperta

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 di cui alla Parte II dell'Allegato A del Regolamento di G.R.T 11/11/2013 n. 64/R, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

5. Gli ingombri planimetrici sul terreno dei manufatti esclusi dal calcolo della superficie coperta (Sc) 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.

Superficie utile

1. Nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 183 della l.r. 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).

Superficie utile abitabile o agibile

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 l.r. 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 è 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), costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 185 della l.r. 65/2014 .

Superficie non residenziale o accessoria

1. Si definisce “superficie non residenziale o accessoria” (Snr) di una unità 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 unità 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), costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 185 della l.r. 65/2014 .

Superficie convenzionale complessiva

1. Si definisce “superficie convenzionale complessiva” (Scc) il quantitativo, espresso in metri quadrati, ottenuto sommando la superficie utile abitabile o agibile (Sua) con il 60 per cento della superficie non residenziale o accessoria (Snr).

2. La superficie convenzionale complessiva (Scc) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del contributo per il costo di costruzione di cui all'articolo 185 della l.r. 65/2014 .

Superficie utile lorda (S.U.L.)

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 di cui alla Parte I dell'Allegato A, 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 è 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 è 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 interrate, 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, comprese quelle realizzate nei terrazzamenti naturali in vicinanza del fabbricato purché la parte non interrata sia limitata alla sola apertura o rampa di accesso e 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. Negli ambiti dichiarati a pericolosità geomorfologica o idraulica elevata o molto elevata la disciplina comunale può escludere dal computo della superficie utile lorda (Sul) i ripostigli pertinenziali collocati in tutto o in parte al di sopra della quota del piano di campagna, purché si tratti di locali accessori con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone;

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 comunque configurate, con i seguenti limiti:

- orizzontali, se con altezza interna netta (Hin) uguale o superiore a 2,40 mt., fino ad una profondità massima di 1,00 mt con riferimento alla normale della parete/muro corrispondente, la parte eccedente rientra nel computo della S.U.L.;

- verticali, con riferimento a quelle poste tra il piano di campagna originario e l'estradosso del piano finito di calpestio della struttura soprastante, fino ad un'altezza massima di 60 cm; la parte di

altezza che supera tale limite è riconducibile alla S.U.L., attraverso la divisione tra il volume dell'intercapedine eccedente e l'altezza virtuale di 2,70 ml.

- 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 di cui alla Parte II dell'Allegato A, 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, dalla disciplina comunale.

7. La superficie utile lorda (Sul) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 183 della l.r. 65/2014.

Altezza massima

1. Si definisce "altezza massima" (Hmax) 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 è 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 originario, del marciapiede o della pavimentazione esistenti e poste in aderenza all'edificio.

Relativamente alla realizzazione dei fabbricati pertinenziali come linea di riferimento in basso per il computo dell'altezza massima (Hmax), è possibile determinare una quota sopraelevata rispetto a quella del terreno originale, comunque non superiore 0,60 mt.

2. In ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata o molto elevata il Regolamento Urbanistico indica come linea di riferimento in basso per il computo dell'altezza massima (Hmax) una quota sopraelevata rispetto a quella indicata alla lettera b) del comma 1, comunque non superiore alla quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale.

3. Non si considerano ai fini del computo dell'altezza massima (Hmax):

- 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.

4. Fatta eccezione per gli edifici posti ad una quota altimetrica superiore a 1000 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 (Hmax), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30 per cento.

Sono esclusi dal computo dell'altezza massima (Hmax) 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.

In ogni caso l'altezza dei fabbricati è vincolata, oltre da quella massima prevista nella zona, dalla distanza dei fabbricati tra di loro e dalla larghezza stradale.

Altezza interna netta

1. Si definisce "altezza interna netta" (Hin) 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 (Hin) 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 (Hin) 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 al paragrafo relativo alla definizione del volume, comma 1 del presente regolamento, per il calcolo del volume (V) del piano sottostante una copertura inclinata.

4. Non rilevano ai fini del computo dell'altezza interna netta (Hin):

- 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 di cui al comma 2.

6. Ai soli fini del calcolo del volume (V) degli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura è determinata con le modalità specificate all'articolo 23, comma 1.

Numero dei piani

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

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. La disciplina comunale contenuta nel Regolamento Urbanistico consente per alcune zone omogenee, adeguamenti dell'altezza interna netta (H_{in}) di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie.

6. Il volume (V) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 183 della L.R. 65/2014.

Volume lordo

1. Si definisce "volume lordo" (V_l) dell'edificio l'ingombro volumetrico nello spazio occupato dalla sagoma del medesimo, delimitata:

- a) nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata;
- b) 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;

c) nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

2. E' esclusa dal computo del volume lordo (Vl) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza.

Superficie di vendita

1. Ai sensi dell'articolo 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" (Sv) 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

1. Ai sensi dell'articolo 41, comma 1, lettera b), della l.r. 28/2005, si definisce "superficie di somministrazione" (Ss), 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

1. Si definisce "superficie permeabile di pertinenza" di un edificio (Spp) la porzione della superficie fondiaria (Sf) non impegnata da pavimentazioni, manufatti permanenti o costruzioni, fuori terra o interrate, 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 (Spp) 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 permeabilità

1. Si definisce "rapporto di permeabilità" (Rp) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie permeabile di pertinenza (Spp) e la superficie fondiaria (Sf).

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 (Sc), è garantito il mantenimento di un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (Sf).

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 (Spp);
- 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 al quantitativo di superficie permeabile di pertinenza (Spp) 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.

Distanza tra i fabbricati

Per distanza tra gli edifici (De) s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'ingombro planimetrico massimo dell'edificio fuori terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell'edificio medesimo, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi) con gli stessi elementi dell'edificio prospiciente; per i fabbricati ricadenti nello stesso lotto di pertinenza ed appartenenti alla medesima proprietà, tale distanza può essere misurata perpendicolarmente alle pareti.

Ai fini della distanze tra i fabbricati sono comprese le scale esterne, i terrazzi e balconi, le superfici coperte e solai praticabili muniti di parapetto.

Sono esclusi dal computo delle distanze :

- gli sporti di gronda con aggetto non superiore a ml 2,00;
- 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;
- le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
- le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia ai sensi dell'art. 137 della L.R. 10.11.2014 n. 65;
- tutti i maggiori spessori delle murature perimetrali di fabbricati esistenti, finalizzati alla riqualificazione energetica degli edifici, certificata ai sensi dell'art. 14 comma 7 del Decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102.
- i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, certificati ai sensi dell'art. 14 commi 6 e 7 del Decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102;
- gli impianti tecnologici privi di murature perimetrali e di copertura, e modesti manufatti porta contatori per utenze ed alloggiamento apparati tecnologici di comando impianti, senza presenza costante di persone, purché di altezza in gronda non superiore a ml. 2.40.
- i garage, le autorimesse e le pertinenze fuori terra che insisteranno sullo stesso lotto di pertinenza del fabbricato e della medesima proprietà, potranno avere una distanza minima dal manufatto principale inferiore a m.10, purché abbiano altezza interna netta (Hin) inferiore a 2,40 mt.

Distanza dai confini

Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'ingombro planimetrico massimo dell'edificio fuori terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell'edificio medesimo, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti, esclusa la sporgenza delle coperture e degli elementi decorativi, con la linea di confine prospiciente (Dc).

Ai fini della distanze dai confini sono comprese le scale esterne, i terrazzi e balconi, le superfici coperte e solai praticabili muniti di parapetto.

Sono esclusi dal computo delle distanze :

- gli sporti di gronda con aggetto non superiore a ml 2,00 salvo che la zona urbanistica di riferimento non preveda distanze inferiori;
- 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 salvo che la zona urbanistica di riferimento non preveda distanze inferiori;
- le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia ai sensi dell'art. 137 della L.R. 10.11.2014 n. 65;
- tutti i maggiori spessori delle murature perimetrali di fabbricati esistenti, finalizzati alla riqualificazione energetica degli edifici, certificata ai sensi dell'art. 14 comma 7 del Decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102.
- i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, certificati ai sensi dell'art. 14 commi 6 e 7 del Decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102;
- gli impianti tecnologici privi di murature perimetrali e di copertura, e modesti manufatti porta contatori per utenze ed alloggiamento impianti tecnologici di comando impianti, senza presenza costante di persone, purché di altezza in gronda non superiore a ml. 2.40, comprese le cabine di fornitura energia elettrica.

Le sopraelevazione su edifici a distanza non regolamentare dai confini di proprietà sono ammesse solo per il raggiungimento dei requisiti minimi di abitabilità, all'ultimo piano, per locali già abitati e a condizione che non si crei un nuovo piano;

In caso di ampliamenti e sopraelevazione, ad esclusione del comma precedente, tali interventi dovranno essere effettuate a distanza regolamentare.

