



**COMUNITA' MONTANA MUGELLO**

Barberino Mulo Borgo S. Lorenzo Firenzuola  
Marradi Palazzuolo Sul Senio Scarperia  
San Piero a Sieve Vaglia Vicchio



**COMUNE DI BARBERINO DI MUGELLO**

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Testo unificato elaborato dal gruppo tecnico formato fra i comuni di:

**BARBERINO DI MUGELLO  
BORGO SAN LORENZO  
FIRENZUOLA  
MARRADI  
PALAZZUOLO SUL SENIO  
SAN PIERO A SIEVE  
SCARPERIA  
VAGLIA  
VICCHIO**

**APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE DI BARBERINO N. 10 DEL 17.03.2009**

**Le norme del presente Regolamento entrano in vigore dalla data di pubblicazione sul BURT dell'Avviso di avvenuta approvazione definitiva del Regolamento Urbanistico del Comune di Barberino di Mugello.**

1<sup>a</sup> stesura: dicembre 2007

1° aggiornamento: gennaio 2009

Modifiche 5.03.09 Comm Consiliare art.9, c.2; art.31, c2 e art.60

Testo approvato definitivamente dal Consiglio con emendamenti art. 30 e 31

## INDICE

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>4</b>
ART. 1. NATURA, CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	4
ART. 2. COMMISSIONE EDILIZIA .....	4
ART. 3. ATTRIBUZIONI E COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA .....	5
ART. 4. FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA .....	5
ART. 5. COMMISSIONE EDILIZIA PER IL PAESAGGIO .....	6
<b>TITOLO II - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI E DEROGHE .....</b>	<b>6</b>
ART. 6. INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA.....	6
ART. 7. INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	6
ART. 8. INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO .....	6
ART. 9. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA .....	7
ART. 10. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA .....	8
ART. 11. INTERVENTI DI AMPLIAMENTO .....	8
ART. 12. INTERVENTI DI DEMOLIZIONE .....	9
ART. 13. INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE.....	9
ART. 14. INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE.....	9
ART. 15. DEROGHE.....	10
ART. 16. INTERVENTI EDILIZI NON SOGGETTI A TITOLO ABILITATIVO.....	10
<b>TITOLO III - CARATTERISTICHE EDILIZIE ED URBANISTICHE .....</b>	<b>11</b>
ART. 17. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED URBANISTICHE .....	11
ART. 18. ST = SUPERFICIE TERRITORIALE .....	11
ART. 19. SU I = SUPERFICIE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	11
ART. 20. SU II = SUPERFICIE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA .....	11
ART. 21. A = AREA DI PERTINENZA URBANISTICA.....	12
ART. 22. DU = DESTINAZIONE D'USO .....	12
ART. 23. TE = TIPO EDILIZIO .....	12
ART. 24. HMAX = ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI.....	12
ART. 25. DC = DISTANZA DAI CONFINI .....	13
ART. 26. DS = DISTANZA DALLE STRADE .....	13
ART. 27. DE = DISTANZA TRA GLI EDIFICI .....	13
ART. 28. PP = PARCHEGGI PRIVATI.....	14
ART. 29. PP = PARCHEGGI PUBBLICI.....	15
ART. 30. SULA = SUPERFICIE UTILE LORDA ABITABILE.....	15
ART. 31. SALA = SUPERFICIE ACCESSORIA LORDA ABITABILE.....	15
ART. 32. SULP = SUPERFICIE UTILE LORDA PRODUTTIVA .....	16
ART. 33. SALP = SUPERFICIE ACCESSORIA LORDA PER IL PARCHEGGIO .....	16
ART. 34. SF = SAGOMA DEL FABBRICATO .....	17
<b>TITOLO IV - PROCEDURE ED ADEMPIMENTI PRELIMINARI ALL'ESECUZIONE DELLE OPERE 17</b>	
ART. 35. OPERE DA ESEGUIRSI CON URGENZA.....	17
ART. 36. PROGETTI DI MASSIMA E BOZZE PRELIMINARI .....	17
ART. 37. PROCEDURA PER LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' .....	18
ART. 38. PROCEDURA PER L'ESAME ED IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE .....	18
ART. 39. VALIDITA' E DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	18
ART. 40. PROCEDURE PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' .....	18
ART. 41. PIANI DI ATTUAZIONE .....	18
ART. 42. ESAME E APPROVAZIONE DI PIANI DI ATTUAZIONE .....	19
ART. 43. CONVENZIONE PER PIANI DI ATTUAZIONE.....	19
ART. 44. PARERE DELL'AZIENDA SANITARIA LOCALE .....	21
<b>TITOLO V - PROCEDURE ED ADEMPIMENTI DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE .....</b>	<b>21</b>
ART. 45. REQUISITI DEL PROGETTISTA, DEL DD.LL. E DEL COSTRUTTORE.....	21
ART. 46. RESPONSABILITÀ DEL TITOLARE, DEL PROGETTISTA, DEL DD.LL. E DEL COSTRUTTORE .....	21
ART. 47. INIZIO E CONDUZIONE DEI LAVORI .....	22
ART. 48. APERTURA DEL CANTIERE E PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO.....	22
ART. 49. VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI E VISITA DI CONTROLLO.....	22

ART. 50.	RINVENIMENTO DI OPERE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E TUTELA DELLE BELLEZZE NATURALI.....	23
ART. 51.	CAUTELE CONTRO DANNI E MOLESTIE - RECINZIONE E SEGNALAZIONE DEI CANTIERI..	23
ART. 52.	OCCUPAZIONE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO PUBBLICO .....	24
<b>TITOLO VI - ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ .....</b>		<b>25</b>
ART. 53.	OPERE SOGGETTE AD ATTESTAZIONE DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ.....	25
ART. 54.	ATTESTAZIONE DI ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ: DOCUMENTI.....	25
<b>TITOLO VII - NORME TECNICHE GENERALI .....</b>		<b>26</b>
ART. 55.	ESTETICA DEGLI EDIFICI, EDIFICI PERICOLANTI E OBBLIGO DI MANUTENZIONE.....	26
ART. 56.	AGGETTI E SPORGENZE DEGLI EDIFICI .....	27
ART. 57.	APPOSIZIONE DI CARTELLONI, INSEGNE, MOSTRE, VETRINE .....	28
ART. 58.	CORTILI .....	28
ART. 59.	RECINZIONI .....	29
ART. 60.	TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL VERDE .....	29
ART. 61.	ACQUA POTABILE.....	30
ART. 62.	POZZI, VASCHE E CISTERNE PER ACQUA POTABILE .....	30
ART. 63.	VOLUMI TECNICI.....	31
ART. 64.	CAMINI E CANNE FUMARIE.....	31
ART. 65.	EDIFICI PER IL RICOVERO DEGLI ANIMALI E CONCIMAIE.....	32
ART. 66.	COPERTURE.....	32
ART. 67.	DEMOLIZIONI - SCAVI - MATERIALI DI RESULTA.....	32
ART. 68.	MOVIMENTI DI TERRA IN ZONE AGRICOLE.....	33
ART. 69.	SALUBRITÀ DEL TERRENO .....	33
<b>TITOLO VIII - NORME TECNOLOGICHE .....</b>		<b>33</b>
ART. 70.	NORME TECNOLOGICHE .....	33
ART. 71.	REQUISITI TERMICI ED IGROTHERMICI.....	35
ART. 72.	REQUISITI ILLUMINOTECNICI E ACUSTICI.....	35
ART. 73.	REQUISITI RELATIVI ALL' AREAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI .....	36
ART. 74.	REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI .....	37
ART. 75.	REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITÀ E ALLA SICUREZZA .....	38
ART. 76.	REQUISITI RELATIVI ALL' IMPERMEABILITÀ E ALLA SECCHENZA .....	38
ART. 77.	REQUISITI ECOLOGICI PER LE COSTRUZIONI ADIBITE ALLA PRODUZIONE .....	38
ART. 78.	CUCINE .....	39
ART. 79.	SERVIZI IGIENICI.....	39
ART. 80.	SCALE .....	40
ART. 81.	IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE.....	40
ART. 82.	IMPIANTI DI TRATTAMENTO E SMALTIMENTO ACQUE REFLUE .....	41
<b>TITOLO IX - ATTIVITÀ DI REPRESSIONE DEGLI ABUSI E SANZIONI .....</b>		<b>41</b>
ART. 83.	SANZIONI PER IL RITARDATO O OMESSO VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO.....	41
ART. 84.	VIGILANZA SULL' ATTIVITA' EDILIZIA ED URBANISTICA E SANZIONI .....	42
ART. 85.	SANZIONI AMMINISTRATIVE PER VIOLAZIONE DELLA DISCIPLINA DEL PRESENTE REGOLAMENTO.....	42

## **TITOLO I - Disposizioni generali**

### **ART. 1. NATURA, CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. Il presente Regolamento detta norme in tema di modalità costruttive, igieniche e di estetica da rispettare nella costruzione e nella trasformazione degli edifici e relative pertinenze, in tema dell'ornato pubblico. Il Regolamento detta inoltre norme in materia di sicurezza e vigilanza.
2. Il presente regolamento contiene:
  - a) disposizioni di carattere obbligatorio desunte da leggi e da normative di carattere nazionale e regionale, in particolare: D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico sull' Edilizia) e L.R. n. 1/2005.
  - b) disposizioni obbligatorie ma con carattere ed interesse eminentemente locale o legato alla problematica urbanistica ed edilizia comunale, alla sua organizzazione ed alla sua gestione.
3. Le disposizioni di cui al punto a) sono modificabili secondo le norme di legge, quelle di cui al punto b) attraverso sola delibera di Consiglio Comunale.
4. Spetta all'Amministrazione Comunale, che si avvarrà in ciò dei propri organi amministrativi, tecnici e consultivi applicare tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalle leggi.
5. Per quanto non previsto dal presente Regolamento Edilizio si richiamano le leggi urbanistiche nazionali e regionali e le norme attinenti, le disposizioni in materia emanate e da emanare dallo Stato, dalla Regione, dalla Comunità Montana e dal Comune, le norme attinenti di altri regolamenti Comunali, purché non in contrasto.

### **ART. 2. COMMISSIONE EDILIZIA**

1. La Commissione Edilizia è l'organo consultivo comunale per la salvaguardia dei valori architettonici e ambientali tipici del Mugello che sono individuati dalla tradizione storica e culturale e negli indirizzi contenuti nel P.I.T., nel P.T.C.P., nel Piano Strutturale e nel Regolamento Urbanistico.
2. La Commissione Edilizia è formata da:
  - a) l'autorità competente al rilascio dell'atto abilitativo o suo delegato, che la presiede senza diritto di voto;
  - b) un architetto che abbia dimostrato un'approfondita conoscenza del territorio mugellano per gli aspetti architettonici e paesistici, nominato dal Consiglio Comunale;
  - c) un agronomo o forestale che abbia dimostrato un'approfondita conoscenza del territorio mugellano nominato dal Consiglio Comunale;
  - d) tre persone che, anche se prive di specifiche competenze professionali, siano riconosciute dal Consiglio Comunale come soggetti che per interesse e formazione culturale ed esperienza possono essere rappresentativi dei valori architettonici, ambientali e paesaggistici della tradizione locale.
  - e) Il tecnico comunale istruttore della singola pratica partecipa ai lavori della Commissione Edilizia, limitatamente alla pratica istruita e senza diritto di voto.
3. Per esigenze di carattere locale l'Amministrazione potrà integrare la Commissione, come sopra composta, con altre figure professionali (ingegnere, geologo, geometra, esperto di materie giuridiche e/o altro) nominati dal Consiglio Comunale.
4. Il componente di cui al punto a) del comma 2 è membro di diritto; quelli di cui ai punti b), c) e d) sono nominati direttamente dal Consiglio Comunale sulla base delle proposte avanzate dai Consiglieri Comunali e dagli Assessori.
5. Saranno considerati dimissionari i membri elettivi che senza giustificato motivo risultino assenti per 3 sedute consecutive.
6. I membri eletti restano in carica per tutta la durata della legislatura.

7. Non possono far parte, contemporaneamente, della Commissione edilizia i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato.
8. I membri elettivi possono anche non risiedere nel Comune, ma non possono essere dipendenti dell'Amministrazione Comunale.

### **ART. 3. ATTRIBUZIONI E COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

1. La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere un parere consultivo obbligatorio non vincolante e limitato a:
  - a) richieste di permesso di costruire o bozze preliminari ad interventi soggetti a Permesso di Costruire;
  - b) bozze preliminari ad interventi di ristrutturazione e di restauro come disciplinato dal presente Regolamento, per interventi che modificano l'aspetto esteriore degli immobili all'interno di aree individuate dal Regolamento Urbanistico;
  - c) piani di recupero o bozze preliminari dei Piani stessi;
  - d) opere pubbliche di interesse dei comuni, escluso le manutenzioni ordinarie e le opere interrato;
  - e) manufatti e arredi urbani da installare su suolo pubblico;
2. La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere un parere consultivo obbligatorio su proposte preliminari relative a bozze di soluzioni architettoniche e di sistemazione di pertinenze di edifici presentate da privati e finalizzate alla successiva redazione di progetti. In questa ipotesi non sarà necessario sottoporre ad esame della Commissione Edilizia il progetto formulato coerentemente sia con le indicazioni contenute nelle proposte preliminari e sia con le indicazioni formulate dalla Commissione Edilizia stessa.
3. La Commissione esprime parere sul decoro dell'opera progettata in rapporto al rispetto dei valori architettonici e ambientali tradizionali del Mugello, pertanto il parere dovrà limitarsi all'aspetto esteriore degli immobili, alle sistemazioni delle aree scoperte di pertinenza degli edifici ed ai materiali da utilizzare per gli interventi edilizi e per le sistemazioni delle pertinenze.
4. Qualora l'autorità competente al rilascio dell'atto abilitativo non intenda attenersi, in tutto o in parte, al parere espresso dalla Commissione Edilizia, il relativo provvedimento dovrà essere dettagliatamente motivato con l'indicazione delle ragioni che hanno indotto l'autorità comunale ad agire difformemente e copia dello stesso dovrà essere notificata entro 10 giorni al Presidente del Consiglio e al Sindaco.

### **ART. 4. FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

1. La Commissione Edilizia si riunisce almeno due volte al mese sulla base di apposito calendario semestrale delle sedute approvato dalla Commissione stessa e comunicato per conoscenza al Presidente del Consiglio Comunale, al Sindaco ed all'Assessore delegato in materia urbanistica ed edilizia.
2. Il richiedente ed il proprio tecnico possono illustrare personalmente alla Commissione Edilizia la propria proposta, mentre non possono presenziare alle fasi di espressione del relativo parere.
3. Le funzioni di segretario verbalizzante saranno svolte da un dipendente dell'Amministrazione Comunale.
4. Per la validità delle sedute della Commissione Edilizia è necessaria la presenza del Presidente o suo delegato, dell'architetto o dell'Agronomo/Forestale e degli altri componenti a raggiungere la metà più uno.
5. Quando la Commissione debba trattare argomenti nei quali si trovi, direttamente o indirettamente, interessato uno dei suoi membri, questi se presente, deve denunciare tale sua condizione ed astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio degli stessi. Dell'osservanza di detta prescrizione deve essere dato atto nel verbale della seduta.

6. I processi verbali delle adunanze sono scritti su apposito registro dal segretario della commissione e devono contenere la motivazione del parere espresso.
7. I verbali delle adunanze sono firmati dal presidente e dal segretario della commissione.

#### **ART. 5. COMMISSIONE EDILIZIA PER IL PAESAGGIO**

1. Per gli interventi la cui esecuzione è subordinata ad autorizzazione paesaggistica secondo la vigente normativa statale e regionale la Commissione Edilizia assume la denominazione di Commissione Edilizia per il Paesaggio ed è integrata da tre membri nominati con delibera della Giunta Municipale e scelti fra i soggetti appartenenti alle categorie di cui ai punti a) b) e c) del comma 5 dell'art.89 della LR 1/05 con le modalità di cui al 7° comma dello stesso articolo di legge.

