



**MUNICIPIO DI BARBERINO DI MUGELLO**  
**Provincia di Firenze**

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Aggiornato e modificato con delibera del Consiglio Comunale n. .. del .....2015  
con recepimento del D.P.G.R. 11.11.2013 n.64/R della Regione Toscana

**Testo variato**



## INDICE

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>4</b>
ART. 1. NATURA, CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO .....	4
ART. 2. COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO .....	5
ART. 3. ATTRIBUZIONI E COMPITI DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO .....	5
ART. 4. DEROGHE .....	5
<b>TITOLO II - CARATTERISTICHE EDILIZIE.....</b>	<b>5</b>
ART. 5. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED URBANISTICHE.....	5
ART. 6. IR - INDICE INSEDIATIVO RESIDENZIALE.....	6
ART. 7. ST = SUPERFICIE TERRITORIALE.....	6
ART. 8. SF = SUPERFICIE FONDIARIA .....	6
ART. 9. SAP = SUPERFICIE PER ATTREZZATURE E SPAZI PUBBLICI .....	7
ART. 10. UT = INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE .....	7
ART. 11. UF = INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA .....	7
ART. 12. SUL = SUPERFICIE UTILE LORDA .....	7
ART. 13. SU = SUPERFICIE UTILE .....	10
ART. 14. SUA = SUPERFICIE UTILE ABITABILE O AGIBILE.....	11
ART. 15. SNR = SUPERFICIE NON RESIDENZIALE O ACCESSORIA.....	11
ART. 16. SCC = SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA.....	12
ART. 17. Ros = RAPPORTO DI OCCUPAZIONE DEL SOTTOSUOLO.....	12
ART. 18. HMAX = ALTEZZA MASSIMA.....	12
ART. 19. HIN = ALTEZZA INTERNA NETTA .....	13
ART. 20. HV = ALTEZZA VIRTUALE.....	14
ART. 21. NP = NUMERO DEI PIANI.....	14
ART. 22. VL = VOLUME LORDO .....	14
ART. 23. V = VOLUME.....	15
ART. 24. VVE = VOLUME VIRTUALE DELL'EDIFICIO E VOLUME VIRTUALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE .....	16
ART. 25. SV = SUPERFICIE DI VENDITA .....	16
ART. 26. Ss = SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE.....	17
ART. 27. SPP = SUPERFICIE PERMEABILE DI PERTINENZA .....	17
ART. 28. RP = RAPPORTO DI PERMEABILITÀ .....	17
ART. 29. DA = DENSITÀ ARBOREA.....	18
ART. 30. SAU = SUPERFICIE AGRARIA UTILIZZABILE.....	18
ART. 31. DU = DESTINAZIONE D'USO .....	18
ART. 32. TE = TIPO EDILIZIO .....	18
ART. 33. HMAX = ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI.....	19
ART. 34. DC = DISTANZA DAI CONFINI.....	19
ART. 35. Ds = DISTANZA DALLE STRADE.....	20
ART. 36. DE = DISTANZA TRA GLI EDIFICI.....	20
ART. 37. PP = PARCHEGGI PRIVATI PER LA RESIDENZA .....	21
ART. 38. PP = PARCHEGGI PUBBLICI.....	22
ART. 39. SDE = SAGOMA DEGLI EDIFICI .....	22
<b>TITOLO III - PROCEDURE ED ADEMPIMENTI PRELIMINARI ALL'ESECUZIONE DELLE OPERE.....</b>	<b>23</b>
ART. 40. OPERE DA ESEGUIRSI CON URGENZA .....	23
ART. 41. VALIDITA' E DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	23
ART. 42. VALIDITA' E DECADENZA DELLA SCIA.....	24
ART. 43. CONVENZIONE PER PIANI DI ATTUAZIONE .....	24
ART. 44. CONVENZIONE PER PERMESSI A COSTRUIRE CONVENZIONATI.....	26
ART. 45. CERTIFICAZIONE DEI REQUISITI IGIENICO SANITARI E PARERE DELL'AZIENDA SANITARIA LOCALE .....	26
<b>TITOLO IV - PROCEDURE ED ADEMPIMENTI DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE. ..</b>	<b>26</b>
ART. 46. REQUISITI DEL PROGETTISTA, DEL DD.LL. E DEL COSTRUTTORE.....	27
ART. 47. RESPONSABILITÀ DEL TITOLARE, DEL PROGETTISTA, DEL DD.LL. E DEL COSTRUTTORE.....	27
ART. 48. INIZIO E CONDUZIONE DEI LAVORI.....	27