La distanza minima dai confini è stabilita per le varie zone omogenee dallo Strumento Urbanistico.

Distanza dalla strada

Per distanza dalla strada si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il fabbricato, esclusi gli aggetti di copertura e gli elementi decorativi, e la linea del ciglio della strada (Ds), definita come linea di limite della sede o, piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture di delimitazioni non transitabili (parapetti, argini, e simili).

La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista nelle tavole del vigente strumento urbanistico.

Le sopraelevazione su edifici a distanza non regolamentare sono ammesse solo per il raggiungimento dei requisiti minimi di abitabilità, all'ultimo piano, per locali già abitati e a condizione che non si crei un nuovo piano;

In caso di ampliamenti e sopraelevazione, ad esclusione del comma precedente, dovranno essere rispettate le suddette distanze .

La distanza minima per le varie zone viene indicata dalla normativa urbanistica vigente e dalle norme del codice della strada, nel caso di discrepanza valgono le norme più restrittive.

Distanze tra pareti finestrate

Le distanze tra le pareti dei fabbricati sono stabilite secondo quanto prescritto dal D.M. 2.04.1968 n. 1444, in particolare si precisa che:

1. per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti purché una delle due sia finestrata. L'obbligo del rispetto della distanza opera tra costruzioni che si fronteggiano anche solo in parte, non opera invece quando, le costruzioni, pur trovandosi da bande opposte alla linea di confine, non abbiano alcun

tratto reciprocamente antistante; sono fatte salve le disposizioni più restrittive se esplicitamente richiamate nelle norme degli Strumenti Urbanistici;

2. è ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti;
3. per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ricadenti in zone A di cui al D.M. 1444/68 o ad esse equiparate si applicano le norme del Regolamento Urbanistico per le relative zone omogenee.
4. non sono da considerarsi ai fini delle anzidette distanze, gli impianti tecnologici privi di murature perimetrali e di copertura, e modesti manufatti porta contatori per utenze ed alloggiamento apparati tecnologici di comando impianti, senza presenza costante di persone, purché di altezza in gronda non superiore a ml. 2.40.

Volumi tecnici

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 norme in materia di sicurezza.

I volumi tecnici hanno caratteristiche morfotipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e possono essere sia esterni che interni all'involucro edilizio di riferimento, parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, oppure posti al di sopra della copertura dell'edificio.

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.

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.

I volumi tecnici dovranno essere progettati con una soluzione unitaria ed armonica con il resto del manufatto e con gli ambienti circostanti e se ne dovrà dimostrare l'impossibilità di realizzarli all'interno del manufatto.

I volumi tecnici non sono soggetti alla distanza minima dai fabbricati di cui sono a corredo, mentre devono rispettare le distanze dagli altri fabbricati e dai confini, con l'obbligo del mantenimento della destinazione.

Pensiline fotovoltaiche

Ai fini del presente regolamento sono pensiline fotovoltaiche le strutture necessarie a sostenere impianti fotovoltaici posti a copertura di spazi di parcheggio, da ubicare nelle aree di pertinenza degli immobili e non oltre 50 ml. dagli stessi.

Le pensiline fotovoltaiche hanno il duplice scopo di coprire spazi di parcheggio e produrre energia elettrica tramite la tecnologia fotovoltaica.

Le pensiline fotovoltaiche sono strutture finalizzate all'esclusivo sostegno dei pannelli fotovoltaici, prive di struttura autonoma di copertura, realizzate in acciaio o legno, compresi i pilastri di sostegno, salvo diversa indicazione della Commissione Comunale del Paesaggio per l'utilizzo dei materiali, in ambiti di interesse architettonico e paesaggistico.

Le pensiline fotovoltaiche sono soggette al rispetto delle distanze previste dalla zona omogenea in cui ricadono, dal Regolamento Urbanistico/ Piano Operativo.

Salvo diversa disposizione del Regolamento Urbanistico / Piano Operativo, è ammessa la realizzazione delle pensiline fotovoltaiche fino ad una massimo di 3 posti auto coperti (dimensione

massimo mq. 15 cadauno) per ogni unità abitativa, senza limite di potenza per strutture commerciali, direzionali, artigianali, turistiche ricettive.

Indice insediativo residenziale

Si definisce “indice insediativo residenziale” (Ir) il parametro che esprime il quantitativo di superficie utile lorda (Sul), oppure di volume (V), convenzionalmente attribuito dagli strumenti ed atti comunali a ciascun abitante insediato o insediabile. L’indice insediativo residenziale è fissato come di seguito:

– abitante insediato o insediabile = volume :100,00 mc. o SUL: 37,00 mq.

Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale

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 norme statali o regionali.

La misura minima di tali dotazioni è definita dall’articolo 41 sexies, legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), e comunque come di seguito specificato.

Nelle nuove costruzioni, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a mq. 1 ogni mc. 10 di costruzione.

I parcheggi possono essere ricavati all’interno della costruzione stessa ovvero nell’area di pertinenza.

Nell’eventualità in cui i fabbricati, oggetto di cambio d’uso o ampliamento residenziale, non abbiano aree di sufficienti dimensioni da destinare a parcheggio ai sensi dell’articolo 41 sexies, legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), sarà possibile individuare nelle immediate vicinanze dell’edificio di pertinenza e non oltre 50 ml. dallo stesso un’area da destinare a tale uso.

L’area dovrà ricadere in zona omogenea compatibile con l’individuazione del parcheggio, con esclusione delle aree a destinazione pubblica e dovrà essere assoggettata a vincolo pertinenziale e di destinazione d’uso con l’edificio principale, da registrare e trascrivere ai sensi di legge.

Nella realizzazione dei parcheggi e dei piazzali dovrà essere rispettato il Capo III del Regolamento 9 febbraio 2007, n. 2/R circa la riduzione dell’impermeabilizzazione.

Nelle nuove costruzioni ad uso commerciale e nei cambi di destinazione per tale uso dovranno essere previsti gli spazi di parcheggio indicati da "Direttive per la programmazione urbanistica commerciale di cui alla L.R. 17 maggio 1999 n° 28" e relativo Regolamento regionale di attuazione, fatta eccezione per gli esercizi di vicinato ricadenti all’interno dei Centri Storici, come individuati e disciplinati dall’art. 14 del Regolamento Urbanistico

Nelle nuove costruzioni, nei cambi di destinazione, negli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia e addizioni volumetriche, comportanti aumento del carico urbanistico dovranno essere previsti, ad eccezione dei centri storici, come individuati e disciplinati dall’art. 14 del Regolamento Urbanistico spazi di parcheggio per la sosta stanziale nella misura minima definita dall’articolo 41 sexies, legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), nella misura di mq.1.00 ogni 10. mc. e comunque 2 posti auto ogni alloggio più spazio di manovra.

Gli spazi di parcheggio si intendono comprensive di quelli di manovra ma non della viabilità di accesso.

Negli elaborati grafici dei progetti dovranno essere indicati gli stalli di sosta e gli spazi di manovra.

Nelle nuove edificazioni e nei cambi di destinazione d'uso di edifici esistenti, per superfici utili maggiori a 300 mq., escluso gli spazi accessori, destinati ad attività culturali, ricreative, religiose, sportive e dello spettacolo, il lotto urbanistico di riferimento dovrà essere dotato di:

- uno spazio di parcheggio su area di esclusiva proprietà, della superficie minima equivalente ad uno stallo di sosta di 25 mq. ogni 10 mq. di superficie utilizzata, comprensivo dello spazio di manovra;
- una adeguata viabilità stradale di accesso alla struttura attraverso, almeno, una strada di tipo "F", così come definita all'art. 2, comma 2 e 3 del D. Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 e s. m. "Nuovo codice della strada". (delibera di C.C. n. 59 del 06.11.2018)

Non possono essere diminuiti gli spazi di parcheggio presenti ed essenziali in base alle norme vigenti

Per i pubblici esercizi dovranno essere rispettate le ulteriori dotazioni previste dallo specifico Regolamento comunale.

Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione

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 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio).

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 alle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali, oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.

Dotazioni di parcheggio pubblico

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, oppure, salva diversa disposizione del medesimo, in sede di formazione dei piani attuativi in esso previsti.

La misura minima di tali dotazioni è definita dal d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765), oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.

Spazi interni agli edifici.

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per almeno 3 lati o porzione di lato.

Sono classificati nei seguenti tipi:

- a) Ampio cortile: si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parte antistante, con un minimo assoluto di m.25.00.
- b) Cortile: si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m. 8.00 e la superficie dell'area libera scoperta superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.

c) Patio: si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo di un edificio a più piani, con normali minime non inferiore a m.6.00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m.4.00.

d) Chiostrina: si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a m. 20.00 e con una normale minima ad ogni finestra non inferiore a m. 3.00.