### **TITOLO II - Definizione degli interventi e deroghe**

#### **ART. 6. INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA**

1. Sono di manutenzione ordinaria tutti gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Questi interventi, quando recano mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili, nei casi previsti dal Regolamento Urbanistico, sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività. A tale fine per immobili si intendono tutti gli edifici, le aree di pertinenza e le aree scoperte in genere.
3. Non si reca mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili in occasione del rifacimento della coloritura delle facciate degli edifici, quando i nuovi colori non siano in contrasto con il Piano dei Colori contenuto nel Regolamento Urbanistico.
4. Gli interventi di cui al comma 1, relativi ad immobili od a parti di immobili sottoposti alla disciplina del D.Lgs. n. 42/2004 o comunque classificati come soggetti a restauro, sono realizzati nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

#### **ART. 7. INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

1. Sono di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico – sanitari e tecnologici, sempre che non alterino le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso.
2. Gli interventi di cui al comma 1, relativi ad immobili od a parti di immobili sottoposti alla disciplina del D.Lgs. n. 42/2004 o comunque classificati come soggetti a restauro sono realizzati nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.
3. Questi interventi sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività la cui presentazione, nelle aree individuate dal Regolamento Urbanistico per interventi con i quali sia prevista la modifica all'aspetto esteriore degli immobili, è subordinata all'ottenimento del parere favorevole della Commissione Edilizia sulla bozza preliminare degli interventi stessi.

#### **ART. 8. INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO**

1. Sono di restauro e di risanamento conservativo gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso,

ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo con o senza modifica della destinazione d'uso e del numero di unità immobiliari sono ammessi a condizione che nel progetto sia dimostrata la compatibilità degli stessi con le esigenze di tutela e di conservazione degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.
3. Questi interventi sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività la cui presentazione, nelle aree individuate dal Regolamento Urbanistico per interventi con i quali sia prevista la modifica all'aspetto esteriore degli immobili, è subordinata all'ottenimento del parere favorevole della Commissione Edilizia sulla bozza preliminare degli interventi stessi.
4. Gli interventi di cui ai commi precedenti sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria quando determinano un incremento dei carichi urbanistici ai sensi dell'art.120, comma 1, della L.R. 1/2005.

#### **ART. 9. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli 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.
2. Rientrano altresì nella categoria della ristrutturazione edilizia i seguenti interventi:
  - a) Le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dal Regolamento Urbanistico, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
  - b) La demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
  - c) le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti ivi comprese le pertinenze, nelle quantità ammesse dal Regolamento Urbanistico e comunque in quantità non superiore al 20% di:
    - 1) superficie utile lorda abitabile esistente per realizzare nuova SULA e/o SALA con riferimento ad ogni singola unità abitativa;
    - 2) superficie utile produttiva esistente (SULP) per edifici destinati ad attività produttive con riferimento ad ogni singola unità produttiva
 tali addizioni non devono configurarsi come nuovi organismi edilizi e non devono comportare aumento delle unità immobiliari e non devono comportare mutamento di destinazione d'uso; non sono computate ai fini del calcolo della superficie utile lorda abitabile, lorda accessoria e lorda produttiva le addizioni con le quali si realizzino i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale.
  - d) gli ampliamenti *una tantum* di cui all'articolo 43, comma 3, della legge regionale 3.01.2005, n.1
3. Ai fini degli interventi di cui sopra si definiscono:
  - A) Edificio principale: edificio avente caratteristiche costruttive, tipologiche, dimensionali e di destinazione tali da essere capace di produrre una rendita propria e costituire quindi una unità immobiliare;
  - B) Volume secondario: manufatti legittimi esistenti in aderenza o in prossimità dell'edificio principale, costituenti superfetazioni o aggiunte successive che non abbiano raggiunto un sufficiente livello di omogeneità con l'edificio principale stesso, e che

risultino chiaramente individuabili per le diverse caratteristiche tipologiche, formali e costruttive rispetto all'edificio principale. Queste volumetrie secondarie debbono essere caratterizzate da un uso strettamente connesso ed asservito con l'utilizzo del volume principale.

4. La caratteristica di volume secondario deve risultare in essere alla data di adozione del Regolamento Urbanistico.
5. Per la demolizione e ricostruzione anche in diversa collocazione sul lotto di pertinenza dei volumi secondari si procede nel modo seguente: Si calcola la Superficie Utile esistente con gli stessi criteri previsti per il calcolo della SULA e della SALA (esclusione di muri esterni e vani scale) e si moltiplica tale superficie per l'altezza media ponderata con altezze misurate sull'interno dei muri esterni; il dato trovato diviso per 2,70 individua la SULA ricostruibile in sostituzione del volume secondario e/o diviso per 2,40 individua la SALA ricostruibile in sostituzione del volume secondario.
6. Le addizioni di cui al punto c. del comma 2 del presente articolo sono consentite esclusivamente sulla base della consistenza immobiliare e della destinazione d'uso risultante alla data di adozione del Regolamento Urbanistico. Per le addizioni relative ai servizi igienici, queste non sono computate ai fini del calcolo della SULA solo nelle ipotesi in cui l'unità abitativa non sia già dotata di adeguato servizio igienico o non sia possibile ricavare funzionalmente lo stesso all'interno dell'unità abitativa. Il rialzamento dei sottotetti non è computato ai fini del calcolo della SULA soltanto per l'adeguamento delle altezze minime al legittimo utilizzo in atto del sottotetto stesso.
7. Le addizioni in deroga agli indici di fabbricabilità per realizzare le autorimesse pertinenziali sono assimilate alle modalità stabilite per le autorimesse previste dalla legge 122 del 24.03.89 come regolamentate al successivo art. 28.
8. I suddetti interventi sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività la cui presentazione, nelle aree individuate dal Regolamento Urbanistico per interventi con i quali sia prevista la modifica all'aspetto esteriore degli immobili, è subordinata all'ottenimento del parere favorevole della Commissione Edilizia sulla bozza preliminare degli interventi stessi.

#### **ART. 10. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

1. Sono di ristrutturazione urbanistica gli 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.
2. Rientrano inoltre negli interventi di ristrutturazione urbanistica quelli di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione
3. Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica sono soggetti a permesso di costruire.

#### **ART. 11. INTERVENTI DI AMPLIAMENTO**

1. Gli interventi di ampliamento consistono nell'aggiunta di nuova superficie utile lorda abitabile (SULA) e/o utile lorda accessoria (SALA) e/o utile lorda produttiva (SULP) ad un edificio esistente, mediante ampliamento in senso verticale (sopralzo) od in senso orizzontale (estensione).
2. Fatte salve le addizioni funzionali rientranti fra gli interventi di Ristrutturazione Edilizia, si definiscono interventi di ampliamento quelle aggiunte in ragione non superiore al 100% della somma delle superfici utili lorde abitabili(SULA) e di quelle accessorie (SALA) dell'edificio esistente da ampliare e destinato a residenza o in ragione del 100% della superficie utile produttiva (SALP) dell'edificio per attività produttive da ampliare, mentre negli altri casi gli interventi sono da ricondurre alla categoria delle nuove costruzioni.
3. Gli interventi di cui sopra sono soggetti a permesso di costruire.

**ART. 12. INTERVENTI DI DEMOLIZIONE**

1. Gli interventi di demolizione concernono le opere per le demolizioni di edifici o di manufatti esistenti.
2. Gli interventi di demolizione quando siano preordinati alla ricostruzione o alla nuova edificazione sono soggetti a permesso a costruire, negli altri casi sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.).
3. I fabbricati che vengano per qualsiasi motivo demoliti potranno essere ricostruiti solo in conformità alle norme del Regolamento Edilizio ed alle previsioni del Regolamento Urbanistico vigenti al momento della richiesta di edificazione. I fabbricati demoliti per calamità naturali potranno essere fedelmente ricostruiti.

**ART. 13. INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE**

1. Gli interventi di nuova costruzione sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite nei precedenti art. da 6 a 12.
2. Si considerano comunque nuove costruzioni:
  - a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l' ampliamento di quelli esistenti all' esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto dalla L. R. n. 1/05 e fermo restando quanto stabilito dall'art. 9 e 11;
  - b) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune;
  - c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - d) l' installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
  - e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, quali esplicitamente risultino in base alle vigenti disposizioni;
  - f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di superfici lorde (SULA, SALA o SULP) superiori a quelle definite "addizioni funzionali" dall'art.9 e solo per gli immobili dove tali addizioni funzionali sono ammesse dal Regolamento Urbanistico;
  - g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
  - h) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
3. Non si considerano nuove costruzioni i manufatti per uffici, ricovero attrezzi e a servizio delle maestranze per il tempo necessario all'esecuzione dei lavori posti all'interno dei cantieri o nelle aree indicate dal progetto dell'opera.
4. Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a permesso di costruire, se del caso previa approvazione del previsto Piano di Attuazione.

**ART. 14. INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE**

1. Concernono le opere preordinate all'edificazione oppure al servizio di edifici esistenti che siano comunque necessarie:

- a) a rendere possibile o più agevole la vita associata ed a dotare gli edifici di opere di urbanizzazione elencate all'art. 4 della Legge n. 847/1964;
- b) a realizzare lo sfruttamento od il trasporto di risorse collettive;
- c) a dotare di infrastrutture il territorio.

#### **ART. 15. DEROGHE**

1. La facoltà di deroga è esercitata dall'autorità competente al rilascio del permesso di costruire e si può applicare alle norme del presente Regolamento e a quelle dei vigenti strumenti urbanistici limitatamente ai casi contemplati dalla Legge 21.12.55 n. 1357 art. 3 e della L.R. n. 1/2005, art. 54, e comunque previa autorizzazione con deliberazione del Consiglio Comunale.

#### **ART. 16. INTERVENTI EDILIZI NON SOGGETTI A TITOLO ABILITATIVO**

1. I seguenti interventi, ancorché attuati per mezzo di opere edilizie, possono essere eseguiti senza titolo abilitativo, salvo che il titolo sia previsto dal Regolamento Urbanistico per aree o ambiti specifici:
  - a) Interventi di manutenzione ordinaria che non rechino mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili come precisato all'art. 5 del presente regolamento;
  - b) Interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio. Questi interventi non dovranno interessare parti strutturali degli edifici e non debbono necessitare di strutture portanti verticali;
  - c) Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
2. I seguenti interventi, attuati in assenza di opere edilizie, possono essere eseguiti senza titolo abilitativo, salvo che il titolo sia previsto dal Regolamento Urbanistico per aree o ambiti specifici:
  - a) Elementi di arredo sprovvisti di copertura impermeabile quali panchine, pergolati con struttura in legno o metallo, statue, cordonati per la delimitazione di passaggi pedonali, barbecue, e simili;
  - b) Serre stagionali realizzate in elementi leggeri completamente smontabili e posizionate su zone scoperte dell'edificio e/o all'interno dell'area di pertinenza dello stesso. Tali manufatti dovranno essere completamente rimossi per almeno tutto il periodo estivo;
  - c) Recinzioni realizzate con pali in legno semplicemente infissi e rete metallica a maglia sciolta sul territorio aperto, aree agricole, nonché in tutte le altre zone non edificate.
3. Al fine di coordinare la definizione di "opere edilizie" di cui al presente articolo con la definizione di "opere edilizie" di cui ai precedenti articoli, viene precisato che fra le opere edilizie non rientrano:
  - a) l'esecuzione, anche in opera, di piccoli elementi o manufatti in calcestruzzo semplice necessari ad ancorare al suolo delle pertinenze degli edifici esistenti, gli elementi di arredo di cui al punto a) del comma precedente;
  - b) l'esecuzione, anche in opera, di dadi in calcestruzzo semplice di limitate dimensioni per l'ancoraggio al suolo dei pali di sostegno di recinzioni, con esclusione di fondazioni continue.
4. Le norme di cui al presente articolo fanno salve le vigenti disposizioni del Codice Civile.

### TITOLO III - Caratteristiche edilizie ed urbanistiche

#### ART. 17. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED URBANISTICHE

1. Ai fini della redazione dei piani particolareggiati e degli interventi diretti, l'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti parametri:
  - a) St = superficie territoriale (art.18)
  - b) SUI = superficie per opere di urbanizzazione primaria.(art.19)
  - c) SUII = superficie per opere di urbanizzazione secondaria (art.20)
  - d) A = area di pertinenza urbanistica (art. 21)
  - e) Du = destinazione d'uso (art. 22)
  - f) Te = tipo edilizio (art. 23)
  - g) Hmax = altezza massima dei fabbricati (art. 24)
  - h) Dc = distanza dai confini (art. 25)
  - i) Ds = distanza dalle strade (art. 26)
  - j) De = distanza tra gli edifici (art. 27)
  - k) Pp = parcheggi privati (art. 28)
  - l) PP = parcheggi pubblici (art. 29)
  - m) SULA = superficie utile lorda abitabile (art. 30)
  - n) SALA = superficie accessoria lorda abitabile (art. 31)
  - o) SULP = superficie utile lorda produttiva (art. 32)
  - p) SAP = superficie accessoria per parcheggio (art. 33)
  - q) Sf = sagoma del fabbricato (art. 34)

#### ART. 18. St = SUPERFICIE TERRITORIALE

- Per superficie territoriale si intende la superficie totale della zona urbanistica sulla quale si progetta un piano particolareggiato o un piano di lottizzazione, ricompresa all'interno della perimetrazione indicata dal Regolamento Urbanistico.

#### ART. 19. SU I = SUPERFICIE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. La superficie di urbanizzazione primaria è l'area destinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e, in particolare:
  - Strade per la distribuzione del traffico in aree urbanizzate o da urbanizzare;
  - Spazi di soste e di parcheggio;
  - Fognature;
  - Rete idrica;
  - Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
  - Pubblica illuminazione;
  - Spazi di verde attrezzato.

#### ART. 20. SU II = SUPERFICIE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. La superficie di urbanizzazione secondaria è l'area destinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria e, in particolare:
  - Asili nido e scuole materne;
  - Scuole dell'obbligo;
  - Mercati di quartiere;
  - Delegazioni comunali;

- Chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- Impianti sportivi di quartiere;
- Centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- Aree verdi di quartiere.

#### **ART. 21. A = AREA DI PERTINENZA URBANISTICA**

1. Per area di pertinenza urbanistica si intende la superficie del lotto, cioè dell'appezzamento di terreno pertinente al fabbricato in progetto anche nel caso di ampliamento o ricostruzione. Non può mai comprendere aree pubbliche e rappresenta la pertinenza urbanistica inscindibile dell'edificio o degli edifici costruiti o da costruire tramite l'applicazione dei parametri urbanistici (SULA – SALA - SULP - Hmax - Pp - PP) e deve pertanto essere chiaramente individuata nei progetti di costruzione.

#### **ART. 22. Du = DESTINAZIONE D'USO**

2. La destinazione d'uso è rappresentata dalle funzioni svolte o da svolgere in modo prevalente all'interno di un edificio o su un'area scoperta. Le destinazioni d'uso sono suddivise nelle seguenti categorie:
  - residenziale;
  - industriale ed artigianale;
  - commerciale;
  - turistico ricettiva;
  - direzionale;
  - di servizio;
  - commerciale all'ingrosso e depositi;
  - agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

#### **ART. 23. Te = TIPO EDILIZIO**

1. Per tipo edilizio si intende lo schema del fabbricato, col numero dei piani, i punti scala, le fondamentali destinazioni di uso ai vari piani.

