

AREA IV - ASSETTO DEL TERRITORIO
U. ORG.VA EDILIZIA PRIVATA



Comune di Livorno

REGOLAMENTO EDILIZIO

DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 35 DEL 04/03/2009
"REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE – APPROVAZIONE"
MODIFICATO DALLA DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 188 DEL 12.11.2012

INDICE

		<i>pagina</i>
CAPO I	NORME GENERALI	5
Art. 1	- Oggetto del regolamento edilizio	5
Art. 2	- Interventi ammissibili con procedura d'urgenza	5
Art. 3	- Interventi ammissibili in assenza di titolo abilitativo	5
Art. 4	- Diritto di accesso agli atti	5
Art. 5	- Atti abilitanti all'esecuzione di opere edilizie	5
CAPO II	NORME PROCEDURALI	6
Art. 6	- Permesso di Costruire – norme procedurali	6
Art. 7	- Efficacia del Permesso di Costruire	6
Art. 8	- Varianti	7
Art. 9	- Direttore dei lavori	7
Art. 10	- Comunicazione di inizio e fine lavori	8
Art. 11	- Determinazione dei punti fissi di linea e di livello	8
Art. 12	- Obbligo di tenere in cantiere il Permesso di Costruire o la denuncia di inizio attività	8
Art. 13	- Denuncia di inizio attività – norme procedurali	8
Art. 14	- Controlli	9
CAPO III	TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI E RELATIVI TITOLI ABILITATIVI	10
Art. 15	- Definizione degli interventi edilizi	10
	1) MANUTENZIONE ORDINARIA	10
	2) MANUTENZIONE STRAORDINARIA	10
	3) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	10
	4) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	11
	5) SOSTITUZIONE EDILIZIA	11
	6) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	12
	7) DEMOLIZIONE	12
Art. 16	- Opere soggette a Permesso di Costruire	12
Art. 17	- Opere soggette a denuncia di inizio attività	12
Art. 18	- Edifici demoliti a seguito di eventi calamitosi/Preesistenza edilizia definizione di edificio	13
CAPO IV	DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE	14
Art. 19	- Definizioni edilizie ed urbanistiche	14
	1) GRUPPI DI EDIFICI	14
	2) AREA NORMATIVA	14
	3) COMPARTO EDIFICATORIO	14
	4) INTERVENTI EDILIZI	14
	5) STRUMENTI ATTUATIVI E GESTIONALI	14
	6) PROGETTO UNITARIO O STUDIO UNITARIO	14
	7) DESTINAZIONI D'USO	14
	8) SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	14
	9) SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICABILE (SF) – AREA DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO	14
	10) SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO	15
	11) SUPERFICIE UTILE	16
	12) SCANNAFOSSO	16
	13) INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (I.T.)	16
	14) INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (I.F.)	17
	15) SUPERFICIE ABITATIVA MEDIA	17
	16) CAPACITA' EDIFICATORIA. UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA (SLP)	17
	17) SUPERFICIE COPERTA	17



18)	RAPPORTO DI COPERTURA (R.C.)	17
19)	LOTTO DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI	17
20)	AREA LIBERA	17
21)	VERDE PRIVATO	17
22)	ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	17
23)	VOLUME	18
24)	FILO STRADALE	18
25)	FILO EDILIZIO O ALLINEAMENTO	18
26)	SAGOMA DELL'EDIFICIO	18
27)	ASSE RETTORE	18
28)	DISTANZA DAL FILO STRADALE E DAL FILO EDILIZIO (D.S.)	18
29)	DISTANZA DA CONFINI PRIVATI (D.C.)	18
30)	DISTANZA TRA FABBRICATI (D.F.)	19
31)	DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE DI EDIFICI ANTISTANTI (D.P.F.)	19
32)	NUMERO DI PIANI (N.P.)	19
33)	SOPPALCHI	20
34)	EDIFICIO UNIFAMILIARE	20
35)	CORTILI	20
36)	SPESSORE DEL CORPO DI FABBRICA	20
37)	PERTINENZA STORICA	20
38)	PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE	20
39)	ARREDI DA GIARDINO	21
40)	TETTOIE A SBALZO	21
41)	VOLUMI TECNICI	21
42)	PARCHEGGI	22
43)	ATTREZZATURE BALNEARI	23

CAPO V	DESTINAZIONI D'USO	24
---------------	---------------------------	-----------

Art. 20	- Destinazioni d'uso	24
---------	----------------------	----

a) CLASSI DI ATTIVITA'

- RESIDENZA	24
- ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVE	24
- ATTIVITA' PRODUTTIVE	24
- ATTIVITA' COMMERCIALI	24
- ATTIVITA' TERZIARIE	24
- ATTIVITA' ESPOSITIVE, CONGRESSUALI E FIERISTICHE	24
- ATTIVITA' PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO (D.M. 2/4/1968 N. 1444)	25
- CENTRI DI RICERCA	25
- AUTORIMESSE E PARCHEGGI	25
- ATTIVITA' AGRICOLE	25
- VERDE PRIVATO	25

b) COMPATIBILITA' DI INSIEMI DI DESTINAZIONI D'USO

- ATTIVITA' DI SERVIZIO ALLE PERSONE E ALLE IMPRESE	25
- ATTIVITA' DI SERVIZIO ALLE PERSONE	25
- ATTIVITA' DI SERVIZIO ALLA BALNEAZIONE ED ALLA NAUTICA	25

CAPO VI	COMMISSIONE EDILIZIA E COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO	26
----------------	---	-----------

Art. 21	- Commissione edilizia	26
---------	------------------------	----

Art. 22	- Commissione Comunale per il Paesaggio	26
---------	---	----

Art. 23	- Funzionamento della commissione edilizia	27
---------	--	----

Art. 24	- Funzionamento della Commissione Comunale per il Paesaggio	27
---------	---	----

CAPO VII	PROGRAMMI URBANISTICI	28
-----------------	------------------------------	-----------

Art. 25	- Autorizzazione dal programma urbanistico	28
---------	--	----

Art. 26	- Piani di lottizzazione o piani planivolumetrici consensuali	28
---------	---	----

Art. 27	- Approvazione dei piani di lottizzazione	29
---------	---	----

Art. 28	- Convenzioni	29
---------	---------------	----



Art. 29	- Strade private	29
Art. 30	- Obbligo di osservanza della normativa antisismica	30
Art. 31	- Opere in cemento armato	30
Art. 32	- Materiale da costruzione	30
CAPO VIII DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA ED L DECORO DELLE OPERE		31
Art. 33	- Antenne	31
Art. 34	- Tende	31
Art. 35	- Pergolati	31
Art. 36	- Chioschi	31
Art. 37	- Condizionatori d'aria	32
Art. 38	- Balconi e corpi sporgenti sulla pubblica via	32
Art. 39	- Chiostrine	32
Art. 40	- Chiostrine a confine di proprietà	33
Art. 41	- Pavimento dei cortili e delle chiostrine	33
Art. 42	- Requisiti estetici	33
Art. 43	- Salvaguardia del verde	33
Art. 44	- Recinzioni	33
Art. 45	- Intonacature e tinteggiature esterne dei fabbricati	33
Art. 46	- Pitture e rilievi ornamentali nei prospetti dei fabbricati	34
Art. 47	- Rifiniture dei prospetti	34
Art. 48	- Servitù pubbliche speciali	34
Art. 49	- Portici	34
Art. 50	- Canali di gronda e pluviali	34
Art. 51	- Apposizione e mantenimento dei numeri civici e delle tabelle toponomastiche	34
Art. 52	- Apposizione e conservazione di lapidi commemorative stemmi ed altro	35
Art. 53	- Obbligo di adottare in casi speciali linee architettoniche analoghe a quelle degli edifici vicini	35
Art. 54	- Esecuzione di opere in fabbricati aventi carattere Artistico e storico	35
CAPO IX NORME RELATIVE ALL'INTERNO DEI FABBRICATI		36
Art. 55	- Scale: forma e disposizione	36
Art. 56	- Coperture piane ed a tetto	36
Art. 57	- Abbaini e lucernari	36
Art. 58	- Cucine	36
Art. 59	- Corridoi e disimpegni	37
Art. 60	- Muri di separazione con parti condominiali	37
Art. 61	- Locali per servizi igienici	37
Art. 62	- Canne fumarie, impianti di aspirazione forni e caldaie	37
Art. 63	- Scarichi di apparecchi igienico-sanitari	38
Art. 64	- Spazi per stenditoi	38
CAPO X IGIENE DEL SUOLO E DELL'ABITATO		39
Art. 65	- Obbligo di evitare ristagni d'acqua	39
Art. 66	- Bonifica aree fabbricabili	39
Art. 67	- Murature	39
Art. 68	- Immissione degli scarichi privati nelle fogne pubbliche	39
Art. 69	- Manomissione del suolo pubblico	39
Art. 70	- Smaltimento liquami	39



CAPO XI	NORME DI SICUREZZA PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI	41
Art. 71	- Formazione del cantiere	41
Art. 72	- Ponti di servizio	41
Art. 73	- Demolizioni e scavi	41
Art. 74	- Occupazione di suolo pubblico	42
CAPO XII	CLASSIFICAZIONE E CARATTERISTICHE DEI LOCALI ABITABILI ED AGIBILI	43
Art. 75	- Locali abitabili ed agibili – classificazione	43
Art. 76	- Requisiti comuni	43
Art. 77	- Dimensione dei locali	44
Art. 78	- Altezza dei locali	44
Art. 79	- Illuminazione dei locali abitabili o agibili	45
Art. 80	- Areazione dei locali abitabili o agibili	46
Art. 81	- Requisiti degli edifici esistenti	47
Art. 82	- Requisiti specifici per ambienti di lavoro con caratteristiche particolari	48
CAPO XIII	COSTRUZIONI RURALI	51
Art. 83	- Locali di ricovero per il bestiame, magazzini, concimaia e annessi agricoli	51
CAPO XIV	ABITABILITA' ED AGIBILITA'	52
Art. 84	- Abitabilità o agibilità delle costruzioni	52
Art. 85	- Procedura istruttoria per le attestazioni di abitabilità o agibilità	52
Art. 86	- Controlli	52
CAPO XV	TUTELA E VALORIZZAZIONE INSEDIAMENTI	53
Art. 87	- Oggetto delle disposizioni	53
Art. 88	- Progettazione integrata	53
Art. 89	- Orientamento e conformazione	53
Art. 90	- Protezione dal sole	54
Art. 91	- Inerzia termica	54
Art. 92	- Efficienza energetica	54
Art. 93	- Risparmio idrico	55
Art. 94	- Barriere Architettoniche	55
Art. 95	- Locali per deposito contenitori rifiuti solidi urbani	55
CAPO XVI	NORME FINALI E TRANSITORIE	57
Art. 96	- Abrogazioni	57
Art. 97	- Sanzioni	57
Art. 98	- Norme transitorie	57
Art. 99	- Verifiche periodiche	57
ALLEGATI		
	ALLEGATO A	58
	ALLEGATO B	59
	ALLEGATO C	62
	ALLEGATO D	63



CAPO I – NORME GENERALI

⇒ ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente regolamento disciplina:

- le attività di trasformazione edilizia del territorio comunale;
- ogni altra attività che comporti modificazione dell'ambiente sia urbano che rurale;
- le condizioni igienico-sanitarie del suolo e dell'abitato.

La Giunta Comunale e gli altri organi del Comune con riferimento alla propria sfera di competenza, con appositi provvedimenti di carattere generale, possono regolare l'applicazione degli istituti previsti e disciplinati dal presente regolamento.

⇒ ART. 2 – INTERVENTI AMMISSIBILI CON PROCEDURA D'URGENZA

Le opere da eseguirsi a seguito di ordinanza emessa a tutela della pubblica incolumità e le opere la cui necessità sorga a seguito di urgenti, improvvise e comprovate ragioni di sicurezza o igiene possono essere iniziate in assenza di atti o procedimenti abilitativi su tutto il territorio comunale limitatamente alle opere di messa in sicurezza per l'eliminazione del pericolo a tutela dell'incolumità delle persone.

In ogni caso il proprietario o chi ne abbia titolo deve provvedere ai seguenti adempimenti:

- entro 24 ore dall'inizio degli interventi, deve darne comunicazione all'Amministrazione Comunale;
- entro 15 giorni dall'inizio delle opere deve avviare il procedimento per il rilascio dell'atto abilitativo o presentare attestazione di conformità ai sensi della normativa vigente.

⇒ ART. 3 – INTERVENTI AMMISSIBILI IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO

Fatta salva la necessità di acquisire preventivamente le autorizzazioni o i nulla-osta previsti da normative specifiche, possono essere realizzati in assenza di titolo abilitativo i seguenti interventi:

- 1) opere di manutenzione ordinaria;
- 2) apposizione di targhe e bacheche;
- 3) installazione di tende e pergolati così come definiti all'art. 35 del presente regolamento, realizzazione di barbecue, piccoli forni da giardino di altezza massima non superiore a m.1,80 compreso il comignolo e di dimensione massima non superiore a 2 mq.
- 4) Installazione di antenne e parabole della radio e della televisione ad uso privato, singolo o condominiale;
- 5) installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, salvo quanto previsto dagli specifici regolamenti che li riguardano.
- 6) Interventi volti alla eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe ed ascensori esterni ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- 7) Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro abitato così come identificato nella cartografia comunale.

Gli interventi edilizi diversi da quelli indicati dal presente articolo possono essere realizzati solo previo rilascio dei titoli abilitativi o attivazione di procedimenti abilitativi, nel rispetto delle norme del presente regolamento e della vigente legislazione nazionale e regionale.

⇒ ART. 4 - DIRITTO DI ACCESSO AGLI ATTI

Chiunque può prendere visione ed estrarre copia degli atti abilitanti all'esecuzione di opere edilizie; parimenti chiunque può prendere visione degli elaborati grafici ma possono estrarre copia dei medesimi solo coloro che siano titolari di interessi giuridicamente rilevanti.

Il diritto di accesso agli atti istruttori o, comunque, interni al procedimento, diversi dall'atto abilitante all'esecuzione di opere edilizie, è riservato a coloro che siano titolari di interessi giuridicamente rilevanti.

Il Sindaco, con proprio provvedimento, provvede ad individuare, nei limiti di legge, le categorie di atti sottratte all'accesso nel rispetto dei principi dettati dalla legislazione nazionale in materia.

⇒ ART. 5 - ATTI ABILITANTI ALL'ESECUZIONE DI OPERE EDILIZIE

Nel rispetto di quanto prescritto dalla normativa vigente, le attività comportanti trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, a seconda della loro natura ed entità, sono soggette a :

- permesso di costruire
- denuncia di inizio attività

CAPO II - NORME PROCEDURALI

⇒ ART. 6 – PERMESSO DI COSTRUIRE - NORME PROCEDURALI

Il permesso di costruire può essere rilasciato al proprietario o a chi ne abbia titolo

I criteri e le modalità per la presentazione dell'istanza nonché l'elenco dei documenti e degli elaborati progettuali da allegare alla medesima viene determinato con atto del soggetto competente in base all'organizzazione dell'Ente, in relazione alle diverse tipologie di opere e di interventi.

Per ogni istanza di permesso a costruire il soggetto competente provvede, nel termine di quindici giorni dal ricevimento, a verificare che la domanda sia completa in ogni sua parte e che siano stati prodotti tutti i documenti e gli elaborati necessari. Qualora rilevi l'incompletezza della domanda o la mancanza di alcuno dei documenti richiesti, nello stesso termine ne dà comunicazione all'interessato invitandolo a produrre le necessarie integrazioni nel termine massimo di sessanta giorni. Ove nel termine assegnato, il richiedente del permesso di costruire non provveda a depositare quanto richiesto per il proseguimento dell'istruttoria, l'istanza viene archiviata; qualora tuttavia la natura o la complessità degli atti richiesti ad integrazione lo giustifichino, su motivata richiesta dell'interessato, potranno essere assegnati termini maggiori.

In ogni caso, quando siano richieste integrazioni documentali, il termine fissato dalla legge per il rilascio del permesso di costruire è interrotto e inizia a decorrere nuovamente per intero dal momento del deposito delle integrazioni medesime.

L'esame delle domande formalmente complete si svolge secondo l'ordine di presentazione, fatte salve le istanze di rinnovo, laddove non sia nel frattempo stata modificata la disciplina urbanistica, quelle di variante non essenziale e quelle relative ad opere di pubblico interesse riconosciute tali con provvedimento della Giunta Comunale.

Il permesso di costruire, acquisiti tutti i pareri necessari, deve essere rilasciato nel termine indicato dall'art. 83 della L.R. 1/2005 e sue eventuali modificazioni.

Il ritiro del permesso di costruire avviene previa corresponsione del contributo di concessione nella misura e secondo le modalità determinate con apposito provvedimento da parte della Giunta Comunale.

Le istanze di permesso di costruire possono essere avanzate esclusivamente nei casi indicati all'art.16 e mai nel caso di interventi soggetti ad attestazione di conformità.

⇒ ART. 7 - EFFICACIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire si intende rilasciato in ogni caso senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

Gli aventi causa del titolare del permesso di costruire, ove intendano ottenere l'intestazione del permesso di costruire medesimo, devono farne apposita istanza al Comune.

A tutti gli effetti il permesso di costruire si intende rilasciato quando sia stato sottoscritto dal soggetto competente, datato, numerato e di queste operazioni sia stata notificata comunicazione al richiedente.

Nella comunicazione notificata ai sensi del comma precedente, deve essere specificata l'entità del contributo di cui alla L.R. n° 1/2005. Il ritiro dell'atto è subordinato al deposito della attestazione di avvenuta corresponsione del contributo medesimo o, nel caso di richiesta di rateizzazione, della avvenuta prestazione di idonea garanzia fideiussoria secondo le modalità stabilite con apposito atto a carattere generale della Giunta Comunale.

Il permesso di costruire deve essere ritirato entro un anno dal rilascio. Ove l'interessato non provveda al ritiro del permesso di costruire entro il termine stabilito, il permesso di costruire medesimo decade di diritto e per l'esecuzione delle opere è necessario procedere alla richiesta di un nuovo atto abilitante.

Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio con specificazione del titolare e della località nella quale le opere devono eseguirsi. L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Le opere edilizie oggetto del permesso di costruire devono essere iniziate entro un anno dalla data del rilascio ed ultimate entro e non oltre il termine di tre anni decorrenti dalla data dell'inizio dei lavori pena la decadenza di diritto del permesso di costruire medesimo.

I lavori si intendono iniziati allorché sia stata eseguita qualsiasi operazione (esclusa l'installazione dei ponteggi) comunque funzionale alla realizzazione dell'opera di cui al permesso di costruire.

Quando i lavori non siano iniziati nel termine sopra detto, per l'esecuzione dei medesimi è necessario presentare nuova istanza di permesso di costruire; alla richiesta si applicano le norme generali sui permessi di costruire, ivi compresa la verifica di conformità alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento del rilascio del nuovo permesso di costruire..

Quando i lavori, regolarmente iniziati, non siano ultimati nel termine di validità del permesso di costruire, è possibile richiedere:

- 1) la proroga;
- 2) il rinnovo.

La proroga del termine di ultimazione lavori può essere concessa solo per fatti estranei alla volontà dell'intestatario del permesso di costruire che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione quali, a titolo esemplificativo, il sequestro penale del cantiere, l'ordine di sospensione dei lavori, impedimenti derivanti da eventi naturali ecc.

In tali casi il concessionario può avanzare, entro il termine di validità del permesso di costruire, apposita istanza di proroga cui dovranno essere allegati i documenti attestanti la natura del fatto che ha provocato il ritardo e la sua durata. La proroga viene accordata senza tener conto della conformità del permesso di costruire alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della proroga stessa.

Per la realizzazione della parte dei lavori non ultimata nel termine di validità del permesso di costruire dovrà essere richiesto nuovo permesso di costruire, a meno che i lavori medesimi non rientrino tra quelli realizzabili con DIA; in tal caso dovrà essere presentata una denuncia di inizio attività, previo ricalcolo, ove necessario, del contributo di concessione.

Il rinnovo può essere richiesto anche successivamente alla scadenza del termine di validità del permesso di costruire originario. All'istanza deve essere allegata la relazione tecnica e gli elaborati descrittivi delle opere che ancora risultano da eseguire. Il rinnovo è subordinato alla verifica della conformità delle opere medesime alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento del rinnovo stesso.

⇒ **ART. 8 - VARIANTI**

Non è necessario alcun adempimento preliminare per eseguire in corso d'opera varianti che:

- 1) siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati né con le eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo;
- 2) non comportino modifiche della sagoma;
- 3) non comportino innovazioni che incidano sui parametri urbanistici come definiti dal presente regolamento e sulle dotazioni di standard;
- 4) non comportino aumento del numero delle unità immobiliari;
- 5) non necessitino del rilascio della autorizzazione prevista dal D.Lgs. n° 42/04.

Ai fini dell'applicazione della presente norma,

- si considera modifica di sagoma anche la costruzione di manufatti non in aderenza al fabbricato principale;
- non si considera innovazione che incide sui parametri urbanistici la diminuzione di SLP;

Dette varianti sono eseguibili in qualsiasi momento e per esse sussiste esclusivamente l'obbligo di trasmettere al Comune il progetto dell'opera così come effettivamente realizzata contestualmente alla dichiarazione di ultimazione lavori .

Qualora le varianti eseguite comportino un incremento del contributo dovuto nel permesso di costruire, l'interessato dovrà procedere ai necessari conguagli. Il pagamento di quanto dovuto dovrà essere effettuato con le stesse modalità previste per il versamento del contributo originario.

Alle varianti che eccedono i limiti di cui al primo comma del presente articolo, si applicano le medesime disposizioni e procedure dell'atto di cui costituiscono variante.

Nel caso di varianti che comportino una totale difformità dell'opera rispetto a quella oggetto dell'atto originario, secondo la definizione di cui all'art. 132 della L.R. 1/2005 o che siano da definirsi essenziali, a norma dell'art. 133 della L.R. 1/2005, dovrà essere rilasciato nuovo permesso di costruire o attivata nuova procedura abilitante nel rispetto della disciplina urbanistica eventualmente sopravvenuta.

⇒ **ART. 9 – DIRETTORE DEI LAVORI**

Salve le eccezioni previste da disposizioni vigenti, possono assumere le funzioni di progettista e direttore dei lavori soltanto gli iscritti negli albi professionali degli ingegneri, architetti, geometri, periti industriali, edili e dottori agronomi, nei casi e con i limiti assegnati alle loro attività professionali dalle leggi e dai regolamenti che li riguardano.

E' fatto obbligo al richiedente di comunicare tempestivamente al Comune la nomina e l'eventuale cambiamento del direttore dei lavori, unitamente all'accettazione dell'incarico da parte del professionista.

Il direttore dei lavori, unitamente al committente titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività e all'esecutore dei lavori, è responsabile di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento nonché alle disposizioni contenute nel permesso di costruire o nella denuncia di inizio attività.

Ai medesimi responsabili compete inoltre l'obbligo di segnalare al Comune gli eventuali rinvenimenti artistici, storici, archeologici e quelli di gallerie, fogne, canalizzazioni ecc.

⇒ **ART. 10 – COMUNICAZIONE DI INIZIO E FINE LAVORI**

Il titolare del titolo abilitativo o della procedura abilitante ha l'obbligo di comunicare al Comune la data di inizio lavori, contestualmente comunicando il nominativo dell'impresa, che realizzerà i lavori unitamente ai codici di iscrizione identificativi delle posizioni presso Inps, Inail, Cassa edile dell'impresa ed allegando i relativi DURC (documento unico di regolarità contributiva); qualora successivamente all'inizio lavori si verifici il subentro di altra impresa, il proprietario o chi ne abbia titolo dovrà comunicare i dati relativi entro quindici giorni dall'avvenuto subentro allegando il DURC dell'impresa subentrante.

Ad ultimazione dei lavori, un professionista abilitato deve attestare la conformità dell'opera al progetto presentato, salvo quanto disposto dall'art. 8. Il committente, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, dovrà inoltrare il DURC delle imprese che hanno eseguito i lavori.

La comunicazione di inizio lavori e la dichiarazione di ultimazione dei lavori devono essere prodotte entro i 30 giorni successivi al verificarsi dell'evento a cui si riferiscono. In caso di inosservanza del termine si applica la sanzione prevista dall'art. 87.

⇒ **ART. 11 - DETERMINAZIONE DEI PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO**

Il titolare del titolo abilitativo o della procedura abilitante dovrà richiedere all'Amministrazione Comunale la determinazione dei punti fissi di linea e di livello ai quali dovrà esattamente attenersi e per i quali fornirà il personale e gli attrezzi occorrenti.

Nella comunicazione suddetta deve essere indicato o confermato il nominativo del direttore dei lavori alla cui presenza tali operazioni sono avvenute.

Delle operazioni svolte sarà redatto a cura dell'Amministrazione Comunale apposito verbale in duplice copia delle quali una sarà consegnata al titolare del permesso di costruire e dovrà essere tenuta in permanenza sul cantiere.

⇒ **ART. 12 - OBBLIGO DI TENERE IN CANTIERE IL PERMESSO DI COSTRUIRE O LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'.**

Il Permesso di Costruire o la denuncia di inizio attività, dalla quale risulti la data di ricevimento della denuncia stessa, unitamente agli elaborati grafici allegati e al piano della sicurezza devono costantemente essere tenuti sul luogo dove si eseguono le opere ed esibiti ai funzionari e agenti comunali incaricati ogni volta che questi li richiedano.

Il fronte principale del cantiere deve presentare un cartello ben visibile dalla pubblica via, nel quale siano indicati, con caratteri chiaramente leggibili, il numero del permesso a costruire o della attestazione di conformità e l'oggetto della stessa, la destinazione dell'opera ed i nomi dei progettisti, del/dei direttore/i dei lavori e della ditta esecutrice e di eventuali responsabili della sicurezza.