Negli spazi interni definiti come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti con qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici, cucine con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura, ecc.

Negli spazi interni definiti come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali e orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze né rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Nel caso di pareti, della stessa unità immobiliare ed appartenenti allo stesso proprietario, che si fronteggiano a distanza inferiore a ml. 3 su di esse non si possono aprire finestre, se comprese tra ml. 3 e 5 si possono aprire finestre solo di disimpegni e locali igienici, se maggiori di ml.5 di qualsiasi locale.

Art. 36

Tolleranze dimensionali

Per tolleranza si intende la diversità in più o in meno tra la dimensione effettiva esistente o realizzata nell'esecuzione e quella rappresentata graficamente sugli elaborati di progetto, cioè quell'intervallo di errore entro il quale la quota effettiva si ritiene corrispondente a quella nominale.

Per le misure degli edifici e dei lotti di pertinenza le tolleranze sono le seguenti

- 1% per dimensioni complessive inferiori a ml.10
- 0.5% per le dimensioni eccedenti i primi ml.10.

Nel caso di superamento delle tolleranze le differenze verranno riferite alle misure nominali di progetto.

Tali tolleranze non devono incidere sulle distanze minime tra fabbricati e dai confini.

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

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

Ai fini dell'applicazione della disciplina di cui agli articoli 206 e 209 della L.R. 65/14, sono fatte salve le disposizioni contenute all'art. 198 della stessa norma, in merito alle tolleranze di costruzione.

Art. 37

Sistemazione delle aree inedificate

Le aree scoperte di proprietà privata a confine con spazi pubblici o aperti al pubblico transito debbono essere sistemate e mantenute decorosamente.

La sistemazione deve consentire lo smaltimento delle acque piovane evitando ristagni.

I progetti relativi alla sistemazione delle aree esterne dovranno essere conformi alle prescrizioni della L. 13/89 e del relativo al D.M. n. 236 del 14.06.1989, nonché al Regolamento 9 febbraio 2007, n. 2/R Regolamento di attuazione dell' articolo 37 , comma 3, della legge regionale 3

gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) - Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti.

I percorsi pedonali dovranno essere chiaramente individuati negli elaborati grafici.

REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

Art. 38

Dimensione e dotazione degli alloggi

La superficie abitabile dovrà essere calcolata, come da D.M.10/05/77.

In conformità al D.M. 5.07.75, gli alloggi debbono avere una superficie abitabile minima di mq.14 per ciascuno dei primi quattro abitanti e di mq.10 per ciascuno dei successivi.

Il numero dei locali di servizio deve essere adeguato al numero di persone cui l'alloggio è destinato ed almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina e tutti i locali non accessori devono essere forniti di finestra apribile.

I monolocali (alloggi di un vano utile più i servizi) debbono avere una superficie utile abitabile complessiva minima di mq. 28, se per una persona e mq.38 se per due persone.

Art. 39

Caratteristiche dei locali ad uso abitativo

I locali di abitazione debbono avere le seguenti superfici minime:

- stanza di soggiorno mq. 14,00
- pranzo con posto cottura mq. 14,00 + 4
- stanze da letto: singola mq.9,00; doppia mq.14,00
- cucina mq.7,00 con larghezza non inferiore ml. 1.80.
- cabina di cottura o cucinotti mq.4,00

Ogni alloggio diverso dal monocale deve avere come dotazione minima i seguenti locali:

- una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.
- una cucina di almeno mq.7,00 con larghezza non inferiore ml. 1.80.
- in alternativa al soggiorno e alla cucina è possibile prevedere una sala soggiorno/pranzo con posto cottura di mq. 4,00 e complessivi di mq. 18,00.
- un servizio igienico avente i requisiti di adattabilità ai sensi della L.R. 13/89 e D.M. 236/89 dotato di vaso, lavabo e box doccia
- una stanza da letto con superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14, se per due persone.

L'altezza minima interna utile è fissata in ml. 2.70, misurata tra pavimento e soffitto.

E' consentito il mantenimento di altezze inferiori dei vani o delle unità immobiliari esistenti legittimi/e; previo parere favorevole dell'azienda sanitaria competente, può essere consentita la riduzione delle attuali altezze legittime ed inferiori ai limiti di legge, per ambienti già abitati dove non possano essere effettuate sopraelevazioni o variazioni dei solai per motivi urbanistici, per

motivi di tutela ambientale e tipologica, nonché per il mantenimento delle caratteristiche costruttive degli edifici o di parte strutturali degli stessi.

Per i sottotetti abitabili l'altezza media minima dei locali è di ml. 2.70 e in nessun punto l'altezza può essere inferiore a ml.2.20 salvo il caso specificato al comma precedente e per i sottotetti recuperati ai fini abitati ai sensi della L.R. 5/2010

L'altezza di locali con solai ad orditura lignea si intende calcolata all'intradosso del travicello.

In presenza di coperture voltate, inclinate o comunque irregolari, l'altezza interna netta (Hin) 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.

Negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni importanti, o a riqualificazioni energetiche come definite all'articolo 2, comma 1, lettere l-vicies ter), e l-vicies quater), del D.Lgs. 192/2005, con le precisazioni di cui ai paragrafi 1.3 e 1.4 dell' Allegato al D.M. 26/06/2015, nel caso di installazione di impianti termici dotati di pannelli radianti a pavimento o a soffitto e nel caso di intervento di isolamento dall'interno, le altezze minime dei locali di abitazione previste al primo e al secondo comma, del decreto ministeriale 5 luglio 1975, possono essere derogate, fino a un massimo di 10 centimetri.

La minima altezza degli spazi sottostante e soprastante i soppalchi non può essere inferiore a ml.2,40, questa ultima deve essere considerata solo nel caso lo spazio sia destinato alla permanenza di persone.

La superficie dei soppalchi non può essere superiore ad 1/3 di quella del locale soppalcato.

Nella verticale interessata dal soppalco non potranno in nessun caso essere sistemati locali cucina e camere. L'area al di sopra e al di sotto della parte soppalcata deve essere a giorno, ovvero non deve risultare chiusa da tramezzi o vetrate fatto salvo la facoltà di protezione con parapetto.

Solo in caso di destinazione a servizi igienico-sanitari, la parte superiore del soppalco potrà essere chiusa da tramezzi, ed in tal caso, fermo restando il rispetto dell'altezza minima di mt. 2,40 dal pavimento dell'appartamento all'intradosso del soppalco, l'altezza del piano superiore misurata dal piano di calpestio del soppalco al soffitto dovrà risultare non inferiore a mt. 2,40.

Gli immobili dovranno essere progettati conformemente alle norme igienico-sanitarie vigenti.

Per gli edifici già ad uso abitativo che non hanno i parametri della superficie illuminante ai sensi della legislazione vigente e non possono essere adeguate anche con interventi di ristrutturazione per non alterare le caratteristiche tipologiche ed architettoniche previste dalle norme vigenti, è consentito il mantenimento della destinazione purchè non vengano ridotte le superfici illuminanti stesse.

Art. 40

Caratteristiche dei vani accessori e di servizio

Sono vani accessori e di servizio i corridoi, i disimpegni, i bagni, i gabinetti e i ripostigli.

La larghezza minima dovrà consentire le condizioni di adattabilità della L.13/89 e del Regolamento Regionale 41/R del 29 luglio 2009.

L'altezza minima di tutti i vani accessori è fissata in ml. 2.40, ad esclusione delle soffitte e dei locali accessori ricavati nelle pendenze del tetto o delle scale.

I corridoi debbono avere la larghezza prevista dal Regolamento Regionale 41/R del 29 luglio 2009.

I servizi igienici non possono avere accesso diretto da locale ad uso cucine.

I bagni possono essere comunicanti direttamente con le camere solo nel caso che la dotazione di servizi igienici per l'alloggio sia soddisfatta o nel caso di alberghi o edifici assimilabili ad alberghi.

I bagni e gli altri vani accessori nei locali sottotetto potranno avere un'altezza media minima di ml.2.40 e minima di 2.20

Art. 41

Caratteristiche dei sotterranei e dei seminterrati.

I locali sotterranei non possono essere adibiti a permanenza diurna o notturna di persone.