#### **ART. 24. Hmax = ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI**

1. Ai fini della determinazione dell'altezza massima dei fabbricati si osserveranno le seguenti norme:
  - a) in caso di terreni comunque inclinati, il riferimento in sommità sarà contenuto entro il piano parallelo al terreno originario e posto alla quota corrispondente all'altezza massima prevista per la zona;
  - b) qualora l'edificio venga eseguito a gradoni o per sezioni aventi altezza diversa, l'altezza massima di ciascun gradone o sezione dovrà essere compatibile con l'altezza massima prevista per la zona;
  - c) non vengono considerati, ai fini della determinazione dell'altezza massima, gli elementi posti sopra la copertura e destinati ad accogliere gli impianti o volumi tecnici o gli extra-corsa degli ascensori purché questi ultimi non arrivino al piano soffitta, ma si fermino alla quota dell'ultimo piano abitato;
  - d) il riferimento in sommità, salvo quanto diversamente definito dagli altri articoli del presente regolamento, è dato dal punto di incontro dell'intradosso del solaio superiore dell'ultimo piano abitabile con la facciata dell'edificio e con la precisazione

che se i locali sottotetto hanno l'altezza media superiore a m. 1,50, il riferimento superiore per l'altezza massima è dato dalla quota media del locale.

- e) Oltre ai limiti di zona le altezze degli edifici non dovranno superare i limiti derivanti dalla larghezza delle strade su cui prospettano in base alle norme vigenti.
2. Premesso che di norma non sono annesse coperture con pendenze oltre il 30%, la Commissione Edilizia potrà valutare la possibilità di concedere anche coperture eccedenti il 30% per giustificati motivi architettonici ed ambientali.

#### **ART. 25. Dc = DISTANZA DAI CONFINI**

1. Per distanza minima dai confini di proprietà si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato ed il confine.
2. Di norma la distanza minima degli edifici dai confini dovrà essere pari a 5 metri, salvo prescrizioni particolari di zona e potrà essere variata solamente nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico, in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici fronteggianti. E' espressamente escluso, in mancanza della convenzione tra confinanti, l'esercizio del diritto di prevenzione previsto dagli art. 873,874 e 875 del codice Civile.
3. Nel caso di edifici prospettanti spazi pubblici (parcheggi e verde pubblico) questi potranno essere realizzati sul confine dello spazio pubblico o a distanze inferiori alla metà della distanza prevista tra edifici dalla prescrizioni di zona.
4. Le parti interrato non vengono conteggiate nelle distanze fra edifici e dai confini.
5. Distanze inferiori sono consentite esclusivamente nei casi e con i limiti stabiliti dalla vigente normativa.

#### **ART. 26. Ds = DISTANZA DALLE STRADE**

1. Per distanza dalla strada si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso ed il ciglio della strada (comprendente questa l'eventuale marciapiede, le banchine e le eventuali strutture laterali come parapetti, muri, scarpate, ecc.).
2. La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista nelle tavole dei vigenti strumenti urbanistici.
3. Ai fini della misurazione della distanza non sono computate le opere edilizie necessarie a superare il dislivello fra la strada ed il Piano Terreno del fabbricato.
4. Non si considerano ai fini delle determinazioni delle distanze dei fabbricati dai confini, da altri fabbricati e dal filo stradale le terrazze, gli aggetti, le gronde, ecc., inferiori a ml. 1,60 di sporgenza dal filo muro.
5. Per mantenere allineamenti stradali che per motivi artistici e ambientali sono da considerarsi oggetto di conservazione sarà possibile ammettere deroga alle distanze dalle strade e riguardo alle fasce di rispetto eventualmente riportate sulla cartografia del Regolamento Urbanistico.
6. Dovrà comunque essere rispettata la distanza minima prevista dalla Normativa sismica in materia.

#### **ART. 27. De = DISTANZA TRA GLI EDIFICI**

1. Per distanza tra edifici si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato e l'edificio prospiciente.
2. Le distanze tra gli edifici sono stabilite secondo quanto prescritto dal D.M. 02.04.68 n. 1444; in particolare si precisa che:

- a) per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche non finestrate. L'obbligo del rispetto della distanza opera tra costruzioni che si fronteggino anche solo in parte; non opera invece quando le costruzioni, pur fronteggiandosi da bande opposte alla linea di confine, non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante.
  - b) sono fatte salve le disposizioni più restrittive se esplicitamente richiamate nelle norme degli strumenti urbanistici in vigore o da norme e regolamenti specifici e relativi alle opere da realizzare;
  - c) è ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti;
  - d) per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate;
3. Nell'ipotesi di pareti non finestrate deve essere comunque rispettata la distanza minima prevista dal Codice Civile.
  4. Dovrà comunque essere rispettata la distanza minima prevista dalla normativa sismica in materia.
  5. Distanze inferiori sono consentite esclusivamente nei casi e con i limiti stabiliti dalla vigente normativa.

#### **ART. 28. Pp = PARCHEGGI PRIVATI**

1. Ogni nuova costruzione, anche se in sostituzione di una preesistente costruzione demolita, ogni aggiunta funzionale di SULA ed ogni ampliamento dovrà prevedere parcheggi privati all'aperto o chiusi nella quantità funzionalmente necessaria e comunque nella misura minima di mq. 1 ogni 3 mq. di nuova SULA. Per i parcheggi privati a servizio di attività diverse dalla residenza si rinvia a quanto previsto al successivo art. 33.
2. Non è necessario individuare nuovi parcheggi ai sensi del comma precedente per interventi di addizioni funzionali e di ampliamento inferiori a mq. 35 di SULA. Non è necessario individuare nuovi parcheggi per interventi di ampliamento o aggiunta funzionale quando i parcheggi esistenti garantiscano già il requisito di mq. 1 ogni 3 mq. di SULA esistente e prevista.
3. Ai fini del dettato dell'art. 9 della Legge 24.03.89 n. 122 e dell'art.79, comma 3 della L.R. n. 1/05 per favorire la realizzazione di parcheggi privati a servizio dei fabbricati esistenti si precisa che per immobile debba intendersi, oltre al fabbricato, anche il terreno di pertinenza. Pertanto per autorimesse private interne all'immobile si considerano sia quelle interne al perimetro del fabbricato fuori terra o meno e sia quelle poste nell'area di pertinenza di quest'ultimo. Le nuove autorimesse dovranno essere, per materiali utilizzati, coerenti con l'edificio principale.
4. Nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere computati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio; saranno invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso esterne alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo. Ad ogni modo il progetto dovrà evidenziare la presenza degli effettivi posti auto in ragione numerica funzionale alla destinazione contenuta nell'edificio.
5. Per la realizzazione di parcheggi privati a servizio degli edifici, all'atto della presentazione della Denuncia di Inizio Attività o all'atto del ritiro del Permesso a Costruire, dovrà essere depositato atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89 contenente il vincolo di pertinenzialità dei parcheggi privati alle singole unità abitative.

**ART. 29. PP = PARCHEGGI PUBBLICI**

1. L'area per Parcheggi Pubblici è quella porzione di area per l'urbanizzazione primaria destinata alla sosta pubblica di veicoli.

**ART. 30. SULA = SUPERFICIE UTILE LORDA ABITABILE**

1. La Superficie Utile Lorda Abitabile (SULA) è la superficie dei fabbricati residenziali misurata per ogni piano al lordo delle murature interne e relativi vani delle porte e al netto di quelle esterne e con esclusione delle superfici accessorie (SALA) e delle scale anche se con vano in muratura. Si intendono ricompresi nelle murature esterne escluse dalla SULA anche gli sginci di porte o finestre.
2. Rientrano nella SULA le superfici di tutti quei locali abitabili che hanno altezza media uguale o superiore a ml.2,70 e quei locali interni all'abitazione che hanno altezza media uguale o superiore a ml. 2,40 e destinati a servizio dell'alloggio quali corridoi orizzontali per il collegamento fra i vani abitabili, ripostigli, soppalchi ed servizi igienici.
3. Le porzioni dei sottotetti costituite da superfici funzionalmente abitabili, che hanno altezza media uguale o superiore a ml. 2,70 dovranno essere delimitate da murature di almeno cm. 13.
4. Sono esclusi dalla SULA tutti i locali dei piani seminterrati o interrati in quanto inibiti alla abitazione permanente e quindi da ricondurre a superfici accessorie (SALA).
5. Sono altresì esclusi dal computo della SULA i locali tecnici come individuati dal presente Regolamento.
6. Per il patrimonio edilizio esistente la SULA è costituita dalla superficie dei locali interni all'unità abitativa come cucina, soggiorno, pranzo, camera, per collegamenti orizzontali (corridoi e disimpegni), zona cottura, ripostiglio e servizi igienici e comunque da quelli già destinati ad abitazione permanente anche se con altezze inferiori a ml.2,70 o se ubicati ai piani seminterrati o interrati e nei sottotetti.
7. Attraverso interventi di ristrutturazione edilizia e restauro sul patrimonio edilizio esistente la SALA esistente con altezza media interna uguale o superiore a mt. 2,70 potrà essere trasformata in SULA purchè, anche attraverso gli interventi edilizi di progetto, le condizioni igienico sanitarie e di superficie dei locali rispettino quelle stabilite dalla vigente normativa. Tali interventi non rientrano tra gli interventi di addizioni funzionali.
8. Nei casi in cui il Regolamento Urbanistico ammetta interventi di Ristrutturazione Edilizia con addizioni funzionali la SALA esistente potrà essere trasformata in SULA , anche a mezzo di modifica del piano di imposta di solai e coperture, in ragione massima di una superficie pari alla percentuale ammessa per le addizioni funzionali; in questo caso la superficie interessata partecipa al conteggio delle superfici realizzabili con le addizioni funzionali ammesse.
9. Gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono la realizzazione di addizioni funzionali, ivi comprese quelle di cui al precedente comma, non possono prevedere un aumento delle unità abitative dell'edificio o la variazione della destinazione esistente..
10. Gli interventi realizzati in difformità ai limiti e/o ai vincoli del comma precedente ricadono negli interventi di ampliamento o di nuova costruzione di cui ai precedenti art.11 e 13 e sono subordinati a Permesso a Costruire e relative sanzioni.

**ART. 31. SALA = SUPERFICIE ACCESSORIA LORDA ABITABILE**

1. La Superficie Accessoria Lorda Abitabile (SALA) è la superficie dei locali accessori della residenza come cantine, soffitte, tavernette, porticati, logge, analoghi locali esterni all'unità abitativa, serre fisse e androni di ingresso condominiale, misurata per ogni piano al lordo

delle murature interne e relativi vani delle porte e al netto di quelle esterne analogamente ai calcoli per l'individuazione della SULA.

2. I sottotetti o porzione degli stessi, costituite da superfici funzionalmente abitabili, che hanno altezza media uguale o superiore a ml.2,40 ed inferiori a ml.2,70, dovranno essere delimitate da murature di almeno cm. 13.
3. Rientrano altresì nella SALA tutti quegli spazi provvisti di copertura impermeabile e delimitati sui tutti i lati da pilastri o muratura o su uno o più lati da muratura e sugli altri lati da uno o più pilastri.
4. Sono esclusi dal computo della SALA i locali tecnici come individuati dal presente Regolamento ed i porticati aperti al pubblico transito.
5. Negli edifici di nuova costruzione o derivati da interventi di ristrutturazione urbanistica o di ricostruzione non ricadente negli interventi di ristrutturazione edilizia, la SALA deve avere altezze medie inferiori a ml.2,70 e non può essere superiore, negli edifici privi di piani seminterrati o interrati, al 60% della SULA e fatta salva diversa previsione del Regolamento Urbanistico per le singole zone o ambiti.
6. Negli edifici con piani seminterrati o interrati la percentuale del 60% di cui al comma precedente è ridotta al 20%.
7. Dal calcolo della SALA ammissibile restano esclusi i vani dei piani interrati o seminterrati contenuti all'interno della proiezione del perimetro esterno del piano terra dell'edificio, nonché le rampe carrabili di accesso agli stessi piani interrati o seminterrati.
8. Dal calcolo della SALA restano escluse le autorimesse legate da vincolo di pertinenzialità, registrato e trascritto, con l'unità abitativa a cui afferiscono. Sono altresì escluse dalla SALA le terrazze con caratteristiche diverse dagli spazi di cui al precedente comma 3 o che non si configurino come logge o porticati.
9. Gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono la realizzazione di addizioni funzionali non potranno portare ad un aumento delle unità abitative dell'edificio o alla variazione della destinazione esistente.

#### **ART. 32. Sulp = Superficie Utile Lorda Produttiva**

1. La Superficie Utile Lorda Produttiva (Sulp) è la superficie di tutti i locali dei fabbricati destinati ad attività diverse dalla residenza misurata per ogni piano al lordo delle murature interne e relativi vani delle porte ed al netto delle murature esterne e delle scale anche se con vano in muratura. Si intendono ricompresi nelle murature esterne escluse dalla Sulp anche gli sguinci di porte o finestre. Sono altresì escluse dal calcolo della Sulp le superfici dei locali adibiti al parcheggio (SALP) si cui all'art. seguente.
2. Sono esclusi dal computo della Sulp i locali tecnici come individuati dal presente Regolamento.

#### **ART. 33. Salp = Superficie Accessoria Lorda per il Parcheggio**

1. La Superficie Accessoria Lorda per il Parcheggio (SALP) è la superficie dei locali e degli spazi destinati a parcheggio a servizio delle attività svolte nei fabbricati per attività diverse dalla residenza, misurata per ogni piano con gli stessi criteri utilizzati per il calcolo della Sulp.
2. Tale superficie deve essere prevista nella misura funzionalmente necessaria alle attività da svolgere nella Sulp e comunque nelle quantità minime di 1 mq. di parcheggio ogni 3 mq. di Sulp e di quelle eventualmente indicate dal Regolamento Urbanistico o dalla legislazione vigente.
3. Per la realizzazione delle opere di cui ai precedenti commi, all'atto della presentazione della Denuncia di Inizio Attività o all'atto del ritiro del Permesso a Costruire, dovrà essere depositato atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, ai sensi dell'art. 9 della legge

122/89 contenente il vincolo di pertinenzialità dei parcheggi privati alle singole unità produttive.

#### **ART. 34. Sf = SAGOMA DEL FABBRICATO**

1. La sagoma del fabbricato è rappresentata dal perimetro dell'edificio risultante dalle sezioni, sia orizzontali che verticali, che intersecano l'edificio stesso. Non si verifica modifica della sagoma là dove, pur rimanendo invariate le forme di sezione, si verificano discostamenti dal progetto approvato in ragione del 2% sulle misure orizzontali o verticali dei singoli corpi di fabbrica.
2. Non concorrono alla determinazione della sagoma:
  - a) gli aggetti ornamentali, le tettoie a sbalzo, i volumi tecnici e tutti quegli elementi che in genere non costituiscono SULA, SALA, con l'esclusione dei balconi, Sulp e SALP;
  - b) la porzione interrata dell'edificio, qualsiasi sia la destinazione e la consistenza della medesima, ivi comprese le rampe e le corsie di accesso ai piani interrati stessi.
  - c) il rialzamento della quota di imposta della copertura nei limiti strettamente necessari alla realizzazione di cordoli od altri accorgimenti tecnici derivanti dall'applicazione delle norme in materia di costruzioni in zona sismica;
  - d) i lucernari, gli abbaini ed i camini nelle dimensioni e caratteristiche ammesse dal presente regolamento;
  - e) le modifiche di quota del terreno in adiacenza all'edificio fino ad un limite di 60 cm. rispetto alla situazione preesistente;
  - f) le modifiche agli impianti.

### **TITOLO IV - Procedure ed adempimenti preliminari all'esecuzione delle opere**

#### **ART. 35. OPERE DA ESEGUIRSI CON URGENZA**

1. In caso di immediato pericolo, potranno essere iniziati senza domanda e relativo atto abilitativo esclusivamente i lavori necessari a eliminare il pericolo; il proprietario dovrà darne, però, immediata comunicazione al Comune e presentare, entro i successivi quindici giorni, la domanda, conforme al presente regolamento, di permesso di costruire o denuncia di inizio attività relativa all'esecuzione di lavori di ripristino e/o ricostruzione.