Gli ufficiali o agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengano realizzate le opere non sia esibito il corrispondente titolo abilitativo o la sua riproduzione ovvero non sia apposto il cartello di cui al comma precedente ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, alla provincia e all'autorità comunale competente la quale verifica, entro trenta giorni, la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

⇒ **ART. 13 – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' - NORME PROCEDURALI.**

Almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, il proprietario o chi ne abbia titolo, deve presentare la denuncia di inizio attività accompagnata da

- 1) una dettagliata relazione a firma di un professionista abilitato e dagli elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi nonché il rispetto delle norme di riferimento vigenti;
- 2) gli elaborati progettuali e la descrizione dello stato di fatto dell'immobile oggetto dei lavori;
- 3) ogni parere, nulla osta o atto di assenso comunque denominato, necessario per potere eseguire i lavori.

I criteri e le modalità per la presentazione della denuncia di inizio attività nonché l'elenco dei documenti e degli elaborati progettuali da allegare sono determinati con atto del soggetto competente secondo l'organizzazione dell'ente, in relazione alle tipologie di opere ed interventi da realizzare.

Nel caso di beni assoggettati alla tutela del D.Lgs. 42/04 alla denuncia di inizio attività dovrà essere allegata:

- 1) la disposizione di autorizzazione paesaggistica nel caso di immobili ricadenti nelle aree soggette alla tutela paesaggistica (ex L. 1497/1939);
- 2) il nulla osta della competente Soprintendenza ai BB.AA. nel caso di immobili notificati ai sensi della legge sulla tutela dei beni storici ed artistici (ex L. 1089/1939).

Laddove si tratti di interventi su edifici classificati dal vigente regolamento urbanistico come appartenenti ai gruppi 1, 2 e 4, qualora non vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04, alla denuncia di inizio attività dovrà essere allegato il parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

Entro quindici giorni dal ricevimento della denuncia, il soggetto competente verifica che la stessa sia completa in ogni sua parte e che siano stati prodotti tutti i documenti e gli elaborati richiesti. Qualora nello stesso termine verifichi la incompletezza della denuncia, invita l'interessato a produrre le necessarie integrazioni nel termine massimo di sessanta giorni. Ove nel termine assegnato l'interessato non provveda a depositare quanto richiesto, la denuncia di inizio attività viene archiviata ed i relativi lavori non potranno essere eseguiti. Qualora la natura e la complessità degli atti richiesti ad integrazione lo giustificano, su motivata richiesta dell'interessato potranno essere assegnati termini maggiori.

Nel caso in cui siano richieste le integrazioni, il termine per l'inizio lavori viene interrotto e inizia a decorrere nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione richiesta.

Il termine dell'inizio lavori non può, a pena di decadenza, essere superiore ad un anno dalla data di presentazione della relativa denuncia.

La denuncia di inizio attività consente l'esecuzione dei lavori entro il termine massimo di tre anni decorrenti dalla data di inizio lavori.

Entro detto termine l'opera deve essere abitabile o agibile.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine anzidetto, l'interessato dovrà presentare una nuova denuncia concernente la parte non ultimata.

Si applicano alla denuncia di inizio attività le disposizioni di cui agli artt. 7, 8, 9, 10,11 e 12.

⇒ **ART. 14 – CONTROLLI**

Indipendentemente dal controllo sulla completezza formale delle denunce di inizio attività, il Comune effettua verifiche, anche a campione, in ordine all'esistenza di tutte le condizioni previste dalla legge, dagli strumenti urbanistici e dal presente regolamento per l'effettuazione degli interventi previsti dalle denunce medesime.

Nel caso in cui, entro il termine stabilito per l'inizio lavori, venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni suddette, il soggetto competente notifica l'ordine motivato di non attuare gli interventi previsti, contestualmente procedendo all'archiviazione della denuncia.

Ai fini della relazione asseverata e delle eventuali integrazioni, i professionisti competenti assumono la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di false attestazioni dei professionisti medesimi, l'autorità comunale competente ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio o all'ordine di appartenenza per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Nel caso in cui l'assenza di una o più delle condizioni previste venga riscontrata decorso il termine per l'inizio dei lavori, la denuncia di inizio attività è nulla di diritto ed il soggetto competente provvede alla comunicazione di avvio del procedimento per l'applicazione delle sanzioni previste dalla normativa vigente.

⇒ **ART. 15 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1) MANUTENZIONE ORDINARIA

Opere finalizzate alla riparazione, rinnovamento, sostituzione delle finiture, comprensive di quelle necessarie per integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazione degli elementi architettonici e decorativi degli edifici.

a) Esterno degli edifici verso spazio pubblico o privato:

Gli interventi relativi alle murature perimetrali ai tamponamenti ed alle aperture esterne non sono compresi tra gli interventi di manutenzione ordinaria.

Finiture esterne: intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

Opere ammesse:

Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari e precisamente: pulitura delle facciate, riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere, ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti, riparazione e sostituzione di grondaie,pluviale, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

b) Elementi strutturali:

Fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.

Opere ammesse:

riparazione e sostituzione dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

c) Interno dei corpi di fabbrica

gli interventi sui tramezzi e sulle aperture interne non sono compresi tra gli interventi di manutenzione ordinaria

finiture interne: tinteggiatura, intonaci, rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

Opere ammesse:

Riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni portici ecc) siano mantenuti i caratteri originari.

impianti ed apparecchi igienico sanitari

opere ammesse :

riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

d) Impianti tecnologici e relative strutture

opere ammesse:

riparazione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate.

e) Aree di pertinenza

opere ammesse:

sostituzione delle porzioni deteriorate di elementi di arredo del giardino

sostituzione di parti deteriorate della pavimentazione

manutenzione dei percorsi privati con il mantenimento dei materiali esistenti

2) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e/o realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

La realizzazione o l'eliminazione di aperture esterne nonché la modifica dell'assetto distributivo dell'immobile è consentita solo per la realizzazione di servizi igienico-sanitari e di impianti tecnologici.

Fermo restando quanto previsto dal comma precedente, è ammessa la realizzazione e/o il tamponamento di porte interne.

3) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo di elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo

edilizio; tali interventi comprendono, altresì, gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici (ancorché recenti). Sono altresì consentiti interventi finalizzati al miglioramento delle caratteristiche fisiche di isolamento termico ed acustico; in tal caso dovrà essere prodotta adeguata relazione tecnica sulle caratteristiche e motivazioni dell'intervento, redatta da un tecnico abilitato.

4) **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio, anche quando questo comporti la creazione di nuova SLP, purché non sia senza modificato l'involucro medesimo, intendendosi con quest'ultimo termine l'intero organismo edilizio comprensivo delle parti interrato o seminterrate e fatto salvo quanto previsto dal presente regolamento.

E' consentita la modifica della conformazione della copertura fino ad un massimo della pendenza del 35% purché non siano incrementate le altezze di ciascun fronte della costruzione; è comunque consentita la trasformazione della copertura a padiglione in copertura a doppia falda e viceversa nonché la trasformazione della copertura piana in copertura a doppia falda e viceversa.

Sono inoltre consentite:

- a) la demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o materiali analoghi così come definiti dall'allegato "A" al presente regolamento, con lo stesso ingombro planivolumetrico e sulla stessa area di sedime, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e la modifica della conformazione della copertura fino ad un massimo del 35%;
- b) la demolizione di volumi funzionalmente secondari e la loro ricostruzione, nella stessa quantità o in quantità inferiore, in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
- c) le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti che non si configurino come nuovi organismi edilizi; sono consentiti i seguenti interventi:
 - ampliamento una tantum per risanamento igienico sanitario nei casi previsti dalle NN.TT.AA. al regolamento urbanistico;
 - realizzazione di autorimesse pertinenziali ad unità immobiliari esistenti all'interno del perimetro del centro abitato nella misura di cui all'art. 19;
 - addizioni per realizzare volumi tecnici di dimensioni non superiori a 6 mq. Di Slp per unità immobiliare;
 - addizioni per realizzare servizi igienici di superficie utile non superiore a 6 mq. comprensivi dell'antibagno. Questi non potranno essere in numero superiore a 2 per ogni unità immobiliare compreso l'esistente;
 - realizzazione di serre solari in conformità ai principi dell'edilizia sostenibile e con le caratteristiche di cui all'art. 92 del presente regolamento; le serre non potranno avere dimensione, al lordo delle strutture di supporto, superiore al 15% della SLP della unità immobiliare.
 - Realizzazione di cantine ad uso residenziale e di autorimesse interrato, laddove consentite dalla normativa urbanistico-edilizia, purché non costituenti SLP secondo le norme del presente regolamento.
 - Realizzazione di piccoli porticati al piano terreno nella misura massima di mq. 6 (comprensivi degli ingombri murari esterni) per unità immobiliare. Non è consentita la chiusura dei porticati realizzati ai sensi del presente comma.
 - Chiusura totale con verande di balconi aventi aggetto non superiore a 1,50. Le verande così realizzate sono finalizzate al contenimento termico dell'edificio e non possono essere destinate ad altri usi.
 - realizzazione, negli edifici composti da più di quattro unità immobiliari, di volumi tecnici per il deposito di contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani nella misura e con le caratteristiche che saranno definite da AAMPS con proprio parere vincolante.
- d) Il rialzamento, fino al massimo di mt.1, del sottotetto al fine di renderlo abitabile, purché sia collegato mediante scala interna al piano sottostante e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, solo nelle aree normative in cui il regolamento urbanistico consenta l'intervento di ristrutturazione D2; in tal caso, non devono essere osservate le distanze tra fabbricati.
- e) La realizzazione di piscine e campi da gioco aventi carattere di pertinenzialità.

5) **SOSTITUZIONE EDILIZIA**

Demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia realizzata nella misura massima della SLP preesistente anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione e sempre nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici dell'area normativa in cui ricade l'intervento.

E' consentito effettuare contestualmente alla sostituzione edilizia, come sopra definita, l'ampliamento connesso allo sfruttamento della capacità edificatoria residua del lotto, ove esistente ma non l'ampliamento a tantum di cui all'art. 15 delle NN.TT.AA. Regolamento Urbanistico

6) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

7) DEMOLIZIONE

Interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti. Tali interventi, se preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, configurano un'opera complessa di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutata in modo unitario.

⇒ART. 16 – OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE

Sono soggette al rilascio di permesso a costruire:

- 1) gli interventi di nuova edificazione;
- 2) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato;
- 4) la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto che comporti l'esecuzione di opere cui consegua la trasformazione in via permanente del suolo inedificato;
- 5) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- 6) le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia;
- 7) gli interventi di sostituzione;
- 8) l'installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni che siano utilizzate come abitazioni, ambienti di lavoro oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee.

⇒ART. 17 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Sono soggette a denuncia di inizio attività:

- 1) gli interventi di cui all'art. precedente qualora siano specificamente disciplinati dai regolamenti urbanistici, dai piani complessi d'intervento, dai piani attuativi, laddove tali strumenti contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Comune in sede di approvazione dei nuovi strumenti o atti o in sede di ricognizione di quelli vigenti, previo parere della Commissione edilizia.
- 2) le opere di reinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- 3) la realizzazione di pozzi per emungimento acqua.
- 4) i parcheggi all'aperto, gli arredi da giardino così come definiti all'art. 19, le tettoie a sbalzo, aventi tutta natura pertinenziale rispetto ad una unità immobiliare principale;
- 5) le demolizioni di edifici e manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;
- 6) le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci e materiali che non comportino modificazione permanente del suolo stesso;
- 7) la chiusura totale con verande di balconi laddove questo non comporti aumento di SLP;
- 8) gli interventi di manutenzione straordinaria;
- 9) gli interventi di restauro e risanamento conservativo.
Tutti i progetti di restauro e risanamento conservativo dovranno essere accompagnati da una relazione contenente una analisi storico-stilistica dalla quale emergano: le notizie storiche sull'edificio; l'evoluzione architettonica ed edilizia dell'edificio nonché del suo uso; la natura degli elementi costitutivi del fabbricato e del loro valore artistico-storico; gli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché le alterazioni e le modifiche estranee all'impianto originario; la compatibilità dell'intervento rispetto ai caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.
- 10) Interventi di ristrutturazione edilizia.
- 11) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.

⇒ **ART. 18 – PREESISTENZA EDILIZIA – DEFINIZIONE DEI EDIFICIO**

Allo scopo di valutare la ammissibilità degli interventi che presuppongono la esistenza di un fabbricato, si definisce "edificio" il manufatto, realizzato in muratura o altro materiale, costituito dalla copertura e da pilastri verticali provvisti in tutto o in parte di tamponamento, la cui legittimità risulti da titoli edilizi secondo le normative vigenti. Allo stesso fine, sono considerati edifici, anche se privi in tutto o in parte della copertura, le strutture costituite da mura perimetrali che si innalzino a livello del tetto originario laddove sia con certezza identificabile la quota di imposta del tetto medesimo e la consistenza e l'andamento volumetrico del fabbricato risultino comunque da titoli edilizi o, laddove gli immobili siano anteriori all'introduzione dell'obbligo di munirsi di titolo edilizio, da documentazione storico-catastale.

CAPO IV – DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

⇒ ART. 19 - DEFINIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE

1) GRUPPI DI EDIFICI

Insieme di edifici esistenti definiti in base ai caratteri morfologico-funzionali degli edifici stessi

2) AREA NORMATIVA

Parte di sottosistema caratterizzata da omogenea morfologia di impianto e di uso. L'area normativa disciplina le destinazioni d'uso, gli interventi di modificazione ammissibili sugli edifici e sulle aree.

3) COMPARTO EDIFICATORIO

Area operativa all'interno di piani attuativi, oggetto di progetto unitario, anche se realizzato in fasi successive.

4) INTERVENTI EDILIZI

Insieme delle trasformazioni fisiche sull'immobile interessato.

5) STRUMENTI ATTUATIVI E GESTIONALI

Per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascun strumento esecutivo si rimanda alla relativa disciplina:

- piani particolareggiati;
- piano per l'edilizia economica e popolare;
- piano di recupero;
- piano per gli insediamenti produttivi;
- piano di lottizzazione;
- programma di recupero urbano;
- programmi integrati di intervento.

6) PROGETTO UNITARIO O STUDIO UNITARIO

Progetto proposto da soggetti pubblici o privati conforme alle disposizioni del Regolamento Urbanistico o con contenuti alternativi rispetto a queste, avente o meno valenza di strumento urbanistico attuativo, da approvarsi da parte dell'Organo competente preventivamente alla richiesta di interventi edilizi.

7) DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso è l'insieme delle attività ammesse in una determinata area normativa e/o nei gruppi di edifici secondo la classificazione adottata nel successivo art. 20.

Per destinazione d'uso di un immobile si intende quella risultante da concessioni edilizie a altri atti abilitativi in materia edilizia o, in mancanza, quella comunque attribuita da altri atti in possesso dell'Amministrazione. In subordine potrà farsi riferimento alla posizione catastale.

Per mutamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o di parte di esso si intende il passaggio dall'una all'altra delle classi di attività di cui all'art. 20.

Il mutamento di destinazione d'uso, realizzato contestualmente all'esecuzione di opere edilizie, può effettuarsi solo nel rispetto ed in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme e da quelle del Regolamento Urbanistico.

8) SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

Somma delle superfici fondiari, espresse in mq,, destinate all'edificazione, delle superfici per l'urbanizzazione primaria, secondario e indotta esistenti o di progetto comprese in un ambito e sottoposte a piano attuativo o concessione convenzionata.

9) SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICABILE (SF) – AREA DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO

Per superficie fondiaria edificabile si intende l'area su cui si localizza l'intervento edilizio con esclusione delle aree interessate da opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

10) SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO

La somma di tutte le superfici di pavimento, al lordo degli ingombri murari, ai vari piani ed interpiani, sia fuori terra che in sottosuolo, comprese le superfici relative allo spazio preso tra l'ultimo solaio e la copertura. Sono inoltre computate per intero le superfici dei muri di separazione tra gli ambienti costituenti Slp ed altri locali che non costituiscono Slp.

Non sono computati nella SLP i maggiori spessori murari indicati nel 1° comma dell'art. 11 del decreto legislativo n. 115 del 30.5.2008, e sue eventuali successive modificazioni ed integrazioni, alle condizioni ivi indicate. I maggiori spessori, nei limiti di cui alla sopra citata norma, sono ugualmente esclusi dal computo della SLP quando siano finalizzati al miglioramento delle caratteristiche di isolamento acustico dell'edificio, purché adeguatamente documentate.

Non costituiscono SLP, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, le parti sotto elencate:

- a) le superfici porticate a piano terreno, quando abbiano destinazione ad uso pubblico;
- b) le superfici relative a balconi, lastrici solari e terrazze; non comporta aumento di SLP la chiusura totale con verande di balconi che abbiano un oggetto non superiore a 1,50 m.
- c) le superfici dei porticati a piano terreno di uso privato allorché abbiano una dimensione non superiore a mq. 6 per edificio; la chiusura di porticati costituisce sempre aumento di SLP
- d) Le superfici delle logge situate al di sopra del piano terreno allorché abbiano una dimensione complessiva massima di mq. 6 per edificio. La chiusura delle logge costituisce sempre aumento di S.L.P.
- e) le superfici relative a servizi pubblici cedute alle relative società di gestione (gas, luce, telefono ecc.)
- f) le tettoie a sbalzo;
- g) le superfici relative ai parcheggi in sottosuolo, al piano terreno degli edifici o in elevazione con altezza libera interna non superiore a m. 2,50 e altezza esterna al colmo non superiore a m. 3;
- h) le superfici relative ai sottotetti, purché la pendenza del tetto sia inferiore al 35%, non costituiscano unità immobiliari autonome e abbiano altezza massima interna inferiore a 2,40 m. Nel caso di coperture piane la superficie del sottotetto non costituisce SLP qualora abbia un'altezza massima interna non superiore a m. 1,80. La superficie dei sottotetti che abbiano un'altezza massima interna uguale o superiore a 2,40 m. e un'altezza media interna inferiore a 2,70 m. costituisce SLP.; in tal caso, tuttavia, la suddetta superficie contribuisce al calcolo della SLP, anche ai fini della determinazione del contributo di concessione, nella misura del 60%. I sottotetti di cui al presente articolo devono essere realizzati entro il perimetro del fabbricato, calcolato escludendo gli aggetti di qualsiasi genere, non possono essere realizzati su locali destinati a garage o volumi tecnici; inoltre, devono avere diretto ed unico accesso interno dai locali sottostanti. I sottotetti non costituenti SLP non possono essere utilizzati a fini abitativi.

Nei sottotetti, come sopra definiti, è vietata l'installazione dei seguenti impianti tecnologici:

- 1) impianto idrico-sanitario;
- 2) impianto televisivo;
- 3) impianto di condizionamento;
- 4) impianto telefonico;
- 5) impianto di adduzione del gas, ove non finalizzato all'impianto termico.

Nel caso di sottotetti che concorrono al computo dell'indice edificatorio nella misura del 60%, è consentita esclusivamente l'installazione degli impianti funzionali ai locali abitabili realizzati nel sottotetto medesimo.

Quanto sopra deve costituire oggetto di una specifica prescrizione da inserire nel permesso a costruire; nel caso di interventi soggetti a S.C.I.A. nei quali sia prevista la realizzazione di sottotetti praticabili non abitabili, alla S.C.I.A. dovrà essere allegata una dichiarazione del progettista che attesti, sotto la propria responsabilità, quanto sopra disposto.

- i) le superfici relative ai servizi pubblici costituenti standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/1968;
- j) le superfici occupate dal sistema distributivo verticale di uso condominiale, quali vani scala e ascensori, negli edifici costituiti da non più di 4 unità immobiliari;
- k) le superfici occupate dal sistema distributivo verticale e orizzontale di uso condominiale negli edifici costituiti da più di 4 unità immobiliari quali androni di ingresso, pozzi scala condominiali, ballatoi, ascensori ecc.
- l) le superfici dei soppalchi così come definiti dal presente articolo;
- m) le superfici dei gazebo così come definiti dal presente articolo che abbiano una superficie coperta non superiore a mq. 15 ed un'altezza al colmo non superiore a m. 3;
- n) la superficie degli arredi da giardino così come definiti dal presente articolo;
- o) la superficie relativa ai volumi tecnici così come definiti dal presente articolo; per gli edifici ad uso residenziale i volumi tecnici sono esclusi dalla S.L.P. solo laddove la loro dimensione non sia superiore al 15% della SLP totale di ogni unità immobiliare per un massimo di 6 mq;
- p) le superfici delle cantine ad uso residenziale, solo se realizzate al piano interrato o seminterrato, purché siano contenute entro il perimetro del piano terra, calcolato escludendo le terrazze, abbiano accesso dall'interno dell'unità sovrastante (ad eccezione del caso in cui siano pertinenza

di unità immobiliari situate ad un piano superiore al piano terreno) ed abbiano altezza non superiore a m. 2,40; nel caso di cantine seminterrate, la parte fuori terra non deve superare in nessun punto l'altezza di mt. 1,20 dal piano di campagna definitivamente sistemato, con eventuale scannafosso così come definito all'art. 19 punto 12) di larghezza massima, al netto dei muri, di m. 1,20. Nelle cantine, come sopra definite, non potranno in alcun caso essere realizzati vani aventi i requisiti di abitabilità.

Nelle cantine, come sopra definite, è vietata l'installazione dei seguenti impianti tecnologici:

- 1) impianto televisivo;
- 2) impianto di condizionamento;
- 3) impianto telefonico;
- 4) impianto di adduzione del gas, ove non finalizzato all'impianto termico.

Nelle medesime cantine è consentita l'installazione di un solo punto di erogazione di acqua con relativo scarico.

Quanto sopra deve costituire oggetto di una specifica prescrizione da inserire nel permesso a costruire; nel caso di interventi soggetti a S.C.I.A. nei quali sia prevista la realizzazione di cantine, alla S.C.I.A. dovrà essere allegata una dichiarazione del progettista che attesti, sotto la propria responsabilità, quanto sopra disposto.

- q) Le strutture pressostatiche e tensostrutture costituite da teli in tessuto o altro materiale similare, poste a protezione di impianti sportivi; dette strutture devono essere completamente apribili, avere esclusiva funzione di protezione dagli agenti atmosferici ed essere di dimensioni strettamente necessarie a coprire il campo da gioco.
- r) I giunti tecnici di dilatazione tra le strutture in osservanza della normativa antisismica.
- s) Locali per riunione condominiale negli edifici con più di 10 unità immobiliari.
- t) Le serre solari realizzate secondo i principi dell'edilizia sostenibile, così come definite dall'art. 92 del presente regolamento, di dimensione non superiore, al lordo delle strutture di supporto, al 15% della SLP dell'unità immobiliare.
- u) Negli edifici costituiti da più di quattro unità, i volumi tecnici realizzati per il deposito dei contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani nella misura e con le caratteristiche che saranno definite da AAMPS con proprio parere vincolante.

Non vengono escluse dal computo della SLP quelle superfici che al momento della costruzione dell'immobile, sono state conteggiate ai fini dell'utilizzazione della capacità edificatoria o che, comunque, siano legittimamente utilizzate come locali di abitazione o ambienti di lavoro, vendita, ufficio o supporto o siano state legittimate con condono edilizio.

Ai fini della verifica delle altezze di cui al presente articolo, non deve tenersi conto dei controsoffitti leggeri quali cartongesso, legno, metallo ecc.

Ai fini del calcolo della SLP, il sistema distributivo verticale di uso non condominiale è computato una volta allorché costituisca collegamento fra piani fuori terra dei quali almeno uno sia abitabile. Nell'ipotesi in cui il collegamento riguardi più piani abitabili, la superficie del sistema distributivo verticale sarà computata moltiplicando la medesima superficie per il numero dei piani detratto uno.

11) SUPERFICIE UTILE

Si definisce superficie utile la somma delle superfici di pavimento dei vani aventi i requisiti di abitabilità, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre. E' compresa nel calcolo della superficie utile la proiezione delle scale a giorno. Non concorrono al computo della superficie utile i volumi tecnici come definiti dal presente regolamento.

12) SCANNAFOSSO

Intercapedine areata per impermeabilizzare ed aerare le strutture del fabbricato a contatto con il terreno. Lo scannafosso deve avere larghezza massima non superiore a 1,20 al netto delle murature e deve essere contenuto entro la quota del piano naturale di campagna.

La parete di separazione tra il fabbricato e lo scannafosso deve avere lo spessore minimo di 30 cm. E' consentita la realizzazione di una scala di accesso alla cantina purché in aderenza al fabbricato e sempre che la cantina abbia accesso dall'interno dell'unità immobiliare.

13) INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (I.T.)

Rapporto espresso in mq. Tra la superficie lorda di pavimento (S.L.P. e la superficie territoriale (S.T.) interessata dall'intervento.

14) INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (I.F.)

Rapporto espresso in mq. Tra la superficie lorda di pavimento (S.L.P.) e la Superficie Fondiaria Edificabile (S.F.) interessata dall'intervento.

15) SUPERFICIE ABITATIVA MEDIA

Superficie lorda di pavimento che compete mediamente ad ogni abitante insediato od insediabile.

16) CAPACITA' EDIFICATORIA. UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA (SLP)

Prodotto tra gli indici di utilizzazione territoriale (I.T.) e la superficie territoriale (S.T.) o tra l'indice di utilizzazione fondiaria (I.F.) e la superficie fondiaria (S.F.) o diverso valore indicato nelle schede normative.

17) SUPERFICIE COPERTA

Superficie individuata dalla proiezione sul piano orizzontale della sagoma racchiusa dalle pareti di chiusura della costruzione, con esclusione delle proiezioni di parti esterne (sporti, cornicioni, pensiline, balconi ecc.) aggettanti non più di 1,50 m.