L'uso del seminterrato per locali pubblici, sale riunioni, cucine, forni per commestibili, locali di servizio, laboratori, uffici, magazzini di vendita e simili, può essere autorizzato, alle seguenti condizioni:

- lo scarico delle acque deve essere fatto in modo da escludere rigurgiti,
- l'altezza minima dei locali è fissata in ml. 2.70 nel caso di uffici e ml. 3.00 nei casi restanti.
- il pavimento ed i muri devono essere protetti efficacemente contro l'umidità del suolo,
- deve essere garantita adeguata illuminazione e areazione naturale;

L'eventuale costruzione ed utilizzazione di locali dotati d'impianto di condizionamento d'aria, potrà essere autorizzata caso per caso, a garantire condizioni igieniche corrispondenti a quelle dei locali areati con finestre, con riserva di revoca dell'autorizzazione in caso di cattivo o difettoso funzionamento dell'impianto.

Art. 42 - Caratteristiche dei locali ad uso diverso da quello abitativo

Si intendono per luoghi di lavoro quelli definiti all'art. 62 del D.lgs. 9 aprile 2008, n. 81 "Testo unico sulla salute e sicurezza sul lavoro"

Ai sensi dell'art. 63 del Testo Unico i luoghi di lavoro devono essere conformi ai requisiti indicati nell'ALLEGATO IV dello stesso D.Lgs 81/2008.

I luoghi di lavoro devono essere strutturati tenendo conto, se del caso, dei lavoratori disabili.

L'obbligo di cui al comma 2 del D.Lgs. 81/2008 vige in particolare per le porte, le vie di circolazione, gli ascensori e le relative pulsantiere, le scale e gli accessi alle medesime, le docce, i gabinetti ed i posti di lavoro utilizzati da lavoratori disabili. Tale disposizione non si applica ai luoghi di lavoro già utilizzati prima del 1° gennaio 1993; in ogni caso devono essere adottate misure idonee a consentire la mobilità e l'utilizzazione dei servizi sanitari e di igiene personale.

I locali ad uso commerciale, ad uso pubblico, o di interesse collettivo, tipo sale riunioni e assimilabili, dovranno avere un'altezza minima misurata tra pavimento e soffitto di ml.3.00. Gli uffici dovranno avere un'altezza minima di ml. 2.70.

Può essere accettata anche un'altezza inferiore, con un minimo di ml. 2,70, per l'utilizzo di vecchi locali, dove per motivi urbanistici, per motivi di tutela ambientale e tipologica, nonché per il mantenimento delle caratteristiche costruttive degli edifici non possano essere effettuate alterazioni ai solai.

Ove vincoli urbanistici o architettonici ostino agli adempimenti di cui al comma 1 del D.Lgs 81/2008 il datore di lavoro, previa consultazione del rappresentante dei lavoratori per la sicurezza e previa autorizzazione dell'organo di vigilanza territorialmente competente, adotta le misure alternative che garantiscono un livello di sicurezza equivalente.

Per l'utilizzo di locali di lavoro ubicati in aree disciplinate dal Regolamento Urbanistico / Piano Operativo, come zone omogenee assimilate alle zone "A" secondo il D.M. 1444/68, e per i fabbricati realizzati antecedentemente al 01/09/1967, in cui sussistono i vincoli di cui all'art. 63,

comma 5 del D.Lgs n. 81/2008 e nei quali siano occupati fino a cinque lavoratori, sarà possibile derogare ai limiti minimi di cui al punto 1.2 dell'Allegato IV al D.Lgs 81/2008 previo parere favorevole dell'Autorità sanitaria competente.

Per quanto riguarda le altre caratteristiche si rimanda alla vigente Legislazione in materia.

Tali norme si intendono prevalenti rispetto a quelle del vigente regolamento di igiene ed al Regolamento Edilizio.

Art. 43

Superamento barriere architettoniche.

Tutti i progetti dovranno essere presentati conformemente a quanto disposto dalla legislazione in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Gli edifici privati e quelli di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, dovranno essere conformi alla L. 13/89 e al D.M.LL.PP. 14.6.89 n° 236 e successive integrazioni e modifiche.

Art. 44

Caratteristiche di depositi e magazzini.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, nei casi di reale impossibilità di adeguarsi alle norme previste, potrà essere acquisito apposito parere preventivo dalla azienda USL.

I depositi e magazzini debbono essere ben areati ed illuminati, in particolare i depositi o magazzini di derrate alimentari debbono avere le pareti imbiancate e ricoperte da un rivestimento di altezza non inferiore a ml. 2.00 formato da vernice o altro materiale liscio, impermeabile e lavabile.

I pavimenti debbono essere in materiale liscio, duro, compatto e lavabile.

I depositi di derrate alimentari debbono essere muniti di canale scaricatore delle acque di lavaggio con sifone idraulico allacciato alla fognatura.

L'illuminazione e la ventilazione dovranno essere idonee alla destinazione dei locali.

Art. 45

Caratteristiche dei locali ad uso alberghiero

Gli edifici, o parti di essi, destinati ad uso di albergo, devono rispettare le norme previste dalla Legislazione nazionale e regionale vigente.

Ogni camera deve essere munita di una o più finestre e deve rispondere ai requisiti minimi fissati nei precedenti articoli.

Le scale debbono essere proporzionate per numero ed ampiezza al numero massimo degli utenti secondo le norme di legge; i servizi igienici debbono essere almeno uno per piano e comunque uno ogni dieci utenti considerando la massima ricettività dell'edificio.

Art. 46

Caratteristiche degli edifici per il ricovero degli animali

Gli edifici per il ricovero degli animali devono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazioni, la contiguità è tollerata, ad esaurimento, per gli edifici esistenti purché:

- non comunichino direttamente con i locali di abitazione;
- non abbiano accesso da essi;
- non abbiano aperture sulla stessa facciata a distanze inferiori a quelle indicate dal regolamento di igiene e sanità;

Non sono ammessi locali abitabili sopra gli allevamenti zootecnici.

I locali adibiti all'allevamento od alla sosta di animali debbono essere commisurati alla specie allevate, al numero di capi adulti ed alle tipologie di allevamento e comunque non possono avere una altezza inferiore a m.3.00. Per il dimensionamento del numero massimo di capi adulti allevabili si fa riferimento al sistema del peso equivalente.

Detti parametri non sono vincolanti per i piccoli allevamenti ad uso familiare, così come definiti nel vigente regolamento di igiene e sanità.

I pavimenti debbono essere costruiti conformemente alle tipologie e muniti, di idonei scoli, con sifone, collegati con pozzi a tenuta. Eventuali vasche sottostanti dovranno essere impermeabili. Le pareti e i soffitti debbono essere lisce e facilmente pulibili. I locali debbono essere areati a mezzo di finestre e canne di ventilazione; in entrambi i casi le aperture debbono essere munite di retini mobili, di maglia non superiore a 0.25 mm. quadrati.

Le mangiatoie e gli abbeveratoi, se non del tipo prefabbricato, debbono essere realizzati in materiale lavabile e disinfettabile, gli angoli debbono essere di tipo stondato. Gli abbeveratoi debbono essere dotati di acqua salubre, che se non corrente, deve essere rimossa giornalmente.

Le deiezioni liquide e solide, nonché la lettiera ove prevista, debbono essere raccolte ed asportate secondo i tempi e le modalità previste dalle norme di buon allevamento e in funzione sia delle specie allevate, sia del ciclo e delle modalità di allevamento, nonché delle norme igienico sanitarie. Nel caso di lavaggio delle pavimentazioni dei locali per ricovero o allevamento, le acque reflue dovranno essere canalizzate e raccolte in apposite vasche a tenuta, completamente chiuse.

Negli allevamenti zootecnici, ove si provveda alla trasformazione diretta dei prodotti dell'allevamento, i locali adibiti alla refrigerazione dei prodotti, alla manipolazione, confezione ed alla eventuale trasformazione degli stessi, i locali adibiti a dette attività, non possono essere collegati direttamente ai locali di allevamento, le pareti debbono essere piastrellate o lisce e impermeabilizzate; comunque debbono essere dotate di idonee aperture per il ricambio dell'area.

Tutte le aperture debbono essere dotate di retini mobili con maglia non superiore a 0.25 mm. quadrati. I pavimenti devono essere dotati di sistema di lavaggio e allontanamento delle acque opportunamente sifonato.

I servizi igienici in dotazione a tali ambienti non possono avere accesso diretto dai locali stessi.

Le attrezzature igieniche debbono essere realizzate nel rispetto della normativa di igiene e sanità. Ad ogni conto l'acqua di cui sono dotati dovrà essere potabile.

Negli allevamenti in cui si proceda alla macellazione diretta, o locali non possono essere collegati direttamente agli allevamenti stessi.

I locali per allevamento e ricovero degli animali devono essere localizzati e costruiti in conformità alle disposizioni contenute nei regolamenti comunali, nonché in virtù di leggi statali o regionali.

Art. 47

Allevamenti Zootecnici

Tutti gli allevamenti zootecnici debbono essere dotati di letamaie.

Queste debbono essere dimensionate e commisurate alla specie allevata, alle tipologie di allevamento, al sistema di caricamento delle stesse.