ART. 49.	APERTURA DEL CANTIERE E PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO .....	28
ART. 50.	VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI E VISITA DI CONTROLLO .....	28
ART. 51.	RINVENIMENTO DI OPERE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E TUTELA DELLE BELLEZZE NATURALI .....	29
ART. 52.	CAUTELE CONTRO DANNI E MOLESTIE - RECINZIONE E SEGNALAZIONE DEI CANTIERI.....	30
ART. 53.	OCCUPAZIONE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO PUBBLICO.....	31
<b>TITOLO V - AGIBILITÀ .....</b>		<b>32</b>
ART. 54.	OPERE SOGGETTE AD ATTESTAZIONE DI AGIBILITÀ.....	32
ART. 55.	ATTESTAZIONE DI AGIBILITÀ: DOCUMENTI .....	32
<b>TITOLO VI - NORME TECNICHE GENERALI.....</b>		<b>33</b>
ART. 56.	ESTETICA DEGLI EDIFICI, EDIFICI PERICOLANTI E OBBLIGO DI MANUTENZIONE .....	33
ART. 57.	AGGETTI E SPORGENZE DEGLI EDIFICI .....	34
ART. 58.	APPOSIZIONE DI CARTELLONI, INSEGNE, MOSTRE, VETRINE .....	35
ART. 59.	CORTILI .....	36
ART. 60.	RECINZIONI .....	37
ART. 61.	TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL VERDE .....	37
ART. 62.	ACQUA POTABILE.....	38
ART. 63.	POZZI, VASCHE E CISTERNE PER ACQUA POTABILE .....	38
ART. 64.	VOLUMI TECNICI.....	39
ART. 65.	CAMINI E CANNE FUMARIE .....	39
ART. 66.	EDIFICI PER IL RICOVERO DEGLI ANIMALI E CONCIMAIE .....	40
ART. 67.	COPERTURE .....	40
ART. 68.	DEMOLIZIONI - SCAVI - MATERIALI DI RESULTA.....	40
ART. 69.	MOVIMENTI DI TERRA IN ZONE AGRICOLE ED IN ZONE EDIFICABILI .....	41
ART. 70.	SALUBRITÀ DEL TERRENO .....	41
<b>TITOLO VII - NORME TECNOLOGICHE .....</b>		<b>41</b>
ART. 71.	NORME TECNOLOGICHE .....	42
ART. 72.	REQUISITI TERMICI ED IGROTERMICI.....	43
ART. 73.	REQUISITI ILLUMINOTECNICI E ACUSTICI .....	44
ART. 74.	REQUISITI RELATIVI ALL' AREAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI .....	45
ART. 75.	REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI .....	47
ART. 76.	REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITÀ E ALLA SICUREZZA .....	47
ART. 77.	REQUISITI RELATIVI ALL' IMPERMEABILITÀ E ALLA SECCHENZA .....	48
ART. 78.	REQUISITI ECOLOGICI PER LE COSTRUZIONI ADIBITE ALLA PRODUZIONE .....	48
ART. 79.	CUCINE .....	49
ART. 80.	SERVIZI IGIENICI.....	49
ART. 81.	SCALE .....	50
ART. 82.	IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE.....	51
ART. 83.	IMPIANTI DI TRATTAMENTO E SMALTIMENTO ACQUE REFLUE.....	52
<b>TITOLO VIII - ATTIVITÀ DI REPRESSIONE DEGLI ABUSI E SANZIONI.....</b>		<b>52</b>
ART. 84.	VIGILANZA SULL' ATTIVITA' EDILIZIA ED URBANISTICA E SANZIONI .....	52
ART. 85.	SANZIONI AMMINISTRATIVE PER VIOLAZIONE DELLA DISCIPLINA DEL PRESENTE REGOLAMENTO .....	53
ART. 86.	DISPOSIZIONI TRANSITORIE .....	53
<b>ALLEGATO A1 – DEFINIZIONI.....</b>		<b>53</b>