In caso di maggiore sporgenza, la superficie coperta sarà conteggiata sull'intera proiezione.

Non costituiscono superficie coperta le opere di sistemazione del terreno, anche laddove siano realizzate sulla copertura di locali seminterrati purché la parte fuori terra non sia comunque superiore a m. 1,00.

18) RAPPORTO DI COPERTURA (R.C.)

Rapporto tra Superficie coperta (S.C.) e Superficie Fondiaria (S.F.)

19) LOTTO DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI

Totale delle superfici territoriali e fondiari asservite per il calcolo degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria.

In caso di frazionamento della proprietà di aree, si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie e del rapporto di copertura, alla situazione esistente alla data del 13 agosto 1997 (data di pubblicazione sul BURT del Secondo Accordo di pianificazione da parte degli enti territoriali competenti) tenendo conto degli edifici già esistenti sulle medesime aree la cui S.L.P. dovrà essere detratta dalla capacità edificatoria consentita dal Regolamento Urbanistico.

20) AREA LIBERA

Si intende libera l'area sulla quale non esistono costruzioni in soprasuolo, nonché l'area di pertinenza dei fabbricati, comunque libera da manufatti in soprasuolo.. Si intende libera l'area nel cui sottosuolo sussistono manufatti o costruzioni. In sede di applicazione delle norme in materia di edilizia residenziale pubblica, si intende libera anche l'area su cui insistono opere di sistemazione del terreno di altezza non superiore a m.1,00.

21) VERDE PRIVATO

Area libera di cui al comma precedente di pertinenza delle costruzioni, sistemata a verde, anche attrezzato.

22) ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI

L'altezza massima dei fabbricati è il segmento di linea verticale compreso tra la quota del piano di campagna definitivamente sistemato e la linea di intersezione tra il piano verticale di facciata e l'intradosso del solaio di copertura; nel caso di copertura arretrata rispetto al piano della facciata, il punto più alto del fabbricato è individuato nel punto di incontro della linea virtuale di prolungamento della falda di copertura più elevata con il fronte del fabbricato.

Nel caso di coperture a falda unica, l'altezza massima è calcolata in riferimento al punto più alto di intersezione tra il piano verticale della facciata e l'intradosso del solaio di copertura.

Nel caso di coperture piane, l'altezza massima è costituita dall'intradosso del solaio di copertura.

Per i fabbricati destinati ad attività produttiva, l'altezza viene determinata con riferimento al piano di posa della struttura di copertura.

I vani scala al di sopra della linea di gronda e gli extra corsa degli ascensori con i relativi locali macchine, ove necessari, non concorrono alla determinazione dell'altezza del fabbricato laddove abbiano dimensioni tali da non costituire SLP ai sensi del comma 10 del presente articolo.

Sono esclusi dal computo dell'altezza massima della costruzione i maggiori spessori murari indicati nel 1° comma dell'art. 11 del decreto legislativo n. 115 del 30.5.2008, e sue eventuali successive modificazioni ed integrazioni, alle condizioni ivi indicate. I maggiori spessori, nei limiti di cui alla sopra citata norma, sono ugualmente esclusi dal computo dell'altezza massima quando siano finalizzati al miglioramento delle caratteristiche di isolamento acustico dell'edificio, purché adeguatamente documentate.

23) VOLUME

Prodotto tra SLP e relative altezze interpiano; in caso di coperture inclinate si assume come altezza dell'ultimo piano quella media dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura.

Si intende per interpiano la distanza intercorrente tra la quota del pavimento e quella dell'estradosso del solaio superiore, esclusi i maggiori spessori dei solai di cui all'ultimo comma della definizione precedente.

24) FILO STRADALE

Limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine.

Per le strade extraurbane, detto filo è costituito dal limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato, dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

25) FILO EDILIZIO O ALLINEAMENTO

Limite della fascia non edificabile su cui devono attestarsi gli edifici, ove prescritto.

26) SAGOMA DELL'EDIFICIO

Limite esterno dell'involucro, compresa la copertura, delimitato dalle dimensioni aventi rilievo urbanistico: altezza, superficie coperta, SLP.

Non concorre alla determinazione della sagoma la porzione interrata dell'edificio, qualunque sia la destinazione e la consistenza della medesima.

27) ASSE RETTORE

Asse di tracciato urbano a cui deve fare riferimento l'organizzazione dello spazio pubblico e dell'edificato.

28) DISTANZA DAL FILO STRADALE E DAL FILO EDILIZIO (D.S.)

Distanza misurata in metri lineari della sagoma dell'edificio, con esclusione di fregi, cornicioni e balconi aperti aggettanti per una misura non superiore a m. 1,50, dal filo stradale o dal filo edilizio.

29) DISTANZA DA CONFINI PRIVATI (D.C.)

Distanza in metri lineari dell'edificio dai confini privati, misurata dal limite più esterno degli eventuali corpi aggettanti chiusi o aperti, con esclusione di fregi, cornicioni, balconi aperti aggettanti per una misura non superiore a m. 1,50; tale distanza deve essere misurata in modo perpendicolare alla linea di confine.

In caso di maggiore sporgenza la distanza è da misurarsi dall'estremità dell'aggetto.

Sono esclusi dalla verifica della distanza dai confini i muri di cinta, i garages pertinenziali, i gazebo, gli arredi da giardino ed i locali tecnici aventi tutta l'altezza al colmo inferiore a tre metri compresi eventuali parapetti pieni, le strutture in aderenza realizzate per il superamento delle barriere architettoniche e le scale esterne aperte; sono altresì escluse le opere di sistemazione del terreno,

anche laddove siano realizzate sulla copertura di locali seminterrati, purché la parte fuori terra non sia comunque superiore a m. 1,00 nonché le serre solari realizzate secondo i principi dell'edilizia sostenibile, così come definite dall'art. 92 del presente regolamento, qualora, indipendentemente dall'altezza, la loro sporgenza rispetto al fabbricato non sia superiore a m. 1,50.

La distanza si misura sulla proiezione a terra del massimo ingombro del fabbricato.

Le norme sulle distanze dai confini si applicano anche nel caso di sopraelevazione di edifici già esistenti.

Laddove le NN.TT.AA. del regolamento urbanistico prevedano che la costruzione possa essere realizzata a m. 5 o in aderenza, potrà essere applicato il principio di prevenzione di cui all'art. 873 codice civile, con conseguente possibilità di costruire sul confine, anche in assenza di costruzioni cui aderire, purché sul fondo limitrofo non esistano fabbricati fronteggianti a distanza inferiore a m. 10.

In tal caso, dovrà essere preventivamente acquisito il consenso del proprietario confinante che dovrà risultare da atto notarile regolarmente trascritto. Il consenso non è necessario nel caso in cui sul fondo confinante non siano presenti fabbricati né per costruire, anche ad una maggiore altezza, in aderenza a fabbricato esistente sul confine.

Nel caso in cui la distanza minima dai confini non sia fissata dalle NN.TT.AA. del Regolamento Urbanistico, la distanza minima dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a ml. 5, corrispondenti alla metà della distanza minima prescritta dall'art. 9 del D.M. 1444/1968, fatta salva la possibilità, nelle zone classificate A dal medesimo D.M., di costruire a distanza inferiore, purché limitatamente all'ingombro planivolumetrico preesistente e senza diminuire le distanze intercorrenti tra i volumi precedentemente edificati e ferma la facoltà di costruire in aderenza ad edifici esistenti sul confine.

Le prescrizioni in materia di distanze dai confini privati non si applicano alle porzioni completamente interrate degli edifici.

30) DISTANZA TRA FABBRICATI (D.F.)

Distanza minima espressa in ml. tra le pareti di edifici o, in loro mancanza, tra i piani circoscritti alle strutture verticali, con esclusione di fregi, cornicioni e balconi aperti aggettanti per una misura non superiore a ml. 1,50.

In caso di maggiore sporgenza la distanza è da misurarsi dall'estremità dell'aggetto.

Sono esclusi dalla verifica della distanza tra fabbricati i muri di cinta, i garages pertinenziali, i locali tecnici, i gazebo, gli arredi da giardino aventi tutta altezza al colmo inferiore a 3 m. compresi eventuali parapetti pieni e le scale esterne aperte; sono altresì escluse le opere di sistemazione del terreno, anche laddove siano realizzate sulla copertura di locali seminterrati, purché la parte fuori terra non sia comunque superiore a m. 1,00 nonché le serre solari realizzate secondo i principi dell'edilizia sostenibile, così come definite dall'art.92 del presente regolamento, qualora, indipendentemente dall'altezza, la loro sporgenza rispetto al fabbricato non sia superiore a m. 1,50.

Nel caso di muri aventi altezza superiore e 3 m. dovrà essere rispettata la distanza minima di m. 3.

La distanza si misura sulla proiezione a terra del massimo ingombro del fabbricato.

Per la disciplina sulle distanze tra fabbricati si applicano le norme contenute nelle NN.TT.AA. del Regolamento Urbanistico.

Nel caso in cui la distanza minima tra fabbricati non sia fissata dalle NN.TT.AA. del Regolamento Urbanistico, detta distanza non potrà essere inferiore a ml. 10, fatta salva la possibilità, nelle zone classificate A dal D.M 1444/68., di costruire a distanza inferiore, purché limitatamente all'ingombro planivolumetrico preesistente e senza diminuire le distanze intercorrenti tra i volumi precedentemente edificati e ferma la facoltà di costruire in aderenza ad edifici.

31) DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE DI EDIFICI ANTISTANTI (D.P.F.)

Distanza espressa in ml. tra le pareti finestrate di edifici ovvero tra pareti di cui una sola sia finestrata. Pareti dotate di sole luci sono da considerarsi non finestrate.

32) NUMERO DI PIANI (N.P.)

Numero dei piani fuori terra coperti comunque praticabili, compreso il piano terreno e con esclusione del piano sottotetto, laddove la sua consistenza e le sue caratteristiche siano conformi alla definizione contenuta nella lettera h) del comma 10 del presente articolo.

33) SOPPALCHI

Superficie di calpestio con altezza massima non superiore a m. 2,40, avente almeno un lato aperto ed una superficie non superiore al 50% del locale interessato, fermi restando i requisiti di abitabilità del locale sottostante; i soppalchi possono essere costruiti esclusivamente per la realizzazione di locali accessori o di locali per servizi igienici. La superficie relativa non costituisce quantità da verificare ai fini del calcolo della SLP.

34) EDIFICIO UNIFAMILIARE

Per edificio unifamiliare si intende il fabbricato costituito da un'unica unità immobiliare, dotato di terreno di pertinenza di proprietà esclusiva, salva solo l'attribuzione di una diversa categoria catastale per l'autorimessa.

La presenza di magazzini, uffici o altri locali con destinazione comunque diversa da quella residenziale esclude l'edificio dalla presente definizione.

Ai fini dell'applicazione della normativa in materia di esenzione dal contributo relativo al costo di costruzione, si considera edificio unifamiliare il fabbricato avente le caratteristiche di cui ai commi precedenti di dimensione non superiore a 100 mq. di superficie utile.

35) CORTILI

Spazi compresi tra le fronti interne, liberi o occupati da bassi fabbricati

36) SPESSORE DEL CORPO DI FABBRICA

Distanza tra le pareti esterne del fabbricato misurata sul lato minore.

37) PERTINENZA STORICA

Area di pertinenza degli edifici appartenenti ai gruppi 1,2,3,4 come individuati nelle tavole di piano entro la quale il disegno del suolo ed i manufatti esistenti risultano parte architettonicamente integrata dell'edificio stesso.

38) PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE

Si articolano in:

Parametri urbanistici:

- a) superficie fondiaria e superficie territoriale;
- b) indice di utilizzazione territoriale (IT);
- c) indice di utilizzazione fondiaria (IF)
- d) utilizzazione edificatoria (SLP)
- e) indice medio di superficie abitativa;
- f) destinazioni d'uso;
- g) rapporto di copertura;
- h) opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

Parametri edilizi:

- a) altezza dei fabbricati;
- b) numero dei piani consentito
- c) distanza dai confini privati
- d) distanza tra fabbricati
- e) filo edilizio
- f) distanza dal filo stradale e/o dal filo edilizio
- g) dotazione di aree a verde privato
- h) dotazione di superficie a parcheggio privato
- i) asse retto;
- l) spessore del corpo di fabbrica.

Parametri di qualità:

- a) recupero e valorizzazione ambienti storici;
- b) uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali
- c) riqualificazione dello spazio pubblico
- d) pedonalizzazione dello spazio pubblico

- e) allontanamento e/o abbassamento delle fonti di inquinamento acustico e miglioramento della qualità dell'aria
- f) riequilibrio e riorganizzazione dei tempi, degli orari e delle necessità della mobilità
- g) incremento della dotazione di veicoli pubblici e di spazi pubblici
- h) incremento della dotazione di parcheggi pertinenziali in sottosuolo.

39) ARREDI DA GIARDINO

Sono definiti arredi da giardino e come tali non computabili ai fini della superficie coperta e delle distanze dai confini e dai fabbricati, i seguenti manufatti aventi tutti natura pertinenziale rispetto a fabbricati presenti sul lotto:

- gazebo: manufatto di natura pertinenziale costituito da struttura verticale astiforme in metallo o in legno con copertura in vetro, legno, ferro completamente aperta su tutti i lati e staccata dai fabbricati presenti sul lotto di almeno 1,80 m. Il gazebo deve avere:
 - altezza al colmo non superiore a 3 metri;
 - superficie coperta non superiore a mq. 15.

Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare o condominio, qualunque ne sia la destinazione d'uso.

- piccoli box in legno, appoggiati al suolo direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli con ingombro esterno non superiore a mq. 4 ed altezza massima non superiore a m. 2,50 destinati a ricovero attrezzi da giardino, biciclette ecc. E' consentita l'installazione di un solo box per unità immobiliare o condominio.
- piccole serre, nel numero massimo di una per unità immobiliare o condominio, con struttura metallica o in legno, chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con superficie massima di mq. 4 ed altezza massima non superiore a m 2,00 destinate al ricovero di piante da giardino.

La superficie occupata dagli arredi da giardino è considerata impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico.

40) TETTOIE A SBALZO

Struttura aggettante completamente aperta su tre lati con copertura in legno,ferro o altro materiale.

Le tettoie a sbalzo di profondità superiore a 1,50 m. vengono computate ai fini del calcolo della superficie coperta e della distanza dai confini e tra fabbricati.

Laddove le tettoie a sbalzo siano realizzate a protezione di aperture destinate a soddisfare i requisiti aero-illuminanti di locali abitabili, esse, qualora non realizzate in materiale trasparente, dovranno avere profondità inferiore al lato maggiore dell'infisso.

41) VOLUMI TECNICI

Sono i volumi e i relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti di impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio di cui costituiscono pertinenza.

Sono da considerarsi volumi tecnici, a titolo esemplificativo:

- le cabine elettriche e i locali caldaia;
- i volumi destinati a contenere gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
- i volumi destinati a contenere gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
- gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
- i volumi destinati a contenere i serbatoi idrici;
- le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
- i vani scala al di sopra della linea di gronda, quando siano realizzati per accedere a coperture piane o comunque praticabili.

I volumi tecnici come sopra definiti non costituiscono SLP nei casi individuati dal punto 10) del presente articolo.

I vani scala al di sopra della linea di gronda e gli extracorsa degli ascensori con relativi locali macchine, ove necessari, sono consentiti nei limiti di cui al punto 10) del presente articolo, anche in aggiunta ad altri volumi tecnici.

I progetti per la realizzazione di volumi tecnici dovranno essere corredati da un elaborato grafico nel quale siano esattamente indicate la collocazione e la dimensione degli impianti tecnologici da installare nei volumi medesimi.

42) PARCHEGGI

Spazi da destinare alla sosta di veicoli in sopra o sottosuolo o in elevazione, con dimensione minima, al netto degli ingombri murari, di m. 2,50 X 5.

L'accesso alle autorimesse, sia interrate che in elevazione, deve avere larghezza minima non inferiore a m. 2.

Le autorimesse realizzate in elevazione non possono essere dotate di superfici finestrate superiori ad un sedicesimo sulla superficie del pavimento e la quota di imposta delle aperture non potrà essere inferiore a m. 1,50 dalla quota del pavimento interno.

All'interno delle autorimesse è vietata la realizzazione di locali aventi altra destinazione o funzione.

All'interno delle autorimesse è, altresì, vietata l'installazione dei seguenti impianti tecnologici:

- 1) impianto televisivo;
- 2) impianto di condizionamento;
- 3) impianto telefonico;
- 4) impianto termico;
- 5) impianto di adduzione del gas.

Nelle medesime autorimesse è consentita l'installazione di un solo punto di erogazione di acqua con relativo scarico.

Quanto sopra deve costituire oggetto di una specifica prescrizione da inserire nel permesso a costruire; nel caso di interventi soggetti a S.C.I.A. nei quali sia prevista la realizzazione di autorimesse, alla S.C.I.A. dovrà essere allegata una dichiarazione del progettista che attesti, sotto la propria responsabilità, quanto sopra disposto.

I parcheggi possono essere pertinenziali, privati o pubblici.

→ PARCHEGGI PERTINENZIALI

Si intendono per parcheggi pertinenziali i parcheggi a raso, in elevazione o in sottosuolo che siano destinati a stabile pertinenza di una unità immobiliare.

I parcheggi pertinenziali in elevazione, realizzati al di fuori della sagoma dell'edificio principale, possono essere costruiti nella misura massima di 1 mq. ogni 3,3 mq. di SLP della unità immobiliare principale.

Nel caso di ampliamento di edifici esistenti, i parcheggi pertinenziali previsti dalla L. 122/89 devono essere reperiti in aggiunta a quelli già esistenti solo laddove l'ampliamento sia superiore a mq. 25.

Nel caso di realizzazione di parcheggi pertinenziali in elevazione dovrà essere allegato al permesso a costruire o alla denuncia di inizio attività un atto unilaterale redatto nelle forme di legge e trascritto con il quale il proprietario si obbliga a non vendere la autorimessa separatamente dalla unità immobiliare principale e si impegna a non modificarne la destinazione d'uso.

Ai fini della applicazione dell'art. 9 della L. 122/89 (realizzazione di parcheggi in deroga agli strumenti urbanistici ed edilizi) valgono le seguenti specificazioni:

- la norma può essere applicata solo relativamente ad immobili già esistenti situati all'interno del perimetro del centro abitato;
- sono da considerarsi "in sottosuolo" i parcheggi completamente interrati, costruiti al di sotto del piano naturale di campagna.

Nei casi di nuova costruzione o di sostituzione edilizia, fermo restando quanto previsto dal secondo comma della presente definizione, possono essere realizzati parcheggi anche in quantità superiore alla misura minima fissata dalle NN.TT.AA. Regolamento Urbanistico, laddove i medesimi vengano costruiti totalmente interrati nell'area di pertinenza del fabbricato o interrati e/o seminterrati purché contenuti entro la sagoma del fabbricato calcolata escludendo le terrazze.

Nel caso in cui si realizzino, anche in tempi diversi, autorimesse in elevazione fuori dalla sagoma del fabbricato principale e parcheggi di cui al comma precedente, la somma delle superfici costruite non potrà complessivamente superare la misura di 1 mq. di superficie a parcheggio ogni 3,3 mq. di SLP dell'unità immobiliare principale.

→ **PARCHEGGI PRIVATI**

Si intendono per parcheggi privati i parcheggi a raso, in elevazione o in sottosuolo che non siano destinati a stabile pertinenza di alcuna unità immobiliare . La loro realizzazione è consentita solo nelle aree individuate dalle NN.TT.AA. del regolamento urbanistico.

→ **PARCHEGGI PUBBLICI**

Parcheggio non pertinenziale di uso pubblico il cui utilizzo può essere disciplinato anche in termini di tariffe ed orari di servizio e regolato tramite convenzione con l'Amministrazione comunale se realizzato e gestito da privati.

43) ATTREZZATURE BALNEARI

Attrezzature amovibili non ancorate permanentemente al suolo aventi utilizzazione stagionale.

CAPO V - DESTINAZIONI D'USO

⇒ ART. 20 - DESTINAZIONI D'USO

a) CLASSI DI ATTIVITA'

RESIDENZA

Sono inclusi nella residenza gli spazi di pertinenza (cantine, soffitte, parcheggi ecc.) nonché le attrezzature di uso comune.

ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVE

- residenze ricettive-alberghiere e extra-alberghiere (così come definite dalla L.R. 42/2000 e sue successive modificazioni ed integrazioni), villaggi turistici, residenze per particolari utenze (studenti, anziani ecc.).

Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare, uffici e commercio al dettaglio. L'attività turistico ricettiva è compatibile con la residenza.

ATTIVITA' PRODUTTIVE

- attività industriali e artigianato di produzione; artigianato di servizio (cioè quelle attività che siano a supporto della attività principale quali quelle svolte dai riparatori, elettricisti, idraulici ecc.);
- attività portuali (attività produttive che necessitano di banchine, attività di deposito e movimentazione merci);
- depositi al coperto o all'aperto;
- depositi di relitti e rottami e attrezzature per la compattazione.
- attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e fornitura di servizi tecnici ed informatici, purché fisicamente e funzionalmente connesse con l'attività produttiva insediata.

Sono compresi nella destinazione d'uso di cui al presente punto i magazzini a servizio dell'attività produttiva.

Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o di progetto destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale ed integrate nell'unità produttiva stessa quali residenza del custode e/o titolare e uffici. Non è consentita in questi casi la creazione di nuove unità immobiliari ad eccezione di quella relativa alla abitazione del custode e/o titolare.

ATTIVITA' COMMERCIALI

A1) grandi strutture di vendita (oltre 2.500 mq. di superficie di vendita)

Sono ammesse destinazioni accessorie, entro il limite massimo del 10% della SLP esistente o di progetto, quali residenza del custode e/o titolare, e le attività di cui ai punti B1, B2 del presente comma nonché attività terziarie a servizio dell'attività commerciale insediata.

A2) medio-grandi strutture di vendita (tra 1000 e 2.500 mq. di superficie di vendita)

A3) medio-piccole strutture di vendita (tra 251 e 999 mq. di superficie di vendita)

A4) piccole strutture di vendita (fino a 250 mq. di superficie di vendita)

A5) attività per il commercio all'ingrosso;

B1) attività per la ristorazione, pubblici esercizi, discoteche;

B2) attività artigianali di servizio.

Sono compresi nella destinazione d'uso di cui al presente punto i magazzini a servizio dell'attività commerciale.

Fermo restando quanto previsto dal presente regolamento, laddove il Regolamento urbanistico preveda la possibilità di destinazioni di supporto rispetto alla destinazione principale, dette destinazioni non potranno complessivamente superare il 25% della SLP esistente o di progetto

ATTIVITA' TERZIARIE

- uffici; studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, farmacie, asili privati; attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la pratica sportiva e le attività per il culto; attività associative e culturali, residenze per anziani ecc.;
- attività direzionali: sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie.

Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie per lo svolgimento dell'attività principale, quali residenza del custode e/o titolare e commercio.

ATTIVITA' ESPOSITIVE, CONGRESSUALI E FIERISTICHE

Attrezzature espositive, attività congressuali e fieristiche in sede propria.

Sono ammesse entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza del custode e/o titolare, commercio e uffici.

ATTIVITA' PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO (D.M. 2/4/1968 N. 1444)

- a) Istruzione;
- b) Servizi e attrezzature di interesse comune: servizi sociali, assistenziali, sanitari, residenze per anziani, uffici pubblici, centri civici, centri culturali, musei, cimiteri, impianti tecnologici e relativi servizi, aree militari;
- c) Verde pubblico per parco, gioco e sport;
- d) Parcheggi.

Detti servizi sono da computare come standard solo se pubblici o convenzionati all'uso pubblico.

Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale quali piccole attività commerciali, pubblici esercizi, residenza del custode e/o personale addetto (massimo 150 mq. SLP).

CENTRI DI RICERCA

Attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica ed industriale.

Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse con l'attività principale quali residenza custode (massimo 100 mq. SLP) uffici e servizi di supporto.

AUTORIMESSE E PARCHEGGI

Autorimesse e parcheggi pubblici e privati

ATTIVITA' AGRICOLE

Attrezzature riguardanti la coltivazione e l'allevamento, purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole.

VERDE PRIVATO

Area libera da costruzioni, sistemata a prato o a giardino di pertinenza di edifici esistenti.

b) COMPATIBILITA' DI INSIEMI DI DESTINAZIONI D'USO

ATTIVITA' DI SERVIZIO ALLE PERSONE E ALLE IMPRESE

Laddove gli strumenti urbanistici consentano attività di servizio alle persone e alle imprese, devono ritenersi ammesse le seguenti attività, così come definite ai punti precedenti:

- attività commerciali al dettaglio, attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
- attività congressuali, associative e espositive;
- attività artigianali di servizio;
- attività sportive e per il tempo libero.

ATTIVITA' DI SERVIZIO ALLE PERSONE

Laddove gli strumenti urbanistici consentano attività di servizio alle persone, devono ritenersi ammesse le seguenti attività, così come definite ai punti precedenti:

- attività commerciali al dettaglio, attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
- uffici pubblici e privati;
- attività artigianali di servizio;
- attività sportive e per il tempo libero;

ATTIVITA' DI SERVIZIO ALLA BALNEAZIONE ED ALLA NAUTICA

Laddove gli strumenti urbanistici consentano attività di servizio alla balneazione ed alla nautica, devono ritenersi ammesse le seguenti attività, così come definite ai punti precedenti:

- attività sportive e per il tempo libero;
- attività commerciali al dettaglio, attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
- attività artigianali di servizio.