#### **ART. 36. PROGETTI DI MASSIMA E BOZZE PRELIMINARI**

1. L'interessato potrà richiedere di sottoporre all'esame della Commissione Edilizia il progetto di massima o bozza preliminare costituita da elaborati grafici e/o schizzi e/o testi descrittivi delle opere che intende eseguire, allo scopo di ottenere un giudizio preliminare, riservandosi di richiedere successivamente il titolo abilitativo all'intervento. Per gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia che comportino modifica all'aspetto esteriore degli immobili è obbligatorio, nelle aree e per i casi individuati dal Regolamento Urbanistico, richiedere ed ottenere preliminarmente alla presentazione delle attestazioni di conformità il parere della Commissione Edilizia.
2. Il parere della Commissione può essere richiesto soltanto ai fini di ottenere un giudizio di carattere estetico ed architettonico.
3. Il parere espresso dalla Commissione Edilizia, in tal caso, avrà solamente valore informativo e non sarà, in alcun modo, vincolante per l'Amministrazione ai fini del rilascio di successivi atti.

4. Non è necessario il parere della Commissione Edilizia per richieste di Permesso a Costruire o per Denunce di inizio attività dove l'aspetto esteriore delle opere progettate è coerente con il progetto di massima o bozza grafica e/o descrittiva sui quali si è già espressa favorevolmente la Commissione stessa.

#### **ART. 37. PROCEDURA PER LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

1. Le procedure per la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) è quella prevista dall'art. 84 della L.R. n.1/2005 con le ulteriori precisazioni di cui allo specifico allegato al presente Regolamento, e con la specificazione che il termine di ultimazione, di cui all'articolo 86, comma 1, della Legge entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dalla data di presentazione della D.I.A.. Qualora i lavori non vengano ultimati nei termini, l'interessato deve presentare una nuova denuncia concernente la parte non ultimata.

#### **ART. 38. PROCEDURA PER L'ESAME ED IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Le procedure per l'esame ed il rilascio del permesso di costruire è quella prevista dall'art.83 della L.R. n.1/2005 con le ulteriori precisazioni di cui allo specifico allegato al presente Regolamento.
2. Gli effetti giuridici del permesso di costruire decorrono dal momento del rilascio del medesimo.
3. Nei casi di permesso di costruire rilasciato ai sensi del DPR 447/1998 e ss.mm.ii., gli effetti giuridici dello stesso decorrono dalla data di rilascio dell'Atto Finale da parte del S.U.A.P.

#### **ART. 39. VALIDITA' E DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Il mancato rispetto dei termini per l'inizio dei lavori comporta l'automatica decadenza del permesso a costruire.
2. La proroga per l'ultimazione dei lavori può avere luogo per fatti estranei alla volontà del concessionario e che siano riconosciuti tali con atto dell'autorità competente al rilascio.
3. Un periodo di tempo più lungo di tre anni per l'ultimazione dei lavori può essere concesso in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue caratteristiche tecnico-costruttive, di particolari condizioni idrogeologiche in cui si operi nel caso, infine, che si tratti di opere pubbliche o realizzate con finanziamenti pubblici la cui elargizione sia prevista in più esercizi finanziari.
4. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito l'interessato, che non può usufruire di proroghe, deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso di costruire, quest'ultimo dovrà concernere la parte non ultimata.

#### **ART. 40. PROCEDURE PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'**

1. Le procedure per l'Accertamento di Conformità è quella prevista dall'art. 140 della L.R. n.1/2005 con le ulteriori precisazioni di cui allo specifico allegato al presente Regolamento.

#### **ART. 41. PIANI DI ATTUAZIONE**

1. I piani di attuazione di cui agli art. dal 65 al 74 della L.R. n.1/05 vengono approvati secondo le disposizioni dell'art. 42 del presente regolamento.

2. I Piani Attuativi dovranno contenere tutta la documentazione richiesta nello specifico allegato al presente Regolamento approvato con determinazione dell'Autorità competente. Tutta la documentazione del Piano Attuativo dovrà essere fornita su adeguato supporto digitale (CD, DVD, ecc.) in formato PDF, per la successiva fornitura agli interessati nella fase di procedura di Valutazione Integrata ed in quella di pubblicazione.
3. In sede di rilascio dei singoli successivi permessi di costruire l'Amministrazione Comunale può autorizzare limitate modifiche alle proposte del piano approvato purché non riguardino la destinazione d'uso, la tipologia e gli standards urbanistici degli edifici, e non modificano il rapporto tra aree edificabili e aree ad uso pubblico.

#### **ART. 42. ESAME E APPROVAZIONE DI PIANI DI ATTUAZIONE**

1. Ricevuta una richiesta di realizzazione di un Piano Urbanistico Attuativo, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria al fine di verificare:
  - a) la completezza degli elaborati rispetto a quelli richiesti dal Regolamento Edilizio;
  - b) la presenza di vincoli sull'area;
  - c) la conformità del progetto di Piano Attuativo alle norme del presente Regolamento e delle norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico;
  - d) la conformità della bozza di convenzione;
  - e) la conformità e la coerenza con le opere e reti pubbliche esistenti e previste;
2. Successivamente la richiesta è sottoposta all'esame della Commissione Urbanistica – ove costituita - per un parere sulla sistemazione dell'area e del rapporto con il contesto urbano esistente.
3. Ultimata questa prima fase istruttoria e richiesti ed ottenuti gli eventuali elementi integrativi il responsabile del procedimento dispone la trasmissione di copia della richiesta e degli allegati all' A.S.L. e ai soggetti gestori delle reti pubbliche nonché agli altri Enti che devono valutare gli interventi per i pareri di competenza. L'ottenimento di detti pareri o N.O. può avvenire anche attraverso specifica Conferenza dei Servizi, salvo che non siano stati già precedentemente acquisiti direttamente dal Committente.
4. Per i Piani per i quali debba essere attivata la Procedura di Valutazione integrata ai sensi della LR n.1/2005, il Responsabile del Procedimento redige e pubblica la Relazione di Sintesi secondo le disposizioni vigenti mettendo contemporaneamente a disposizione degli interessati gli elaborati del Piano Attuativo.
5. Ricevuti i suddetti pareri, gli eventuali contributi alla fase di Valutazione Integrata, nonché la valutazione degli effetti ambientali da parte della Commissione Edilizia per il Paesaggio in caso di vincolo paesistico, la pratica viene trasmessa al Consiglio Comunale per l'esame e l'adozione con la procedura prevista dalla L.R. n.1/2005.
6. Intervenuta la definitiva approvazione degli organi competenti ed a seguito di pubblicazione sul BURT di specifico avviso, il Funzionario incaricato stipula la convenzione con i richiedenti e dal momento che questa sia legalmente trascritta si intende efficace l'autorizzazione a lottizzare.

#### **ART. 43. CONVENZIONE PER PIANI DI ATTUAZIONE**

1. L'efficacia di un piano urbanistico di attuazione o di un piano di recupero è subordinata alla stipulazione fra il Comune ed i proprietari interessati, di una convenzione da trascrivere nei registri immobiliari a cura del richiedente con la quale sia previsto:
  - a) la cessione gratuita al momento della stipula della convenzione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria in favore del Comune con il mantenimento da parte dei proponenti dell'uso del suolo al fine di realizzarvi le opere di urbanizzazione previste;
  - b) l'impegno da parte dei richiedenti per la manutenzione straordinaria ed ordinaria delle opere di urbanizzazione primaria fino al momento della loro ultimazione e presa in consegna da parte del Comune;

- c) la cessione gratuita al momento della stipula della convenzione delle aree per urbanizzazione secondaria ricomprese dallo strumento urbanistico generale nella perimetrazione della zona interessata;
- d) l'impossibilità, nei casi in cui non sia prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria contestualmente agli edifici, di richiedere i permessi a costruire relativi ai fabbricati previsti nella lottizzazione prima dell'avvenuta esecuzione della prima fase delle opere di urbanizzazione e del relativo collaudo rilasciato da un tecnico abilitato;
- e) l'impegno di prestare polizza fideiussoria, vincolata a favore del Comune, per un valore pari al costo presunto, maggiorato del 20%, delle opere di urbanizzazione previste in seconda fase e poste a carico dei richiedenti;
- f) l'eventuale rimborso delle spese di progettazione per la lottizzazione compilata d'ufficio;
- g) l'impegno da parte dei richiedenti, in luogo della esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, quando queste non siano previste dall'intervento, della esecuzione di altre opere di urbanizzazione secondaria indicate dal Comune su aree dallo stesso messe a disposizione dei proponenti il piano attuativo o del pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria secondo quanto previsto dalla legislazione regionale vigente; in questo ultimo caso la contribuzione degli oneri dovrà avvenire in fase di rilascio dei permessi a costruire relativi ai fabbricati con le modalità previste dalle norme vigenti. Nel caso che gli oneri da corrispondere assommino ad un valore superiore rispetto alle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare direttamente, nella convenzione sarà stabilita la quota finanziaria da scomputare per ogni singolo lotto da calcolarsi in modo percentuale rispetto alla volumetria prevista. Nel caso invece che l'importo delle opere poste a carico del privato sia superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti per gli interventi, non sarà dovuto da parte del comune alcun rimborso nei confronti dell'esecutore dell'opera;
- h) l'impegno dei richiedenti, nei casi in cui non sia prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria contestualmente agli edifici, all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e delle eventuali opere di urbanizzazione secondaria in base a due successive fasi da concludersi comunque entro il termine massimo di 10 anni dalla stipula della convenzione. In particolare le fasi dovranno riguardare le seguenti opere:
- PRIMA FASE -**
- rete di fognatura;
  - rete acquedotto;
  - opere stradali: tutte ad eccezione dello strato di usura della carreggiata, dei marciapiedi stradali, dei cordonati e delle zanelle;
  - impianto di illuminazione pubblica: palificazioni, canalizzazioni e relative cabine di trasformazione occorrenti;
  - movimenti di terra e piantumazione delle essenze ad alto fusto previste nelle aree destinate a verde attrezzato;
  - impianto di approvvigionamento e distribuzione di energia elettrica privata e di servizio telefonico ed eventuali cabine di trasformazione;
  - parcheggi pubblici, con esclusione del tappetino di usura, dei marciapiedi, dei cordonati e delle zanelle;
  - segnaletica stradale provvisoria concordata con l'Ufficio Polizia Municipale del Comune.
- SECONDA FASE -**
- opere stradali: cordonati, zanelle, strato di usura (tappetino) della carreggiata e marciapiedi;
  - impianto illuminazione pubblica: apparecchi luminosi ed allacciamenti necessari a rendere funzionante la pubblica illuminazione;
  - impianto di distribuzione dell'energia elettrica e rete telefonica ai privati nelle apposite canalizzazioni predisposte nella prima fase;
  - sistemazione delle aree a verde con manti erbosi, siepi, ecc.;
  - segnaletica stradale definitiva concordata preventivamente con l'Ufficio Polizia Municipale del Comune;
- i) che la restituzione delle garanzie prestate per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire soltanto ad avvenuto collaudo relativo alla seconda fase delle opere di urbanizzazione rilasciato da tecnico abilitato.

2. Lo schema tipo di convenzione, secondo quanto previsto dal presente articolo, sarà approvato insieme alla lottizzazione.

#### **ART. 44. PARERE DELL'AZIENDA SANITARIA LOCALE**

1. L'adozione di Piani Urbanistici attuativi diversi dalla residenza nei casi di cui alla L.R. n.1/2005 è subordinato al parere preventivo delle strutture competenti territorialmente per gli aspetti ambientali ed igienico sanitari.
2. Il parere è richiesto a cura dello Sportello Unico per le Attività Produttive ed il richiedente dovrà a tale scopo inoltrare all'Ufficio stesso doppia copia del progetto o ulteriore doppia copia del progetto e Rapporto Informativo redatto su stampati predisposti dalla Regione per i casi di edifici per attività produttive. Il parere potrà contenere condizioni e prescrizioni alle quali subordinare l'intervento.
3. Il parere è richiesto inoltre nei casi di deroga, previsti dalla normativa vigente, alle disposizioni igienico sanitarie, nei casi in cui siano necessarie valutazioni tecnico discrezionali e sui progetti di interventi edilizi che riguardano immobili con destinazione ricettiva, agrituristica, scolastica, sanitaria, socio-assistenziale, produttiva, commerciale, sportiva, ricreativa, stabilimenti termali e balneari, cimiteri e nei casi in cui sia prevista l'autorizzazione sanitaria ai sensi dell'art. 2 della L.283/62.

### **TITOLO V - Procedure ed adempimenti durante l'esecuzione delle opere**

#### **ART. 45. REQUISITI DEL PROGETTISTA, DEL DD.LL. E DEL COSTRUTTORE**

1. Il progettista ed il direttore dei lavori devono essere tecnici abilitati nei casi e nei limiti consentiti dalle disposizioni legislative vigenti.
2. I suddetti professionisti dovranno risultare abilitati all'esercizio della professione sulla base della legislazione vigente.
3. E' vietato l'esercizio della professione, entro il territorio Comunale, ai tecnici dipendenti del Comune stesso.
4. Per la esecuzione delle opere in conglomerato semplice od armato o in cemento precompresso o in acciaio, il progettista ed il Direttore dei Lavori dovranno avere i requisiti prescritti dalle Leggi n. 1096 del 16.11.1939, n. 1086 del 05.11.1971 e successive modificazioni.
5. I progetti delle opere di cui al comma precedente dovranno essere eseguiti in osservanza delle Leggi citate.

#### **ART. 46. RESPONSABILITÀ DEL TITOLARE, DEL PROGETTISTA, DEL DD.LL. E DEL COSTRUTTORE**

1. L'assuntore dei lavori è solidamente responsabile con il titolare della concessione e con il Direttore dei Lavori, di ogni osservanza sia alle norme generali di Legge e di regolamento, sia alle modalità esecutive, eventualmente fissate, nel permesso di costruire.
2. L'osservanza delle disposizioni contenute nel presente regolamento, in particolare quelle riguardanti le recinzioni e le opere di prevenzione degli infortuni, non limita in alcun modo la responsabilità del titolare del permesso, del progettista, del direttore dei lavori e/o dell'assuntore dei lavori, nei limiti delle rispettive competenze, in caso di non osservanza delle leggi e regolamenti vigenti in materia.

**ART. 47. INIZIO E CONDUZIONE DEI LAVORI**

1. Prima dell'inizio dei lavori il titolare del permesso di costruire o della denuncia inizio attività, dovrà depositare, presso l'Ufficio Tecnico del Comune, la dichiarazione del Direttore dei Lavori di accettazione e la designazione del costruttore complete dei rispettivi dati di domicilio e anagrafici.
2. Qualora il Direttore dei Lavori od il Costruttore vengano, per qualsiasi ragione, sostituiti, i lavori dovranno essere sospesi fino a quando non sia stata depositata, presso l'Ufficio Tecnico del Comune, la dichiarazione di accettazione del subentrante.
3. I lavori dovranno essere condotti con celerità e continuità ed essere eseguiti secondo le buone regole dell'arte ed in conformità delle norme legislative vigenti anche in materia di sicurezza.
4. Qualora, per qualsiasi motivo, i lavori iniziati dovessero essere interrotti, l'intestatario del titolo abilitativo deve disporre le cautele necessarie a garantire, durante detta interruzione, la pubblica incolumità ed il pubblico decoro.
5. Le costruzioni che comportano l'uso di strutture di acciaio o in cemento armato, non possono essere iniziate se non sono state preventivamente completate le procedure in materia antisismica.
6. Le opere abilitate non possono essere iniziate se prima il titolare non abbia acquisito tutti i nullaosta e/o autorizzazioni di competenza di altri Enti e comunque necessarie e previste dalla legislazione vigente al momento.
7. Prima dell'inizio dei lavori dovranno essere ottemperati gli obblighi previsti dalla vigenti disposizioni di legge in materia di riutilizzo e/o smaltimento delle terre di scavo.