## 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) 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 dalla L.R. n. 65 del 2014.
  - b) 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.
  - c) c) il presente regolamento, in applicazione dell'art.106 comma 3 e dell'art.245 della L.R. 65/2014, recepisce i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche da applicarsi nei regolamenti edilizi come definiti dal Regolamento regionale n.64/R del 11.11.2013 e relativo allegato A1
3. Restano ferme le definizioni di "superficie utile lorda" (Sul) contenute nelle seguenti disposizioni e limitatamente agli interventi posti in essere in forza delle medesime:
  - a) nell'articolo 2, comma 1, lettera b), della legge regionale 8 maggio 2009, n. 24 (Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente);
  - b) nell'articolo 74 ter, comma 1, lettera c), della l.r. 1/2005.
4. E' fatta altresì salva la definizione di "copertura" contenuta nell'articolo 3, comma 1, lettera a) del regolamento regionale approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale 23 novembre 2005, n. 62/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 82, comma 16, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" relativo alle istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza).
5. Le disposizioni di cui al punto a) sono modificabili secondo le norme di legge, quelle di cui al punto b) attraverso delibera di Consiglio Comunale, quelle di cui al punto C) secondo norme regolamentari della Regione Toscana.
6. 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.
7. 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 purché non in contrasto.



8. Nell'allegato A1 al presente Regolamento sono contenute le definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi e le definizioni degli elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni.

## **ART. 2. COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO**

1. Per gli interventi la cui esecuzione è subordinata ad autorizzazione paesaggistica secondo la vigente normativa statale e regionale il Comune si avvale della Commissione per il Paesaggio istituita ai sensi dell'art.153 della L.R. 65/2014. La Commissione è composta da soggetti aventi i requisiti di cui allo stesso articolo 153 della Legge Regionale nominati con delibera della Giunta Comunale.

## **ART. 3. ATTRIBUZIONI E COMPITI DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO**

1. Sono sottoposti al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio i progetti ricadenti in zone sottoposte a vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004 Parte III, nonché i progetti relativi ad interventi per i quali il Regolamento Urbanistico richiede il parere della Commissione.
2. Non sono sottoposti a detto parere i progetti relativi ad interventi che non comportano modifiche esterne o che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.
3. A giudizio della Commissione possono non essere sottoposte al Autorizzazione della Soprintendenza le piccole modifiche delle facciate, ovunque esse prospettino, che non comportino significativa alterazione delle medesime e siano pertanto irrilevanti ai fini della tutela del vincolo esistente, fatta eccezione per gli immobili soggetti a vincolo diretto ai sensi del titolo I del citato D. Lgs 42/2004.

## **ART. 4. DEROGHE**

4. 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. 65/2014, art. 97, e comunque previa autorizzazione con deliberazione del Consiglio Comunale.

## **TITOLO II - Caratteristiche edilizie**

### **ART. 5. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED URBANISTICHE**



1. Ai fini della redazione dei piani attuativi e degli interventi diretti, anche se subordinati a convenzione, l'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale è regolata dai parametri di cui ai successivi articoli del presente Titolo. :

#### **ART. 6. IR - INDICE INSEDIATIVO RESIDENZIALE**

1. Si definisce "indice insediativo residenziale" (Ir) il parametro che esprime il quantitativo di superficie utile lorda (Sul), convenzionalmente attribuito dagli strumenti ed atti comunali a ciascun abitante insediato o insediabile. L'indice insediativo residenziale è fissato dal comune nel rispetto dei quantitativi medi per abitante stabiliti dalle norme statali.
2. In sede di formazione degli atti comunali di governo del territorio, e relative varianti, il numero complessivo di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, calcolato in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui al comma 1, costituisce parametro di riferimento per il dimensionamento degli standard urbanistici e delle altre dotazioni territoriali prescritte dalle norme statali e regionali.
3. Per standard urbanistici ai fini del comma 2, si intendono le dotazioni minime per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