⇒ **ART 21 - COMMISSIONE EDILIZIA**

La Commissione Edilizia è organo consultivo tecnico che esprime pareri sulla qualità estetica, architettonica e funzionale dei progetti, ferma restando la competenza esclusiva del responsabile del procedimento circa l'accertamento della loro conformità alle norme vigenti. Nell'espletamento di questa funzione, la Commissione edilizia dovrà, in particolar modo, accertare che le nuove costruzioni si conformino al contesto edificato nel quale si inseriscono, rispettando l'alto livello qualitativo ed estetico imposto dal presente regolamento.

Il parere della Commissione Edilizia è acquisito esclusivamente per i progetti relativi a:

- 1) Piani attuativi di cui all'art. 65 della L.R. n.1/05 e successive modifiche e integrazioni
- 2) Interventi di nuova edificazione
- 3) Interventi di ristrutturazione urbanistica
- 4) Interventi di sostituzione edilizia
- 5) Interventi di ampliamento di edifici esistenti, non compresi nella ristrutturazione edilizia.

Il parere della Commissione Edilizia non è richiesto per i seguenti casi:

- 1) immobili ricadenti nelle aree destinate ad attività produttive ricomprese nel "Sistema territoriale n. 5 portuale e delle attività" di cui all'art. 23 del Piano strutturale, ivi compreso l'ambito territoriale di competenza dell'Autorità Portuale;
- 2) immobili ricompresi in aree sottoposte a vincolo paesistico, ai sensi del D. Lgs. 42/04;
- 3) istanze di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 140 L.R. n.1/05;
- 4) istanze di sanatoria edilizia di cui agli artt. 31 e segg. della L. 47/85, art. 39 L. 724/94 e L.R. n.53/04 e successive modificazioni ed integrazioni;
- 5) interventi soggetti a denuncia di inizio attività;
- 6) rinnovi di permesso di costruire qualora non sia modificata la normativa urbanistica di zona rispetto al momento del rilascio del permesso di costruire da rinnovare;
- 7) varianti a permesso di costruire di cui all'art. 83 comma 12 della L.R. n.1/05 e successive modifiche;
- 8) Progetti che abbiano ottenuto in sede istruttoria il parere tecnico negativo del responsabile del procedimento.

Inoltre, la Commissione Edilizia è competente ad esprimere pareri in ordine al "mantenimento delle qualità riscontrate delle parti" di cui al Regolamento Urbanistico, nel caso di progetti per opere soggette a denuncia di inizio attività.

La Commissione Edilizia è presieduta dal Dirigente Area Tecnica o da un suo delegato ed è composta da:

- 1) Dirigente Area tecnica o suo delegato in qualità di presidente;
- 2) Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco o suo delegato;
- 3) Da 3 membri, nominati dal Consiglio Comunale scelti tra le persone di notoria competenza tecnica e artistica in materia edilizia ed urbanistica, iscritti agli albi dei professionisti abilitati alla progettazione e da scegliersi su terne di nominativi segnalate dagli ordini professionali degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei periti industriali edili, dei geologi e degli agronomi-forestali.
- 4) da un esperto in scienze giuridiche nominato dal Consiglio Comunale sulla base dei curricula presentati;
- 5) da un esperto in barriere architettoniche, nominato dal Consiglio Comunale sulla base dei curricula presentati.

Quando la Commissione ne riscontri l'utilità, per l'esame delle pratiche e problemi di particolare importanza, può far partecipare alle proprie riunioni, a scopo consultivo e nella riunione immediatamente successiva, persone ad essa estranee ma che abbiano una particolare specifica e notoria competenza nella materia oggetto di esame.

Le funzioni di segretario della Commissione Edilizia, con il precipuo compito di stendere i verbali dei pareri espressi, sono affidate ad un funzionario dell'Amministrazione Comunale.

⇒ **ART. 22 – COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO**

Per l'esercizio delle funzioni previste dalla legge regionale 03.01.2005 n.1, la Commissione edilizia è integrata da tre membri, nominati dal Consiglio Comunale, scelti tra esperti in materia paesistica ed ambientale, aventi i requisiti previsti dalla suddetta legge. La nomina è disposta con le modalità previste dalla legge regionale.

Compito della Commissione Comunale per il Paesaggio è di esprimere il parere di cui al primo comma dell'art. 89 della L.R. n.1/05.

I membri aggregati durano in carica per il periodo di tre anni e non sono rieleggibili.
In sede di prima attuazione, i membri aggregati resteranno in carica fino alla scadenza della attuale Commissione Comunale per il Paesaggio.

⇒ **ART. 23 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La Commissione edilizia dura in carica trenta mesi. Il rinnovo della stessa deve avvenire entro 45 giorni dalla scadenza.

I membri che escono di carica non possono essere nuovamente nominati per il mandato immediatamente successivo.

Non possono contemporaneamente far parte della Commissione persone che siano tra loro ascendenti, discendenti, fratelli, suocero, genero e nuora.

La Commissione Edilizia deve essere convocata dal Presidente almeno una volta al mese.

I Commissari di nomina del Consiglio Comunale che, senza giustificato motivo non intervengano a tre sedute consecutive, decadono dalla carica e sono sostituiti con altri nominati dal Consiglio Comunale.

La Commissione è validamente costituita quando sia presente almeno la metà più uno dei suoi componenti.

Il giudizio della Commissione Edilizia sui progetti è espresso sotto forma di parere motivato e deliberato a maggioranza dei presenti. Detto parere deve essere reso entro 60 giorni dall'inserimento della pratica all'ordine del giorno, salvo che non siano espressamente indicate e motivate le ragioni del ritardo.

I progetti sottoposti all'esame della Commissione Edilizia vengano illustrati dal Responsabile del procedimento.

Le sedute della Commissione Edilizia sono pubbliche, il pubblico può assistere ma non può partecipare alla discussione.

Il verbale della Commissione Edilizia, una volta sottoscritto in tutte le sue parti, è pubblico e liberamente visionabile.

⇒ **ART. 24 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO**

La Commissione Comunale per il Paesaggio esprime a maggioranza il proprio parere in forma distinta rispetto a quello ordinario della C.E. Per la validità delle deliberazioni è necessaria la presenza di almeno la metà più uno dei componenti nonché, tra essi, di almeno due membri aggregati.

Ai fini del precedente comma, le pratiche soggette al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio costituiscono oggetto di un distinto ordine del giorno. Il parere deve essere reso entro 60 giorni dall'inserimento della pratica all'ordine del giorno, salvo che non siano espressamente indicate e motivate le ragioni del ritardo.

Il parere della C.C.P. deve recare espressa menzione dei voti espressi dai membri aggregati. Di questi voti dovrà tenersi particolarmente conto, in sede di rilascio della autorizzazione, con l'obbligo di fornire adeguata motivazione qualora ci si discosti dal parere dei membri aggregati, ancorché l'autorizzazione sia conforme al parere espresso a maggioranza dalla C.C.P.

Ai membri della Commissione Comunale per il Paesaggio si applicano i commi 2,3 e 5 del precedente Art. 23.

I progetti sottoposti all'esame della Commissione Edilizia Integrata vengano illustrati dal Responsabile del procedimento.

Le funzioni di segretario della Commissione Comunale per il Paesaggio, con il precipuo compito di stendere i verbali dei pareri espressi, sono affidate ad un funzionario dell'Amministrazione Comunale.

Le sedute della Commissione Comunale per il Paesaggio sono pubbliche, il pubblico può assistere ma non può partecipare alla discussione.

Il verbale della Commissione Comunale per il Paesaggio, una volta sottoscritto in tutte le sue parti, è pubblico e liberamente visionabile.

CAPO VII - PROGRAMMI URBANISTICI

⇒ ART. 25 - AUTORIZZAZIONE AL PROGRAMMA URBANISTICO (PIANI DI LOTTIZZAZIONE O PIANI PLANIVOLUMETRICI CONSENSUALI)

Gli interessati alla realizzazione di programmi urbanistici dovranno presentare al Comune domanda di autorizzazione, accompagnata dal progetto e dallo schema di convenzione, ai sensi della legislazione vigente, ai fini di ottenere l'approvazione preventiva dell'Amministrazione ed il nulla osta degli altri organi competenti dello stato.

⇒ ART. 26 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE O PIANI PLANIVOLUMETRICI CONSENSUALI

L'autorizzazione comunale alla lottizzazione è subordinata alla stipula di una convenzione che preveda:

- 1) la cessione gratuita, entro i termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all'art. 4 della legge 29 settembre 1964 n. 847, e cioè:
 - a) strade residenziali;
 - b) spazi di sosta o di parcheggio;
 - c) fognature;
 - d) rete idrica;
 - e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - f) pubblica illuminazione;
 - g) spazi di verde attrezzato;

nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni.

- 2) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione e di quelle opere che siano necessarie per allacciare le zone ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni.
- 3) i termini non superiori ai 10 anni, entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo.
- 4) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione sarà approvata con deliberazione consiliare nei modi e nelle forme di legge.

Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lotti stessi.

Il termine per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione poste a carico del proprietario, è stabilito in 10 anni, salvo che non sia previsto un termine diverso.

Nelle nuove lottizzazioni che insistono su aree inedificate, destinate al piano regolatore a nuovi insediamenti abitativi, o parzialmente edificate, (superficie coperta degli edifici esistenti non inferiore al 12,5% e volume inferiore a 1,5 mc/mq) è richiesto un minimo inderogabile di mq. 18 per abitante per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Tale quantità complessiva va ripartita, nel modo appresso indicato:

- a) mq. 4,50 di aree per l'istruzione: asilo nido, scuole materne e scuole d'obbligo;
- b) mq. 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc) ed altre;
- c) mq. 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti, con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- d) mq. 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'articolo 18 della legge 765): tali opere - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.

Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrisponda mediamente 25 mq. di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq. (pari a circa 20 mc. vuoto pieno) per le destinazioni non specificatamente residenziali, ma strettamente connesse con la residenza (negozi di prima necessità, servizi collettivi per abitazioni, studi professionali ecc.)

Alla richiesta dovranno essere allegati, oltre allo schema di convenzione:

1. estratto originale di mappa catastale delle particelle per le quali viene richiesta autorizzazione a lottizzare, con certificato catastale;
2. planimetria di mappa catastale, estesa ad una zona compresa entro ml 100 dal perimetro dell'area da lottizzare, aggiornata dei fabbricati esistenti, delle indicazioni delle opere

- progettate, dei limiti della lottizzazione e dei limiti delle proprietà, se tutte o in parte lottizzate;
3. planimetria in scala 1:10.000 nella quale sia delineata l'area da lottizzare;
 4. piano quotato del terreno in scala 1:500 con quote altimetriche riferite ai capisaldi dell'I.G.M.;
 5. planimetria esauriente quotata in scala 1:500 della lottizzazione progettata. La planimetria deve riportare la forma e dimensioni del lotto, gli edifici previsti e le loro distanze dai confini, i tracciati stradali, distinguendo quelli che si intende lasciare accessibili al pubblico transito da quelli che saranno muniti di chiusure con cancello, nonché le zone a destinazione speciale. In apposita tabella dovranno essere indicati la superficie, il volume si intende edificare, il progetto di copertura e l'indice di fabbricabilità (1) in ogni singolo lotto fabbricativo e del complesso dei lotti. Dovrà essere specificata la superficie di ogni area a servizio collettivo, come strade, giardini, alloggiamenti per automezzi, che dovranno essere dimensionati in rapporto alle esigenze del nucleo, nonché il rapporto percentuale tra questa area e la superficie totale oggetto delle richieste di autorizzazione a lottizzare.
 6. planimetria in scala 1:500 delle aree destinate a verde con specificazione della ubicazione delle alberature e delle varie essenze di esse;
 7. profili altimetrici in scala 1:500 dei fabbricati previsti;
 8. schemi planivolumetrici in scala 1:200, qualora siano previsti particolari tipi edilizi;
 9. plastico della lottizzazione in scala 1:500;
 10. schema in scala 1:500 delle reti di acquedotto, fognatura ed illuminazione;
 11. relazione tecnico-finanziaria, dalla quale risultino gli impegni che i proprietari intendono assumersi ai sensi dell'art. 31 ed i criteri seguiti nella progettazione, anche per quanto riguarda gli spazi pubblici da destinare proporzionalmente alla densità edilizia, per parcheggi, e servizi sociali e pubblici.
 12. in tutti i progetti presentati le alberature e le specie pregiate esistenti devono essere rigorosamente rilevate, indicate nelle planimetrie e documentate fotograficamente.

Gli adempimenti previsti dalla convenzione relativa ad un progetto di lottizzazione approvato, dovranno essere compiuti entro il termine da fissarsi nella convenzione stessa, a pena di decadenza dell'autorizzazione.

La convenzione dovrà essere debitamente trascritta presso la Conservatoria di Registri Immobiliari a cura e spese del lottizzante.

E' fatto obbligo al lottizzante stesso di inserire nei contratti di vendita dei lotti, una dichiarazione da parte del terzo acquirente, di piena conoscenza della convenzione di lottizzazione e di accettazione dei vincoli da essa derivanti in ordine allo "ius aedificandi" ed agli oneri di urbanizzazione.

⇒ **ART. 27 - APPROVAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE**

La domanda ed il relativo progetto verranno sottoposti alla Commissione Edilizia ed eventualmente ad una Commissione di esperti in materia urbanistica che esprimeranno il proprio parere, in base al quale si procederà all'approvazione, previo nulla osta degli organi competenti dello Stato.

⇒ **ART. 28 - CONVENZIONI**

Il Comune stipula con i richiedenti apposita convenzione contenente le modalità di esecuzione del piano di lottizzazione, quando questo sia stato regolarmente approvato. La definitiva approvazione della convenzione è demandata al Consiglio Comunale.

In particolare, la convenzione, a cui dovranno essere allegati gli elaborati di progetto, dovrà contenere esplicito impegno ad eseguire a proprie spese strade di lottizzazione, fognatura, rete di distribuzione acqua potabile, energia elettrica, illuminazione ed alberature.

Nelle zone sprovviste o comunque non complete di strade di collegamento con la rete primaria, anche se non previste dal P.R.G., l'impegno dovrà riguardare anche la costruzione di dette strade e servizi relativi o il versamento dell'importo corrispondente, a scomputo del contributo di miglioria (art. 30 legge 5.3.1963 n. 246) salvo successivo conguaglio. Dovranno essere anche indicate le modalità dell'eventuale cessione di tali opere al Comune.

Nella convenzione dovranno essere riportate le norme tecniche di esecuzione delle strade e degli impianti che saranno stabilite dalla Amministrazione Comunale attraverso il proprio ufficio Tecnico.

A garanzia della buona esecuzione e conservazione dell'opera di urbanizzazione, il proprietario, prima della stipulazione, dovrà provvedere al versamento di una cauzione la cui misura sarà fissata, caso per caso, dall'Amministrazione.

Tale cauzione sarà restituita dopo l'esito favorevole dei collaudi, da effettuarsi almeno un anno dopo il compimento delle opere, accertato dall'Ufficio Tecnico Comunale mediante apposito verbale.

⇒ **ART. 29 - STRADE PRIVATE**

Le strade realizzate nel quadro dei programmi urbanistici di iniziativa privata potranno, a giudizio

dell'Amministrazione, essere rese pubbliche, o rimanere private, In quest'ultimo caso la loro conservazione dovrà essere affidata al consorzio dei proprietari, da costituirsi secondo le norme di legge.

Le strade private, qualora non siano chiuse da cancello, dovranno essere identificate come tali da apposito cartello portante la scritta "STRADA PRIVATA".

Le strade private che servono solo all'accesso di un determinato punto del territorio, o di una sola abitazione, dovranno rispondere al requisito della transitabilità con mezzi meccanici. Il loro imbocco sulla rete viaria pubblica dovrà essere preventivamente approvato dall'Amministrazione.

⇒ **ART. 30 - OBBLIGO DI OSSERVANZA DELLE NORME DI EDILIZIA ANTISISMICA**

Nella esecuzione dei lavori edilizi è obbligatoria l'osservanza delle leggi vigenti in materia di edilizia antisismica.

⇒ **ART. 31 - OPERE IN CEMENTO ARMATO**

I lavori che comportano strutture in cemento armato dovranno essere progettati e diretti esclusivamente da tecnici autorizzati a norma di legge; nella loro esecuzione dovranno essere osservate le prescrizioni delle leggi vigenti in materia.

⇒ **ART. 32 - MATERIALE DA COSTRUZIONE**

Ai fini dell'incentivazione all'uso di materiale ecocompatibile e/o proveniente da processi di riciclo certificato, l'Amministrazione Comunale potrà, con apposito regolamento, stabilire incentivi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

⇒ **ART 33 - ANTENNE**

Le antenne ricettive, parabole e simili ad uso privato, singolo o condominiale, devono essere poste sulle coperture degli edifici. Ogni impianto deve garantire la totale mancanza di interferenza in materia di microonde e emissioni elettromagnetiche. Per edifici plurifamiliari è ammesso, sia per le antenne che per le parabole, un solo impianto centralizzato.

Le parabole devono essere installate con una dimensione massima di cm. 80 di diametro e, sia per la parte concava che per la parte convessa, devono essere dipinte in colori simili a quelli delle coperture sulle quali sono inserite; gli impianti installati nelle zone classificate A ai sensi del D.M. 1444/68 non devono essere visibili dalle strade pubbliche.

⇒ **ART. 34 - TENDE**

Si definiscono tende le strutture interamente costituite da teli in tessuto o materiale similare, sostenuti da montanti orizzontali, e/o verticali, in legno, alluminio, ferro o altro metallo.

Le tende aggettanti su suolo pubblico dovranno essere arretrate di almeno 50 cm. dalla verticale innalzata dal ciglio esterno del marciapiede e non ostacolare comunque la vista di cartelli di segnalazione stradale.

Tra le loro appendici e meccanismi ed il piano del marciapiede dovrà intercorrere una distanza non inferiore a m. 2,20

Le tende poste ai margini delle arcate dei portici non dovranno avere congegni fissi né ostacolare il libero passaggio del pubblico.

L'apposizione di tende sulle facciate degli edifici costruiti prima dell'anno 1942 ricadenti nelle zone agricole di particolare valore ambientale e degli edifici dei gruppi 1,2 e 4 è ammessa esclusivamente al piano terra, in corrispondenza degli sporti degli esercizi commerciali.

Nei casi previsti dal comma precedente, le tende dovranno essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate. Esse non dovranno occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico-architettonico-tipologico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti e le cornici delle aperture, gli eventuali sopra-luce ecc. Le tende potranno, pertanto, essere collocate esclusivamente all'interno del vano delimitato dal cornici architettoniche e dovranno essere del tipo a braccio estensibile, del tutto prive di appoggi e chiusure laterali.

Del rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti commi 2, 3, 4, 5 e 6 viene dato atto nella autorizzazione alla occupazione di suolo pubblico.

⇒ **ART. 35 - PERGOLATI**

Struttura pertinenziale, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, in legno o metallo, atta a consentire il sostegno del verde rampicante. Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5.

⇒ **ART. 36 - CHIOSCHI**

Sono manufatti singoli o costituiti da elementi multipli aggregati, atti a svolgere attività commerciali o informative di interesse pubblico.

Strutturalmente devono essere amovibili, anche se stabilmente ancorati al suolo.

I chioschi possono essere collocati su suolo pubblico o privato a condizione che non siano di ostacolo alla circolazione, ai percorsi pedonali ed alla sicurezza.

La collocazione dei chioschi e le attività che vi si possono svolgere sono oggetto di uno specifico regolamento da approvarsi da parte dell'organo competente secondo l'organizzazione del Comune.

In ogni caso, i chioschi di nuova realizzazione e quelli oggetto di interventi di ristrutturazione, risanamento conservativo o sostituzione edilizia dovranno essere dotati di servizio igienico, avente accesso anche direttamente dall'esterno. Detto servizio deve essere regolarmente allacciato

all'acquedotto comunale nonché essere collegato alla pubblica fognatura, salvo quanto previsto dal presente regolamento.

Può essere autorizzata l'installazione di chioschi a carattere provvisorio e stagionale per le attività turistico-commerciali già insediate purché si tratti di strutture realizzate con materiale leggero e non stabilmente infisse al suolo. L'autorizzazione può essere concessa per un periodo non superiore a 6 mesi nell'arco dell'anno; nel medesimo atto viene comunque indicata la scadenza o periodicità dell'autorizzazione.

I chioschi di cui al comma precedente non devono avere dimensione superiore al 40% della superficie utile dell'attività turistico-commerciale preminente. Il soggetto autorizzato ad installare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata entro il termine di scadenza fissato nella autorizzazione.

⇒ **ART. 37 - CONDIZIONATORI D'ARIA**

Gli impianti di condizionamento fissi da porre all'aperto devono rispettare le seguenti condizioni:

- a) dovranno essere prioritariamente posti sulla copertura degli edifici o lungo facciate interne o secondarie;
- b) laddove sia inevitabile l'installazione su facciate lungo strada o principali, l'impianto dovrà essere dipinto in colori uguali a quelli delle facciate medesime; inoltre, nelle zone classificate A secondo il D.M. 1444/68, detto impianto dovrà essere obbligatoriamente collocato su logge o terrazze; nel caso di edifici appartenenti ai gruppi 1,2 e 4 è vietata in ogni caso l'installazione su facciate prospettanti la via pubblica.
- c) le emissioni rumorose provenienti da tali apparecchiature debbono rispettare i valori di accettabilità presso i ricettori esposti, prescritti dalla vigente normativa;
- d) le emissioni di aria calda degli impianti di condizionamento dovranno essere tali da non determinare un incremento della temperatura dell'aria misurata in corrispondenza delle aperture finestrate dei corpi ricettori esposti, quali locali destinati a civile abitazione o ambienti di lavoro con presenza continuativa di addetti.
- e) le canalette della raccolta di acque di condensa devono essere opportunamente raccordate ai canali di gronda o alla rete fognaria.

⇒ **ART. 38 - BALCONI E CORPI SPORGENTI SULLA PUBBLICA VIA**

I corpi sporgenti sulla pubblica via, ivi compresi i balconi chiusi lateralmente sono ammessi purché non facciano parte del piano terreno ed abbiano una distanza non inferiore a 3 metri dal più prossimo confine di altre proprietà.

Tali sporgenze, rispetto alla verticale della facciata fronte strada del fabbricato, non potranno superare le seguenti misure:

- fino alla quota di m. 4,30: nessuna sporgenza;
- oltre la quota di m. 4,30:
 - a) nelle strade fino a 14 metri di larghezza: nessuna sporgenza;
 - b) nelle strade oltre i 14 metri di larghezza: fino a m. 1,50.

L'aggetto massimo sulla pubblica via consentito per i balconi scoperti nei piani superiori al piano terreno sarà di 1/10 della larghezza stradale.

Nei balconi aggettanti sulla pubblica via non potranno essere collocati servizi in genere. Nei balconi, comunque posizionati nel fabbricato, non potranno essere permanentemente installati apparecchi di cucina.

Sono consentiti anche ad altezza inferiore a 4 metri, aggetti ornamentali che non sporgano oltre cm. 12, rispetto agli allineamenti stradali.

Le finestre che si affacciano sulla pubblica via, qualora abbiano un'altezza dal piano del marciapiede non superiore a 2.50 m., dovranno essere dotate di chiusure scorrevoli.

⇒ **ART. 39 - CHIOSTRE**

Si definiscono chiostre gli spazi delimitati da pareti del medesimo o di altri edifici aperti in alto per l'intera superficie.

Nelle zone indicate con le lettere A e B del Regolamento Urbanistico è permessa la costruzione di chiostrine, limitatamente all'adattamento di vecchi edifici.

Ogni chiostrina deve avere un'area libera pari ad almeno 1/20 della somma delle superfici dei muri che la delimitano ed in ogni caso non inferiore a mq. 15, con il lato minimo di misura non inferiore a m. 3,00.

Le chiostrine dovranno essere facilmente accessibili, per effettuarne la pulizia ed essere costruite in modo da consentire la ventilazione occorrente per la continua rinnovazione dell'aria.

In ogni caso, nelle chiostre possono essere aperte solo finestre di scale, bagni, corridoi, disimpegni e ripostigli ma non di ambienti aventi altra destinazione, salvo quanto previsto dai successivi artt. 79 e 80.

⇒ **ART. 40 - CHIOSTRINE A CONFINE DI PROPRIETA'**

Le chiostrine da costruire sul confine di proprietà diverse dovranno rispettare le dimensioni minime stabilite dal precedente articolo e tener conto della massima altezza che potrebbero raggiungere sulla linea di confine le costruzioni di vicini, in relazione alle vie o distacchi su cui prospettano i loro lotti, allo scopo di non pregiudicarne in alcun modo la possibilità costruttiva.

A tale norma si può derogare quanto il proprietario che vuole costruire produca un atto regolarmente trascritto di costituzione a carico del fondo vicino di una servitù reale con cui venga assicurato l'effetto di cui al comma precedente.

⇒ **ART. 41 - PAVIMENTO DEI CORTILI E DELLE CHIOSTRINE**

Le chiostrine devono avere il pavimento a tenuta, raccordato con sguscio alle pareti e costruito in modo da permettere, con adeguata fognatura, il pronto scolo delle acque meteoriche ed evitare imbibizioni del sottosuolo. I cortili devono essere, lungo il perimetro degli edifici prospicienti, dotati di marciapiedi pavimentati come sopra detto, della larghezza non minore di m. 1, mentre la restante parte del cortile deve essere igienicamente e decorosamente sistemata ed in particolare, deve essere assicurato il pronto scolo delle acque.

⇒ **ART. 42 - REQUISITI ESTETICI**

Tutti i fabbricati e gli altri manufatti prospicienti le pubbliche vie o gli spazi pubblici o, comunque, esposti a pubblica vista, devono presentare decoroso aspetto architettonico, armonizzato con l'ambiente circostante.

⇒ **ART. 43 - SALVAGUARDIA DEL VERDE**

In tutto il territorio comunale i progetti edilizi dovranno essere redatti rispettando quanto previsto dal Regolamento del Verde approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 4.2.2003.