**ART. 48. APERTURA DEL CANTIERE E PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO**

1. Il titolare del permesso di costruire, all'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, può richiedere (ai sensi dell'art. n. 33 della L. 1150/42), l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali riferire le opere che vengono realizzate. L'assegnazione dei punti fissi è effettuata con apposito verbale redatto dall'Ufficio Tecnico e firmato dal titolare del permesso e da un rappresentante dell'Ufficio Comunale: una copia deve rimanere in cantiere.
2. Per ogni cantiere deve essere esposto, in posizione visibile da spazi pubblici o aperti al pubblico transito, cartello contenente ben leggibili i seguenti dati:
  - a) gli estremi dell'atto abilitativo all'esecuzione dei lavori;
  - b) descrizione succinta delle opere da eseguire;
  - c) i nominativi e le relative qualifiche professionali del titolare, del Direttore dei lavori, del progettista, del responsabile del cantiere e del responsabile della sicurezza nei casi previsti dalla legge.
3. Sul cartello del comma precedente è ammessa la presenza di elaborati, anche assonometrici, dell'opera.
4. E' fatto obbligo di tenuta in cantiere dell'atto abilitativo all'esecuzione dei lavori nonché degli eventuali verbali di linea, livello e di fognatura.
5. Nel caso di cantieri soggetti all'applicazione del D. Lgs 494/96 e successive modificazioni sul luogo dei lavori dovrà essere presente in cantiere copia della Notifica Preliminare di cui all'art. 11 del D. Lgs 494/96.

**ART. 49. VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI E VISITA DI CONTROLLO**

1. Il titolare della permesso di costruire o della denuncia inizio attività, è tenuto ad effettuare comunicazione al Comune per l'inizio dei lavori (ivi compreso le opere di apertura del cantiere).

2. Il titolare della permesso di costruire o della denuncia inizio attività è tenuto ad effettuare comunicazione al Comune dell'ultimazione di tutte le opere soggette a permesso di costruire o denuncia inizio attività nonché a presentare contestualmente certificazione circa la regolare esecuzione delle stesse rispetto al progetto autorizzato o asseverato, redatta da tecnico abilitato sulla base delle vigenti normative.
3. Il costruttore deve sempre lasciare libero accesso in cantiere agli incaricati del Comune, ai funzionari della A.S.L., agli ispettori del lavoro, ecc..., per i controlli di loro competenza.
4. L'autorità comunale designata esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio Comunale per assicurare la rispondenza alle norme, alle leggi e ai regolamenti, alle prescrizioni del Regolamento Urbanistico ed alle modalità fissate nel permesso. Essa si avvale di norma per tale vigilanza dei Vigili Urbani e di ogni altro modo di controllo che ritiene opportuno adottare.
5. L'autorità comunale competente ordinerà l'immediata sospensione dei lavori quando:
  - a) sia stato contravenuto alle norme, alle leggi, ai regolamenti ed alle prescrizioni del Piano Regolatore;
  - b) non siano state osservate le disposizioni del presente regolamento e le norme, disposizioni e modalità esecutive riportate nel permesso di costruire e disegni allegati;
  - c) il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione, od avendola lasciata, non sia stato regolarmente sostituito, previa comunicazione al Comune;
  - d) sia stato arbitrariamente modificato il progetto approvato;
  - e) il permesso di costruire risulti ottenuto in base a condizioni e dimensioni del terreno, tipi e disegni non corrispondenti al vero.
6. Nell'ordine di sospensione l'autorità competente potrà riservarsi di comunicare i provvedimenti ritenuti opportuni e necessari ivi comprese eventuali demolizioni, affinché possa essere autorizzata la ripresa e la prosecuzione dei lavori, salva ed impregiudicata ogni eventuale azione penale.
7. Nel caso il progetto presentato sia riconoscibile di approvazione con eventuali modifiche e quindi con parziali demolizioni delle opere eventualmente già eseguite, l'autorità comunale competente potrà rilasciare il titolo abilitativo in sanatoria secondo quanto previsto dalla normativa vigente per le parti ritenute meritevoli di approvazione e con la condizione che vengano demolite e/o modificate le parti ritenute non conformi entro un termine prefissato.

## **ART. 50. RINVENIMENTO DI OPERE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E TUTELA DELLE BELLEZZE NATURALI**

1. Oltre alle prescrizioni di cui al D.Lgs. n. 42/2004 sull'obbligo della denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque esegua scoperte di presumibile interesse scientifico (paleontologico, archeologico, storico, artistico, ecc...) il titolare del permesso di costruire, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i rinvenimenti di cui sopra che si verificassero nel corso dei lavori.
2. L'autorità comunale competente impartirà le disposizioni atte a tutelare le cose rinvenute in attesa dell'intervento delle autorità competenti.

## **ART. 51. CAUTELE CONTRO DANNI E MOLESTIE - RECINZIONE E SEGNALEZIONE DEI CANTIERI**

1. Chiunque voglia eseguire opere edilizie sia nuove costruzioni ricostruzioni o demolizioni, deve osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo di danno a persone od a cose, e ad attenuare, quanto più è possibile, gli incomodi che i terzi potrebbero risentire dalla esecuzione delle opere.

2. Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici, con un assito, steccato od altro tipo di recinzione di aspetto decoroso.
3. Se la recinzione suddetta è realizzata con un assito, questo dovrà essere eseguito prima di iniziare i lavori e dovrà essere solido, alto non meno di m. 2 e formato da tavole dello spessore di almeno cm. 2 discoste una dall'altra non più di 10 cm.
4. I serramenti delle aperture di ingresso in tali recinti, dovranno aprirsi all'interno ed essere muniti di serratura; essi dovranno essere tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro.
5. In ogni angolo della recinzione confinante con luogo pubblico dovrà essere posta una segnalazione luminosa da mantenersi accesa a cura e spese del proprietario, e dovranno essere collocate in modo da rendere facilmente visibile il recinto od il riparo su cui sono collocate da ogni parte di accesso e di percorrenza.
6. Tutti i materiali di costruzione o di demolizione dovranno essere posti nell'interno del recinto.
7. Quando l'assito può recare disturbo al transito ed alla circolazione sulla pubblica via il costruttore potrà essere dispensato dall'esecuzione dell'assito, dovrà eseguire i ponti a sbalzo, provvedendo convenientemente alla sicurezza dei passanti.
8. In particolari circostanze, l'autorità comunale preposta potrà prescrivere la osservanza di determinate norme a tutela della incolumità pubblica e della libertà di transito.
9. Alle disposizioni precedenti potrà derogarsi quando si tratti di lavori di poca entità o di breve durata, come ad esempio: tinteggiatura dei prospetti, ripulitura dei tetti.
10. In tali casi, dovranno, tuttavia, collocarsi due o più segnali atti ad avvertire i passanti del pericolo.
11. Quando le opere di chiusura comportano l'occupazione temporanea di area pubblica, il committente o l'esecutore dei lavori è tenuto a chiedere la preventiva autorizzazione all'Ufficio comunale competente presentandone domanda.
12. Al termine dei lavori devono essere rimesse in ripristino, a cura e spese dell'esecutore dei lavori, tutte le opere stradali e quanto altro di uso pubblico sia stato interessato dalla costruzione stessa.
13. I ponti e le scale di servizio devono avere tutti i requisiti necessari per garantire la incolumità pubblica e dovranno corrispondere alle norme di leggi e regolamenti vigenti in materia.
14. Le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) debbono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione, in conformità alle disposizioni per la prevenzione degli infortuni.
15. I ponteggi debbono essere chiusi verso strada con stuoie, graticci od altro idoneo materiale, provvisti di opportuni ancoraggi e dotati di tramogge per lo scarico dei materiali.
16. All'interno dei cantieri o nelle aree indicate dal progetto dell'opera è ammessa l'installazione di manufatti per uffici, ricovero attrezzi, servizi igienici e locali in genere a servizio delle maestranze per il tempo necessario all'esecuzione dei lavori.

## **ART. 52. OCCUPAZIONE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO PUBBLICO**

1. Chi intenda eseguire lavori sul suolo o nel sottosuolo pubblico deve prima ottenerne l'autorizzazione del Comune e provvedere a realizzare, con assiti ed altri materiali idonei, i ripari necessari per impedire ogni danno alle persone ed alle cose, apponendo allo scopo segnali ben visibili di giorno e di notte.
2. L'occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico può essere concessa dalla Amministrazione Comunale, se necessario ed opportuno, per usi particolari e per motivate ragioni di decoro e di igiene, purché l'occupazione sia compatibile con la stabilità delle proprietà confinanti e con le esigenze dell'uso pubblico.
3. Sono ammesse in particolare: la creazione di intercapedini o di aperture al livello del suolo per aerare gli scantinati nonché la costruzione di impianti di depurazione acque reflue quando queste non possano essere ubicate all'interno degli immobili.

4. Nell'atto di concessione di suolo o sottosuolo pubblico debbono fissarsi il canone che il concessionario deve versare annualmente dopo l'esecuzione delle opere e l'obbligo per il richiedente di ripavimentare a proprie spese il suolo pubblico e di renderlo idoneo a sopportare l'uso pubblico che vi si intende svolgere.
5. Le concessioni di occupazione di suolo o sottosuolo possono essere revocate quando lo richiedano motivi di interesse pubblico.
6. L'esecuzione di lavori ricompresi in atti di permesso di costruire, in denuncia di inizio attività non possono essere iniziati se prima non sia stata richiesta ed ottenuta la disponibilità per l'occupazione di suolo o sottosuolo pubblico.
7. L'Amministrazione Comunale può prescrivere la demolizione o la rimozione di opere costruite su suolo pubblico o sporgenti su di esso, quali gradini, scale, sedili esterni, paracarri, gabinetti, grondaie molto sporgenti, tettoie, sovrappassi ed imposte di porte e finestre a piano terreno che si aprano all'esterno.
8. Quando tali opere siano state eseguite in conformità a leggi vigenti all'epoca della loro esecuzione, l'Amministrazione Comunale può ordinare la demolizione o rimozione solo per ragioni di interesse pubblico, salvo il pagamento di un eventuale indennizzo dovuto al proprietario.
9. Quando non sussistono ragioni di pubblico interesse, la demolizione o rimozione deve essere comunque eseguita in occasione di interventi edilizi sull'edificio o sulle parti in questione.

## **TITOLO VI - Abitabilità ed agibilità**

### **ART. 53. OPERE SOGGETTE AD ATTESTAZIONE DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ**

1. Nessuna nuova costruzione, può essere occupata, parzialmente o totalmente, senza attestazione di abitabilità o agibilità rilasciata da professionista abilitato, nei casi previsti dalla legislazione regionale vigente.
2. L'attestazione di abitabilità o agibilità non può essere effettuata prima dell'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione primaria previste a servizio dell'edificio interessato da un Piano Attuativo o da un Permesso a Costruire o da una Denuncia di Inizio Attività, in quanto tali opere rappresentano l'insieme dei lavori necessari a rendere un'area idonea all'utilizzo previsto dal Regolamento Urbanistico.

### **ART. 54. ATTESTAZIONE DI ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ: DOCUMENTI**

1. L'attestazione di abitabilità o agibilità, redatta secondo quanto previsto dalla legislazione regionale vigente, deve essere presentata dal titolare del permesso di costruire o denuncia di inizio attività una volta ultimati i lavori.
2. L'attestazione di cui al punto precedente deve contenere almeno i seguenti elementi:
  - a) estremi del permesso di costruire, della denuncia di inizio attività e delle eventuali varianti in corso d'opera;
  - b) la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori, in conformità al progetto approvato.
  - c) esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera (estratto planimetrico catastale) per la quale si richiede l'abitabilità o l'agibilità;
  - d) estremi del certificato di collaudo statico e nel caso di pratiche sorteggiate dall'Ufficio regionale competente del certificato di conformità rilasciato dall'Ufficio stesso;
  - e) estremi di deposito della dichiarazione presentata per l'iscrizione al Catasto dell'immobile;
  - f) certificazione di conformità dell'opera al progetto presentato, rilasciata da tecnico abilitato;
  - g) dichiarazione di conformità e di rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento consumo energetico negli edifici (L.10/91) nei casi previsti da leggi o regolamenti;
  - h) collaudo e/o dichiarazione di conformità degli impianti installati alle norme vigenti (L.46/90);

- i) estremi del certificato di prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco o dichiarazione redatta ai sensi del DPR n.37 del 12.01.1998, art.3 comma 5, con attestazione di avvenuta presentazione al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Nell'ipotesi che la attività realizzata non sia soggetta ai sensi di legge a rilascio di certificato di prevenzione incendi occorrerà che il tecnico abilitato ne attesti i presupposti di legge;
- j) per immobili approvvigionati di acqua potabile da acquedotti privati l'attestazione dovrà altresì contenere dichiarazione della disponibilità di acqua potabile in quantità sufficiente indicando gli estremi del giudizio di potabilità rilasciato dalla ASL.
- k) inoltre dovrà essere data indicazione del recapito delle acque reflue e, ove necessario, gli estremi di autorizzazione allo scarico.
- l) dichiarazione di rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici.
- m) Estremi del collaudo delle opere di urbanizzazione primaria previste a servizio dell'edificio interessato da un Piano Attuativo o da un Permesso a Costruire o da una Denuncia di Inizio Attività.

## **TITOLO VII - Norme tecniche generali**

### **ART. 55. ESTETICA DEGLI EDIFICI, EDIFICI PERICOLANTI E OBBLIGO DI**

#### **MANUTENZIONE**

1. Tutti gli edifici e manufatti in genere che si elevano al di sopra del terreno, devono presentare un aspetto decoroso e caratteri estetici appropriati all'edificio ed all'ambiente circostante. Questo "aspetto" deve essere tale da garantire il felice inserimento dell'opera nell'ambiente anzi detto, sia per quanto si riferisce ai materiali da impiegarsi che alle decorazioni e tinteggiature.
2. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, di intonacatura e di ritinteggiatura della facciata delle case deteriorate dal tempo o dalle intemperie.
3. L'autorità competente al rilascio del permesso di costruire ha la facoltà, in sede di esame del progetto, su conforme parere della Commissione Edilizia, di prescrivere linee architettoniche e forme di decorazione che si armonizzino con l'ambiente circostante ovvero di stabilire direttamente le suddette linee e forme per le costruzioni prospettanti le più importanti vie o piazze.
4. I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere intonacati, a meno che, per il genere di costruzione o per il carattere architettonico, non richiedano intonaco ma altri tipi di finitura.
5. Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici e le fasce debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.
6. Le condutture in genere (quali ad esempio gli scarichi, le canne fumarie, le colonne montanti di acqua, luce, telefono, gas) dovranno essere poste all'interno dell'edificio se risultano prospettanti su vie o spazi pubblici.
7. Per gli edifici posti all'esterno delle zone omogenee A (Centri Storici) purché non soggetti ad interventi di Restauro e comunque non vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, nei casi in cui, per comprovate esigenze di carattere tecnico e/o strutturale, le condutture non possano essere installate sulle altre facciate, le stesse potranno essere realizzate anche sulle pareti prospettanti vie o spazi pubblici.
8. Gli abbaini ed i volumi tecnici, quando non fanno parte dell'architettura degli edifici, debbono essere risolti in modo da non pregiudicare l'aspetto estetico degli stessi.
9. Le finestre ed i lucernari dei sotterranei devono essere munite di difese in materiali atti a garantire l'incolumità pubblica.
10. Quando un edificio o una parte di esso sia pericolante, il proprietario o gli inquilini hanno l'obbligo di darne immediata comunicazione al Sindaco e nei casi di urgenza, possono eseguire un immediato puntellamento e prendere gli altri provvedimenti necessari a garanzia della sicurezza e della pubblica incolumità.

11. Il Comune, quando ha notizia che un edificio o parte di esso presenta pericolo o che un lavoro è condotto in modo da destare preoccupazione nei riguardi della pubblica incolumità, se la denuncia è presentata da privati, prima di esplicitare le relative indagini, può richiedere che essa sia corredata da una relazione stesa da tecnico idoneo.
12. Il Comune quando ha accertato il fatto può ingiungere al proprietario di provvedere alle opere di consolidamento ed eventualmente allo sgombrò ed alla demolizione dell'edificio, o della parte di esso che minaccia rovina, assegnando un congruo termine.
13. Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza, ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro, l'igiene. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, di intonacatura e di ritinteggiatura della facciata delle case deteriorate dal tempo e dalle intemperie.
14. Se le condizioni delle facciate visibili in tutto o in parte da spazi pubblici, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente, l'autorità comunale competente, a suo insindacabile giudizio e sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo termine di tempo, trascorso inutilmente in quale può far eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando le spese nei modi previsti dalla legge.