#### **ART. 7. St = SUPERFICIE TERRITORIALE**

1. Si definisce "superficie territoriale" (St) la superficie complessiva delle aree soggette ad un piano attuativo, oppure delle aree che siano oggetto di un intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.
2. La superficie territoriale (St) è comprensiva di tutte le superfici fondiariae (Sf) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), ancorché già esistenti. La misura e l'ubicazione di tali superfici è definita dagli strumenti ed atti comunali, oppure prevista in sede di formazione e approvazione del piano attuativo o intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.
3. La superficie territoriale (St) comprende le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada), salvo diversa indicazione negli elaborati di RUC.

#### **ART. 8. Sf = SUPERFICIE FONDIARIA**

1. Si definisce "superficie fondiaria" (Sf) la porzione dell'area di intervento utilizzabile o utilizzata a fini edificatori privati, comprendente l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi.
2. La superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St), una volta detratte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap) di cui al successivo articolo

**ART. 9. Sap = SUPERFICIE PER ATTREZZATURE E SPAZI PUBBLICI**

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

**ART. 10. UT = INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE**

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

**ART. 11. UF = INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA**

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

**ART. 12. SUL = SUPERFICIE UTILE LORDA**

1. Si definisce “superficie utile lorda” (Sul) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprensive degli elementi di cui al comma 2 e con l’esclusione degli elementi di cui ai commi 3, 4, 5, 6 e 7.
2. Nel computo della superficie utile lorda (Sul) sono compresi:
  - a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell’involucro edilizio di cui alla Parte I dell’Allegato A1, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;
  - b) le scale interne all’involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali scale è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
  - c) i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso tra quelli serviti;
  - d) le logge o portici con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata;
  - e) sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);



- f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e), per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- g) ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dei commi 3, 4, 5, 6 e 7.
- 3.** Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono escluse le seguenti superfici non residenziali o accessorie (Snr):
- a) le logge o portici con il lato minore non superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
- b) i balconi, indipendentemente dall'entità dell'oggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
- c) le terrazze prive di copertura;
- d) le parti condominiali o ad uso comune, sia interne che esterne all'involucro edilizio, quali porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni e altri locali e spazi di servizio;
- e) le superfici coperte da tettoie, ivi comprese quelle poste a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti;
- f) le autorimesse private, singole o collettive, totalmente interrato, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dagli strumenti ed atti comunali, o in aree ad esse assimilate dai medesimi strumenti ed atti, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento, e con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. La disciplina comunale può dettare soglie dimensionali massime ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul);
- g) le autorimesse private, singole o collettive, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti in aree diverse da quelle indicate alla lettera f), indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, ed a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. Fatta eccezione per le autorimesse totalmente interrate con le caratteristiche di cui alla lettera h), l'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di

- relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia oppure, se superiori, dalla disciplina comunale;
- h) le cantine, nonché in generale i locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto. Negli ambiti dichiarati a pericolosità geomorfologica o idraulica elevata o molto elevata la disciplina comunale può escludere dal computo della superficie utile lorda (Sul) i ripostigli pertinenziali collocati in tutto o in parte al di sopra della quota del piano di campagna, purché si tratti di locali accessori con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone;
  - i) i locali motore ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili.
4. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono altresì esclusi:
- a) le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali, purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello;
  - b) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, ivi comprese quelle ad uso esclusivo di singole unità immobiliari purché adibite esclusivamente a tale funzione;
  - c) i porticati pubblici o asserviti ad uso pubblico;
  - d) le gallerie pedonali pubbliche o asservite ad uso pubblico;
  - e) gli spazi aperti sottostanti ad elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali purché con aggetto non superiore a ml 2,00;
  - f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e) del comma 2, per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
  - g) gli eventuali spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio, quali cortili, chiostrine e simili;
  - h) le autorimesse pubbliche o asservite ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;
  - i) i volumi tecnici, come definiti nell'allegato A1, diversi da quelli di cui al comma 3, lettera i);
  - j) le intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate;
  - k) i palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;
  - l) gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;
  - m) tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;
  - n) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