⇒ **ART. 44 - RECINZIONI**

Sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale ordinare che le aree scoperte di proprietà privata, non soggette a servitù di pubblico transito, contigue a strade o piazze pubbliche, siano opportunamente recintate con decoro ed in armonia con l'ambiente circostante, in conformità ad un progetto presentato nelle forme previste dalla legge.

⇒ **ART. 45 - INTONACATURE E TINTEGGIATURE ESTERNE DEI FABBRICATI**

Tutti gli elementi delle costruzioni, comprese le recinzioni, dovranno, nella parte prospiciente i pubblici spazi o in vista dei medesimi, essere regolarmente intonacati e tinteggiati, ad eccezione di quelli che non richiedono intonaco per il loro genere di costruzione.

Eseguendosi parziali modificazioni alla facciata di uno stabile si dovrà, per ciò che riguarda l'intonacatura e la tinteggiatura, armonizzare la parte nuova con la parte vecchia. I muri a paramento a pietra viva dovranno essere costruiti in materiale scelto.

I muri intonacati dovranno essere colorati con tinte intonate all'ambiente. La Giunta Comunale, con apposito atto, disciplina l'uso dei colori nell'ambito del territorio comunale.

Il fronte e gli infissi di uno o più edifici formanti un unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, dovranno essere possibilmente restaurati, tinteggiati o stuccati contemporaneamente ed in modo uniforme.

Il Comune potrà, qualora lo ritenga opportuno per ragioni di decoro edilizio, ordinare il rinnovo o la riduzione ad uniformità delle intonacature, coloriture, stuccature e verniciature, di uno stesso edificio e degli edifici adiacenti.

In caso di inadempienza all'ordinanza comunale, sarà provveduto all'esecuzione d'ufficio, con spese a carico del proprietario.

⇒**ART. 46 - PITTURE E RILIEVI ORNAMENTALI NEI PROSPETTI DEI FABBRICATI**

Sui fronti dei fabbricati o su altri muri esposti alla pubblica vista non potranno eseguirsi dipinti od apporre rilievi ornamentali di qualunque genere, né procedere al restauro di quelli esistenti, senza aver ottenuto il preventivo nulla osta dell'Amministrazione Comunale, la quale potrà anche esigere un saggio sul fabbricato, sentito il parere degli enti competenti.

⇒**ART. 47 - RIFINITURE DEI PROSPETTI**

Il Comune, quando il carattere dell'ambiente lo consiglia, potrà prescrivere per i parametri degli edifici di nuova costruzione, l'impiego di marmi o di altre pietre naturali.

Le modanature di fasce, stipiti, pannelli ecc. dovranno essere sempre in rilievo e non simulate con pitture.

I prospetti laterali dei fabbricati, destinati a rimanere scoperti, dovranno essere rifiniti in armonia con i fronti principali.

⇒**ART. 48 - SERVITU' PUBBLICHE SPECIALI**

Nei modi e nei casi previsti dalle leggi e dai regolamenti vigenti, il Comune potrà far applicare, sui muri privati prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico:

- a) tabelle per pubbliche affissioni;
- b) apparecchi e tabelle di segnalazione, cassette postali, cestini per raccolta rifiuti ecc.;
- c) avvisatori per gli incendi, targhette per indicare gli idranti e capisaldi;
- d) orologi pubblici, semafori e loro accessori;
- e) mensole e ganci di sostegno delle linee di pubblica illuminazione o comunque di qualsiasi altra linea relativa a pubblico servizio;
- f) quant'altro in genere risulti utile al pubblico interesse.

Il Comune potrà disporre che appositi sostegni per le applicazioni di cui sopra vengano sistemati negli spazi privati fronteggianti la strada, ove manchino muri adatti allo scopo.

⇒**ART. 49 - PORTICI**

I proprietari degli edifici muniti di portici da adibire all'uso pubblico dovranno provvedere direttamente e a loro spese alla relativa pavimentazione nonché dovranno a loro spese curare che i portici medesimi siano sempre in stato di buona manutenzione e di aspetto decoroso.

Il Comune, qualora lo ritenga opportuno per ragioni di decoro, può ordinare ai proprietari dei portici adibiti all'uso pubblico di provvedere alla loro corretta manutenzione individuando, ove necessario, anche le prescrizioni da osservare per uniformare i portici di uno stesso edificio e/o di edifici contermini.

In caso di inadempienza all'ordinanza, il Comune potrà provvedere all'esecuzione d'ufficio con spese a carico dei proprietari.

⇒**ART. 50 - CANALI DI GRONDA E PLUVIALI**

Lo scarico delle acque meteoriche degli edifici dovrà avvenire mediante la raccolta nelle gronde ed il deflusso attraverso tubi verticali di adeguate dimensioni, raccordate alle fognature stradali, in conformità ai vigenti regolamenti.

I tubi di scarico collocati lungo le fronti prospicienti il suolo pubblico o di uso pubblico, potranno sporgere dal muro solo a partire dall'altezza di almeno m. 2,50 dal marciapiede. In ogni caso i canali per docce ed i discendenti dovranno essere applicati in modo da non deturpare l'estetica del fabbricato.

Nel caso in cui si verificano guasti nelle condutture fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, il proprietario è tenuto a farne eseguire immediatamente la riparazione.

⇒**ART. 51 - APPOSIZIONE E MANTENIMENTO DEI NUMERI CIVICI E DELLE TABELLE TOPONOMASTICHE**

Ad ogni porta di ingresso sulla pubblica via, sia di locali di abitazione sia di vani adibiti ad altro uso, dovrà essere infissa una targhetta con il numero civico, del tipo scelto dall'Amministrazione Comunale.

La spesa relativa alla fornitura ed apposizione dei numeri civici potrà essere posta a carico dei proprietari dei fabbricati, secondo le procedure previste dalla legge.

Solo eccezionalmente potrà essere concessa l'autorizzazione, a spese del richiedente, ad apporre indicatori di numero civico di tipo diverso da quello comune.

In caso di demolizione di immobili o di chiusura di porte, il proprietario è tenuto a darne immediata comunicazione all'Amministrazione Comunale, indicando i numeri soppressi.

Agli ingressi di strade o piazze, sia pubbliche che private, dovrà essere affissa, a cura dell'Amministrazione Comunale, una targa sulla quale ne sia indicato il nome.

⇒ **ART. 52 - APPOSIZIONE E CONSERVAZIONE DI LAPIDI COMMEMORATIVE, STEMMI ED ALTRO**

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, quando ciò sia consentito dalla legge, apporre lapidi o targhe commemorative sui prospetti stradali degli edifici.

Qualora, demolendosi l'immobile, vi si trovino affisse lapidi, stemmi e simili cose di pubblico interesse, incombe al proprietario l'obbligo della loro conservazione per la successiva consegna al Comune, salvo che non sia disposta la ricollocazione sul fabbricato che sia ricostruito in sito e salvo gli eventuali diritti di proprietà.

⇒ **ART. 53 - OBBLIGO DI ADOTTARE IN CASI SPECIALI LINEE ARCHITETTONICHE ANALOGHE A QUELLE DEGLI EDIFICI VICINI**

Quanto particolari motivi estetici lo richiedano, il Comune, sentita la Commissione Edilizia, potrà disporre che nella costruzione dei nuovi fabbricati o nella ricostruzione o trasformazione di quelli esistenti siano adottate linee architettoniche intonate a quelle degli edifici vicini ed anche imporre l'adozione di speciali materiali da costruzione.

⇒ **ART. 54 - ESECUZIONE DI OPERE IN FABBRICATI AVENTI CARATTERE ARTISTICO E STORICO**

Nell'esecuzione di qualsiasi lavoro negli edifici aventi carattere storico ed artistico dovrà aversi particolare cura di conservare in loco quanto ancora di pregevole esiste; inoltre, per modificare o asportare opere fisse di pitture, sculture o simili dovrà richiedersi il nulla osta della Soprintendenza ai BB.AA. SS.AA.

Gli eventuali ritrovamenti di carattere artistico e storico dovranno essere prontamente segnalati agli Uffici Comunali competenti.

CAPO IX - NORME RELATIVE ALL'INTERNO DEI FABBRICATI

⇒ART. 55 – SCALE : FORMA E DISPOSIZIONE

Negli edifici ad uso abitazione la larghezza minima netta delle scale non potrà essere inferiore a m. 0,80; nel caso di scale condominiali, detta larghezza non dovrà essere inferiore a m. 1,20.

Nella costruzione delle scale dovranno essere osservate le norme di cui al D.M. 14.6.1989 n. 236 e le norme antincendio. In ogni caso, non è consentito l'accesso a unità immobiliari esclusivamente attraverso ascensori o altri mezzi meccanici.

Le scale che servono più di due piani, terreno compreso, dovranno essere ventilate ed illuminate direttamente dall'esterno; inoltre, dovranno essere munite di solido parapetto di altezza non inferiore a m. 1,00.

Le altre, potranno essere illuminate anche mediante apposito lucernario, purché di superficie non minore a quella di $\frac{1}{4}$ del vano e munito di aperture sufficienti per la ventilazione diretta dall'esterno.

⇒ART. 56 - COPERTURE PIANE ED A TETTO

Le coperture piane dovranno essere facilmente accessibili e munite di un solido parapetto costruito in materiale idoneo di altezza non inferiore a m. 1,00 per immobili fino a 5 piani e non inferiore a m. 1,20 per quelli di 6 o più piani.

La copertura delle terrazze dovrà essere ben impermeabilizzata, dotata di un sistema atto ad assicurare un sufficiente isolamento termico, ed avere una pendenza atta a convogliare le acque meteoriche negli appositi scarichi.

⇒ART. 57 - ABBAINI E LUCERNARI

a) Abbaini

La costruzione di nuovi abbaini, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo previa dimostrazione di reali esigenze funzionali.

Ai fini del comma precedente, si considerano motivati da reali esigenze funzionali gli abbaini necessari per la aerazione ed illuminazione di locali sottotetto destinati ad abitazione permanente nonché quelli realizzati per consentire l'agevole accesso alla copertura. Nel primo caso la dimensione della finestra deve essere proporzionata alla superficie del locale sottotetto con riferimento al rapporto minimo di cui agli artt. 79 e 80. Nel secondo caso la superficie della finestra non deve essere superiore a mq. 0,80 con il lato minore non inferiore alla metà del lato più lungo.

Ove nel sottotetto non siano presenti locali adibiti ad abitazione permanente, al fine di consentire la ventilazione del sottotetto, è consentita la realizzazione per ogni unità immobiliare, di un abbaino avente la finestra di superficie non superiore a mq. 0,80 con il lato minore non inferiore alla metà del lato più lungo.

b) Lucernari

Finestre sulle coperture dirette ad illuminare e ad aerare sottotetti abitati, non abitati o chiostrine e cavedi.

Ai fini dell'applicazione dell'art. 10 punto 9 ultimo capoverso delle NN.TT.AA. del Regolamento Urbanistico, si considerano aperti verso lo spazio pubblico gli abbaini e lucernari che siano arretrati meno di 1 metro rispetto al filo della facciata prospiciente lo spazio pubblico suddetto.

⇒ART. 58 - CUCINE

Ogni cucina deve essere dotata di acqua potabile e scarico delle acque di rifiuto, nonché di una canna di aspirazione del diametro di almeno cm. 10. Esclusivamente nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, qualora motivate esigenze costruttive non consentano di realizzare la canna di aspirazione, potrà essere adottato un sistema alternativo riconosciuto idoneo.

Le pareti delle cucine devono essere rivestite di materiale impermeabile fino all'altezza minima di m. 1,60 in corrispondenza delle zone attrezzate. I pavimenti devono essere impermeabili.

Sono ammesse cucine (cucinini) aventi dimensioni inferiori a mq. 9 purché costituenti accessorio di altro locale ad uso soggiorno o sala da pranzo a condizione che comunichino direttamente con i suddetti locali senza infisso, con una apertura minima di mq. 4 e che il rapporto aero-illuminante

dell'unico locale che si viene a creare non risulti inferiore a quello di cui agli artt. 79 e 80. Nelle ipotesi in cui tale rapporto non sia rispettato, i cucinini devono essere dotati di cappa di aspirazione, collegata ad idonea canna di esalazione, in grado di garantire un ricambio di aria non inferiore a 15 v/h.

Non è necessaria la dimensione minima di 4 mq. della apertura né la verifica del rapporto aero illuminante dell'unico locale nel caso in cui il cucinino sia dotato di apertura diretta verso l'esterno la cui dimensione rispetti i requisiti di cui agli artt. 79 e 80 del presente regolamento.

In ogni caso i cucinini devono avere dimensione minima di mq. 4 e larghezza minima di m. 1,30.

Sono, inoltre, ammesse zone cottura ricavate direttamente nel soggiorno aventi altezza non inferiore a m. 2,40. In tali casi la superficie minima del vano soggiorno deve essere incrementata in misura corrispondente alle zone cottura suddetta con il minimo di mq. 2.

⇒ **ART. 59 - CORRIDOI E DISIMPEGNI**

I corridoi, i disimpegni e i ballatoi non possono avere dimensione inferiore a m. 1,20 X 1,20.

⇒ **ART. 60- MURI DI SEPARAZIONE CON PARTI CONDOMINIALI**

I muri di separazione tra le unità immobiliari, tra le stesse e le parti condominiali degli edifici non potranno avere spessore inferiore a cm. 20.

⇒ **ART. 61 - LOCALI PER SERVIZI IGIENICI**

Ogni alloggio deve essere dotato di un locale per servizi igienici, avente accesso dall'interno, provvisto di vasca da bagno o doccia, di lavabo, bidet e wc.

I servizi igienici delle case di abitazione devono essere dotati di disimpegno; fa eccezione il caso in cui il bagno costituisca accessorio del vano camera e non sia l'unico servizio igienico dell'abitazione.

Le pareti dei locali per servizi igienici devono essere rivestite con materiale impermeabile fino ad un'altezza minima di m. 1,50. In ogni caso le pareti dei servizi igienici non possono avere spessore inferiore a cm. 10.

I servizi igienici dei locali ad uso diverso dall'abitazione non devono costituire avancorpi e devono avere accesso dall'interno del fabbricato.

Gli scarichi devono essere costruiti in conformità alle norme vigenti ed in modo da evitare esalazioni ed infiltrazioni. Esclusivamente nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, qualora motivate e documentate esigenze costruttive non consentano l'allaccio alla rete fognaria, è consentito il ricorso a sistemi di scarico con pompe elettromeccaniche esclusivamente nel caso di bagni non costituenti l'unico servizio igienico dell'unità immobiliare.

⇒ **ART. 62 - CANNE FUMARIE, IMPIANTI DI ASPIRAZIONE FORNI E CALDAIE**

I gas ed i vapori prodotti dalla combustione devono essere allontanati dai locali mediante cappe e relative canne.

Le canne di esalazione, impiegate per l'allontanamento di odori, vapori e fumi provenienti dagli impianti di cottura domestici, devono sempre essere convogliate al tetto ed i terminali di scarico devono risultare ad altezza superiore a m. 1 rispetto al colmo del tetto medesimo.

Nel caso di sistemi con alimentazione a legna o altro combustibile solido (caminetti, stufe, caldaie ecc.) e per le cappe posizionate sui piani di cottura nelle attività di preparazione di alimenti, i terminali di scarico devono essere sempre convogliati al tetto e devono avere altezza non inferiore a m. 1 rispetto al colmo della copertura sulla quale si attestano nonché rispetto ai parapetti e al filo superiore delle aperture finestrate degli edifici circostanti nel raggio di m. 10.

Esclusivamente nei casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente, laddove motivate esigenze costruttive non consentano la realizzazione della canna di aspirazione, potrà essere installato un sistema alternativo riconosciuto idoneo. Non potrà comunque essere utilizzato alcun sistema alternativo nel caso di caminetti e nel caso di impianti di cottura nelle attività di preparazione di alimenti.

Le cappe delle cucine devono avere le canne impermeabili, di superficie liscia in materiale idoneo, a sezione circolare di diametro non inferiore a cm.10, e distare da ogni travatura in legno o da tavolame non meno di cm. 20 per prevenire il pericolo di incendio.

E' vietato costruire canne fumario o canne di aspirazione applicate alle pareti esterne dei muri prospicienti suolo pubblico o di uso pubblico né è permesso far uscire tubi per la eliminazione del fumo attraverso porte, finestre e simili.

Esclusivamente nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, laddove documentate ed accertate esigenze tecniche impediscono di installare canne fumarie o canne di esalazione in altra collocazione, su parere del competente ufficio tecnico comunale e della Commissione Edilizia, dette condotte possono essere posizionate sulla facciata prospiciente il suolo pubblico o di uso pubblico.

I fumaioli devono essere costruiti in materiale idoneo, essere ben assicurati alla copertura con robuste staffe ed avere aspetto decoroso ed intonato all'edificio del quale fanno parte.

Alle emissioni di gas e vapori provenienti da impianti termici nonché a quelle derivanti da impianti per attività produttive si applicano le normative specifiche vigenti.

⇒**ART. 63 - SCARICHI DI APPARECCHI IGIENICO-SANITARI**

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

⇒**ART. 64 - SPAZI PER STENDITOI**

Lo spazio destinato a stenditoio di edifici o gruppi di edifici può essere in parte scoperto, purché ben schermato in modo da impedire la vista di quanto esposto.

Nei corpi di fabbrica privi di stenditoidi comuni, quelli a servizio dei singoli appartamenti devono avere una dimensione minima di mq. 4, essere schermati, ventilati ed illuminati direttamente dall'esterno.

CAPO X – IGIENE DEL SUOLO E DELL'ABITATO

⇒ART. 65 – OBBLIGO DI EVITARE RISTAGNI D'ACQUA

La costruzione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita in maniera da evitare la formazione di ristagni di acqua anche temporanei e da consentire il regolare deflusso delle acque dei terreni, a qualunque uso o destinazione essi siano adibiti.

⇒ART. 66 – BONIFICA AREE FABBRICABILI

E' vietata la costruzione di edifici su terreni eccessivamente umidi e che abbiano servito nel passato come deposito di immondizie, di letame, di residui putrescibili o di altre materie insalubri, se non si sia prima provveduto a ridurre il terreno medesimo in perfette condizioni igieniche, in osservazione della normativa vigente in materia.

Per la bonifica delle aree già destinate a cimiteri, dovranno essere osservate le norme del regolamento di polizia mortuaria.

⇒ART.67 – MURATURE

Le pareti esterne degli edifici dovranno avere, qualunque sia la natura dei materiali posti in opera, spessore e costituzione tali da proteggere sufficientemente gli ambienti da agenti esterni.

Il pavimento del piano terreno dovrà essere opportunamente isolato ed areato, in modo da risultare assolutamente asciutto e da consentire una adeguata circolazione d'aria.

⇒ART. 68 - IMMISSIONE DEGLI SCARICHI PRIVATI NELLE FOGNE PUBBLICHE

E' fatto obbligo a i proprietari di immobili urbani di convogliare le acque usate provenienti dai fabbricati nelle pubbliche fogne.

Le relative condutture, fino al pozzetto di intercettazione posto in opera dal Comune su suolo pubblico, verranno eseguite e mantenute direttamente dal privato.

Il successivo allacciamento alla condotta stradale verrà eseguito a cura del Comune, a spese del proprietario dell'edificio.

Il ripristino del manto stradale, in conseguenza dei lavori eseguiti, è anch'esso effettuato a cura e a spese dell'interessato, in conformità a quanto disposto dall'articolo seguente.

In materia dovranno altresì essere osservate le disposizioni sancite dai vigenti regolamenti.

⇒ART. 69 - MANOMISSIONE DEL SUOLO PUBBLICO

Chiunque intenda eseguire qualsiasi manomissione del suolo pubblico o di uso pubblico, dovrà ottenere apposita autorizzazione dall'Amministrazione Comunale e prestare un congruo deposito cauzionale, richiesto dalla stessa.

I lavori di restauro della pavimentazione stradale dei marciapiedi e dei manufatti alterati dal concessionario di tale autorizzazione dovranno essere eseguiti a cura e spese del concessionario.

⇒ART. 70 - SMALTIMENTO LIQUAMI

Per ogni nuova costruzione e/o immobile esistente, oggetto di ampliamento o ristrutturazione edilizia, dovrà essere previsto un idoneo sistema di smaltimento dei liquami. Sono considerati liquami civili le acque di rifiuto di provenienza domestica (servizi igienici, cucina, lavanderia ecc.) o di attività civile, oltre a quelle ad esse assimilate dalla normativa specifica o in analogia, con l'esclusione delle acque meteoriche. Per i sistemi di smaltimento a servizio di attività produttive o assimilabili ai civili, potrà essere richiesta l'adozione di particolari impianti di pre-trattamento, rispondenti alle specifiche esigenze (disoleatori, filtri, sistemi di omogeneizzazione o per la disinfezione ecc.).

Non potranno comunque essere ritenuti idonei gli impianti che, pur rientrando nelle tipologie di smaltimento consentite, non garantiscono, per il carico inquinante dei reflui, il costante rispetto dei parametri qualitativi previsti dalla normativa vigente e/o non sono adeguati alle caratteristiche specifiche del terreno e della falda idrica.

Gli immobili ubicati in zona servita da rete fognaria devono obbligatoriamente essere allacciati alla stessa, secondo le modalità e le prescrizioni impartite dall'ufficio comunale competente o dalla società

che gestisce il servizio. In questo caso il progetto dovrà essere corredato da una planimetria di zona con evidenziato in rosso il percorso della tubazione di apporto fino al punto di immissione nel collettore fognario.

Per gli immobili posti in zona esclusa dalla fognatura dinamica, dovrà essere presentato un progetto per la realizzazione di idoneo impianto di smaltimento liquami singolo o consorziale e/o per la ristrutturazione e l'adeguamento dell'impianto esistente. La soluzione di smaltimento proposta dovrà essere compatibile con la normativa vigente, oltre che con le caratteristiche geologiche ed idrogeologiche del terreno. Poiché l'obiettivo prioritario è quello di assicurare l'allaccio alla fognatura dinamica di tutti gli agglomerati urbani, i sistemi alternativi alla fognatura pubblica dovranno essere concepiti e disposti in modo da poter agevolmente essere superati con un collegamento diretto alla rete fognaria, non appena possibile.

Al tecnico incaricato, oltre allo schema grafico dell'impianto, è richiesta una relazione tecnica, nella quale dovranno essere dettagliatamente illustrate le motivazioni all'origine della soluzione di smaltimento e della tipologia di impianto adottate (con particolare riferimento all'uso e alle caratteristiche specifiche del terreno e della falda idrica) ed i dati tecnici che hanno determinato il dimensionamento e le caratteristiche costruttive dell'impianto primario e secondario (qualora presente) o dell'impianto di depurazione biologico.

Nel caso di adozione di fosse settiche, fosse imhoff, fosse biologiche e pozzi assorbenti, gli impianti dovranno essere dimensionati secondo la normativa vigente riportando il tutto in un progetto che dovrà essere corredato da una planimetria in scala 1:200 dell'area fabbricabile, con indicazione schematica dell'ubicazione del fabbricato, del sistema di smaltimento, del recapito finale dell'effluente delle stesse a seconda della soluzione di smaltimento proposta e, qualora la zona non sia servita dall'acquedotto comunale, dell'ubicazione del pozzo artesianico.

CAPO XI NORME DI SICUREZZA PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

⇒ART. 71 - FORMAZIONE DEL CANTIERE

Chiunque, per dare esecuzione ad un atto abilitativo in materia edilizia, debba occupare suolo pubblico ed ostacolare il pubblico transito, dovrà, prima di dare inizio alle opere, inoltrare domanda all'Amministrazione ed ottenere l'autorizzazione all'occupazione al suolo pubblico ed alla recinzione del cantiere.

La recinzione dovrà farsi con materiale adeguato e secondo le istruzioni che, al riguardo, saranno impartite dal competente ufficio comunale. Nell'autorizzazione ad eseguire tale recinzione dovrà essere identificato lo spazio pubblico da recingere e l'altezza della recinzione.

Le porte di accesso al cantiere dovranno aprirsi verso l'interno ed essere munite di serratura per la chiusura durante le ore di sospensione del lavoro.

E' data facoltà al Comune di usare, senza recare danno od intralcio ai lavori, le recinzioni per il servizio delle pubbliche affissioni da esso esercitato, senza corrispondere per tale uso nessun compenso al proprietario.

Le recinzioni dovranno essere provviste ad ogni angolo, di lanterna o lampada elettrica a luce rossa, che dovrà rimanere accesa dal tramonto al levar del sole.

Dopo il compimento dei lavori il titolare del titolo abilitativo in materia edilizia dovrà provvedere alla sollecita rimozione della recinzione dei cantieri, dei ponti e di quanto altro sia di impedimento alla visibilità, restituendo libero da ogni ingombro e rimesso in pristino il suolo pubblico provvisoriamente occupato.

Al fine di assicurare la pubblica incolumità ed il libero transito, in caso di sospensione volontaria o coatta dei lavori, le armature e le recinzioni dovranno essere rimosse, salvo che la rimozione non crei pericolo od ostacolo maggiore.

Se il titolare della licenza non adempie alla rimozione delle armature, benché intimatagli, questa sarà effettuata mediante esecuzione forzata, a norma di legge.

Dovranno, comunque, essere osservate le norme di legge o regolamento vigenti, ivi comprese quelle che disciplinano le emissioni rumorose.

⇒ART. 72 - PONTI DI SERVIZIO

Salvo in ogni caso la osservanza delle disposizioni di legge o di regolamento vigenti in materia, i ponti di servizio, le incastellature ecc. dovranno essere posti in opera secondo le migliori regole d'arte, al fine di garantire la incolumità dei lavoratori, impedire la caduta dei materiali ed evitare danni e molestie ai terzi ed alla pubblica viabilità.