Tutte le letamaie, indipendentemente dalla tipologia, debbono avere il fondo impermeabile, dotato di scoli con sifone, collegati a pozzi a tenuta, per la raccolta dei liquami.

Le letamaie debbono essere svuotate, a seconda del ciclo di allevamento risultante dalle relazioni tecniche allegate ai progetti, e comunque a completo ciclo di maturazione del letame stesso.

Le concimaie tutte, indipendentemente dalla tipologia costruttiva e dal dimensionamento debbono essere dotate di muretti perimetrali di contenimento.

I pozzetti di contenimento dei liquami dovranno essere dimensionati in funzione dei parametri:

- tipologia di allevamento,
- dimensione e tipo della letamaia
- tempo di permanenza delle deiezioni nella letamaia
- numero dei capi adulti allevati o peso equivalente.

Per quanto riguarda la distanza da fabbricati, pozzi, strade etc. valgono le disposizioni contenute nei regolamenti comunali, nonché le leggi statali o regionali.

Art. 48

Attività produttive moleste

All'interno degli abitati, nelle loro vicinanze o sopravvento a zone residenziali, non possono essere costruiti nuovi laboratori, industrie, depositi commerciali etc, che risultino molesti per rumore, vibrazioni, esalazioni, odori, fumi o per altre cause.

Queste attività debbono essere localizzate nelle zone previste dallo Strumento Urbanistico e possono essere attivate solo se si forniscono sufficienti garanzie che l'intensità delle emissioni, misurate sulla linea di confine del lotto, siano contenute entro i limiti della tollerabilità e non produrranno turbative di sorta.

Vengono applicati i limiti di tollerabilità stabiliti dalle leggi e regolamenti in vigore, in carenza, l'Amministrazione Comunale adotta con propria delibera propri limiti di tollerabilità (in stato di normale lavorazione) per:

- l'emissione dei rumori continui o d'urto;
- lo stato di vibrazione costante o d'urto prodotto;
- la quantità di fumo emessa;
- le emissioni pulverulente ed odorose;
- l'emissione di radiazioni;
- il rischio d'incendio e di esplosione;
- la produzione di umidità (vapori o bruma), di calore intenso o di bagliori.

Per prevenire situazioni di pubblica molestia o pericolo, per non danneggiare la salute pubblica, la sicurezza o altri aspetti del comune generale benessere, ed infine, per non causare danno all'altrui proprietà, l'Amministrazione Comunale, anche nell'ambito della concessione, può:

- fissare arretramenti adeguati dai confini della strada;
- prescrivere edifici e strutture completamente chiusi da materiali incombustibili ed insonorizzati;
- dettare norme adeguate per il magazzino libero o al chiuso;
- prescrivere appropriati contenitori per le sostanze radioattive;
- prescrivere idonei sistemi automatici antincendio;
- prescrivere alberature d'isolamento e di filtraggio.

Oltre a quanto detto, valgono le norme del R.D. 45/1901, R.D. 1265/1934, della legge 615/66, della legge 319/76 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 49

Risanamento delle abitazioni antigieniche e degradate

Nel caso di singole abitazioni, dichiarate antigieniche a seguito di parere dal competente ufficio dell'U.S.L., il Dirigente ha facoltà di ingiungere al proprietario le necessarie opere di risanamento, assegnandogli il termine massimo di sei mesi per l'inizio dei lavori.

Nel caso di inadempienza del proprietario, oppure nel caso di più abitazioni antigieniche in uno stesso fabbricato o infine quando lo richiede il pubblico interesse, l'Amministrazione Comunale può includere l'immobile in un Piano di Recupero e darvi attuazione nelle forme e con le procedure previste del presente Regolamento Edilizio.

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina della quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Dirigente dell'Ufficio Lavori Pubblici, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, salvo il rilascio dei relativi atti autorizzativi.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

Art. 50

Sistema di smaltimento dei liquami

In merito al sistema di smaltimento dei liquami di nuova costruzione, o adeguamento di impianti esistenti, dovrà essere specificata con apposita relazione idrogeologica, in caso di non allacciamento alla fognatura comunale, la compatibilità del sistema di smaltimento scelto con la situazione idrogeologica e morfologica locale, ed in particolare, per sistemi che prevedono l'immissione dei reflui nel terreno (pozzi, sub-irrigazione ecc.):

1. - stratigrafia dei terreni e livello della falda acquifera (che non dovrà risalire nel corso dell'anno a quote superiori a -1.00 dal fondo dell'elemento disperdente per le trincee, -2.00 per pozzi disperdenti),

1. 2. - permeabilità dei terreni,

2. 3. - assenza di fenomeni di dissesto geo-morfologico (frane in atto o potenziali).

L'atto autorizzativo dovrà comprendere il sistema di smaltimento relativo.

In presenza della fognatura comunale è obbligatorio allacciarsi alla stessa. In tal senso potranno essere disposte apposite ordinanze.

Gli impianti di smaltimento dovranno essere realizzati conformemente a quanto previsto dalle normative vigenti.

Art. 51

Norme generali

Tutti gli edifici debbono essere, nel loro complesso ed in ogni locale, confortevoli, funzionali, salubri, sicuri.

Essi non debbono inoltre provocare, localmente o altrove, inquinamento delle acque, dell'area e del suolo, né propagazione di rumori molesti.

Le attività produttive (agricole, artigianali, industriali) debbono adottare i provvedimenti necessari per non inquinare l'area, il suolo e l'acqua, sia evitando l'impiego di sostanze inquinanti (fitofarmaci, solventi ecc.) sia adottando adeguati processi produttivi ed adatte tecnologie.

E' prescritto a tal fine che:

- gli scarichi gassosi inquinati o tossici siano abbattuti e depurati prima dell'immissione nell'atmosfera a norma delle leggi e regolamenti particolari vigenti ;

- gli scarichi liquidi siano conformi agli standards di accettabilità dettati dalle norme sia di legge che di regolamenti speciali vigenti, prima dell'emissione nella fognatura od in acque pubbliche, oppure della dispersione sul terreno o nel sottosuolo;

- gli scarichi solidi inquinanti siano trattati, prima di essere trasferiti in un deposito autorizzato, secondo norme di leggi o regolamenti speciali vigenti al momento;

- i fitofarmaci adottati in agricoltura diano garanzia di non inquinamento dell'area, dell'acqua e del suolo a norma del R.D. 1265/34, legge 615/66, legge 319/76 e successive modificazioni ed integrazioni e di altre leggi nazionali o regionali e dei relativi regolamenti di applicazione, dei regolamenti speciali comunali e sovracomunali vigenti in materia.

Art. 52

Adeguamento degli edifici non regolamentari

L'Amministrazione Comunale potrà ingiungere ai proprietari di immobili di adeguare gli stessi alle norme del presente Regolamento Edilizio. In particolare potrà essere ingiunto di adeguare le grondaie, i pluviali, le gronde, gli intonaci, le coperture e l'allacciamento delle acque piovane alla fognatura.

DISPOSIZIONI VARIE INERENTI LA TUTELA, LA QUALIFICAZIONE ED IL DECORO DEL TERRITORIO

Art. 53

Serbatoi di carburante, oli combustibili e gas.

I serbatoi di carburanti e olii combustibili debbono collocarsi alla distanza minima di ml.200.00 da eventuali captazioni di acqua sorgiva o del sottosuolo.

Essi debbono essere adeguatamente protetti contro la corrosione e debbono essere muniti di opportuni dispositivi antitravasamento, di previsione delle perdite ed antincendio.

L' Amministrazione Comunale può negare l'interramento libero dei serbatoi se la natura del suolo è tale da non dare sufficienti garanzie contro eventuali inquinamenti.

I serbatoi del gas ad uso non industriale e ad uso non artigianale dovranno essere completamente interrati

Per quanto riguarda le distanze minime degli edifici ed ogni altra norma di sicurezza si fa riferimento alle leggi vigenti in materia, e di prevenzione incendi.

Art. 54

Scarichi di vapori e di gas

Le esalazioni di vapori e di gas debbono immettersi nell'atmosfera per mezzo idonei camini circostanti e nel rispetto dei limiti fissati dalle normative.

I camini industriali debbono essere muniti di parafulmine e distare dalla proprietà confinanti e dagli spazi pubblici almeno per la metà della loro altezza, con un minimo di ml.10.00.

Per le canne fumarie e camini di origine civile non sono previste distanze dai confini o fabbricati, fatto salvo il rispetto delle disposizioni legislative specifiche in materia.