5. Sono comunque esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:
  - a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;
  - b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
  - c) le serre solari di cui alla Parte II dell'Allegato A1, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
6. Limitatamente alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, sono inoltre escluse dal computo della superficie utile lorda (Sul), a condizione che non si determinino eccedenze di superficie coperta (Sc) rispetto ai limiti prescritti dagli strumenti ed atti comunali:
  - a) le gallerie commerciali, intese come spazi coperti aperti al pubblico durante gli orari di esercizio;
  - b) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora reperite in autorimesse o spazi coperti, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno e purché con altezza interna netta (Hin) non superiore ai minimi prescritti dalla normativa antincendio. L'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale.
7. La superficie utile lorda (Sul) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir). La superficie utile lorda (Sul) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della l.r. 1/2005.

### **ART. 13. Su = SUPERFICIE UTILE**

1. Nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 184 della l.r. 65/2014, si definisce "superficie utile" (Su) la superficie effettivamente calpestabile di un'unità immobiliare, oppure di un edificio o complesso edilizio, corrispondente alla somma della superficie utile abitabile o agibile (Sua) e della superficie non residenziale o accessoria (Snr), come definite dal presente regolamento.

**ART. 14. Sua = SUPERFICIE UTILE ABITABILE O AGIBILE**

1. Si definisce “superficie utile abitabile o agibile” (Sua) la superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione, ivi compresi i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della l.r. 5/2010, oppure dei locali o ambienti di lavoro, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all’unità immobiliare, e con esclusione di:
  - a) murature, pilastri, tramezzi;
  - b) sguinci, vani di porte e finestre;
  - c) logge, portici, balconi, terrazze e verande;
  - d) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
  - e) autorimesse singole;
  - f) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80;
  - g) intercapedini e volumi tecnici;
  - h) tettoie pertinenziali.
2. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) delle eventuali scale interne alle singole unità immobiliari è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi.
3. Non costituiscono superficie utile abitabile o agibile (Sua) spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:
  - a) autorimesse collettive;
  - b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
  - c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
  - d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.
4. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie non residenziale o accessoria (Snr).
5. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc) di cui al presente regolamento, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all’articolo 185 della l.r. 65/2014.

**ART. 15. Snr = SUPERFICIE NON RESIDENZIALE O ACCESSORIA**

1. Si definisce “superficie non residenziale o accessoria” (Snr) di una unità immobiliare la porzione della superficie utile (Su) destinata a servizi e accessori, misurata al netto di:
  - a) murature, pilastri, tramezzi;
  - b) sguinci, vani di porte e finestre;
  - c) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80.
  - d) intercapedini e volumi tecnici.



2. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di una unità immobiliare sono compresi:
  - a) logge, portici, balconi, terrazze e verande;
  - b) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
  - c) autorimesse singole;
  - d) tettoie pertinenziali.
3. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:
  - a) autorimesse collettive;
  - b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
  - c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
  - d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.
4. La superficie non residenziale o accessoria (Snr) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie utile abitabile o agibile (Sua).
5. La superficie non residenziale o accessoria (Snr) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc) di cui all'articolo 14, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 185 della l.r. 65/2014.

#### **ART. 16. Scc = SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA**

1. Si definisce “superficie convenzionale complessiva” (Scc) il quantitativo, espresso in metri quadrati, ottenuto sommando la superficie utile abitabile o agibile (Sua) con il 60 per cento della superficie non residenziale o accessoria (Snr).
2. La superficie convenzionale complessiva (Scc) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del contributo per il costo di costruzione di cui all'articolo 185 della l.r. 65/2014.

#### **ART. 17. Ros = RAPPORTO DI OCCUPAZIONE DEL SOTTOSUOLO**

1. Si definisce “rapporto di occupazione del sottosuolo” (Ros) la proporzione massima consentita, espressa in percentuale, tra la superficie dei piani o locali totalmente o prevalentemente interrati, misurata al lordo delle pareti perimetrali, e la superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento.
2. Nel computo del rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros) sono compresi tutti i manufatti totalmente o prevalentemente interrati ricadenti nel lotto urbanistico di riferimento, ivi compresi volumi tecnici ed intercapedini.