Quando non sia permessa la recinzione del cantiere, il ponte od i ponti di servizio, montati in luoghi di pubblico passaggio, non potranno avere impalcato ad una altezza minore di m. 2,50 dal suolo.

⇒ART. 73 - DEMOLIZIONI E SCAVI

Nelle demolizioni è vietato gettare, tanto dai ponti di servizio, quanto dalla sommità delle opere di demolizione, i materiali rimossi i quali, i quali dovranno essere calati a mezzo di apposite apparecchiature, evitando il sollevamento di polvere con opportune bagnature.

Durante i lavori di demolizione dovrà essere usata ogni cautela possibile per evitare danni alle persone e alle cose, ed essere in particolare, evitato il rovesciamento a terra di interi blocchi in muratura e qualunque movimento del terreno per non arrecare danno ai fabbricati vicini.

Gli scavi dovranno essere fatti in modo da impedire rovine e frammenti, e le pareti di essi dovranno essere sufficientemente puntellate, salvo che non presentino adeguata scarpa.

Gli scavi in corso su suolo pubblico o di uso pubblico dovranno essere racchiusi con apposito recinto e convenientemente illuminati e segnalati durante le ore notturne.

Dovranno comunque essere osservate le norme di legge o di regolamento vigenti, in particolare le disposizioni relative alle emissioni rumorose.

⇒ **ART. 74 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO**

Le occupazioni di suolo pubblico o di uso pubblico e dello spazio sopra e sottostante gli attraversamenti dei marciapiedi, dovranno di volta in volta essere preventivamente autorizzati dalla Amministrazione Comunale previo pagamento della apposita tassa.

La relativa concessione dovrà stabilire il periodo di tempo durante il quale è permessa l'occupazione nonché le norme e cautele da osservarsi da parte dell'interessato, affinché non siano arrecati danni alle persone, al traffico, all'igiene ed al decoro cittadino.

Dovranno comunque essere osservate le disposizioni contenute nei vigenti regolamenti.

CAPO XII - CLASSIFICAZIONE E CARATTERISTICHE DEI LOCALI ABITABILI O AGIBILI

⇒ ART. 75 – LOCALI ABITABILI ED AGIBILI - CLASSIFICAZIONE

Ai fini dell'applicazione del presente capo i locali si classificano in:

- a) locali abitabili ad uso civili abitazioni;
- b) locali od ambienti di lavoro;

Ai locali aventi caratteristiche particolari quali palestre, strutture sanitarie, scuole ecc. si applicano le norme del presente regolamento non in contrasto con le normative specifiche che li riguardano.

Non sono ammessi locali abitabili ad uso civile abitazione posti sotto il piano di campagna, salvo, nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente e solo previo rilascio di parere da parte della competente ASL, motivate e documentate esigenze costruttive.

⇒ ART. 76 - REQUISITI COMUNI

a) approvvigionamento idrico e riscaldamento;

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili. Oltre che dall'acquedotto comunale, acqua per uso civile può essere prelevata da fonti di approvvigionamento idrico autonomo (pozzo o sorgente). In questo caso deve essere dimostrata l'idoneità all'uso potabile, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, prima della attestazione di abitabilità.

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

b) requisiti di carattere acustico – protezione dal rumore;

Nella progettazione e realizzazione di interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione o risanamento conservativo dovranno essere adeguatamente valutate le caratteristiche dei materiali utilizzati in modo da avere una adeguata protezione acustica degli ambienti relativamente ai rumori di calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nell'immobile, da rumori provenienti da sorgenti esterne.

In particolare, le coperture devono essere realizzate in modo da limitare la produzione di rumori quando vengono colpite da pioggia o grandine, il potere fonoisolante dei pavimenti deve essere tale da contribuire, unitamente agli altri elementi delle partizioni orizzontali, alla riduzione dei livelli di pressione sonora da impatto al fine di soddisfare le condizioni ambientali di benessere acustico; le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico da sorgenti esterne.

I requisiti acustici delle sorgenti sonore interne agli edifici e i requisiti acustici passivi degli edifici e loro componenti sono fissati dal D.P.C.M. 5.12.1997 "Determinazione dei requisiti acustici degli edifici" emanato ai sensi della L. 26.10.1995 n. 447, e sue successive modifiche ed integrazioni.

Alla istanza di permesso a costruire o alla Dia deve essere allegata una dichiarazione del progettista a garanzia del rispetto dei requisiti acustici resa nella forma della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.

Nel caso di interventi soggetti a permesso a costruire, dovrà essere inoltre allegata una relazione tecnica che valuti, sulla base delle caratteristiche progettuali dell'opera, i parametri di cui alla tabella B dell'allegato A del D.P.C.M. 5.12.1997 confrontandoli con i valori limite fissati dalla tabella stessa.

I progetti di interventi edilizi che riguardano edifici od opere di cui all'art. 8 comma 2 L. 447/95 destinati ad attività produttiva, sportiva, ricreativa, servizi commerciali polifunzionali ecc. devono essere corredati di adeguata documentazione tecnica di previsione di impatto acustico, mentre i progetti relativi alla realizzazione di strutture scolastiche, ospedali, case di cura e di riposo, parchi pubblici urbani ed extraurbani e nuovi insediamenti residenziali prossimi ad opere o strutture di cui all'art. 8 comma 2 L. 447/95 devono essere corredati di adeguata documentazione tecnica previsionale di clima acustico nel rispetto della legge di cui sopra.

In entrambi i casi dovranno essere rispettati i criteri dettati con deliberazione della G.R.T. n. 788 del 13.7.1999. nonché quanto previsto dall'art. 11 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano di

Classificazione Acustica del Comune di Livorno approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 167 del 22.12.2004.

⇒ **ART. 77 - DIMENSIONE DEI LOCALI E DELLE UNITA' ABITATIVE.**

I locali di cui al punto a) non possono avere superficie utile minima (al netto degli ingombri murari) inferiore a:

- mq. 9;
- mq. 9 nel caso di camere da letto per una persona;
- mq. 14 nel caso di camere da letto per due persone.

Salva l'ipotesi della monostanza, ogni alloggio ad uso residenziale deve essere dotato di un soggiorno di almeno mq. 14.

Fatto salvo quanto previsto da norme di legge per speciali tipologie di immobili e quanto previsto dall'art. 15 delle NN.TT.AA. del Regolamento Urbanistico, ogni unità abitativa deve avere una superficie utile minima di mq. 45.

Nelle ipotesi di ristrutturazione con contestuale modifica della destinazione d'uso e/o con aumento del numero delle unità immobiliari, i locali accessori (ivi compresi i servizi igienici) non possono superare il 25% della superficie utile delle unità immobiliari a destinazione residenziale.

I locali di cui ai punti b) non possono avere in ogni caso dimensione inferiore a 9 mq. In particolare:

- gli uffici, studi professionali dovranno avere una superficie utile minima di mq. 5 per addetto;
- le sale mensa e i refettori dovranno avere una superficie minima di mq. 1,5 per utilizzatore di turno.
- I locali di riposo dovranno avere una superficie utile minima di mq. 1,5 per utilizzatore di turno.

Fermo restando quanto previsto dall'art. 61 del presente regolamento, nei locali di cui al punto a) i servizi igienici devono avere il lato minore uguale o superiore a m. 1,50 e superficie minima di mq. 3. Qualora non sia l'unico bagno all'interno dell'unità immobiliare o nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, solo laddove esistano documentate e motivate esigenze costruttive, il lavabo può essere posto nell'antibagno; in tal caso la superficie del locale wc può essere ridotta a mq. 1 con lato minimo comunque non inferiore a 0,90.

I locali accessori agli ambienti di cui al punto b) devono avere le seguenti dimensioni minime:

- spogliatoi (quando previsti) mq. 1,2 di superficie minima, per addetto per turno, con lato minimo di m. 1,2 e s.u. minima di mq. 4;
- servizio igienico: la superficie in pianta del locale WC con lavabo deve essere di almeno mq. 2; nel caso in cui il lavabo sia posto nell'antibagno la superficie del locale WC può essere ridotta fino a mq. 1 con lato minimo comunque non inferiore a m. 0,90.
- Il disimpegno con lavabo (antibagno) deve avere una superficie minima di mq. 1,5.

Negli ambienti di cui al punto b) i servizi igienici e/o docce non devono avere accesso dai locali principali se non attraverso disimpegno, corridoio o antibagno.

⇒ **ART. 78 - ALTEZZA DEI LOCALI**

I locali di cui al punto a) devono avere altezza minima da pavimento a soffitto uguale o superiore a m. 2,70. Fanno eccezione i locali sottoportico (mezzanini destinati ad ufficio) che possono avere altezza uguale o superiore a m. 2,50.

Nel caso di soffitti in pendenza, l'altezza minima deve intendersi come media, con una minima non inferiore a m. 2,00.

I sottotetti possono essere destinati ad abitazione a condizione che, fermo restando l'obbligo di rispettare tutti gli altri requisiti previsti dal presente regolamento, l'altezza media di ogni vano abitabile sia uguale o superiore a m. 2,70 con altezza libera in corrispondenza dell'imposta del tetto sul lato della gronda non inferiore a m. 2.

I locali di cui al punto b), destinati ad attività produttiva o a negozi di vendita non possono avere altezza inferiore a m. 3,00, ad eccezione dei fondi adibiti a negozi di vendita in zone classificate A ai sensi del D.M. 1444/68 e gli uffici che non devono avere altezza inferiore a m. 2,70.

Tutti gli altri locali di categoria b) non possono avere altezza inferiore a m. 2,70.

Nel caso di soffitti in pendenza, l'altezza minima prevista per i locali di cui al punto b) deve intendersi come media, con una minima non inferiore a 2,20 .

I bagni, ripostigli, corridoi, disimpegno, magazzini non possono avere altezza inferiore a m. 2,40. Nel caso di soffitti in pendenza, si applica la disposizione di cui al secondo comma del presente articolo.

L'altezza dei locali deve essere misurata al netto di eventuali controsoffitti; nel caso di solaio con orditura primaria e secondaria (es. travi e travicelli), l'altezza si calcola con riferimento all'intradosso del travicello.

Fermo restando quanto previsto dall'art. 19 comma 33, i soppalchi realizzati all'interno dei locali di cui al punto b) dell'art. 75 devono possedere i seguenti requisiti:

- 1) avere almeno un lato aperto ed una superficie non superiore al 40% del locale sottostante, fermi restando i requisiti di abitabilità di quest'ultimo;
- 2) essere costruiti con strutture resistenti ai carichi di lavoro di devono sostenere;
- 3) avere profondità del piano di calpestio inferiore a 2,5 volte la minore delle due altezze risultanti dalla suddivisione del soppalco;
- 4) avere altezza minima non inferiore a m. 2,20 per uso deposito senza lavoratori;
- 5) avere altezza utile media non inferiore a m. 2,70 per uso lavorativo con permanenza di addetti;
- 6) non presentare delimitazioni verticali, anche trasparenti, dei volumi che vengono a crearsi con la realizzazione del soppalco, garantendo così il mantenimento dell'ambiente unico.

⇒ **ART. 79 - ILLUMINAZIONE DEI LOCALI ABITABILI O AGIBILI**

Locali di cui al punto a):

I locali di cui al punto a) devono usufruire di illuminazione naturale e diretta. Ciascun vano deve quindi essere dotato di almeno una finestra apertesi all'aria libera con una superficie illuminante pari ad almeno 1/8 della superficie utile del vano medesimo.

Non concorrono al rispetto di quanto previsto dal comma precedente i portoni o portoncini che costituiscono l'ingresso principale all'unità immobiliare, anche se vetrati; nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente non sono altresì computabili le aperture al piano terreno arretrate più di 50 cm. dal filo della facciata.

Non sono soggetti all'applicazione della presente norma i locali accessori o di servizio.

La quota di imposta delle finestre, ai fini del rispetto della disposizione di cui al primo comma, non può essere superiore a m. 1,20 rispetto al piano di calpestio.

Esclusivamente nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, possono essere computate, ai fini della verifica di quanto previsto dal primo comma del presente articolo, le aperture collocate ad una quota superiore per la percentuale massima del 50%, purché la loro quota di imposta non sia superiore a 2,50 m. dal piano di calpestio.

Nella superficie aeroilluminante dei sottotetti abitabili potrà essere conteggiata nella misura massima del 50% la superficie dei lucernari o abbaini. Il restante 50% dovrà essere soddisfatto mediante aperture realizzate a parete con quota di imposta non superiore a 1,20 m. dal piano di calpestio.

Nel caso di chiusura di balconi con verande, dovrà essere garantito il rispetto del rapporto aeroilluminante con riferimento alla superficie complessiva del vano risultante, costituita dalla somma della superficie del balcone e di quella del locale ad esso annesso.

Nelle chiostre come definite dall'art. 39 possono essere aperte finestre di vani abitabili solo laddove la chiostra abbia una superficie non inferiore alla quinta parte della superficie delle pareti che la recingono ed il lato minore non sia inferiore all'altezza di un terzo del fabbricato più alto. In ogni caso la superficie delle chiostre non potrà essere inferiore a mq. 36 né alcun lato minore di 4 mq. misurati dal filo muro.

La medesima disposizione si applica nel caso cortili racchiusi da pareti di edifici e/o da muri alti più di 3 m.

Locali di cui ai punti b)

I locali di cui ai punti b), devono usufruire di illuminazione naturale e diretta.

Le superfici illuminanti non devono essere inferiori a:

- a) $1/8$ della superficie utile del locale, per i locali con superficie fino a 100 mq.;
- b) $1/10$ della superficie utile del locale per i locali con superficie oltre i 100 mq. e fino a 1000 mq. con un minimo di mq. 12,5;
- c) $1/12$ della superficie utile del locale per i locali con superficie oltre i 1000 mq. con un minimo di mq. 100.

Non sono soggetti all'applicazione delle presenti norme i locali accessori o di servizio.

Per il calcolo delle superfici illuminanti, si applicano i seguenti parametri:

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

Le superfici finestrate o comunque trasparenti, nei casi di irraggiamento diretto solare, devono essere dotate di dispositivi che consentono il loro oscuramento totale o parziale.

Tutte le superfici finestrate devono essere accessibili alle pulizie, anche nella parte esterna.

L'intensità, la qualità e la distribuzione delle sorgenti di luce artificiale negli ambienti di lavoro devono essere idonee allo svolgimento dello specifico compito visivo.

La collocazione delle lampade deve essere tale da evitare abbagliamenti diretti e/o riflessi, nonché la proiezione di ombre sulla postazione di lavoro, che ostacolano il compito visivo.

Negli stabilimenti e negli ambienti di lavoro in genere, devono esistere mezzi di illuminazione tali da intervenire in assenza di tensione di rete e distribuiti in modo da garantire un sicuro movimento e l'eventuale esodo dall'ambienti di lavoro.

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

Per i locali destinati ad attività produttiva possono essere compresi nel computo della superficie illuminante le superfici trasparenti delle porte a partire da cm. 80 dal pavimento.

Per i locali la cui profondità superi di 2,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra misurata dal pavimento, la superficie utile finestrata dovrà essere incrementata in misura proporzionale fino ad un massimo del 25% per una profondità massima di 3,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra dal pavimento.

Nel caso di ambienti che per la loro conformazione geometrica hanno porzioni di superficie non raggiunta da illuminazione naturale, dette porzioni devono essere individuate in planimetria ed adibite esclusivamente ad usi che non prevedano la permanenza di addetti (salva la realizzazione di superfici illuminanti nella copertura).

⇒ **ART. 80 - AEREAZIONE DEI LOCALI ABITABILI O AGIBILI**

L'aerazione dei locali abitabili o agibili deve essere adeguata all'uso previsto, in modo che l'aria viziata sia evacuata e non possa costituire pregiudizio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli alloggi.

- locali di cui al punto a):

Ciascun alloggio destinato ad abitazione deve essere areato mediante aperture ubicate in modo tale da garantire la ventilazione trasversale (cioè mediante aperture ubicate su fronti contrapposti) o la ventilazione d'angolo (ottenuta mediante aperture ubicate su fronti inclinati non meno di 45 gradi l'uno rispetto all'altro).

Le prescrizioni di cui al comma precedente non si applicano, solo nel caso di interventi di ristrutturazione, qualora si tratti di alloggi monostanza o di unità abitative costituite da due vani esclusi i servizi e gli accessori (la cucina costituisce sempre un vano) che possono essere areati

anche mediante aperture ubicate su un solo fronte dell'edificio, purché sul fronte medesimo si aprano almeno due finestre (con l'esclusione delle finestre di servizi e locali accessori).

La superficie minima finestrata apribile, misurata al netto dei telai delle finestre, non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie utile del locale.

Le verande poste sui balconi devono avere una superficie apribile che costituisca almeno un 1/8 della somma delle superfici del balcone e del locale ad esso annesso.

Non concorrono al rispetto di quanto previsto dal comma precedente i portoni o portoncini che costituiscono l'ingresso principale all'unità immobiliare.

Si applicano le disposizioni di cui ai commi 8 e 9 dell'art. 79.

Possono usufruire di ventilazione artificiale i locali accessori e di servizio. In ogni caso, la fonte di emissione dell'impianto di ventilazione suddetto deve essere collocato in modo da non recare danno alle abitazioni circostanti.

- **locali di cui ai punti b):**

Tutti i locali destinati ad attività lavorativa devono essere dotati di superfici apribili attestata su spazi esterni e con comandi ad altezza d'uomo.

La superficie apribile, misurata al netto dei telai delle finestre, deve corrispondere almeno a:

- 1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a mq. 100;
- 1/16 della superficie utile del locale, con un minimo di 12,5 mq, se la superficie del locale è compresa tra 100 e 1000 mq.;
- 1/24 della superficie utile del locale, con un minimo di 62,5 mq., se la superficie utile del locale è superiore a mq. 1000.

Di norma le superfici apribili devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne evitando sacche di ristagno. Devono essere favoriti sia i moti convettivi naturali per la circolazione dell'aria interna, che i ricambi naturali mediante installazione di appositi dispositivi (quali ad esempio gli evacuatori statici e/o ventilatori).

Le porte e i portoni comunicanti direttamente con l'esterno possono essere comprese nel computo della superficie apribile fino a raggiungere il massimo del 50% della superficie apribile necessaria.

Per i piccoli fondi commerciali sino a mq. 100 di superficie utile, le porte possono costituire il totale della superficie apribile.

L'impianto di areazione forzata non è da intendersi sostitutivo dell'aerazione naturale.

Qualora il processo produttivo, per le proprie caratteristiche tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali areati artificialmente o in caso di ambienti facenti parte di strutture con particolari esigenze di sicurezza (ad es. istituti bancari) può essere fatto ricorso all'areazione forzata. In tal caso il flusso di areazione deve essere distribuito in modo da evitare sacche di ristagno.

Nel caso di areazione forzata l'aria di rinnovo deve essere prelevata secondo quanto previsto dalle norme UNI 10339 e devono essere predisposti adeguati sistemi di reimmissione dell'aria convenientemente riscaldata e umidificata.

In caso di servizi igienici privi di areazione naturale, l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi ora se in espulsione continua, ovvero assicurare almeno 3 ricambi in un tempo massimo di 5 minuti per ogni utilizzazione di ambiente, se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico temporizzato. Lo sbocco dell'impianto di areazione forzata deve essere collocata in modo da non recare nocumento alle proprietà confinanti.

⇒ **ART. 81 - REQUISITI DEGLI EDIFICI ESISTENTI**

Al fine di consentire il pieno recupero del patrimonio edilizio esistente, possono essere autorizzati, dopo obbligatorio e vincolante parere della competente A.S.L., requisiti minimi di altezza, illuminazione o aerazione inferiori a quelli previsti dagli articoli precedenti laddove si tratti di interventi di ristrutturazione o restauro e risanamento conservativo.

Tali interventi non devono comportare la demolizione e ricostruzione del fabbricato; inoltre deve essere dimostrata, tramite specifica relazione tecnica, l'impossibilità, per caratteristiche storiche, architettoniche o strutturali degli edifici, di raggiungere i requisiti minimi previsti.

Non potranno essere realizzati interventi che comportino un peggioramento dei requisiti di illuminazione o aerazione già esistenti.

⇒ **ART. 82 - REQUISITI SPECIFICI PER AMBIENTI DI LAVORO CON CARATTERISTICHE PARTICOLARI**

Gli studi medici e le altre strutture sanitarie non soggette ad autorizzazione ai sensi degli artt. 193 e 194 del T.U.LL.SS né alla L.R. n. 8/99 devono essere dotati dei seguenti locali minimi:

- 1) spazio o locali attesa di sufficienti dimensioni per l'attività;
- 2) sala visite della superficie minima di mq. 9 con pareti lavabili e disinfettabili per un'altezza non inferiore a m. 2, tinteggiate in colori chiari, dotata di lavabo a comando non manuale, eccetto il caso in cui comunichi direttamente con il servizio igienico ad uso esclusivo del personale sanitario;
- 3) deve essere garantito almeno un servizio igienico a disposizione del sanitario e degli utenti facilmente raggiungibile, fornito di lavabo con comandi non manuali, dispenser di sapone liquido e asciugamani monouso; in caso di presenza di un unico servizio igienico, deve essere garantito che l'accesso sia indipendente dalla sala per l'esecuzione delle prestazioni.
- 4) i pavimenti di tutti gli ambienti dovranno essere realizzati in materiale facilmente lavabile e disinfettabile.

- Attività di vendita-Deposito-Confezionamento-Produzione-Preparazione-Somministrazione di ALIMENTI

1. Requisiti igienico sanitari

1.1 Requisiti comuni a tutti gli esercizi

Gli esercizi di vendita, produzione, preparazione e confezionamento, compresi i piccoli laboratori annessi agli esercizi di vendita o di somministrazione di alimenti e bevande, i depositi all'ingrosso di sostanze alimentari, gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, devono rispettare i seguenti requisiti generali:

- 1.1.1. Le pareti dei locali destinati a lavorazione e dei servizi igienici devono essere realizzati in materiale lavabile e disinfettabile, nei locali destinati a lavorazione deve essere raggiunta un'altezza non inferiore a quella utilizzata per lo stoccaggio dei materiali.
- 1.1.2. I pavimenti di tutti i locali devono essere realizzati in materiale lavabile e disinfettabile. Ove il ciclo produttivo lo renda necessario, i pavimenti dei locali di preparazione e deposito devono essere dotati di sistemi di raccolta delle acque di lavaggio raccordabili a fognatura o altri sistemi di scarico regolarmente autorizzati.
- 1.1.3. Tutti gli esercizi devono possedere uno o più servizi igienici (locali destinati ad accogliere wc), in rapporto al numero dei dipendenti, ad esclusivo uso del personale, separati dai locali di lavoro da un locale antibagno, dotato di lavabo con comando a pedale o elettrico per l'erogazione dell'acqua, di erogatore di sapone liquido o in polvere, di asciugamani a perdere o ad emissione di aria calda, con porta dotata di chiusura automatica avente apertura verso l'esodo.

Le superfici minime dei locali wc e antibagno devono essere:

- servizio igienico: la superficie in pianta del locale WC deve essere di almeno mq. 1 con lato minimo comunque non inferiore a m. 0,90.
- Il disimpegno con lavabo (antibagno) deve avere una superficie minima di mq. 1,5.

Tutti i servizi igienici dovranno essere collegati a rete fognaria pubblica o ad altri sistemi di smaltimento previsti dalla normativa vigente e dovranno essere garantiti idonei sistemi di ventilazione naturale e/o meccanica.

- 1.1.4. Deve essere assicurata una corretta aerazione naturale o meccanica (nel caso di quella meccanica è necessario il rispetto di norme tecniche di riferimento quali la UNI 10339 e succ. mod. per il rispetto dei parametri di comfort che di ricambi d'aria ai fini igienico sanitari). Deve inoltre essere garantita un'adeguata illuminazione naturale e/o artificiale.
- 1.1.5. Fermo restando quanto previsto dall'art. 62 del presente regolamento, per le attività produttive di piccola entità, con l'esclusione di Ristoranti, Friggitorie, Panifici, Pasticcerie, Torrefazioni, Gastronomie, Pizzerie anche artigiane con forno a legna qualora documentate esigenze funzionali non permettano di realizzare la canna di aspirazione, potrà essere adottato sistema alternativo riconosciuto idoneo (previo parere preventivo) dagli uffici competenti (ASL).
- 1.1.6. Gli esercizi devono essere dotati di acqua potabile calda e fredda proveniente da acquedotto pubblico. Qualora siano adottati sistemi di approvvigionamento autonomo, deve essere dimostrata l'idoneità all'uso potabile, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, prima della attestazione di abitabilità.
- 1.1.7. Un locale o spazio separato ed appositamente attrezzato, per la detenzione di sostanze non destinate alla alimentazione.