#### **ART. 56. AGGETTI E SPORGENZE DEGLI EDIFICI**

1. Le finestre aventi il davanzale ad altezza inferiore a m. 2.80 se la via o piazza è munita di marciapiede, e m. 4.50 se ne è priva e le chiusure delle botteghe e delle porte, non dovranno aprirsi all'esterno e dar luogo ad alcun risvolto od ingombro quando venissero a sporgere dal filo dell'allineamento stradale. Le persiane dei piani superiori quando non sono a scorrimento, devono essere solidamente assicurate, in modo da non costituire eventuale pericolo per i passanti;
2. I ampioni e le lampade fisse nelle vie o nelle piazze, non dovranno essere collocate ad altezze inferiori a m. 3.50 se contenute entro cm. 30 all'interno del filo marciapiede, a m. 4.50 se altrimenti; sotto i portici potranno essere collocati a m. 2.20;
3. Le decorazioni e gli aggetti degli edifici, compresi entro l'altezza di m. 2.80, non potranno sporgere più di cm. 12 oltre il filo dell'allineamento stradale, mentre ad una altezza superiore potranno sporgere di cm. 20.
4. I terrazzini, le pensiline, le tettoie, i balconi scoperti o coperti e circondati da pareti (bow-window) semplici o multipli, sporgenti dal filo dell'allineamento stradale oltre cm. 20 saranno consentiti solamente nelle piazze o nelle strade larghe almeno m. 10 o potranno sporgersi dal filo dell'allineamento stradale di una misura pari a 1/10 della larghezza stradale, mentre le costruzioni in aggetto, che hanno lo scopo di aumentare le dimensioni utili dei vani di abitazione, non potranno sporgere più di 1/15. In ogni caso la sporgenza non potrà superare m. 1.00; per gli altri aggetti, se costituiti da strutture a sbalzo tamponate, si potranno raggiungere i m. 1.20; i balconi potranno sporgere fino a m. 1.50 sempre ché la larghezza stradale lo consenta (Legge n. 1684 del 25.11.1962).
5. Gli aggetti eccedenti i cm. 20 non potranno essere realizzati ad altezze inferiori ai m. 3.50 se la via o la piazza è munita di marciapiede e l'aggetto è contenuto entro il limite di cm. 30 all'interno del filo marciapiede; altrimenti dovrà essere realizzato ad altezza non minore di m. 4.50.
6. Qualora l'aggetto non sporga neppure in parte dal filo dell'allineamento stradale, la minima altezza potrà essere ridotta a m. 2.40.
7. Le tettoie e le pensiline dovranno essere collocate in modo da non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori dei nomi delle vie o piazze o quanto altro di interesse pubblico, ed essere munite di apposito condotto per lo scarico delle acque piovane, opportunamente incassato; se hanno coperture o vetri dovranno essere del tipo retinato o altro tipo equivalente.
8. Le tende sporgenti dal filo di allineamento stradale saranno consentite solo nelle piazze o nelle strade larghe almeno ml. 6.00. Nelle piazze o strade munite di marciapiede, le tende,

loro appendici e loro meccanismi, non potranno essere poste ad altezza inferiore a m. 2.20 né superare il limite di cm. 30 all'interno del filo marciapiede o della zona interdotta al traffico veicolare.

9. Sono vietate le appendici verticali, anche in tela o guarnizioni di frangia, che scendono sotto i m. 2.20 salvo casi speciali sempre che una minore altezza non nuoccia al decoro della località ed al libero transito.
10. Nelle vie o piazze prive di marciapiede, le tende sporgenti saranno di regola vietate; salvo casi particolari e prescrizioni che saranno determinate di volta in volta, a meno che siano non osservate le stesse norme stabilite per le pensiline o tettoie.
11. Ove nulla osti nei rapporti della luce e della aerazione dei piani ammezzati, può essere rilasciata l'autorizzazione di porre tende verticali nel vano delle arcate o degli intercolunni dei portici. In tal caso le tende debbono essere uguali per materia, forma, colore e decorazione.
12. Per gli immobili di interesse archeologico e storico-artistico, l'installazione è subordinata al nulla osta della competente Soprintendenza.
13. Tutte le altezze di cui alle precedenti lettere vanno misurate in corrispondenza del punto più basso degli oggetti, mensole, ricaschi, tende, lampioni, lampade e quanto altro, dove la strada si trova alla quota più elevata, in corrispondenza del retro marciapiede se esistente ed in sua mancanza in corrispondenza dell'intersezione del piano stradale con il fronte dell'edificio.
14. Tutte le suddette norme valgono tanto per le vie o piazze pubbliche quanto per quelle private.
15. La possibilità di costruire balconi, installare tende e quant'altro aggettante su spazi pubblici, costituisce per l'Amministrazione Comunale, una concessione facoltativa compensabile con una tassa di occupazione di area o volume pubblico. E' vietato l'uso del legname per la costruzione di balconi prospicienti sia il suolo pubblico che quello privato, salvo il caso di costruzioni di carattere speciale.
16. I serramenti dei negozi, le porte e le finestre a piano terreno debbono essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun oggetto dalla linea del muro su spazi pubblici o strade private aperte al pubblico transito.

#### **ART. 57. APPOSIZIONE DI CARTELLONI, INSEGNE, MOSTRE, VETRINE**

1. Le insegne, mostre, vetrine ecc., quando non vietate dal Regolamento Urbanistico, non debbono in alcun modo alterare o coprire gli elementi architettonici degli edifici, da valutare in sede progettuale e non devono recare disturbo alla viabilità o nuocere al decoro dell'ambiente.
2. Gli oggetti delle insegne, mostre, decori ecc., salvo le insegne a forma di bandiera, non debbono oltrepassare cm. 12 dall'allineamento del fabbricato rispetto allo spazio pubblico.
3. L'autorità comunale competente, su conforme parere della Commissione Edilizia, ordina la rimozione di insegne, cartelli pubblicitari, elementi di illuminazione ecc. quando questi rechino pregiudizio all'estetica degli edifici e dei luoghi, ovvero autorizza deroghe nel caso di mostre di singolare valore ed importanza artistica, sempreché compatibili con la larghezza delle strade e dei marciapiedi.

#### **ART. 58. CORTILI**

1. Si definiscono cortili gli spazi scoperti interni a fabbricati completamente o parzialmente circondati da muri, esistenti o potenziali, anche se detti muri appartengono a proprietari diversi e sui quali prospettano finestre di vani di abitazione.
2. Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli da ampliare, sopraelevare o ristrutturare, i cortili dovranno avere dimensioni planimetriche non inferiori a ml. 10 e comunque non inferiori alla altezza massima dell'edificio prospiciente ciascun lato del cortile stesso.

3. Tali dimensioni si riferiscono a distanze fra pareti finestrate. Si potranno ridurre a ml. 6 per pareti non finestrate.
4. Nel caso di cortili che soddisfino i requisiti richiesti solo per le porzioni superiori anziché per l'intero loro sviluppo in altezza è ammesso considerare tali spazi scoperti come cortili limitatamente al tratto sovrastante la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo;
5. Nei cortili su cui si aprono finestre di locali abitabili è vietato aprire finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitate attività che prevedono l'utilizzo di sostanze nocive o pericolose.
6. L'espulsione nei cortili di aria calda o viziata, proveniente da impianti di condizionamento o trattamento aria, è ammissibile solo quando siano rispettate tutte le seguenti condizioni:
  - a) Vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a ml.4,00 tra la bocca di espulsione e la parete antistante;
  - b) Vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a ml.6,00 tra la bocca di espulsione ed il centro della più vicina finestra della parete direttamente antistante;
  - c) Vi sia una distanza, misurata in verticale, non inferiore a ml.2,00 tra la sommità della bocca di espulsione ed il davanzale della finestra direttamente soprastante;
  - d) La velocità dell'aria espulsa, ad una distanza di ml 2,00 dalla bocca di espulsione, non sia superiore a ml./sec. 0,20.
7. Ai fini del presente Regolamento si definisce come chiostrina lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali rispondono alle prescrizioni del presente articolo ma siano insufficienti a qualificarlo come cortile.
8. Sulle chiostrine possono essere aperte finestre di locali di abitazione non permanente o di locali inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali di abitazione permanente, salvo che il locale sia dotato di altra finestratura (prospettante su spazio aperto o su cortile regolamentare) di dimensioni tali da assicurare il rispetto della superficie finestrate minima prescritta dal presente Regolamento.
9. Per quanto riguarda finestre o bocche d'aria di locali che ospitano attività che possono essere causa di insalubrità nonché per l'espulsione di aria calda o viziata, si applicano le stesse norme già dettate per i cortili al comma 6.

#### **ART. 59. RECINZIONI**

1. I muri di recinzione, esposti in tutto od in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per gli edifici. In prossimità degli incroci o delle curve cieche la vegetazione e le recinzioni debbono essere effettuate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico.
2. Salvo diversa prescrizione del Regolamento Urbanistico, le recinzioni verso spazi pubblici debbono essere trasparenti per almeno due terzi della loro superficie o costituite da solo muro perimetrale di altezza massima di cm. 120. Le recinzioni tra le proprietà possono essere realizzate con rete e siepe, con sola siepe, con muro pieno nelle altezze ammesse dal Codice Civile.
3. Nelle zone di nuova urbanizzazione le aree di pertinenza di un complesso edilizio unitario presentate quali aree condominiali, non potranno essere divise in parti recintate fra loro. E' invece ammessa la recinzione fra la strada pubblica e le aree condominiali suddette.

#### **ART. 60. TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL VERDE**

1. In tutte le zone urbanizzate, nelle zone destinate a verde pubblico e privato e, nelle zone non urbanizzate, nei resedi dei fabbricati è vietato abbattere alberi di alto fusto senza la preventiva e motivata comunicazione dell'interessato da depositarsi almeno 20 giorni prima della data prevista per l'abbattimento. L'abbattimento è consentito nei casi in cui la pianta

sia gravemente ammalorata, costituisca pericolo di caduta, arrechi danni a immobili o ne sia previsto l'abbattimento nei progetti di sistemazione di tali aree. Per ogni albero di cui venga autorizzato l'abbattimento è fatto obbligo di provvedere alla messa a dimora nello stesso appezzamento di terreno di altra pianta della stessa essenza o di essenze che fanno parte del preesistente patrimonio naturalistico e forestale del luogo e/o comunque che si adattano alle caratteristiche pedoclimatiche della zona. Tale obbligo può essere derogato qualora la densità di alberi nel terreno sia già sufficiente.

2. Le nuove costruzioni di norma devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante di alto fusto più cospicui e caratteristici.
3. Nelle aree destinate a giardino delle nuove costruzioni è fatto obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto per ogni nuova unità abitativa, compatibilmente con le distanze imposte dal Codice Civile e dal Codice della Strada.
4. Tutte le aree private in ambito urbano a confine con spazi pubblici o comunque aperti al pubblico transito, debbono essere recintate per evitare l'accesso di estranei ed il deposito di immondizie e mantenute decorosamente. La sistemazione deve comunque assicurare lo smaltimento delle acque di pioggia, evitando ristagni.
5. Le piante di basso e alto fusto sistemate lungo spazi asfaltati o comunque pavimentati dovranno avere alla base una sistemazione per un raggio minimo di cm. 100 dal tronco tale da permettere il passaggio nel terreno dell'acqua piovana.
6. Per gli abbattimenti eseguiti senza la comunicazione di cui al precedente comma 1 sarà applicata una sanzione amministrativa come previsto dall'art. 85 del presente regolamento.

#### **ART. 61. ACQUA POTABILE**

1. Ogni alloggio ed ogni attività produttiva deve essere dotata di acqua potabile distribuita attraverso uno specifico impianto idraulico.
2. L'acqua deve essere prelevata dall'acquedotto Comunale o provvista privatamente.
3. Ogni alloggio servito da acquedotto privato deve essere regolarmente rifornito di acqua potabile in quantità proporzionale al numero dei locali abitati e degli abitanti previsti, tenuto conto del maggior fabbisogno estivo, e comunque in quantità non inferiore a 150 litri a persona al giorno (DPCM 4.03.1996 – allegato – punto 8.2.1).
4. Le costruzioni e gli impianti devono essere conformi alle specifiche e alle prescrizioni emanate dal Gestore del Servizio Idrico.
5. L'acqua erogata da acquedotti privati deve essere dichiarata potabile dalla ASL secondo normativa vigente e le caratteristiche degli impianti di attingimento e distribuzione dovranno essere conformi al D.M. 26 marzo 1991.
6. Gli impianti per la distribuzione interna dell'acqua potabile debbono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle norme del regolamento per la fornitura di acqua potabile ed alle norme di legge vigenti.

#### **ART. 62. POZZI, VASCHE E CISTERNE PER ACQUA POTABILE**

1. Le vasche, le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile se parzialmente o totalmente interrati vanno costruiti a monte di fognature, concimaie, scarichi, fossi di scolo ed ad una distanza non inferiore a ml 25 da questi.
2. La bocca dei pozzi deve essere chiusa da apposita torretta in muratura, munita di sportello con chiusura a chiave.
3. L'ubicazione dei pozzi e la tipologia costruttiva dovranno essere valutate in seguito all'analisi dei dati di conoscenza acquisiti allo scopo di escludere che, a seguito dell'emungimento, si producano fenomeni di subsidenza tali da compromettere la stabilità dei manufatti esistenti nell'intorno dell'area di perforazione.
4. Le nuove costruzioni dovranno essere dotate di una cisterna di accumulo dell'acqua piovana dimensionata in ragione di 30 lt per ogni metro quadrato di pertinenza verde, con

un minimo di 1500 lt da utilizzare per la manutenzione delle essenze arboree e delle parti a verde delle pertinenze

#### **ART. 63. VOLUMI TECNICI**

1. Sono considerati volumi tecnici i seguenti manufatti e relative superfici:
  - a) i depositi dell'acqua;
  - b) i manufatti di protezione di pozzi o prese di attingimento acque sotterranee;
  - c) gli isolamenti a cappotto di edifici esistenti, spessoramento delle coperture per coibentazione o tetti ventilati;
  - d) gli abbaini con dimensione di passo d'uomo;
  - e) gli extra corsa degli ascensori;
  - f) gli impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione (compresi gli impianti che utilizzano fonti energetiche alternative);
  - g) gli impianti di depurazione delle acque;
  - h) gli impianti di abbattimento delle emissioni nell'atmosfera;
  - i) cabine elettriche private a servizio di edifici produttivi;
  - j) locali produzione aria compressa e/o abbattimento polveri;
  - k) impianti e meccanismi per il superamento delle barriere architettoniche in edifici esistenti;
  - l) superfici per impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti che si rendono indispensabili sulla base di nuove disposizioni.
2. Detti volumi tecnici dovranno raggiungere una soluzione architettonica unitaria ed armonica con il resto del manufatto e con gli edifici ed ambienti circostanti e dovranno risultare nelle dimensioni minime tecnicamente accettabili e strettamente necessarie, da risultare in apposita relazione tecnica redatta dal progettista.
3. Sono da considerarsi volumi tecnici anche i rialzamenti dovuti alla costruzione del cordolo in c.a. nelle dimensioni previste dalla legge sulle costruzioni in zona sismica laddove non vietato dal Regolamento Urbanistico, solo ed esclusivamente nei casi in cui esso sia giustificato da particolari esigenze tecniche od estetiche.
4. I volumi tecnici dovranno rispettare le distanze dai confini e dagli edifici previste dal presente regolamento per gli edifici. Sono ammesse distanze inferiori soltanto per casi e nelle quantità consentite dalla normativa vigente per interventi di risparmio energetico.