#### **ART. 18. Hmax = ALTEZZA MASSIMA**

1. Si definisce “altezza massima” (Hmax) dell’edificio la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:
  - a) in alto, alla linea d’intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura, comunque configurata. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura. In caso di copertura inclinata a struttura composta è presa a riferimento la quota d’imposta dell’orditura secondaria o, in mancanza, la quota di imposta della struttura continua;
  - b) in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all’edificio.
2. In ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata o molto elevata la disciplina comunale può indicare come linea di riferimento in basso per il computo dell’altezza massima (Hmax) una quota sopraelevata rispetto a quella indicata alla lettera b) del comma 1, comunque non superiore alla quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale.
3. Non si considerano ai fini del computo dell’ altezza massima (Hmax):
  - a) i prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario;
  - b) i parapetti continui posti a delimitare coperture piane praticabili;
  - c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.
4. Fatta eccezione per gli edifici posti ad una quota altimetrica superiore a 1000 metri s.l.m., nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30 per cento deve essere aggiunta, ai fini del computo dell’altezza massima (Hmax), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all’altezza raggiungibile con la pendenza del 30 per cento.
5. Sono esclusi dal computo dell’altezza massima (Hmax) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all’incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle norme in materia, è permesso derogare, nell’ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

#### **ART. 19. Hin = ALTEZZA INTERNA NETTA**

1. Si definisce “altezza interna netta” (Hin) di un piano o di un locale l’altezza effettiva misurata tra il piano finito di calpestio e l’intradosso della struttura soprastante, sia essa di interpiano o di copertura.
2. Ai fini della determinazione dell’altezza interna netta (Hin) non si considerano i controsoffitti di qualsivoglia tipologia, ancorché realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle norme in materia di risparmio energetico.
3. In presenza di coperture voltate, inclinate o comunque irregolari, l’altezza interna netta (Hin) è determinata come media ponderale delle altezze rilevate, o previste dal progetto, prendendo a riferimento per il calcolo il filo

interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 23, comma 1, per il calcolo del volume (V) del piano sottostante una copertura inclinata.

4. Non rilevano ai fini del computo dell'altezza interna netta ( $H_{in}$ ):
  - a) il maggior spessore di eventuali elementi appartenenti all'orditura principale del solaio o della copertura;
  - b) il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
5. Le altezze minime prescritte dalle norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro sono verificate tenendo conto dei controsoffitti di cui al comma 2.
6. Ai soli fini del calcolo del volume (V) degli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta ( $H_{in}$ ) minima del piano sottostante la copertura è determinata con le modalità specificate all'articolo 23, comma 1.

#### **ART. 20. $H_v$ = ALTEZZA VIRTUALE**

1. Si definisce "altezza virtuale" ( $H_v$ ) la misura convenzionale di altezza dell'edificio ( $H_{ve}$ ) o dell'unità immobiliare ( $H_{vui}$ ), da utilizzarsi ai fini del computo del relativo volume virtuale ( $V_v$ ). Essa è fissata nella misura di:
  - a) ml 3,50 per le seguenti destinazioni d'uso: commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, industriale e artigianale, nonché per le destinazioni d'uso ad esse assimilate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell'articolo 58 della l.r. 1/2005;
  - b) ml 3,00 per le altre destinazioni d'uso.
2. Per edifici con pluralità di funzioni l'altezza virtuale dell'edificio ( $H_{ve}$ ) è individuata con riferimento alla destinazione d'uso prevalente.

#### **ART. 21. $N_p$ = NUMERO DEI PIANI**

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

#### **ART. 22. $V_l$ = VOLUME LORDO**



1. Si definisce “volume lordo” (VI) dell’edificio l’ingombro volumetrico nello spazio occupato dalla sagoma del medesimo, delimitata:
  - a) nella parte superiore dall’estradosso della copertura, comunque configurata;
  - b) nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell’edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati;
  - c) nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all’edificio.
2. E’ esclusa dal computo del volume lordo (VI) la porzione interrata dell’edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza.