- 1.1.8. Per i locali adibiti ad attività agrituristiche ed itturistiche si applicano le normative previste dalle leggi e dalle altre disposizioni di settore; per le attività itturistiche non sono consentite deroghe ai requisiti minimi di agibilità
- 1.1.9. Gli esercizi di vicinato che, come previsto dalla vigente normativa in materia di commercio, effettuano l'attività di somministrazione assistita devono possedere un servizio igienico ad uso esclusivo del pubblico realizzato con le caratteristiche di cui paragrafo 1.1 punto 4

1.2 Requisiti igienico sanitari per i locali in cui si svolge attività di ristorazione:

(ristoranti, mense per collettività, trattorie, osterie, pizzerie, preparazioni di primi piatti)

I locali in cui si svolge attività di ristorazione devono possedere i seguenti requisiti:

- 1.2.1. requisiti comuni previsti al paragrafo 1.1,
- 1.2.2. la superficie del locale cucina o di preparazione e cottura deve essere proporzionata al potenziale produttivo ed alla capacità ricettiva della/e sala/e di somministrazione, e comunque non può essere inferiore a mq. 9
- 1.2.3. disporre di una o più sale di somministrazione, incluse le pertinenze esterne fisse o stagionali, in cui la distribuzione dei tavoli e delle sedie sia tale da consentire al consumatore una comoda assunzione dei cibi ed al personale una agevole attuazione del servizio. La superficie complessiva destinata alla somministrazione non deve essere inferiore a mq. 1,00 per ciascun avventore; in ciascuna sala deve essere garantita un'aerilluminazione naturale o artificiale come da paragrafo 1.1.5
- 1.2.4. un numero sufficiente (comunque almeno uno in ogni caso) di servizi igienici a disposizione degli avventori, salva la deroga prevista dall'art. 81 del presente regolamento, realizzati con le caratteristiche di cui al paragrafo 1.1.4.
Il numero dei servizi igienici per gli avventori dovrà essere rapportato alla capacità ricettiva dell'esercizio.
- 1.2.5. un locale spogliatoio così realizzato: mq. 1,2 di superficie minima per addetto per turno, con lato minimo di m. 1,2 e comunque una superficie utile non inferiore a mq. 4; armadietti a doppio scomparto per indumenti di lavoro e vestiti (un "doppio scomparto" per ogni addetto); aerazione ed illuminazione naturale o meccanica

1.3 Requisiti igienico sanitari per attività di bar :

Gli ambienti destinati all'attività di bar devono possedere i seguenti requisiti:

- 1.3.1. requisiti comuni previsti al paragrafo 1.1,
- 1.3.2. nel caso venga effettuata attività di preparazione (senza cottura, tipo preparazioni di buffet e piatti freddi) o di sporzionamento di cibi pronti non in monodose, dovrà essere presente un laboratorio o una zona adibita a tale scopo (nel caso di laboratorio per la dimensione minima vedi paragrafo 1.2 punto b);
- 1.3.3. almeno un servizio igienico a disposizione degli avventori; accessibili dall'interno, salvi i casi di deroga a norma dell'art. 81 del presente regolamento, realizzati con le caratteristiche di cui al paragrafo 1.1.4.
- 1.3.4. devono essere previste installazioni adeguate adibite a spogliatoio del personale nel caso vengano collocate nell'antibagno quest'ultimo dovrà essere dotato di aerazione naturale o meccanica

1.4 Requisiti igienico sanitari per attività di produzione di alimenti e bevande (quali pasticceria-gelateria-panificio-pizzeria-gastronomia-torrefazione-friggitorie-liquorificio-pastificio e laboratori di produzione vari):

- 1.4.1. requisiti comuni previsti al paragrafo 1.1,
- 1.4.2. un locale esclusivamente destinato alla produzione, di superficie non inferiore a mq. 9.
- 1.4.3. un locale spogliatoio così realizzato: mq. 1,2 di superficie minima per addetto per turno, con lato minimo di m. 1,2 e comunque una superficie utile non inferiore a mq. 4; armadietti a doppio scomparto per indumenti di lavoro e vestiti (un "doppio scomparto" per ogni addetto); aerazione ed illuminazione naturale o meccanica

1.5 Requisiti igienico sanitari per la vendita di generi alimentari, escluse macellerie e pescherie

- 1.5.1. requisiti comuni previsti al paragrafo 1.1,
- 1.5.2. locale destinato alla vendita;
- 1.5.3. un lavabo (oltre a quello presente nell'antibagno del servizio igienico) con comando a pedale o elettrico, dotato di acqua potabile calda e fredda;
- 1.5.4. devono essere previste installazioni adeguate adibite a spogliatoio del personale; nel caso vengano collocate nell'antibagno quest'ultimo dovrà essere dotato di aerazione naturale o meccanica

- 1.5.5. nel caso di esercizi con superficie di vendita superiore a mq. 400 questi devono essere dotati di servizi igienici a disposizione del pubblico divisi per sesso.
Per quanto riguarda centri di grande distribuzione alimentare al dettaglio devono essere rispettati i requisiti previsti per le singole attività.

1.6 Chioschi (strutture inamovibili installate in posto fisso) destinate alla preparazione e/o vendita di prodotti alimentari

- 1.6.1. requisiti strutturali previsti dalla normativa specifica vigente (vedi art. 36 del presente regolamento);
- 1.6.2. tutti gli esercizi devono possedere un servizio igienico (locali destinati ad accogliere wc), ad esclusivo uso del personale, separati dai locali di lavoro da un locale antibagno, dotato di lavabo con comando a pedale o elettrico per l'erogazione dell'acqua, di erogatore di sapone liquido o in polvere, di asciugamani a perdere o ad emissione di aria, con porta dotata di chiusura automatica. Nel caso di servizio igienico ubicato all'esterno, gli arredi sopra citati dovranno essere installati nel locale destinato ad accogliere il w.c.
La superficie minima complessiva del locale wc e del locale antibagno deve essere pari a mq. 2
- 1.6.3. Tutte i servizi igienici dovranno essere collegati a rete fognaria pubblica o altri sistemi di smaltimento previsti dalla normativa vigente.
- 1.6.4. devono essere previste installazioni adeguate adibite a spogliatoio del personale nel caso vengano collocate nell'antibagno quest'ultimo dovrà essere dotato di aerazione naturale o meccanica

2. Depositi all'ingrosso

2.1 Requisiti dei locali

I locali destinati a deposito all'ingrosso, oltre a rispondere a quanto specificatamente previsto dalle normative vigenti devono possedere i seguenti requisiti, oltre quelli comuni previsti dal presente regolamento:

- essere asciutti e ben ventilati; l'aerazione deve essere garantita per mezzo di aperture finestrate o con impianti di aerazione;
- devono essere previste installazioni adeguate adibite a spogliatoio del personale nel caso vengano collocate nell'antibagno quest'ultimo dovrà essere dotato di aerazione naturale o meccanica

Per l'attività in oggetto non possono essere utilizzati locali adibiti ad abitazione civile, né strutture con destinazione urbanistica in contrasto con l'attività di deposito sostanze alimentari.

CAPO XIII – COSTRUZIONI RURALI

⇒ART. 83 - LOCALI DI RICOVERO PER IL BESTIAME, MAGAZZINI, CONCIMAIA ED ANNESSI AGRICOLI

Gli ambienti rurali destinati al ricovero degli animali domestici, se formano corpo con la casa di abitazione, non dovranno essere in comunicazione diretta con gli ambienti abitati.

Le scuderie e le stalle dovranno essere sufficientemente illuminate e ventilate, occorrendo anche per mezzo di camini di ventilazione.

I ricoveri per il bestiame dovranno presentare almeno i seguenti requisiti:

- il pavimento di materiale facilmente lavabile e provvisto dei necessari scoli, in conformità con le vigenti disposizioni di legge;
- le pareti ad intonaco civile;
- il soffitto costruito in modo da potersi facilmente pulire e gli abbeveratoi preferibilmente costruiti a vaschette multiple separate.

Inoltre, dovranno essere dotati di una concimaia a tenuta distanziata almeno 30 m. dalle case di abitazione e dai pozzi di acqua potabile e conforme alle vigenti disposizioni di legge.

Le aie, convenientemente pavimentate, i cortili e gli orti annessi alle case rurali, dovranno essere sistemati con scarichi per raccolta di acque, per evitare impaludamenti.

CAPO XIV- ABITABILITA' E AGIBILITA'

⇒ART. 84 - ABITABILITA' O AGIBILITA' DELLE COSTRUZIONI

Una volta ultimati i lavori l'agibilità o la abitabilità è attestata da un professionista abilitato unitamente alla conformità con le norme igienico-sanitarie. L'attestazione avviene mediante deposito della dichiarazione presso il Comune secondo il modello predisposto dall'Amministrazione Comunale.

L'attestazione deve essere corredata della documentazione obbligatoria indicata nel modello di cui sopra ed ha validità solo se completa e debitamente sottoscritta.

La abitabilità o la agibilità decorrono dalla data di deposito della attestazione; dalla medesima data decorrono i termini di cui all'articolo seguente.

⇒ART. 85 - PROCEDURA ISTRUTTORIA PER LE ATTESTAZIONI DI ABITABILITA' O AGIBILITA'

La procedura relativa alla verifica della completezza documentale e della coerenza sostanziale delle attestazioni di abitabilità/agibilità presentate sarà determinata con atto della Giunta Comunale, nel contemporaneo rispetto dei principi di semplificazione e snellezza dell'azione amministrativa

⇒ART. 86 - CONTROLLI

Entro 180 giorni dal deposito della attestazione, il Comune tramite l'A.S.L. effettua ispezioni a campione al fine di verificare l'esistenza dei requisiti di abitabilità o agibilità delle costruzioni.

Qualora alla attestazione di abitabilità sia allegato il preventivo parere della A.S.L., detta attestazione viene esclusa dall'elenco delle attestazioni sottoposte a sorteggio.

Nel caso in cui si riscontri la non conformità di quanto dichiarato dal professionista abilitato, si procederà a darne comunicazione all'autorità giudiziaria e al collegio o ordine di appartenenza; inoltre la agibilità o abitabilità decade di diritto.

Le stesse norme si applicano in ogni altro caso in cui venga riscontrata la non conformità di quanto dichiarato dal professionista nella attestazione di abitabilità.

CAPO XV - TUTELA E VALORIZZAZIONE INSEDIAMENTI

⇒ART. 87 – OGGETTO DELLE DISPOSIZIONI

Il presente Regolamento Edilizio, in attuazione della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (norme per il governo del territorio) e delle linee guida regionali approvate con D.G.R.T. 322/05 e successive modifiche ed integrazioni, al fine di garantire che tutti gli interventi di trasformazione del territorio siano compiuti nel rispetto dei requisiti di qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità, individua i seguenti criteri ed indirizzi.

⇒ART. 88 - PROGETTAZIONE INTEGRATA

Gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e ristrutturazione integrale di edifici dovranno prevedere una progettazione integrata basata sui caratteri locali, ambientali, climatici e storici dell'area oggetto di trasformazione.

Per progettazione integrata si intende un intero e complesso processo che vede risolte in un unico momento tecnico-ideativo tutte le istanze, da quelle urbanistiche, architettoniche, strutturali, impiantistiche a quelle della sicurezza del cantiere, dello smaltimento dei materiali edili, etc.

Al fine di integrare la progettazione degli edifici con i fattori climatici, sfruttando i benefici di quelli favorevoli, e proteggendo le costruzioni da quelli che incidono negativamente sul comfort abitativo e sul risparmio energetico, il progetto deve essere sviluppato secondo il seguente processo:

- Analisi delle caratteristiche naturali ed artificiali del luogo ed integrazione dell'edificio rispetto ad esse.
- Studio della disposizione dell'edificio e dei locali in esso contenuti, in relazione all'illuminazione naturale, irraggiamento solare, rumore ambientale e ventilazione.
- Analisi delle caratteristiche di inerzia termica dell'involucro edilizio che contribuisce alla qualità igienico – ambientale interna delle costruzioni, ponendo attenzione alla valutazione della massa edilizia, come volano termico, onde evitare condizioni di surriscaldamento o eccessivo raffreddamento all'interno delle costruzioni.
- Verifica del fabbisogno annuo di energia primaria dell'immobile;
- Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.
- Risparmio delle risorse ambientali.
- Utilizzo di materiali eco e bio-compatibili, facendo ricorso prioritariamente a materiali locali e riciclabili.

⇒ART. 89 - ORIENTAMENTO E CONFORMAZIONE

Negli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e ristrutturazione integrale degli edifici esistenti, la progettazione deve essere effettuata in modo da sfruttare al massimo la radiazione solare tenendo conto dei particolari vincoli di natura morfologica dell'area, dei vincoli urbanistici ed edilizi di altra natura; la conformazione esterna dell'edificio dovrà garantire una adeguata insolazione per la maggior parte dei giorni del periodo invernale ed un'adeguata schermatura nel periodo estivo.

Il posizionamento degli edifici sul lotto e la distribuzione interna dei locali devono favorire lo sfruttamento dei venti dominanti.

Le distanze tra gli edifici devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.

Nella distribuzione interna delle unità immobiliari, al fine di risparmiare energia, è obbligatorio suddividere l'edificio in zone climatiche differenti. I locali dove si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a sud. I locali che hanno meno bisogno di riscaldamento ed illuminazione (box auto, ripostigli, lavanderie, servizi igienici, corridoi, disimpegno ecc.) devono essere disposti a nord dove formano un cuscinetto termico tra il fronte più freddo e gli spazi più riscaldati. E', inoltre, opportuno che l'organizzazione planimetrica preveda ampie aperture nella facciata rivolta a sud (opportunamente schermata nel periodo estivo), minori ad est ed a ovest e decisamente inferiori a nord, fermo restando il rispetto delle norme in materia di superfici aeroilluminanti di cui al presente regolamento.

Al fine di condizionare la dissipazione di calore, deve essere privilegiata la realizzazione di edifici di forma compatta e semplice con una superficie dell'involucro esterno contenuta.

Le scelte progettuali effettuate dovranno essere adeguatamente motivate anche in relazione alle cause che impediscono il pieno rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo.

⇒ART. 90 - PROTEZIONE DAL SOLE

E' opportuno trovare soluzioni architettoniche e progettuali volte ad individuare elementi di schermatura, quali ad esempio griglie, frangisole ed altro, in grado di proteggere le facciate dell'edificio dalla radiazione solare incidente durante il periodo estivo e consentire il completo utilizzo della radiazione solare incidente durante il periodo invernale.

⇒ART. 91 - INERZIA TERMICA

Il valore della massa superficiale delle chiusure opache, orizzontali, verticali ed inclinate, al fine di controllare il surriscaldamento estivo, deve essere tale da garantire condizioni adeguate di comfort abitativo.

⇒ART. 92 - EFFICIENZA ENERGETICA

1) Nei casi di nuova costruzione o di sostituzione edilizia di edifici composti da quattro o più unità immobiliari, deve essere prevista la realizzazione di impianto centralizzato di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con l'adozione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare.

2) Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, negli interventi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia, deve essere prevista:

- a) l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una potenza nominale installata non inferiore a 1 KW per ciascuna unità immobiliare, compatibilmente con la realizzabilità tecnica degli interventi. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 mq., la potenza nominale minima installata è di 5 KW.
- b) l'installazione di impianti da fonte rinnovabile per la produzione di acqua calda sanitaria, pari almeno al 50% del fabbisogno annuale, fatti salvi documentati impedimenti tecnici.

L'intervento di cui al punto "a" non può essere considerato ai fini della produzione di acqua calda sanitaria di cui al punto "b".

In caso di impedimenti tecnici, il professionista incaricato del progetto deve dimostrare l'oggettiva impossibilità di osservare le prescrizioni di cui sopra e specificare puntualmente le motivazioni.

3) Tutti gli edifici possono essere dotati di sistemi solari passivi a guadagno diretto e/o indiretto per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare. Tali sistemi devono essere realizzati con specifico riferimento al risparmio energetico, dimostrando progettualmente la loro funzione di riduzione dei consumi.

In particolare per le seguenti tipologie di sistemi devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a)** Le **serre solari** possono essere realizzate conformemente a quanto previsto dalle Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- Devono essere posizionate tra Sud-Est e Sud-Ovest;
 - Le serre non devono costituire nuovi locali riscaldati o comunque locali atti a consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o non permanente, in luoghi di lavoro, ecc.);
 - Devono garantire un guadagno energetico pari a $(Q_0 - Q) / Q_0 = 25\%$, dove Q_0 è la differenza tra l'energia dispersa in assenza di serra e Q quella dispersa in presenza di serra, misurate con riferimento alla norma UNI 10344 e 10349;
 - Devono avere la struttura di chiusura completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto, deve essere apribile ed ombreggiabile per evitare il surriscaldamento estivo.

Le serre solari in ogni caso non potranno avere dimensione, al lordo della struttura di supporto, superiore al 15% della SLP della unità immobiliare.

b) Muro Trombe, muro d'acqua e muro d'aria.

Il **Muro Trombe** può essere realizzato conformemente a quanto previsto dalle Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana. Lo spessore complessivo del sistema parete captante - intercapedine - parete vetrata non deve eccedere i 50 cm. e lo spessore riservato all'intercapedine d'aria non deve essere maggiore di cm. 15. La verifica dei parametri edilizi ed urbanistici è da effettuarsi al filo esterno della parete captante.

Per gli altri sistemi verticali a guadagno indiretto (muro d'acqua, muro d'aria) lo spessore complessivo del sistema non deve eccedere i 50 cm. al lordo dello spessore delle pareti. La

verifica dei parametri edilizi ed urbanistici è da effettuarsi al lordo della parete interna del sistema.

4) Impianti da fonti rinnovabili di energia.

In caso di installazione di impianti da fonti rinnovabili dovranno essere adottate le seguenti prescrizioni:

Solare fotovoltaico:

I pannelli fotovoltaici realizzati sulle coperture dei manufatti devono seguire l'andamento della copertura stessa ed essere il più possibile integrati in essa ed il meno possibile visibili dal piano stradale.

Nelle aree di pertinenza dei fabbricati i pannelli fotovoltaici devono essere installati a terra, purché siano collocati nella parte meno visibile dal piano stradale e siano opportunamente schermati con siepi o altre essenze arboree. Nell'eventualità che la struttura di supporto sia realizzata su fondazione o su zavorre, queste devono essere interrate.

Gli interventi sugli edifici con immagine storico ambientale (gruppi 1, 2, 3 e 4) devono preventivamente essere valutati dalla Commissione Edilizia.

La realizzazione di pannelli fotovoltaici in aree libere sarà disciplinata da apposito piano di settore da approvarsi da parte del Comune.

Solare termico:

I pannelli realizzati sulla copertura devono seguirne l'andamento ed essere il più possibile integrati in essa; nel caso di coperture piane, i pannelli ed i loro serbatoi devono essere installati con l'inclinazione ritenuta ottimale purché non siano visibili dal piano stradale sottostante e non si crei ombreggiamento tra di essi se disposti su più file;

Nel caso di installazione dei pannelli solari termici su edifici appartenenti ai gruppi 1, 2, 3 e 4 o su edifici con tetti a falda/e inclinata, i serbatoi di accumulo devono essere posizionati all'interno degli edifici stessi;

Nelle aree di pertinenza dei fabbricati i pannelli solari devono essere installati a terra, purché siano collocati nella parte meno visibile dal piano stradale e, salva dimostrata impossibilità, siano opportunamente schermati con siepi o altre essenze arboree. Nell'eventualità che la struttura di supporto sia realizzata su fondazione o su zavorre, queste devono essere interrate.

Gli interventi sugli edifici con immagine storico ambientale (gruppo 3), devono preventivamente essere valutati dalla Commissione Edilizia.

Eolico:

E' consentita l'installazione di generatori eolici nelle aree di pertinenza di edifici collocati nella parte meno visibile dallo spazio pubblico e ad una distanza minima di 5 m dal confine, misurata rispetto alla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro dell'impianto in tutte le sue casistiche di esercizio. L'altezza massima complessiva dei generatori, per gli edifici con destinazione d'uso diversa dalla produttiva, non potrà essere superiore a m. 10.

Gli impianti non possono essere collocati nelle aree di pertinenza di edifici appartenenti ai gruppi 1,2,3,4 e nelle aree di pertinenza degli edifici ubicati in zona omogenea "A" di cui al D.M. 1444/68.

L'installazione di generatori eolici sulle coperture degli edifici è consentita solo per quelli con copertura piana e destinazione d'uso diversa dalla residenziale. L'altezza massima complessiva dei generatori non potrà essere superiore a m. 3 e dovranno essere posizionati in modo da impedirne il più possibile la visibilità dal piano stradale. In ogni caso, non potranno installarsi sulle coperture di edifici appartenenti ai gruppi 1,2,3,4.

Al fine di assicurare il perseguimento degli obiettivi di sviluppo sostenibile, dovrà essere posta particolare attenzione al rendimento di schiera dei generatori installati in posizione non isolata, anche con riferimento ai generatori presenti su lotti limitrofi. Le torri dovranno essere posizionate a distanze reciproche uguali o superiori a 10 volte il diametro del rotore se posizionati lungo la direzione del vento dominante e ad almeno 3.5 volte se posizionati trasversalmente alla direzione del vento dominante.

In ogni caso dovrà essere presentata la Documentazione di Impatto Acustico.

La realizzazione di parchi eolici e/o di pale eoliche in edifici o aree diverse da quelle indicate ai commi precedenti, sarà oggetto di apposito piano di settore da approvarsi da parte dell'Amministrazione Comunale

⇒ **ART. 93 - RISPARMIO IDRICO**

In tutti gli interventi che comportano la realizzazione o il rinnovo dell'impianto idrico dovranno essere adottate soluzioni atte ad assicurare il risparmio e l'equa disponibilità di acqua potabile, quali:

- sistemi per rubinetteria: limitatori di flusso, diffusori / aeratori, interruttori meccanici di flusso, rubinetti monocomando, rubinetti con temporizzatore, rubinetti elettronici, rubinetti termostatici.
- sistemi per water: limitatori di scarico, cassette per wc con interruzione di scarico, scarico wc con doppio pulsante, limitatori di riempimento.
- sistemi di riduzione e regolazione della pressione per garantire la disponibilità costante di acqua per quelle utenze per le quali è previsto un notevole consumo di acqua in determinate ore del giorno (alberghi, palestre, stabilimenti balneari, autolavaggi, lavanderie, ecc. ..)

Tutte le unità immobiliari devono essere dotate di un contatore per il monitoraggio dei consumi.

Per l'irrigazione dei giardini privati o condominiali, per il lavaggio delle aree pavimentate esterne private o condominiali, per l'approvvigionamento di vasche e piscine nonché per l'irrigazione dei terreni è opportuno adottare idonei sistemi di riutilizzo delle acque piovane, la cui cisterna o serbatoio di accumulo, se esterni all'edificio e salva dimostrata impossibilità tecnica, dovranno essere interrati.

Negli interventi di nuova costruzione o di sostituzione edilizia, salva dimostrata impossibilità tecnica, dovranno essere realizzati idonei sistemi per il riutilizzo delle acque meteoriche provenienti dal coperto degli edifici. Oltre che per gli utilizzi di cui al comma precedente, il riutilizzo è consigliato per l'alimentazione delle cassette di scarico dei wc e per altri usi tecnologici (es. sistemi di climatizzazione passiva).

⇒ **ART. 94 – BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Tutti i progetti edilizi devono essere presentati nel rispetto delle disposizioni previste dalla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Al fine di garantire la effettiva fruibilità di tutti gli spazi aperti al pubblico da parte dei soggetti diversamente abili, il Comune provvederà ad attuare particolari forme di controllo relativamente agli interventi edilizi che riguardino locali privati aperti al pubblico con specifico riferimento al rispetto della normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

⇒ **ART. 95 - LOCALI PER DEPOSITO CONTENITORI RIFIUTI SOLIDI URBANI**

Negli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia o ristrutturazione integrale di edifici costituiti da più di quattro unità immobiliari è obbligatorio dotarsi di un locale destinato al deposito dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.

La dimensione dei volumi a tal fine destinati dovrà essere congrua all'utilizzo.

La dimensione dei locali e le caratteristiche di accessibilità dall'esterno dei medesimi in funzione delle necessità di svuotamento dei contenitori ivi depositati saranno verificate dalla AAMPS con proprio parere vincolante.

I volumi così costruiti sono da considerarsi, ai fini e per gli effetti di cui al presente regolamento, ivi compresa la normativa in materia di distanze dai confini e dai fabbricati, come volumi tecnici.

CAPO XVI - NORME FINALI E TRANSITORIE

⇒ ART. 96 – ABROGAZIONI

Le norme del presente regolamento prevalgono sulle disposizioni contenute in altri atti normativi emessi dall'Amministrazione Comunale riguardanti le medesime materie.

⇒ ART. 97 - SANZIONI

Il mancato rispetto degli obblighi specificamente previsti dal presente regolamento a carico dei soggetti interessati, quando la legge o altri regolamenti non prevedano sanzioni specifiche, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pari a Euro 516.

Unitamente alla sanzione, dovrà essere ingiunta l'esecuzione dei lavori necessari all'adeguamento o al ripristino; in caso di inottemperanza, si procederà d'ufficio a spese dei trasgressori

⇒ ART. 98 - NORME TRANSITORIE

Le norme del presente regolamento si applicano alle denunce di inizio attività ed alle istanze di concessione presentate dopo la sua entrata in vigore; la stessa norma si applica nel caso di istanze di varianti da definirsi essenziali ai sensi dell'art. 32 della L.R. 52/99.

Le norme relative alla composizione e formazione della Commissione Edilizia si applicano con decorrenza dalla data di scadenza del corrente mandato elettorale del Sindaco.

⇒ ART. 99 - VERIFICHE PERIODICHE

Le disposizioni del presente regolamento sono oggetto di periodico aggiornamento ed interpretazione da parte degli organi comunali in relazione alle sopravvenute norme di legge di natura sovraordinata ovvero in relazione alla concreta applicazione delle disposizioni stesse.

I responsabili degli uffici Edilizia ed Urbanistica del Comune, gli Ordini e Collegi professionali e le Associazioni di categoria signaleranno al Sindaco i problemi giuridici e tecnici inerenti l'applicazione del presente Regolamento di norma entro il 30 giugno ed il 30 dicembre di ogni anno.