#### **ART. 64. CAMINI E CANNE FUMARIE**

1. Il comignolo, o parte terminale delle canne fumarie, o bocca del camino, deve essere realizzato in conformità dell' art. 6 del D.P.R. 22/12/1970 n. 1391; esso dovrà essere realizzato con tipologia tradizionale del Mugello in muratura di mattoni intonacata o a faccia vista e copertura in tegoli e coppi, bene assicurato alla copertura.
2. Le bocche dei camini devono risultare più alte di almeno un metro rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 10 metri e collocata in modo da evitare, in ogni caso, che le esalazioni ed il fumo abbiano ad arrecare danni, molestie o pericolo agli edifici vicini.
3. Qualora si abbiano più canne fumarie, vicine, esse dovranno essere convenientemente raggruppate.
4. E' obbligatoria la conservazione ed il restauro dei comignoli esistenti di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.

**ART. 65. EDIFICI PER IL RICOVERO DEGLI ANIMALI E CONCIMAIE**

1. I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere localizzati e costruiti in conformità al Regolamento Urbanistico e alle disposizioni contenute nei regolamenti di igiene e di polizia veterinaria nonché alle normative in materia di industrie insalubri.
2. Non sono ammessi nuovi locali o spazi di alcun tipo per l'allevamento e ricovero di animali da cortile all'interno delle aree urbanizzate o indicate come A, B, C e D dal P.R.G.
3. Le concimaie devono essere dotate di platea impermeabile e di canalizzazioni per la raccolta e lo smaltimento dei reflui nel rispetto delle normative vigenti.
4. Fatte salve le disposizioni in materia di industrie insalubri, devono essere rispettate le seguenti distanze minime da edifici destinati a civile abitazione o alla permanenza di persone:
  - a) Spazi o locali per l'allevamento o il ricovero di animali da cortile: 15 metri;
  - b) Stalle e concimaie: 25 metri;
  - c) Bacini e recipienti di accumulo liquami di animali, se aperti: 100 metri.

**ART. 66. COPERTURE**

1. Le coperture degli edifici potranno essere a tetto o a terrazza.
2. In linea generale si prescrive di norma l'utilizzo dei seguenti materiali:
  - a) per la copertura di edifici residenziali coppi e tegole o del tipo alla portoghese comunque in cotto;
  - b) per la copertura di edifici produttivi in genere finitura del manto con elementi in cotto o cemento, rifinitura della copertura con strato di ghiaia, con guaina impermeabilizzante. Sono escluse pitture o elementi di finitura con effetto specchio.
3. In caso di copertura a terrazzo, la superficie esterna dovrà essere impermeabilizzata ed avere una pendenza minima dello 0,50% in modo da facilitare lo scolo delle acque piovane. In questi casi è consentita la realizzazione di copertura a manto erboso e/o arbustivo.
4. Tanto nelle coperture a tetto che a terrazzo, dovranno aversi canali di gronda opportunamente dimensionati e con pendenza non inferiore allo 0,50%.
5. Nella progettazione e realizzazione di interventi edilizi riferiti a nuove costruzioni o ad edifici esistenti dovranno essere adottate misure preventive e protettive al fine di garantire, nei successivi lavori di manutenzione sulla copertura, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in condizioni di sicurezza (articolo 82, comma 16 della l.r. 1/2005, regolamento di attuazione del citato art. 82 co. 16 approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 23.11.2005 n. 62/R)

**ART. 67. DEMOLIZIONI - SCAVI - MATERIALI DI RESULTA**

1. Si dovrà evitare il sollevamento della polvere sia usando tutte le opportune cautele durante il trasporto, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.
2. I materiali di demolizione dovranno essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela attraverso condotti chiusi.
3. I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni debbono essere trasportati immediatamente, con appositi mezzi, alle zone di deposito indicate in progetto o alle discariche autorizzate.
4. Il costruttore deve mantenere la via pubblica costantemente pulita su tutta l'estensione dei suoi lavori e nelle immediate vicinanze.
5. Qualora si verifici un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte di suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.

**ART. 68. MOVIMENTI DI TERRA IN ZONE AGRICOLE**

1. I movimenti di terra e le altre opere di regimazione idraulica nelle zone territoriali omogenee E (agricole), con esclusione delle cave, sono soggette alle disposizioni del Regolamento Forestale regionale e alle procedure ivi previste e sono ammesse soltanto se in funzione della conduzione del fondo di azienda agricola o per la costruzione di infrastrutture private o opere pubbliche e limitatamente alle aree di cantiere indicate nel progetto autorizzato.
2. Tali movimenti di terra, che esulano dalle normali operazioni di coltura agraria, sono comunque soggetti a D.I.A. quando il riporto di terreno si mantenga nel limite di cm 30 rispetto al piano di campagna preesistente; negli altri casi tali interventi sono soggetti a permesso di costruzione in quanto comportano trasformazione permanente del suolo di sensibile impatto estetico e ambientale.

**ART. 69. SALUBRITÀ DEL TERRENO**

1. E' vietato realizzare nuovi edifici su terreni già adibiti a discariche o a sedi di attività che abbiano inquinato il suolo, fino a quando gli stessi non siano stati sottoposti a bonifica secondo le norme vigenti in materia.

**TITOLO VIII - Norme tecnologiche****ART. 70. NORME TECNOLOGICHE**

1. Le norme tecnologiche individuano e definiscono i requisiti che gli edifici debbono possedere perché siano conseguiti gli obiettivi minimi di confortevolezza.
2. I detti requisiti sono di varia natura:
  - a) termici e igrotermici;
  - b) illuminotecnici e acustici;
  - c) relativi alla areazione e dimensionamento dei locali;
  - d) relativi ai servizi tecnologici;
  - e) relativi alla fruibilità e alla sicurezza;
  - f) relativi all'impermeabilità e salubrità;
  - g) ecologici.
3. Per ogni requisito sono dettate norme generali alle quali debbono essere conformi tutti gli edifici e norme particolari alle quali debbono essere conformi gli edifici secondo la loro destinazione d'uso.
4. Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione. Sono applicabili invece solo in quanto compatibili con le soluzioni tecniche effettivamente realizzabili per gli interventi di recupero su edifici esistenti o parte di essi, pertanto in tali interventi è possibile derogare da tali norme quando ne venga motivata, con circostanziata relazione, la impossibilità di rispettarle o trovare soluzioni alternative.
5. Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da leggi e/o regolamenti vigenti.
6. In funzione delle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, nonché della loro rispondenza alle prescrizioni del presente Regolamento, i locali ad uso abitativo si distinguono come indicato nei successivi commi.
7. Sono locali abitabili quelli che soddisfano le caratteristiche minime stabilite dal presente Regolamento perché un vano possa essere adibito ad uno specifico uso abitativo. I locali abitabili si distinguono in locali di abitazione permanente e locali di abitazione non permanente.

- 8.** Sono locali di abitazione permanente quelli adibiti a funzioni abitative che comportino la permanenza continuativa di persone, quali:
  - a) camere da letto;
  - b) soggiorni e sale da pranzo;
  - c) cucine abitabili;
  - d) studi privati, salotti ed altri usi assimilabili a quelli sopra elencati
- 9.** Sono locali di abitazione non permanente quelli adibiti a funzioni abitative che non comportino la permanenza continuativa di persone, quali :
  - a) spazi di cottura;
  - b) servizi igienici;
  - c) spazi di disimpegno e collegamenti verticali ed orizzontali interni alla singola unità immobiliare;
  - d) dispense, guardaroba, lavanderie, e simili.
  - e) Tavernette anche con zona cottura quando l'alloggio disponga di cucina con le caratteristiche previste dal presente regolamento.
- 10.** Sono locali non abitabili quelli che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento per i locali abitabili e che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino presenza solo saltuaria di persone, quali:
  - a) soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili;
  - b) cantine, ripostigli, dispense, guardaroba, lavanderie, e simili.
- 11.** Non costituiscono locale, ai sensi del presente regolamento, i volumi tecnici, gli spazi, anche se accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (quali scannafossi e simili) o al passaggio ed alla manutenzione degli impianti (quali cavedi e simili).
- 12.** In funzione della loro posizione rispetto al terreno circostante, i locali di abitazione si distinguono in locali fuori terra, locali interrati e locali seminterrati:
  - a) Sono locali fuori terra quelli il cui piano di calpestio risulti in ogni sua parte superiore alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta.
  - b) Sono locali interrati quelli che presentano l'intradosso del solaio di copertura a quota inferiore, in ogni sua parte, alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta.
  - c) Sono locali seminterrati tutti quelli che non rientrano nelle due categorie precedenti.
- 13.** I locali di abitazione permanente, gli spazi di cottura ed i servizi igienici principali dell'abitazione, devono essere fuori terra.
- 14.** Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, possono mantenere la destinazione ad abitazione permanente o temporanea i locali interrati o seminterrati che soddisfino, anche a seguito degli interventi edilizi, tutte le condizioni dei seguenti punti a), b) e d):
  - a) abbiano le parti contro terra protette da scannafosso aereato ed ispezionabile;
  - b) abbiano il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aereati;
  - c) abbiano il soffitto, in ogni sua parte, rialzato di almeno ml. 1,50 rispetto alla quota media del terreno circostante a sistemazione avvenuta;
  - d) rispondano alle altre prescrizioni del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui sono adibiti.
- 15.** In difetto del requisito di cui alla precedente lettera "c", i locali seminterrati possono essere adibiti a funzioni di abitazione temporanea ma non di abitazione permanente.
- 16.** I locali interrati possono essere adibiti ad abitazione non permanente quando rispettino le prescrizioni di cui alle lettere "a", "b" e "d" del comma precedente. E' sempre vietato, nelle nuove costruzioni, adibire i locali interrati ad abitazione permanente.
- 17.** Nel caso di interventi su edifici esistenti le disposizioni di cui al punto a) del precedente comma 14 del presente articolo non trovano applicazione qualora sia dimostrata l'impossibilità di adottare le soluzioni tecniche prescritte in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, architettoniche, strutturali, funzionali e tecnologiche preesistenti. In tal caso il progetto dovrà prevedere idonee soluzioni alternative che consentano di conseguire comunque un analogo grado di impermeabilità e secchezza degli ambienti, fermo restando che gli interventi non debbono in ogni caso comportare peggioramento igienico rispetto alla situazione in atto.

**ART. 71. REQUISITI TERMICI ED IGROTHERMICI**

1. Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo che sia possibile stabilire e mantenere in ogni locale, sia nei mesi freddi che nei mesi caldi, temperature dell'aria e delle superfici interne compatibili con il benessere termico delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi. Sono da osservare le norme della Legge n.10/1990 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Ai fini suddetti i muri perimetrali non possono avere, negli edifici di nuova costruzione, uno spessore inferiore a cm 30 e debbono avere caratteristiche di buon isolamento termico, sia con adeguato spessore che con l'impiego di idonei materiali.
3. Sulle superfici interne delle parti opache delle pareti non si debbono verificare condensazioni e tracce di acqua permanenti.
4. La temperatura dell'aria deve essere sufficientemente uniforme negli alloggi ed in ogni loro locale.
5. Negli ambienti condizionati debbono essere mantenuti valori di temperatura e di umidità relativa compatibili con il benessere termico delle persone, qualora sia prevista la permanenza fissa delle medesime.

**ART. 72. REQUISITI ILLUMINOTECNICI E ACUSTICI**

1. Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.
2. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta. Nei locali di abitazione permanente deve essere previsto un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato dotato di una o più parti apribili delle dimensioni minime pari ad 1/8 del pavimento del locale stesso. Detto rapporto potrà essere ridotto ad 1/12 per i locali sottotetto la cui illuminazione sia conseguita tramite finestrature piane o semipiane (lucernari o finestre in falda).
3. La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere edilizie, può essere ammessa in deroga alle presenti norme, quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto o comporti peggioramento di tali caratteristiche. Tale deroga è sottoposta all'avallo da parte della autorità comunale competente.
4. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale, i locali di cui al 3 comma dell'articolo successivo.
5. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne, dei solai ed eventualmente del tetto devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.
6. Nel computo delle superfici illuminanti non sarà tenuto conto di quella parte di esse che si trova al di sotto di ml. 0,60 misurato a partire dal pavimento, o che non fossero apribili.
7. Tutti i locali abitabili debbono possedere i requisiti acustici passivi e di isolamento acustico della loro specifica destinazione d'uso. A tal fine devono essere adottate soluzioni progettuali, utilizzati materiali e seguite norme di buona tecnica idonei a garantire il possesso di tali requisiti. Quanto sopra dovrà essere inserito in un capitolo della relazione tecnica allegata alla richiesta di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività.
8. Si debbono in ogni caso rispettare i livelli di rumorosità fissati dalle leggi e regolamenti vigenti.
9. I divisori interni fra unità immobiliari diverse devono essere costituiti da muratura a cassetta dello spessore minimo di cm.25 con intercapedine interna costituita da materiale fonoassorbente.
10. I solai divisori fra unità immobiliari diverse devono essere progettati e dimensionati con materiali fonoassorbenti e dovranno avere uno spessore minimo di cm.30 per strutture in c.a.

**ART. 73. REQUISITI RELATIVI ALL' AREAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI**

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da garantire l'aerazione trasversale, fatti salvi i casi di alloggi monolocali.
2. L'aerazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.
3. Possono fruire di aerazione artificiale i seguenti locali:
  - a) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata aerazione naturale;
  - b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
  - c) i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno, i bagni doccia, le cucine in alcova.

È da ritenersi adeguato l'impianto di aerazione meccanizzata che provveda sia all'immissione che all'estrazione dell'aria, assicurandone un ricambio:

- non inferiore a 5 volumi orari, nel caso in cui l'impianto sia ad estrazione continua;
- non inferiore a 3 volumi per ogni utilizzo del locale, nel caso in cui l'impianto (dimensionato per almeno 10 volumi orari) sia ad estrazione intermittente, con comando automatico temporizzato.

L'aerazione artificiale può essere assicurata mediante:

- condotti di aerazione indipendenti per ogni locale, sfocianti sulla copertura e dotati di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione;
  - unico condotto collettivo ramificato, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua.
4. L'impianto di aerazione artificiale dovrà comunque essere oggetto di progettazione a firma di tecnico abilitato.
  5. Ciascun alloggio dovrà essere areato mediante aperture ubicate in modo tale da garantire la ventilazione trasversale (e cioè mediante aperture ubicate su due fronti contrapposti) o la ventilazione d'angolo (e cioè mediante aperture ubicate su fronti ortogonali). Il requisito si considera soddisfatto anche se la ventilazione è conseguita mediante aperture prospettanti su cortili o su chiostrine,
  6. Nel caso di alloggi, mono o bi locali, di superficie inferiore a mq 40, gli stessi potranno essere aerati anche mediante aperture ubicate su un solo fronte dell'edificio a condizione che
    - i fumi ed i vapori prodotti dal punto cottura siano aspirati e convogliati sopra la copertura
    - i locali possiedano i requisiti di altezza, aerazione ed illuminazione previsti dal presente regolamento.
  7. Quanto prescritto al comma precedente si applica anche nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che, mediante frazionamenti o mutamenti di destinazione d'uso, comportino la formazione di nuovi alloggi.
  8. La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere edilizie, può essere ammessa in deroga alle presenti norme, quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto o comporti peggioramento di tali caratteristiche. Tale deroga è sottoposta all'avallo da parte della autorità comunale competente.
  9. L'aerazione dei sottotetti che non hanno i requisiti di SULA o SALA e non dispongono di passo d'uomo per l'accesso al tetto, potrà essere costituita esclusivamente da fori nella parete esterna delle dimensioni massime di cm. 30 x30 e muniti sull'esterno di griglia posta a filo facciata e pitturata con i suoi stessi colori.
  10. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona e mq. 14 se per due persone. Per ogni posto letto aggiunto la superficie dovrà essere aumentata di 5 mq. Ogni alloggio di nuova costruzione o derivato da interventi di ristrutturazione

dell'intera unità immobiliare, con esclusione dei monolocali, deve essere dotato di almeno una camera per due persone.