Nello scarico dei vapori, gas e fumi debbono adottarsi le cautele di cui alla legge 615/66 e D.M. del 23.11.67, regolamento d'attuazione del 22.12.70 n° 1319, circolare n° 73 del 29.07.71 e successive integrazioni e modificazioni, onde ridurre l'inquinamento atmosferico entro i previsti limiti di tollerabilità, secondo le norme contenute nel D.P.R. del 15.04.71 n°322.

La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici sono altresì soggette alle disposizioni del vigente Piano di Azione Comunale (P.A.C.) per il risanamento della qualità dell'aria ambiente approvato dalla Giunta Comunale ai sensi della L.R. 09/2010 *"Norme per la tutela della qualità dell'aria"*

Art. 55

Deposito di rifiuti solidi

I rifiuti organici putrescibili dovunque prodotti debbono essere accumulati in appositi depositi conformi alle norme dettate del presente regolamento, delle norme di leggi e regolamenti speciali vigenti in materia, ed essere vuotati periodicamente senza provocare turbative di sorta.

E' proibito depositare immondizie e rifiuti di ogni genere sulla pubblica via e sugli spazi pubblici degli abitati, sulle strade di qualunque tipo, nonché nei corsi e specchi d'acqua di ogni tipo.

Oltre ad applicare le penalità previste dalle leggi, l'Amministrazione Comunale. ingiungerà al trasgressore la rimozione del materiale depositato con spese a suo carico.

Art. 56

Occupazione temporanea o permanente di spazio pubblico.

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Dirigente delle Attività Economiche e Produttive, il quale può accordarla, anche sentita la Commissione Edilizia, nei casi di rilevante importanza, e dietro pagamento, della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Art. 57

Arredo urbano

Mostre, vetrine, bacheche

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre e vetrine, bacheche, è subordinata in tutto il territorio ad atto autorizzativo da parte del Dirigente, salvo il nulla osta di altri Enti interessati.

Gli oggetti massimi di cui al paragrafo precedente non devono sporgere più di m.0.1 dal piano della facciata a cui appartengono se su area pubblica.

I richiedenti dovranno farne domanda presentando elaborati da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con opportuni dettagli dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e/o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambito architettonico.

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri gli elementi architettonici o limiti la visuale di fondi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.

L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

La posa in opera di insegne pubblicitarie, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, cartelli pubblicitari, ecc., così come dettati dal Nuovo Codice della Strada una volta determinato uno speciale regolamento, sarà sottoposto ad autorizzazione diretta da parte del Settore Strade.

Marciapiedi e pavimentazioni

In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine, od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche rese necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino il Dirigente dell'Ufficio Lavori Pubblici potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Gli atti autorizzativi delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggetti a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.

Può essere autorizzata l'installazione di griglie di areazione anche su aree pubbliche purché siano carrabili e abbiano caratteristiche da non costituire pericolo per i pedoni.

Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini e scannafossi di larghezza interna non superiore a m.0.80 a condizione che tali vani sia lasciati liberi da ogni utilizzazione. L'ente si riserva la facoltà di utilizzare dette intercapedini e/o scannafossi per il passaggio di tubi, cavi o simili.

Le pavimentazioni esterne potranno essere realizzate solo per spazi destinati ai percorsi e alla sosta di autoveicoli e di persone e dovranno essere consone all'ambiente nel quale sono inserite.

Negli spazi aperti condominiali l'uso dell'asfalto dovrà essere limitato allo spazio di manovra dei veicoli.

Le pavimentazioni impermeabili non potranno superare il 75% del lotto di pertinenza.

Numeri civici

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione di numeri civici e di targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze. L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.

Antenne

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbono installarsi più antenne radio o televisione, il Dirigente ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

Opere ornamentali di interesse storico

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti, e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi visti delle disposizioni vigenti, della Soprintendenza ai monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Sindaco potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuna nell'interesse della pubblica cultura.

Art. 58

Recinzioni, aggetti, infissi su spazi pubblici

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini il Dirigente può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa regolamentata con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m.2.20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al di sotto di m.2.20 dal suolo. Le parti aggettanti non possono sporgere sul suolo pubblico oltre ml 1.50, sempre che non superino la larghezza del marciapiede.

Le pensiline e le tettoie dovranno rispettare i materiali e la tipologia del manufatto al quale sono collegate. La parte aggettante non potrà sporgere oltre ml 1.50, sempre che non superino la larghezza del marciapiede e non potranno essere situate ad altezza inferiore a m.2.20 dal lo stesso.

Per gli infissi, che per ragione di sicurezza dovranno obbligatoriamente aprirsi verso l'esterno, dovranno essere arretrati in modo tale da lasciare libero passaggio sugli spazi pubblici e comunque non dovranno limitare l'utilizzo di spazi pubblici.

Le recinzioni dovranno avere un aspetto intonato alle caratteristiche dell'ambiente in cui sono collocate e devono formare un fronte unitario con quelle esistenti o riprendere le forme e i materiali delle recinzioni originarie.

Non sono considerate recinzioni le delimitazioni delle aree di proprietà dalla viabilità carrabile purchè di altezza inferiore a m.0.30 (cordoli), intonacati o di materiali tipici del luogo o che non alterino le caratteristiche dei fabbricati (pietra, mattoni, ecc.)

Art. 59

Campionature di tinte e rivestimenti

E' facoltà dell' Ufficio o della Commissione del Paesaggio di richiedere in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesistico i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel titolo.

L 'Amministrazione Comunale potrà predisporre idonea cartella colori per le relative zone del territorio a cui ci si dovrà uniformare.

Art. 60

Rinvenimenti e scoperte

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico, archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

CARATTERISTICHE DEI TERRENI

Art. 61

Caratteristiche dei terreni e delle fondazioni

E' vietato realizzare fondazioni sul ciglio o sulla base dei dirupi, su terreni esposti ad inondazioni o ad erosione dai corsi d'acqua, su terreni di struttura eterogenea, detritici, di riporto recente, franosi o comunque suscettibili di assestamento o scoscendimento.

Quanto sia possibile, le fondazioni debbono posare sulla roccia viva e compatta, opportunamente ridotta a piani orizzontali, ovvero su terreno di buona consistenza e di sufficiente portanza, nel quale debbono essere convenientemente incassate.

Quando non si possa raggiungere il terreno compatto, o si debba fabbricare su terreno di natura eterogenea, si debbono adottare gli accorgimenti tecnici atti a garantire un solido appoggio alle fondazioni, oppure ricorrere a fondazioni a platea generale di calcestruzzo cementizio o ad altri tipi speciali di fondazione.

I progetti di opere edilizie e di sostegno delle terre dovranno essere predisposti sulle basi di appositi studi geotecnici e/o geologici ai sensi del D.M. L.L. P.P. 11.03.88. n° 47.

In particolare per le opere edificate su pendio dovranno essere eseguite le verifiche di stabilità del complesso opera-terreno.

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letamaio, residui organici, ecc.) se non dopo aver rimosso il materiale e dopo aver risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguate opere di risanamento, l'uso edilizio non sarà comunque consentito se risulterà impossibile il deflusso delle acque meteorologiche o di rifiuto.

Art. 62

Caratteristiche dei rialzamenti e dei riempimenti di terreno

I rialzamenti o i riempimenti non potranno essere realizzati su terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letamaio, residui organici, ecc.) se non dopo aver rimosso il materiale e dopo aver risanato il sottosuolo corrispondente.

Qualora i rialzamenti o i riempimenti aumentino la quota del terreno rispetto alle aree circostanti si dovrà provvedere alle necessarie opere di drenaggio per un adeguato smaltimento delle acque meteorologiche o di rifiuto.

Non saranno comunque consentite le realizzazioni di rialzamenti o riempimenti se risulterà impossibile il deflusso delle acque meteorologiche o di rifiuto o se la realizzazione degli stessi provocherà danni alle aree circostanti.

REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

Art. 63

Requisiti termici ed igrometrici

Gli edifici debbono essere progettati ed eseguiti in modo tale che sia possibile stabilire e mantenere in ogni locale temperature dell'aria e delle superfici interne compatibili con il benessere termico delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli edifici medesimi.

Sono da osservare le norme del D.M. 5.07.75 e del D.P.R. 1052/77, della legge 09.01.1991 n°10 e successive modificazioni ed integrazioni e del D.P.R. n.412 del 26.08.1993.

Ai suddetti fini:

- i muri perimetrali debbono avere caratteristiche di buon isolamento termico, sia con adeguato spessore, che con l'impiego di materiali idonei;
- negli edifici a tetto, tra le falde di copertura e l'ultimo piano abitabile deve essere realizzato un sottotetto convenientemente ventilato;
- negli edifici a terrazza, sotto il solaio di copertura, deve essere realizzata una camera d'aria ventilata mediante un controsoffitto, a meno di non adottare speciali tipi di solai a camera d'aria: è consentito sostituire la predetta camera d'aria con adatto materiale coibente, purché il potere isolante complessivo della copertura risulti soddisfacente.