### ART. 23. V = VOLUME

1. Si definisce “volume” (V) dell’edificio la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) complessiva dei singoli piani per l’altezza interna netta (Hin) di ciascun piano o locale. Negli edifici con copertura inclinata l’altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura da utilizzarsi per il calcolo della media ponderale delle altezze rilevate o previste dal progetto, è determinata con riferimento all’intersezione tra il piano di imposta dell’orditura secondaria della copertura medesima e il filo esterno della parete perimetrale.
2. Nel computo del volume (V) realizzabile in applicazione delle previsioni degli strumenti ed atti comunali vanno detratti i volumi, calcolati ai sensi del comma 1, già legittimamente esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall’intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.
3. All’interno di un involucro edilizio non rileva ai fini del computo del volume (V) l’eventuale eliminazione di solai esistenti, oppure la riduzione di spessore dei medesimi in caso di rifacimento.
4. Sono esclusi dal computo del volume (V) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all’incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell’ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.
5. La disciplina comunale può consentire, anche in deroga ai limiti di volume (V) stabiliti per specifici immobili o aree, adeguamenti dell’altezza interna netta (Hin) di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell’altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie.
6. Il volume (V) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell’indice insediativo residenziale (Ir) di cui all’articolo 2. Il volume (V) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all’articolo 120 della l.r. 1/2005.



7. Il Volume di cui al presente articolo costituisce inoltre il parametro di riferimento ai fini della determinazione dell'ingombro plani volumetrico degli edifici.

#### **ART. 24. Vve = VOLUME VIRTUALE DELL'EDIFICIO E VOLUME**

##### **VIRTUALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE**

1. Si definisce "volume virtuale dell'edificio" (Vve) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie coperta (Sc) dell'edificio per l'altezza virtuale del medesimo (Hve), oppure per l'altezza massima (Xmax), se inferiore.
2. Si definisce "volume virtuale dell'unità immobiliare" (Vvui) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) dell'unità immobiliare per l'altezza virtuale della medesima (Hvui).
3. Il volume virtuale dell'edificio (Vve) di cui al comma 1 può essere utilizzato dalla disciplina comunale come parametro di riferimento per il dimensionamento di interventi di sostituzione edilizia, parziale o totale, oppure di ristrutturazione urbanistica.
4. Il volume virtuale dell'unità immobiliare (Vvui) di cui al comma 2 può essere utilizzato dalla disciplina comunale come parametro di riferimento:
  - a) ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, relativamente agli esercizi commerciali al dettaglio nonché alle altre attività ad essi assimilate dagli strumenti o atti comunali, oppure dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell'articolo 58 della l.r. 1/2005, limitatamente ai casi in cui l'altezza virtuale (Hvui) risulti inferiore all'altezza interna netta (Hin). A tal fine non rileva la tipologia di esercizio definita in applicazione delle norme regionali o statali in rapporto al parametro della superficie di vendita;
  - b) ai fini della determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della l.r. 1/2005, limitatamente a specifiche fattispecie e destinazioni d'uso individuate dal regolamento edilizio per le quali l'utilizzo del volume (V) come parametro di riferimento possa dar luogo ad importi eccedenti il contributo obiettivamente commisurato all'incremento di carico urbanistico effettivamente prodotto dall'intervento o dal mutamento della destinazione d'uso.

#### **ART. 25. Sv = SUPERFICIE DI VENDITA**

1. Ai sensi dell'articolo 15, comma 1, lettera c), della legge regionale 7 febbraio 2005, n. 28 (Codice del Commercio. Testo Unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti), si definisce "superficie di vendita" (Sv) di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine, cabine di prova e simili e le aree di esposizione della merce, se accessibili alla clientela. Non costituisce superficie di vendita, anche se accessibile alla clientela, l'area scoperta, purché adiacente all'esercizio

commerciale e di dimensioni non superiori al 20 per cento della superficie di vendita e quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, servizi, spazi collocati oltre le casse, uffici se non accessibili alla clientela.