ALLEGATI:

- ⇒ ALLEGATO A: METODOLOGIE COSTRUTTIVE DEMOLIZIONE/FEDELE RICOSTRUZIONE
- ⇒ ALLEGATO B: REGOLAMENTO PER L'INCENTIVAZIONE DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE
- ⇒ ALLEGATO C: INDIVIDUAZIONE DEI SOGGETTI TITOLATI A PRESENTARE PRATICHE EDILIZIE
- ⇒ ALLEGATO D: COROLLARIO DELLE DEFINIZIONI

Stato preesistente		Metodologie previste per la progettazione	
Struttura portante	Tamponamento		Struttura portante e copertura + tamponamento
↓	↓		↓
metallo	metallo	→	metallo/legno
metallo	muratura	→	muratura
muratura	metallo	→	metallo/legno
muratura	muratura	→	muratura
legno	legno	→	legno
metallo	legno	→	completamente in legno o completamente in metallo
legno	metallo	→	completamente in metallo o completamente in legno
muratura	legno	→	legno
legno	muratura	→	muratura
<p><u>Manufatti con struttura/tamponamento promiscui</u> Per i manufatti con tamponamento promiscuo, la ricostruzione dovrà essere effettuata con il materiale prevalente.</p>			

ALLEGATO B

"REGOLAMENTO PER L'INCENTIVAZIONE DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE"

Articolo 1 - FINALITA'

In attuazione dei principi generali stabiliti dal Titolo I, Capo I, della legge regionale 03/01/2005 n. 1, recante "norme per il governo del territorio", nonché delle disposizioni di cui all'art. 37, comma 2, ed al Titolo VIII, capo III, della stessa legge regionale, il seguente documento è finalizzato a recepire e disciplinare la normativa di incentivazione per interventi di edilizia sostenibile che presentano caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità.

Gli interventi di trasformazione edilizia devono raggiungere livelli di qualità energetico – ambientale degli spazi scoperti e di quelli edificati, al fine di renderli compatibili con le esigenze antropiche e con l'equilibrio delle risorse ambientali.

La qualità insediativa ed edilizia deve pertanto essere l'obiettivo principale della progettazione e deve contenere un rinnovato approccio verso uno sviluppo del territorio che consideri:

- la compatibilità ambientale;
- l'ecoefficienza energetica;
- il comfort abitativo;
- la salvaguardia della salute dei cittadini.

Articolo 2 - STRUMENTI DI PROGETTAZIONE E VERIFICA DELLA QUALITÀ

Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi dell'edilizia sostenibile verranno effettuate sulla base delle "Linee Guida regionali" di cui alle delibere G.R.T. n. 322 del 28.02.2005, n. 218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni.

Le schede di cui si compongono le linee guida possono essere modificate e/o aggiornate, per cambiamenti normativi o innovazioni tecnologiche tese a migliorare gli standard di qualità, o possono essere rese più conformi alle esigenze della Amministrazione Comunale, con delibera di Giunta Comunale, su motivata relazione dell'Ufficio competente.

Sempre con deliberazione della Giunta Comunale si possono, in ogni momento, modificare i pesi della tabella riepilogativa e la soglia minima da raggiungere per avere accesso agli incentivi.

Articolo 3 – CAMPO DI APPLICAZIONE

Rientrano nell'ambito di applicazione delle presenti norme gli interventi di iniziativa privata, su tutto il territorio comunale ed indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'immobile, relativi a:

- Piani attuativi
- Nuove costruzioni – sostituzioni edilizie
- Demolizione e fedele ricostruzione – ristrutturazione dell'intero edificio con totale svuotamento del medesimo.

Articolo 4 - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE PRATICHE EDILIZIE PER L'OTTENIMENTO DEGLI INCENTIVI

La progettazione dovrà contenere specifica documentazione (elaborati grafici, tabelle dimostrative, particolari costruttivi, ecc.) redatta appositamente per la verifica della qualità dell'intervento.

Detti elaborati dovranno essere redatti dal professionista incaricato della progettazione per dimostrare la rispondenza del progetto ai requisiti di cui si intende avvalersi per il raggiungimento del punteggio necessario per ottenere gli incentivi.

La richiesta di ottenimento degli incentivi costituirà specifico allegato al progetto e dovrà essere formulata secondo il modello allegato.

⇒ **1)** Al momento della **presentazione** dell'istanza di permesso a Costruire o della Denuncia di Inizio Attività dovrà essere presentata la seguente documentazione:

- a) analisi del sito, conforme alle indicazioni riportate nelle "Linee Guida per la valutazione ambientale ed energetica degli edifici in Toscana" di cui alle delibere GRT n. 322 del 28.02.2005, n. 218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni;
- b) copia, debitamente compilata, di ognuna delle schede delle suddette linee guida a cui si fa riferimento per la richiesta di incentivo corredata da tabella riepilogativa del punteggio ottenuto;
- c) elaborati tecnici, sia grafici che di calcolo, atti a dimostrare il soddisfacimento dei requisiti previsti dalle schede;
- d) relazione con dichiarazione di conformità del progetto a quanto dichiarato nelle suddette schede a firma del progettista;
- e) eventuale ulteriore documentazione tecnica ritenuta necessaria.

⇒ **2)** Al momento del **rilascio** del Permesso di Costruire ovvero al momento della presentazione della Denuncia di Inizio Attività dovrà essere presentata la seguente documentazione:

- a) polizza fideiussoria, pari all'importo degli incentivi previsti maggiorati del 40 %, a garanzia dell'ottemperanza di quanto previsto dalle agevolazioni delle presenti norme.

La somma garantita potrà essere ridotta del 70% alla data del verbale relativo al controllo della agibilità/abitabilità di cui al successivo art. 7. La rimanente quota del 30% dovrà rimanere garantita fino alla data del verbale relativo al compimento delle operazioni di monitoraggio di cui al successivo art. 7.

La fideiussione dovrà essere rilasciata da:

- istituto di credito autorizzato;
- da impresa di assicurazioni con sede legale nell'Unione Europea ammessa ad operare in libertà di prestazione di servizi nel territorio della Repubblica, autorizzata al ramo 15 (cauzioni) e ricompresa nell'elenco pubblicato trimestralmente dall'ISVAP ai sensi dell'articolo 87 del decreto legislativo n. 175/95;
- intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzate dal Ministero competente.

La fideiussione o la polizza assicurativa presentata dovrà essere dichiarata valida a tutti gli effetti dal responsabile del procedimento e dovrà espressamente riportare le seguenti clausole:

- *La polizza ha efficacia fino al momento della liberazione del contraente dagli oneri assunti verso il Comune, relativamente al valore degli incentivi previsti dall'allegato ES "Edilizia sostenibile" ed in forza dell'articolo 147, comma 2 della L.R.T. 1/2005, comprovata da specifica comunicazione o dichiarazione liberatoria rilasciata dal Comune nella misura e nei tempi previsti all'articolo 6 del citato allegato.*
- *Il pagamento delle somme dovute in base alla polizza fideiussoria, sarà effettuato senza riserva alcuna entro il termine massimo di trenta giorni dal ricevimento della richiesta scritta del Comune.*
- *Il fideiussore non godrà del beneficio della preventiva escussione del debitore di cui all'articolo 1944 del Codice Civile.*
- *Il pagamento a favore del Comune avverrà senza il preventivo consenso del debitore."*

⇒ **3)** Al momento della **fine dei lavori** dovrà essere presentata la seguente documentazione:

- a) dichiarazione di conformità di cui all'art. 86.1 legge regionale 03/01/2005, con certificazione che quanto realizzato è conforme a quanto progettato e dichiarato per l'ottenimento degli incentivi di cui al presente regolamento.
Tale dichiarazione dovrà essere accompagnata da specifica documentazione fotografica (effettuata in corso di esecuzione delle opere) e da schede tecniche relative ai materiali e alle tecnologie adottate nonché agli impianti realizzati.

⇒ **4)** Al momento **dell'attestazione di abitabilità / agibilità** dovrà essere presentata la seguente documentazione:

- a) una relazione attestante le prestazioni, le verifiche eseguite (ivi comprese le dichiarazioni del direttore dei lavori circa le verifiche effettuate in corso d'opera) nonché le certificazioni, i collaudi, le misurazioni e quant'altro necessario ad accertare la rispondenza dell'opera al livello di qualità indicato nel progetto.

Articolo 5 – VARIANTI

Alle varianti in corso d'opera ai sensi dell'art. 83.12 della legge regionale 03/01/2005 n. 1, che comportano modifica ai parametri che hanno determinato la misura dell'incentivo, dovrà essere allegata la documentazione tecnica di cui al presente articolo a recepimento delle modifiche apportate. Nel caso in cui la variante comporti un incentivo inferiore a quello originario il titolare dovrà versare la differenza all'amministrazione comprensiva degli interessi legali maturati dalla data del rilascio del titolo abilitativo.

Articolo 6 - QUANTIFICAZIONE DEGLI INCENTIVI

L'incentivo consiste nella riduzione di una percentuale degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in via ordinaria per il progetto proposto. L'incentivo è determinato dalla tabella di seguito allegata, in misura crescente a seconda del punteggio finale conseguito sulla qualità energetico - ambientale. La determinazione del punteggio è determinata con le modalità di calcolo di cui all'allegato "C" delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana".

TABELLA INCENTIVI

PUNTEGGIO FINALE CONSEGUITO		INCENTIVO
Superiore a 0 e fino a 0,5	⇔	5 %
Superiore a 0,5 e fino a 1	⇔	10%
Superiore a 1 e fino a 1,5	⇔	15%
Superiore a 1,5 e fino a 2	⇔	20%
Superiore a 2 e fino a 2,5	⇔	25%
Superiore a 2,5 e fino a 3	⇔	30%
Superiore a 3 e fino a 3,5	⇔	40%
Superiore a 3,5 e fino a 4	⇔	50%
Superiore a 4 e fino a 4,5	⇔	60%
Superiore a 4,5 e fino a 5	⇔	70%

Inoltre, al raggiungimento del punteggio 4, in aggiunta alla riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria, laddove il progetto preveda la realizzazione di un sottotetto costituente SLP al 60% come previsto dall'art. 19 comma 10 lett. h), detto sottotetto contribuirà al calcolo della SLP e degli oneri di urbanizzazione nella misura del 45%.

Articolo 7 – VIGILANZA E VERIFICA

L'Amministrazione comunale attuerà le verifiche sui progetti di ecoefficienza che hanno determinato l'accesso agli incentivi.

Potranno essere effettuati controlli, anche a campione, durante l'esecuzione dei lavori. In tali casi, qualora venga riscontrata la non rispondenza a quanto dichiarato nel progetto relativamente agli obiettivi di ecoefficienza, il Comune procederà ad intimare al titolare del permesso a costruire o della DIA ed al direttore dei lavori, di adeguarsi nel termine di 30 giorni decorsi i quali sarà attivato il procedimento per la revoca dell'incentivo concesso.

La verifica sulla rispondenza delle strutture realizzate agli obiettivi previsti sarà effettuata al momento del deposito della abitabilità/agibilità anche mediante l'esecuzione di sopralluoghi. Della verifica sarà redatto apposito verbale.

Nel periodo di 24 mesi dal deposito della attestazione di abitabilità/agibilità il Comune eseguirà il monitoraggio della struttura realizzata al fine di verificare la rispondenza alle previsioni di progetto in termini di risparmio energetico e di riduzione delle emissioni in atmosfera. Della conclusione delle operazioni di monitoraggio sarà redatto apposito verbale.

Le operazioni di controllo, verifica e monitoraggio saranno svolte da un apposito gruppo tecnico nominato con disposizione dirigenziale.

Articolo 8 – INOTTEMPERANZA E SANZIONI

La mancata rispondenza dei lavori a quanto previsto nel progetto approvato risultante dai verbali di cui all'art. 7 e/o il mancato deposito dei documenti di cui all'art. 4 nn. 3 e 4 rendono le opere realizzate non conformi agli obiettivi dichiarati.

In tali casi, sarà dovuto il pagamento dell'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria maggiorato delle sanzioni di cui all'art. 128 della L.R. 1/05.

Qualora sia stato riconosciuto l'incentivo volumetrico di cui all'art. 6, dovranno applicarsi le disposizioni di cui al titolo VIII capo I della L.R. 1/05.

ALLEGATO C**"INDIVIDUAZIONE DEI SOGGETTI TITOLATI A PRESENTARE PRATICHE EDILIZIE"**

TITOLO	DOCUMENTAZIONE
UNICO PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE	COPIA DELL'ATTO O DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO REDATTA NELLE FORME DI LEGGE CON INDICAZIONE DEGLI ESTREMI DEL TITOLO DI PROPRIETA' (la dichiarazione può essere resa anche mediante sottoscrizione dei moduli predisposti per la presentazione delle pratiche edilizie allegando fotocopia del documento di identità)
COMPROPRIETARIO DELL'IMMOBILE	QUALORA LA PRATICA NON SIA PRESENTATA A NOME DI TUTTI I COMPROPRIETARI, DOVRA' ESSERE PRODOTTA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA' REDATTA NELLE FORME DI LEGGE DAGLI ALTRI COMPROPRIETARI NELLA QUALE DOVRA' ESSERE ATTESTATA TALE QUALITA' ED ESSERE ESPRESSO IL CONSENSO ALLA PRESENTAZIONE DELLA PRATICA DA PARTE DI O DEI COMPROPRIETARI ED ALL'ESECUZIONE DEI RELATIVI LAVORI. IN ALTERNATIVA, VERBALE DELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE CHE AUTORIZZI IL SINGOLO CONDOMINO ALLA PRESENTAZIONE DELLA PRATICA EDILIZIA ED ALL'ESECUZIONE DEI LAVORI SULLE PARTI DI PROPRIETA' COMUNE. L'AUTORIZZAZIONE DEI COMPROPRIETARI O CONDOMINI NON E' NECESSARIA LADDOVE NON SI ALTERI LA DESTINAZIONE DELLA COSA COMUNE E NON SI IMPEDISCA AGLI ALTRI CONDOMINI DI FARNE PARIMENTI USO.
PROMITTENTE ACQUIRENTE	LA PRATICA PUO' ESSERE PRESENTATA DAL PROMITTENTE ACQUIRENTE SOLO LADDOVE IL PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA REGOLARMENTE REGISTRATO ATTRIBUISCA AL MEDESIMO LA FACOLTA' DI PRESENTARE LA PRATICA EDILIZIA, DI ESEGUIRE I LAVORI E SIA ALTRESI' PREVISTA LA IMMEDIATA IMMISSIONE NEL POSSESSO DEL BENE PROMESSO IN VENDITA A FAVORE DEL PROMITTENTE ACQUIRENTE.
LOCATARIO	IL LOCATARIO PUO' PRESENTARE PRATICHE EDILIZIE SOLO PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA O DI RISANAMENTO CONSERVATIVO. IN TALI CASI DEVE PRODURRE: 1) COPIA INTEGRALE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DAL QUALE RISULTI L'ESPRESSA AUTORIZZAZIONE DEL PROPRIETARIO A PRESENTARE LA PRATICA EDILIZIA E AD ESEGUIRE I LAVORI 2) IN MANCANZA, DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA' REDATTA NELLE FORME DI LEGGE DAL PROPRIETARIO NELLA QUALE IL MEDESIMO ATTESTA TALE SUA QUALITA' ED AUTORIZZA ESPRESSAMENTE IL LOCATARIO A PRESENTARE LA PRATICA EDILIZIA E AD ESEGUIRE I LAVORI
TITOLARE DI UN DIRITTO DERIVANTE DA PROVVEDIMENTO GIUDIZIARIO O AMMINISTRATIVO [quali tutore, curatore, curatore fallimentare ecc...]	DOVRA' ESSERE PRODOTTA COPIA INTEGRALE DELL'ATTO CHE CONFERISCE IL DIRITTO A PRESENTARE LA PRATICA EDILIZIA E AD ESEGUIRE I LAVORI
AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO [il condominio deve essere giuridicamente costituito e l'intervento deve essere relativo a parti comuni]	COPIA DEL VERBALE DELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE CHE APPROVA CON LE MAGGIORANZE PRESCRITTE DALLA LEGGE L'ESECUZIONE DEI LAVORI IN MANCANZA, DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA' REDATTA NELLE FORME DI LEGGE DALL'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO CHE ATTESTI CHE I LAVORI DI CUI ALLA PRATICA EDILIZIA SONO STATI APPROVATI ALL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE CON LE MAGGIORANZE PREVISTE DALLA LEGGE.
TITOLARI DI DIRITTI REALI O DI GODIMENTO O TITOLARI DI NEGOZI GIURIDICI CHE ATTRIBUISCONO LA FACOLTA' DI ESEGUIRE LAVORI SULL'IMMOBILE	COPIA INTEGRALE DELL'ATTO GIURIDICO
IN TUTTI GLI ALTRI CASI NEI QUALI UNA PRATICA EDILIZIA SIA PRESENTATA DA SOGGETTO DIVERSO DALL'AVENTE TITOLO SECONDO LEGGE O ATTO GIURIDICO DOVRA' ESSERE PRODOTTA PROCURA NOTARILE CONTENENTE LA DELEGA DELL'AVENTE TITOLO ALLA PRESENTAZIONE DELLA PRATICA PER SUO CONTO.	

ALLEGATO D

"COROLLARIO DELLE DEFINIZIONI"

Visto l'art. 4 delle NN.TT.AA. Regolamento Urbanistico adottato con deliberazione n. 43 del 24.3.1998 e approvato con deliberazione n. 19 del 25.1.1999, nel quale si rinvia, quanto alla disciplina dei tipi di intervento alle disposizioni contenute nel regolamento edilizio;

Visto il regolamento edilizio approvato con deliberazione n. 42 del 24.3.1998 e successivamente modificato con deliberazione n. 18 del 25.1.1999;

Visto l'O.d.G. approvato con deliberazione consiliare n. 156 del 1.10.2012 e ritenuto di riprodurre le definizioni - che fanno parte del complessivo ordinamento urbanistico del Comune di Livorno e sono già contenute nel regolamento edilizio sopra citato - al solo scopo "di rendere maggiormente esplicita la corrispondenza tra il Regolamento Urbanistico e il Regolamento Edilizio";

Visti i Regolamenti edilizi approvati con le deliberazioni nn. 227/2003 e 35/2009 che hanno integrato, in adeguamento alla normativa sopravvenuta, alcune delle sotto riportate definizioni, le quali peraltro non subiscono modifiche per effetto del presente provvedimento e conservano la loro piena validità;

Sono riportate sotto le seguenti definizioni:

COMPLETAMENTO

Definizione ⇨ Intervento rivolto all'ampliamento di edifici esistenti ed alla realizzazione di nuove opere e nuove costruzioni, su porzioni di territorio già urbanizzato.

Interventi ammessi ⇨ Ampliamento degli edifici esistenti e nuove costruzioni, nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi dell'area normativa in cui ricade l'intervento.

"Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici "

Opere ammesse ⇨ Installazione di impianti tecnologici e delle relative reti e realizzazione dei connessi volumi tecnici; questi ultimi possono essere realizzati anche all'esterno degli edifici.

"Aree di pertinenza"

Opere ammesse ⇨

- Costruzione di locali per parcheggi pertinenziali nella misura di mq. 1 ogni 3,3 mq. di SLP dell'unità immobiliare principale e comunque con dimensioni minime di mt. 2,50 X 5;
- Costruzione di piscine pertinenziali;
- Costruzione di volumi tecnici alle condizioni di cui al punto precedente;
- Demolizione di volumi secondari esistenti e loro fedele ricostruzione anche con una diversa collocazione sull'area di pertinenza.

Non è peraltro consentita la realizzazione di ripostigli o locali deposito

Nota n. 1 - la formulazione della norma è chiarissima nel consentire, nell'ambito dell'intervento di completamento, anche la nuova costruzione nel rispetto dei parametri dell'area di riferimento.

NUOVO IMPIANTO

Definizione ⇨ Interventi rivolti alla utilizzazione di aree in edificate e non urbanizzate per realizzare nuove costruzioni, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi e secondo le prescrizioni tipologiche dell'area normativa in cui ricade l'intervento.

"Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici "

Opere ammesse ⇨ I volumi tecnici possono essere realizzati all'esterno degli edifici solo in caso di comprovata impossibilità di realizzazione nell'ambito della superficie coperta.

"Aree di pertinenza"

Opere ammesse ⇨

- Costruzione di locali per parcheggi pertinenziali nella misura di mq. 1 ogni 3,3 mq. di SLP della unità immobiliare principale e comunque con dimensioni minime di mt. 2,50 X 5 privilegiando la realizzazione in sottosuolo;
- Costruzione di piscine pertinenziali;
- Costruzione di volumi tecnici alle condizioni di cui al punto precedente; in caso di comprovata impossibilità da realizzarsi nell'ambito delle esistenti superfici coperte;
- Demolizione di volumi secondari esistenti e loro fedele ricostruzione anche con

una diversa collocazione sull'area di pertinenza.

Non è peraltro consentita la realizzazione di ripostigli o locali deposito

SOSTITUZIONE

Definizione ⇨ Demolizione e ricostruzione degli edifici a parità di SLP, anche se distrutti da calamità naturali o a seguito di eventi di carattere eccezionale, nel rispetto dei parametri edilizi in cui ricade l'intervento.

→ "Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici "

Opere ammesse ⇨ Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e realizzazione dei connessi volumi tecnici; questi ultimi possono essere realizzati anche all'esterno degli edifici.

→ "Aree di pertinenza"

Opere ammesse ⇨

- Costruzione di locali per parcheggi pertinenziali nella misura di mq. 1 ogni 3,3 mq. di SLP della unità immobiliare principale e comunque con dimensioni minime di mt. 2,50 X 5;
- Costruzione di piscine pertinenziali;
- Costruzione di volumi tecnologici;
- Demolizione di volumi secondari esistenti e loro fedele ricostruzione anche con una diversa collocazione sull'area di pertinenza.

Non è peraltro consentita la realizzazione di ripostigli o locali deposito

Nota n. 2 - la definizione di sostituzione, come riportata nel presente allegato e contenuta nel regolamento edilizio approvato contestualmente alle NN.TT.AA. al regolamento urbanistico, consente, introducendo una norma di portata innovativa, la demolizione di edifici e loro ricostruzione a parità di SLP. I regolamenti approvati successivamente con le deliberazioni n.227 del 19.12.2003 e n. 35 del 4.3.2009 hanno adeguato la originaria definizione a quella contenuta nelle leggi regionali sopravvenute (L.R. 52/99 e L.R. 1/05) con le quali è stata introdotta nell'ordinamento normativo regionale la categoria della sostituzione edilizia da assoggettare al rilascio di permesso a costruire.

E' lo stesso regolamento edilizio, peraltro, che individua, in apposita definizione, quali superfici concorrano o meno nel computo della SLP; basti in tal senso far riferimento all'art.20 del regolamento del 1999, oggi sostituito, a seguito di modifiche, dall'art. 19 comma 10 del vigente regolamento, nel quale è data la definizione di SLP e sono esattamente indicate le superfici che debbono essere incluse od escluse dal computo (è il caso dei locali accessori - sottotetti, cantine e autorimesse - che sono escluse dal computo in presenza di determinate caratteristiche).

Inoltre, il riferimento alla SLP comporta inevitabilmente che la superficie del fabbricato e dei fabbricati oggetto di sostituzione possa essere anche articolata diversamente rispetto alla situazione antecedente (come, peraltro, espressamente previsto anche dalle leggi regionali in materia), anche realizzando un numero di edifici superiore a quello dell'edificio o degli edifici oggetto di intervento, purché non sia in alcun modo superata la SLP preesistente e purché siano rispettati i parametri previsti per l'area di riferimento (rapporto di copertura, superficie a parcheggi ecc) e gli ulteriori limiti imposti dalla definizione in ordine agli interventi sulle opere di urbanizzazione (ovviamente pubbliche).

LOTTO DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI

Definizione ⇨ Totale delle superfici territoriali e fondiari asservite per il calcolo degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria.

In caso di frazionamento della proprietà di aree, si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie, alla situazione esistente alla data del 13 agosto 1997 (data di pubblicazione sul BURT del Secondo Accordo di pianificazione da parte degli enti territoriali competenti) tenendo conto degli edifici già esistenti sulle medesime aree la cui SLP dovrà essere detratta dalla capacità edificatoria consentita dal Regolamento urbanistico.

Nota n. 3 - la definizione viene ripetuta e confermata.

La norma definisce, al primo comma, il lotto di pertinenza delle costruzioni stabilendo che esso è costituito dal totale delle superfici fondiari e territoriali asservite per il calcolo degli indici di edificabilità; esso coincide, dunque, con l'area di intervento oggetto della richiesta di titolo abilitativo.

Il secondo comma della definizione individua, invece, le modalità per il calcolo delle capacità edificatorie. Il riferimento per il suddetto calcolo è costituito dalla unità fondiaria delimitata dalla singola particella catastale; la situazione catastale costituisce, infatti, la base del dimensionamento dei piani urbanistici nei quali le capacità edificatorie sono attribuite in base al dato oggettivo catastale indipendentemente dalla proprietà delle aree edificabili.

Inoltre, proprio al fine di evitare che le vicende proprietarie possano incidere sul dimensionamento del piano, la stessa norma stabilisce che la situazione alla quale occorre fare riferimento per il calcolo delle capacità edificatorie rimanga fissata ad una data ben precisa (13 agosto 1997). In questo modo si è evitato che, attraverso frazionamenti successivi, aumentasse il numero delle particelle catastali con conseguente aumento anche della capacità edificatoria complessiva attribuita dal piano urbanistico.

In sostanza, dunque, per il calcolo delle capacità edificatorie, deve farsi riferimento alle singole particelle catastali esistenti alla data del 13.8.1997. La loro superficie costituisce l'unità fondiaria di riferimento sulla quale calcolare la capacità edificatoria, mediante applicazione dell'indice attribuito dal regolamento urbanistico e previa detrazione della SLP degli eventuali fabbricati esistenti sulla medesima particella.

In questo quadro, di nessun rilievo sono le vicende proprietarie: le singole particelle catastali esistenti al 13 agosto 1997 producono sempre la medesima capacità edificatoria indipendentemente dal fatto di appartenere ad uno o a più proprietari; allo stesso modo, nel caso di particelle confinanti appartenenti allo stesso proprietario, la capacità edificatoria dell'area di intervento è data dalla somma delle capacità prodotte da ogni singola particella, calcolata secondo le regole imposte dalla norma.