Sulle superfici esterne delle pareti opache non si debbono verificare condense né tracce di acqua permanente.

L'impianto di riscaldamento deve essere progettato per assicurare, all'interno dei locali abitabili e dei servizi, una temperatura conforme a quanto previsto dal D.P.R. n.412 del 26.08.1993 determinata secondo le norme U.N.I. 5364.

Negli ambienti condizionati, qualora sia prevista la permanenza fissa delle persone, debbono essere mantenuti valori di temperatura e di umidità relativa compatibili con il benessere termico delle medesime.

I controlli e la manutenzione dovranno essere effettuati nei termini previsti dalla normativa vigente.

Art. 64

Requisiti di carattere acustico

Negli edifici di nuova costruzione e in tutti gli interventi su manufatti esistenti, sottoposti a ristrutturazione devono essere adottati sistemi di isolamento acustico.

I materiali usati devono garantire una adeguata protezione acustica per gli ambienti per quanto concerne:

- I rumori di calpestio, di traffico, di gestione e di uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
- i rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui, da locali e spazi destinati a servizi comuni;

- i rumori provenienti da laboratori e da industrie.

Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori, prodotti dai locali sottostanti dalla pioggia o grandine non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.

Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione sia inferiore a 20 decibel. Sono fatte salve le diverse o ulteriori prescrizioni deducibili dalla norma vigente in materia.

Art. 65

Requisiti illuminotecnici

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

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale, diretta.

Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:

- 1) locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- 2) i locali aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative nonché i pubblici esercizi;
- 3) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- 4) i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;
- 5) i locali non destinati alla permanenza di persone;
- 6) gli spazi di cottura;
- 7) gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali dei solai ed eventualmente del tetto devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non dovranno avere superfici inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali stessi.

La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorchè sottoposte ad opera di ristrutturazione può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

Art. 66

Requisiti relativi all'areazione

Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo che in ogni locale non vengano superate le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo compatibili con il benessere e la salute delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi.

I volumi minimi degli edifici debbono essere verificati in base alle portate di sostanze inquinanti e di vapore acqueo prodotti dalle persone, alle concentrazioni ammissibili, alle portate d'aria necessarie per l'alimentazione di modesti processi di combustione, ai ricambi d'aria effettivamente realizzabili.

Le sostanze inquinanti prodotte da sorgenti che non siano le persone debbono essere eliminate presso le sorgenti medesime con idonei procedimenti.

I ricambi d'aria nei locali non dotati d'impianti di condizionamento o ventilazione meccanica, debbono essere ottenuti tramite apposite aperture (dei serramenti, di parti di questi od altri dispositivi), onde consentire adeguate possibilità di ventilazione naturale anche nei mesi invernali.

Gli edifici ed i sistemi di ventilazione debbono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'emissione ed il riflusso nei medesimi dell'aria e degli inquinamenti espulsi e, per quanto possibile, la mutua diffusione nei locali di esalazione e d'inquinanti in essi prodotti.

I locali destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative, nei quali non sia possibile effettuare una ventilazione naturale, debbono essere condizionati o ventilati meccanicamente a seconda delle caratteristiche morfologiche e delle attività previste.

I locali destinati a servizi igienici e cabine di cottura (qualora non siano muniti di aperture verso l'esterno) debbono avere sistemi di espulsione forzata meccanica dell'aria.

Negli alloggi tale espulsione può avere funzionamento discontinuo qualora i singoli servizi siano muniti di aspiratori meccanici.

I servizi, le cucine etc. nei quali è prevista l'espulsione forzata debbono avere porte progettate in modo da consentire il passaggio dell'aria.

I valori minimi del coefficiente di ricambio per l'espulsione meccanica sono stati fissati:

- servizi igienici:

- a) espulsione continua 6 vol/ora
- b) espulsione discontinua 12 vol/ora

- cabine di cottura:

- a) espulsione continua 8 vol/ora
- b) espulsione discontinua 14 vol/ora

I locali degli alloggi, salvo quelli di servizio (servizi igienici, cabine di cottura, corridoi, passaggi etc.) o destinati a particolari attività che richiedono l'illuminazione artificiale, debbono avere serramenti esterni dotati di parti apribili, progettati e posizionati in modo da consentire un'efficace ventilazione naturale.

Gli alloggi ed i sistemi di ventilazione debbono essere progettati e realizzati in modo da impedirne che nei locali di soggiorno si diffondano esalazioni prodotte nei locali di servizio, e che in questi ultimi si diffondano mutualmente esalazioni in esse prodotte.

Per gli edifici esistenti è ammessa la possibilità di realizzare l'areazione anche attraverso condotti orizzontali o inclinati sfocianti nei muri perimetrali.

I materiali impiegati negli alloggi non debbono emettere né poter emettere odori o esalazioni.

Art. 67

Requisiti relativi ai servizi tecnologici

Gli edifici debbono essere dotati d'impianti permanenti, idonei ad assicurare il benessere delle persone ed i servizi necessari alla loro igiene, sicurezza ed alle loro attività.

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

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

Le sedi degli alloggiamenti degli impianti di collegamento alle reti urbane e dalle diramazioni ai punti di utilizzazione medesimi, non debbono permettere la diffusione di esalazioni né l'accesso, negli edifici e nei locali, di animali e di insetti.

La centralizzazione dei servizi tecnologici di uno o più edifici, deve essere attuata nei casi in cui contribuisca al raggiungimento di maggior confortevolezza funzionalità, salubrità, sicurezza.

Gli edifici debbono essere dotati d'impianti permanenti che possono assicurare in misura sufficiente i seguenti servizi:

- distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica,
- raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami dei rifiuti solidi,
- riscaldamento,
- trasporto verticale delle persone e delle cose per gli edifici con più di tre piani fuori terra.

Tali impianti di sollevamento debbono essere proporzionali alla destinazione d'uso ed al numero degli utenti dell'edificio, ai tempi di smaltimento e di attesa, al numero delle fermate.

Vanno adottati tutti gli accorgimenti tecnici atti ad impedire la trasmissione dei rumori e vibrazioni.

- protezione dei rischi connessi con l'esistenza dell'impianto elettrico.
- protezione dagli incendi.
- protezione dai fulmini.

Gli alloggi debbono essere dotati d'impianti permanenti che possono assicurare almeno i seguenti altri servizi:

- distribuzione dell'acqua calda;
- distribuzione del gas di rete o del gas liquido o del metano;
- espulsione dei gas combustibili.

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

Dovranno essere osservate le disposizioni della legge 46/90 e della L.10/91.

Art. 68

Requisiti relativi alla sicurezza

Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in conformità alla legislazione vigente, con particolare riferimento alle norme sulla sicurezza e l'igiene del lavoro: i loro elementi costruttivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, debbono permanere stabili.

Gli impianti ed i dispositivi di manovra installati permanentemente negli edifici e nei depositi di combustibile debbono essere ubicati progettati e realizzati in modo da non costituire pericolo per le persone e le cose.

Per gli impianti elettrici, di telecomunicazione etc. debbono essere rispettate le norme C.E.I. e D.P.R 547/55, legge 46/90, legge 10/91.

Gli edifici (in relazione all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti) debbono essere progettati e realizzati in modo da salvaguardare dai pericoli d'incendio gli occupanti, compresi gli ammalati, e gli eventuali soccorritori.

I materiali da costruzione non debbono emettere, in caso d'incendio, fumi e gas tossici in quantità tali da costituire pericolo per gli occupanti e per gli abitanti degli edifici circostanti.

I locali degli edifici, eccettuati quelli aperti al pubblico per destinazioni particolari, debbono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una parte apribile.

Le superfici vetrate non debbono poter costituire pericolo per le persone.

I parapetti non debbono poter essere scalabili, attraversabili o sfondabili per un urto accidentale, la loro altezza non deve essere inferiore a cm 100.

Gli spazi destinati alla circolazione orizzontale e verticale (interni ed esterni) non debbono essere insidiosi, avere superfici di calpestio sdruciolevoli, illuminazione insufficiente.

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

Per gli impianti termici dovranno essere osservate le norme U.N.I. in materia, legge 46/90, D.P.R. 547/55, D.M. 01.12.1975, la legge 10/91, nonché i relativi regolamenti di attuazione.

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

L'illuminazione degli accessi, delle rampe, dei giardini e, in generale quella degli spazi comuni esterni degli edifici deve essere permanentemente assicurata anche di notte.

Le coperture non orizzontali degli edifici debbono essere dotate di dispositivi, opportunamente posizionati, per l'ancoraggio delle cinture di sicurezza degli addetti alla loro manutenzione: per pendenze superiori al 33% le coperture debbono essere dotate anche della barra di contenimento continua ed adeguatamente dimensionata.