11. Ogni alloggio, di nuova costruzione o derivato da interventi di ristrutturazione edilizia con svuotamento dell'edificio o di ristrutturazione urbanistica, deve essere dotato di un soggiorno di almeno mq. 14 costituito da un unico locale. Nel caso che la zona cottura sia inserita all'interno del locale soggiorno la superficie minima dovrà essere di almeno mq. 20. Nell'ipotesi che l'alloggio non disponga di un proprio ambiente di ingresso, ma l'accesso dall'esterno avvenga direttamente in una stanza di abitazione, la superficie di questa dovrà essere aumentata di almeno 2.25 mq. rispetto a quelle minime previste dal presente articolo.
12. L'alloggio monolocale deve avere una superficie utile minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28 se per una persona e mq.38 se per due persone.
13. Per il dimensionamento degli alloggi e dei locali valgono anche le disposizioni del D.M. 05.07.75.
14. L'altezza media dei locali destinati alla residenza non deve essere minore di 2,70 m. e l'altezza media degli accessori non deve essere minore di m. 2,40. L'altezza media può essere ridotta a 2,40 m. nei gabinetti e negli antibagni degli edifici con destinazione residenziale e non residenziale, negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale e nei locali non destinati alla permanenza di persone. Ai fini della determinazione dell'altezza utile si considera il sotto corrente nei casi dove esista questo tipo di orditura secondaria a vista.
15. La minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finiti non deve comunque essere inferiore a 2,20 m.
16. Altezze minori saranno consentite soltanto nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente a condizione che i locali siano già utilizzati come superficie utile o destinata ad attività lavorative ed a condizione che non venga mutata la destinazione d'uso degli stessi.
17. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,40 m e può essere considerata utile per angolo cottura; ed almeno la medesima minima altezza media deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone. La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.
18. Per i locali destinati ad attività produttive, che dovranno avere un'altezza minima di ml. 3,00, si applicano gli indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro di cui all'Allegato B del Decreto n.7225 del 18.12.2002 della Regione Toscana.
19. I locali destinati ad uffici dovranno avere le altezze medie minime previste per i locali di residenza dal presente articolo.

#### **ART. 74. REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI**

1. Gli edifici debbono essere dotati di impianti permanenti, idonei, con gli altri elementi costitutivi degli edifici medesimi, ad assicurare il benessere delle persone ed i servizi necessari alla loro igiene, alla loro sicurezza ed alle loro attività.
2. Gli impianti od i loro componenti comuni a più punti di utilizzazione, compresi i contatori, debbono essere ubicati in locali appositi, opportunamente dimensionati e finiti, facilmente accessibili alle persone autorizzate.
3. Gli impianti debbono essere progettati e realizzati in modo che tutti i componenti compresi tra i punti di allacciamento alle reti urbane ed i punti di utilizzazione, siano facilmente agibili per la condotta, la manutenzione, la sostituzione e la rimozione.
4. Gli edifici debbono essere dotati di impianti permanenti che possano assicurare in misura sufficiente almeno i seguenti servizi:
  - distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
  - raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche e delle acque reflue;
  - riscaldamento;
  - telecomunicazioni interne ed esterne;

5. Gli alloggi debbono essere dotati di impianti permanenti che possano assicurare almeno i seguenti altri servizi:
  - distribuzione dell'acqua calda, apparecchi di produzione esclusi;
  - espulsione dei gas combustibili;
6. Gli impianti permanenti installati negli alloggi debbono essere adeguati al numero di persone cui ciascun alloggio è destinato.

#### **ART. 75. REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITÀ E ALLA SICUREZZA**

1. Gli edifici di nuova costruzione debbono essere progettati e costruiti nel rispetto delle norme vigenti sull'abbattimento delle barriere architettoniche.
2. Gli arredi debbono poter essere trasportati negli edifici attraverso le normali vie di accesso ed esservi collocati agevolmente.
3. Le parti opache delle pareti degli alloggi debbono poter ricevere gli arredi murali.
4. Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in conformità alla legislazione vigente anche per quanto riguarda gli impianti, con particolare riferimento alle norme sulla prevenzione incendi.
5. I materiali da costruzione non debbono emettere, in caso di incendio, fumi, gas tossici in quantità tali da costituire pericolo per gli occupanti, anche di quelli degli edifici circostanti.
6. L'illuminazione diurna artificiale di emergenza dei locali aperti al pubblico deve essere assicurata anche durante le interruzioni dell'energia elettrica di rete.
7. L'illuminazione dei locali destinati alla circolazione delle persone, ed, in generale, quella degli spazi comuni interni ed esterni degli edifici debbono essere assicurate anche di notte.
8. Le coperture non orizzontali degli edifici debbono essere dotate di dispositivi, opportunamente posizionati, per l'ancoraggio delle cinture di sicurezza degli addetti alla loro manutenzione.
9. L'accesso ai sottotetti non costituenti SULA o SALA è consentito esclusivamente da un passo d'uomo, delle dimensioni massime di cm. 60 x 60, per ogni alloggio posto all'ultimo piano e per ogni vano scale a comune con 2 o più alloggi, realizzato nel solaio dell'ultimo piano.

#### **ART. 76. REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITÀ E ALLA SECCHENZA**

1. Le costruzioni destinate all'abitazione, al lavoro, ed alle attività produttive debbono essere preservate dall'umidità.
2. I locali abitabili o loro accessori realizzati ai piani terreno, seminterrato e interrato debbono appoggiare su un solaio staccato dal terreno o su di un vespaio opportunamente aerati.
3. La quota di imposta dei locali posti al piano terra di nuovi edifici, di ampliamenti o per interventi di ricostruzione deve, pur nel rispetto delle norme sulla eliminazione delle barriere architettoniche, essere rialzata dal marciapiede o dal piano di campagna al fine di impedire l'ingresso di acqua piovana.
4. I pavimenti dei locali abitabili seminterrati od interrati debbono risultare protetti contro l'umidità per tutta la loro superficie.
5. Tutte le murature di un edificio debbono essere protette contro l'umidità proveniente dalle fondazioni o dai terrapieni.

#### **ART. 77. REQUISITI ECOLOGICI PER LE COSTRUZIONI ADIBITE ALLA PRODUZIONE**

1. Gli edifici ed i loro impianti debbono essere progettati, realizzati, forniti di accessori e condotti in modo che tutti i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti, nella accezione più ampia, vengano contenuti al massimo e comunque all'interno dei limiti stabiliti dalla normativa vigente.

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

#### **ART. 78. CUCINE**

1. Ogni alloggio destinato ad abitazione, deve comprendere una cucina di superficie minima di mq. 8,00, di altezza non inferiore a mt 2,70, aerata direttamente da finestra di superficie non inferiore a 1/8 del pavimento del locale.
2. In alternativa a quanto previsto al comma precedente, la cucina può essere realizzata in alcova con superficie minima non inferiore a mq. 3,00 purché comunichi con il vano contiguo tramite una apertura non inferiore a mq. 3,00. Il predetto vano contiguo dovrà comunque rispettare i requisiti minimi indicati al comma precedente. Qualora la cucina in alcova abbia una finestra con superficie inferiore 1/8 di pavimento o, addirittura, ne sia priva, la finestra o le finestre del vano contiguo dovranno risultare dimensionate, insieme a quelle presenti nella cucina in alcova, anche in relazione alla superficie del pavimento del citato vano contiguo e del pavimento della cucina. Dovrà inoltre essere provvista di impianti di aspirazione forzata dei fumi e dei vapori prodotti dai punti di cottura.
3. Ogni cucina dovrà essere dotata di acquaio realizzato con apparecchiature e materiali idonei.
4. Le pareti, per la parte retrostante gli apparecchi di cottura alimenti e di lavaggio, dovranno essere rivestite da materiali impermeabili fino all'altezza di almeno m. 1.50.

#### **ART. 79. SERVIZI IGIENICI**

1. I servizi igienici devono avere una altezza media di almeno m. 2,40, salvo deroghe per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
2. Il pavimento deve essere di materiale impermeabile, come pure i rivestimenti, fino all'altezza di almeno m. 1,80.
3. I servizi igienici devono essere ventilati ed illuminati da una propria finestra, prospettante su spazio libero, di superficie non inferiore a mq. 0,25 o in alternativa deve essere assicurata la ventilazione a mezzo canna di aspirazione con elettroventilatore e sfocianti direttamente sull'esterno.
4. I vasi WC devono essere forniti di apparecchi per cacciata d'acqua di adeguata portata, salvo l'adozione del lavaggio su velo di acqua continuo per gli orinatoi.
5. Tutti i tubi di scarico dei vasi di W.C., lavabi, acquai, ecc. devono essere forniti di sifone idraulico ad evitare esalazioni moleste.
6. Per i servizi igienici si devono inoltre rispettare le norme di cui ai successivi punti A e B oltre a quanto previsto dalla normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche:

##### **A) SERVIZI IGIENICI PER LE ABITAZIONI:**

- Ogni nuovo alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere fornito di almeno un servizio igienico principale (wc, lavabo, vasca o doccia, bidè) delle dimensioni minime risultanti dall'applicazione della vigente normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche e comunque non inferiore a mq. 4,00 compreso l'eventuale antibagno, oltre ad eventuali altri servizi igienici secondari delle dimensioni minime di mq. 2,00 salvo deroghe per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
- E' sempre vietato l'accesso diretto dai locali di soggiorno e di cucina ai servizi igienici privi di antibagno, mentre è consentito l'accesso diretto ai servizi igienici secondari dagli altri locali di abitazione.

##### **B) SERVIZI IGIENICI PER ATTIVITÀ DIVERSE DALL'ABITAZIONE:**

- Tutti i nuovi locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, attività produttive, ecc.) devono essere provvisti di almeno un locale WC ed un lavabo a suo servizio esclusivo della dimensione minima

risultante dall'applicazione della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche e comunque non inferiore a mq. 2,00 salvo deroghe per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

- I servizi pubblici (bar, edifici pubblici, ecc.) devono essere dotati di almeno un servizio igienico per il pubblico delle dimensioni minime risultanti dall'applicazione della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche e comunque non inferiore a mq. 2,00.
- Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (wc, lavabi, docce) a seconda del numero dei dipendenti e dell'attività svolta, della dimensione minima risultante dall'applicazione della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche e comunque non inferiore a mq.2,00.
- Per l'accesso ai servizi igienici dai locali adibiti alla cottura di alimenti, nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande deve essere previsto un locale di antibagno di adeguate dimensioni.

#### **ART. 80. SCALE**

1. I nuovi edifici per uso di abitazione, nel caso vengano serviti 2 o più appartamenti, dovranno essere muniti di scale continue dalla base alla sommità con rampe della dimensione minima di ml.1,20 con esclusione di scalini a ventaglio. Tale misura deve essere rispettata anche per ristrutturazioni di interi edifici, salvo i casi di deroga necessari al mantenimento ed alla salvaguardia di valori architettonici.
2. Le scale di cui sopra dovranno essere ben aerate ed illuminate direttamente dall'esterno per mezzo di finestre aventi una luce netta non inferiore a mq. 0.70 per ogni ripiano sovrastante il piano terreno o in alternativa anche in copertura con analoga superficie.
3. Le scale che non costituiscono parte comune o non sono di uso pubblico devono avere larghezza minima di ml. 0.90.
4. Le rampe ogni 11 alzate consecutive devono prevedere un pianerottolo di almeno ml.1,2.
5. Dalle scale, salvo che non siano a giorno, non potranno ricevere aria e luce ambienti di abitazione, W.C., bagni.
6. Le suddette norme si applicano anche agli edifici aventi destinazione diversa da quella di abitazione, qualora non esistano particolari disposizioni più restrittive di Legge o di Regolamento.
7. Dal vano scale comune a più alloggi, si deve accedere agevolmente all'eventuale sottotetto ed al tetto sovrastante, indipendentemente dal tipo e dal materiale usato per la copertura.
8. Il vano scale dell'abitazione non deve avere alcuna comunicazione con i negozi, depositi, autorimesse pubbliche, officine o comunque con locali non destinati ad abitazione od uffici, salvo deroghe da richiedere caso per caso al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

#### **ART. 81. IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE**

1. I canali di gronda, le condutture verticali di scarico (o "calate") e le condutture interrato per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino ad apposito deposito di accumulo per il loro riutilizzo o, in alternativa, fino ad un corso d'acqua superficiale ed in ultima analisi fino alla pubblica fognatura.
2. Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza esternamente all'edificio. Nel caso di facciate confinanti con spazi pubblici, le calate per il tratto fino a 4,00 ml. dal suolo, dovranno essere poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura.
3. Idonei pozzetti di ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati alla estremità inferiore di ogni "calata" e nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un sostanziale cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture. Un pozzetto

finale di ispezione, posto ai limiti interni della proprietà deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura o lo scarico in recettori superficiali.

#### **ART. 82. IMPIANTI DI TRATTAMENTO E SMALTIMENTO ACQUE REFLUE**

1. Le fosse biologiche dovranno, di norma, essere collocate nel resede dell'edificio ad una distanza non inferiore a ml.1,00 dalle fondazioni del medesimo.
2. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, laddove non sia possibile il rispetto delle distanze sopradette, è ammessa la collocazione ad una distanza inferiore purché si dimostri che sono stati adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare che la rottura accidentale della fossa possa provocare infiltrazioni al di sotto delle fondazioni dell'edificio o nei locali ai piani interrati.
3. Nei soli casi in cui non sia possibile alcuna conveniente collocazione esterna all'edificio, e comunque esclusivamente per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, è ammessa la realizzazione della fossa biologica all'interno di un vano riservato esclusivamente a tale scopo oppure, ove anche ciò non risulti possibile, nel vano scala o in vani dove la relativa destinazione d'uso non ammetta la permanenza delle persone;
4. In tutti i casi di collocazione interna all'edificio la fossa biologica dovrà rispettare le seguenti ulteriori condizioni:
  - a) essere separata dal solaio di calpestio del vano soprastante da una camera d'aria di altezza non inferiore a cm. 40, adeguatamente areata con condotti di ventilazione sfocianti direttamente all'esterno;
  - b) presentare gli accorgimenti già prescritti per le fosse a ridosso degli edifici,
  - c) essere dotata di idoneo passaggio o condotto che ne consenta la vuotatura meccanica senza interessare locali abitabili o nei quali è comunque ammessa la presenza continuativa di persone.
5. Le fosse biologiche, ovunque posizionate, devono essere accessibili ed ispezionabili e dotate di idonei sfiati il cui termine superi la copertura del fabbricato e la quota di ogni finestra presente nella falda ad idonea distanza.
6. Tutte le altre disposizioni riguardanti gli impianti di trattamento e smaltimento delle acque reflue saranno oggetto di apposito regolamento.

### **TITOLO IX - Attività di repressione degli abusi e sanzioni**

#### **ART. 83. SANZIONI PER IL RITARDATO O OMESSO VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO**

1. Il mancato versamento, nei termini di legge, del contributo di cui all'art.118 della L.R. 1/2005 comporta:
  - a. l'aumento del contributo in misura pari al 10% qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
  - b. l'aumento del contributo in misura pari al 20% quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
  - c. l'aumento del contributo in misura pari al 40% quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.
2. Le misure di cui al primo comma non si cumulano.
3. Nel caso di pagamento rateizzato gli aumenti di cui al primo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate fatto salvo quanto previsto al comma 5.
4. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del primo comma, il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito.

5. Qualora siano state prestate garanzie fideiussorie che consentano l'escussione immediata e diretta per ciascuna rata, il comune riscuote gli importi dovuti dopo la scadenza del termine per il pagamento e non si dà luogo all'applicazione della sanzione di cui al presente articolo.

**ART. 84. VIGILANZA SULL'ATTIVITA' EDILIZIA ED URBANISTICA E SANZIONI**

1. Per la vigilanza e l'applicazione delle sanzioni sull'attività edilizia si applicano le norme del titolo VIII della L.R. 1/05 e successive modifiche ed integrazioni.

**ART. 85. SANZIONI AMMINISTRATIVE PER VIOLAZIONE DELLA DISCIPLINA DEL  
PRESENTE REGOLAMENTO**

1. Le violazioni delle norme contenute nei titoli IV, V e VI sono passibili di sanzione pecuniaria nei termini previsti dalla Legge, secondo l' apposito regolamento comunale. All'irrogazione delle sanzioni provvede l'autorità comunale competente al rilascio dei permesso di costruire.