Art. 69

Requisiti relativi all'impermeabilità ed alla secchezza

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali portanti devono risultare asciutti.

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

Tutte le murature di un edificio debbono essere impermeabilizzate contro l'umidità proveniente dalle fondazioni, quelle esterne debbono altresì essere isolate dalla umidità del terreno qualora questo aderisca alle murature medesime.

Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti.

Qualora i locali non destinati alla permanenza di persone risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine areata che circondi i locali in oggetto per tutta la parte interessata e che abbia il piano di posa inferiore alla quota del piano di calpestio dei locali o altro comprovato sistema di isolamento che garantisca l'impermeabilità dei locali.

Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica, o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico, qualora non esistano adeguati sistemi di sollevamento meccanico delle acque.

Art. 70

Requisiti ecologici

Gli edifici e i loro impianti debbono essere progettati, realizzati e accessoriati in modo che tutti i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti, vengano contenuti al massimo, conformemente alle leggi e regolamenti speciali, comunali e sovracomunali vigenti al momento.

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

La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici sono regolati dalla legge 10/91, dal D.P.R. 412/93, dalla L.R. 39/05, dal D.P.R. 74/13, dal D.Lgs. 28/2011, dal D.P.G.R.T. n. 25/R/15 e dalla normativa tecnica di settore.

La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici sono altresì soggette alle disposizioni del vigente Piano di Azione Comunale (P.A.C.) per il risanamento della qualità dell'aria ambiente approvato dalla Giunta Comunale ai sensi della L.R. 09/2010 "*Norme per la tutela della qualità dell'aria*"

STRUMENTI URBANISTICI DI INIZIATIVA PRIVATA

Art. 71

Interventi soggetti a Piano Attuativo

Il rilascio del Permesso di Costruire nelle zone individuate dagli strumenti urbanistici vigenti è subordinato alla preventiva approvazione di un piano attuativo, anche di iniziativa privata ai sensi dell'art. 107 della L.R. 10/11/2014 n. 65

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

I piani attuativi, comunque denominati, costituiscono strumenti di pianificazione urbanistica di dettaglio in attuazione del Regolamento Urbanistico/ Piano Operativo.

L'atto di approvazione del piano attuativo individua le disposizioni legislative di riferimento e i beni soggetti ad espropriazione secondo le procedure e le modalità di cui al D.P.R. 327/2001 e alla legge regionale 18 febbraio 2005, n. 30 (Disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità).

Le varianti al piano strutturale o al piano operativo, correlate a previsioni soggette a pianificazione attuativa, possono essere adottate e approvate contestualmente al relativo piano attuativo.

Art.72

Contenuto dei Piani Attuativi

1. I piani attuativi contengono:

- a) l'individuazione progettuale di massima delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento con specifiche indicazioni relative ai prospetti lungo le strade e piazze;
- c) la localizzazione degli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico, ivi compresa la localizzazione delle aree necessarie per integrare la funzionalità delle medesime opere;
- d) l'individuazione degli edifici o parti di essi oggetto di recupero e riuso, con l'indicazione delle specifiche categorie di intervento ammesse, nonché l'indicazione delle tipologie edilizie per i nuovi fabbricati derivanti da interventi di nuova edificazione o da demolizione e ricostruzione;
- e) l'eventuale suddivisione del piano in più unità di intervento tra loro funzionalmente coordinate;
- f) il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e modalità previste dalle leggi statali e dall'articolo 108 della L.R. 65/2014;
- g) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento, con particolare riguardo alle connessioni ciclopedonali ed ecologiche, al tessuto urbano o al margine con il territorio rurale;

h) lo schema di convenzione atta a regolare gli interventi previsti dal piano attuativo e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico.

2. Il piano attuativo è inoltre corredato:

a) dalla ricognizione ed eventuale integrazione, ove necessaria, del quadro conoscitivo di riferimento;

b) dalla normativa tecnica di attuazione;

c) dalle disposizioni relative alla perequazione urbanistica di cui all'articolo 100 della L.R. 65/2014 o alle forme di compensazione urbanistica di cui all'articolo 101 della stessa legge, ove previste dal Regolamento Urbanistico/ piano operativo;

d) dalla relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna e che motiva i contenuti del piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio-economici rilevanti per l'uso del territorio;

e) da una relazione di fattibilità.

3. L'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni di cui al comma 1, lettera h), può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti. In tal caso, per ogni stralcio funzionale nella convenzione sono quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.

4. Il Piano Attuativo contiene inoltre quanto previsto dalla disciplina del Vigente Regolamento Urbanistico/Piano Operativo e quant'altro richiesto dall'applicazione delle normative di settore, ancorché non elencato nel presente Regolamento Edilizio.

Art. 73

Consorzi per la realizzazione dei piani attuativi

1. Per la realizzazione degli interventi dei piani attuativi per i quali è ammessa l'iniziativa privata, i proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dei beni ricompresi nel relativo perimetro, calcolata in base all'imponibile catastale, previo invito degli altri proprietari, hanno titolo a costituire il consorzio per la presentazione al comune della proposta di piano attuativo, comprensiva dello schema di convenzione relativo alla realizzazione dell'intervento. Il comune informa tempestivamente i proprietari non aderenti al consorzio della presentazione della proposta, ai fini dell'eventuale sottoscrizione della medesima previa adesione al consorzio.

2. Successivamente all'approvazione del piano attuativo, il comune invita i proprietari non aderenti al consorzio di cui al comma 1, a dare attuazione alle indicazioni del piano mediante l'adesione alla convenzione, assegnando un termine non inferiore a sessanta giorni. Decorso inutilmente il termine assegnato, il comune procede a diffidare i proprietari non aderenti al consorzio, assegnando un ulteriore termine non inferiore a trenta giorni. Il procedimento si conclude entro il termine massimo di centottanta giorni dall'approvazione del piano attuativo.

3. Decorso senza esito il termine di cui al comma 2, gli immobili dei proprietari che non hanno sottoscritto la convenzione rientrano tra i beni soggetti all'espropriazione di cui all'articolo 72, comma 2. Le somme necessarie per l'espropriazione sono a carico dei soggetti che hanno sottoscritto la convenzione.

Art. 74

Approvazione dei piani attuativi

1. Il piano attuativo conforme alle previsioni dei piani operativi è approvato con le procedure di cui al presente articolo.

2. Con riferimento al piano attuativo di iniziativa privata conforme alle previsioni del piano operativo, entro sessanta giorni dal ricevimento della proposta, o dal completamento della documentazione necessaria, sono comunicati al proponente i tempi previsti per l'adozione del piano.

3. Dopo l'adozione da parte del comune, il piano attuativo è trasmesso alla provincia o alla città metropolitana, è depositato per trenta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT ed è reso accessibile anche sul sito istituzionale del comune. Entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione e presentare osservazioni.

4. Decorso il termine di cui al comma 3, il comune approva il piano attuativo motivando le determinazioni assunte in relazione alle osservazioni presentate e lo trasmette alla provincia o alla città metropolitana.

5. Il piano attuativo è efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT ed è reso accessibile anche sul sito istituzionale del comune. Qualora non siano pervenute osservazioni, il piano diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

Art. 75

Validità dei piani attuativi

1. Contestualmente all'atto di approvazione, il comune fissa il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale il piano attuativo è realizzato ed i termini entro i quali sono operate le eventuali espropriazioni ai sensi dell'articolo 73.

2. L'approvazione del piano costituisce dichiarazione di pubblica utilità delle opere od impianti di interesse pubblico dallo stesso individuate.

3. Decorso il termine di cui al comma 1, il piano diventa inefficace per la parte non ancora attuata.

4. Nel caso di cui al comma 3, permane l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano attuativo. Sono fatti salvi eventuali adempimenti da assolvere entro i termini stabiliti dalla convenzione per il completamento degli interventi previsti dal piano attuativo.

Art. 76

Particolari varianti ai piani attuativi

1. Il comune procede con un unico atto all'approvazione delle varianti ai piani attuativi nel caso in cui esse non comportino aumento della superficie utile lorda né dei volumi degli edifici, non modifichino il perimetro del piano e non comportino riduzione complessiva degli standard previsti nei piani attuativi oggetto di variante. Le altezze possono essere modificate laddove non superino quelle previste dal piano operativo. Qualora il piano operativo non preveda altezze massime la disposizione di cui al presente comma non si applica.

2. Qualora la variante abbia ad oggetto beni soggetti alla tutela paesaggistica ai sensi del Codice, l'atto di approvazione è corredato da idonea documentazione attestante il rispetto della disciplina del piano paesaggistico.