#### **ART. 26. Ss = SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE**

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

#### **ART. 27. Spp = SUPERFICIE PERMEABILE DI PERTINENZA**

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

#### **ART. 28. Rp = RAPPORTO DI PERMEABILITÀ**

1. Si definisce "rapporto di permeabilità" (Rp) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie permeabile di pertinenza (Spp) e la superficie fondiaria (Sf).
2. Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di sostituzione edilizia, e negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (Sc), è garantito il mantenimento di un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (Sf).
3. Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità dei suoli di cui al comma 2 può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea:
  - a) ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile di pertinenza (Spp);
  - b) ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.
4. I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al comma 3 possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni:

- a) sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, oppure in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile di pertinenza (Spp) non reperito;
- b) non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno;
- c) non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

### **ART. 29. Da = DENSITÀ ARBOREA**

1. Si definisce “densità arborea” (Da) il parametro che indica il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora in proporzione alla superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento, oppure alla superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap) interessata dall'intervento. Per i filari alberati la densità arborea (Da) è definita in proporzione all'estensione lineare dell'area di intervento.
2. La disciplina comunale può contenere la specificazione delle specie arboree consentite o prescritte nelle varie parti del territorio.

### **ART. 30. Sau = SUPERFICIE AGRARIA UTILIZZABILE**

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

### **ART. 31. Du = DESTINAZIONE D'USO**

1. 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. 32. 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. 33. Hmax = ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI**

1. Si definisce “altezza massima” (Hmax) dell’edificio la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:
  - a) in alto, alla linea d’intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura, comunque configurata. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura. In caso di copertura inclinata a struttura composta è presa a riferimento la quota d’imposta dell’orditura secondaria o, in mancanza, la quota di imposta della struttura continua;
  - b) in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all’edificio.
2. In ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata o molto elevata la disciplina comunale può indicare come linea di riferimento in basso per il computo dell’altezza massima (Hmax) una quota sopraelevata rispetto a quella indicata alla lettera b) del comma 1, comunque non superiore alla quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale.
3. Non si considerano ai fini del computo dell’altezza massima (Hmax):
  - a) i prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario;
  - b) i parapetti continui posti a delimitare coperture piane praticabili;
  - c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.
4. Fatta eccezione per gli edifici posti ad una quota altimetrica superiore a 1000 metri s.l.m., nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30 per cento deve essere aggiunta, ai fini del computo dell’altezza massima (Hmax), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all’altezza raggiungibile con la pendenza del 30 per cento.
5. Sono esclusi dal computo dell’altezza massima (Hmax) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all’incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle norme in materia, è permesso derogare, nell’ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

**ART. 34. 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 dalle prescrizioni di zona, salvo condizioni specifiche riportate negli Atti di Governo del Territorio.
4. Le parti interrato non vengono conteggiate nelle distanze dai confini.
5. Non si considerano ai fini delle determinazioni delle distanze dei fabbricati dai confini le terrazze, gli aggetti, le gronde, ecc., inferiori a ml. 1,60 di sporgenza dal filo muro.
6. Distanze inferiori sono consentite esclusivamente nei casi e con i limiti stabiliti dalla vigente normativa.

### **ART. 35. 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 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. 36. 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. Le parti interrato non vengono conteggiate nelle distanze fra edifici.
  4. Non si considerano ai fini delle determinazioni delle distanze dei fabbricati da altri fabbricati le terrazze, gli aggetti, le gronde, ecc., inferiori a ml. 1,60 di sporgenza dal filo muro.
  5. Nell'ipotesi di pareti non finestrate deve essere comunque rispettata la distanza minima prevista dal Codice Civile.
  6. Dovrà comunque essere rispettata la distanza minima prevista dalla normativa sismica in materia.
  7. Distanze inferiori sono consentite esclusivamente nei casi e con i limiti stabiliti dalla vigente normativa.

### **ART. 37. Pp = PARCHEGGI PRIVATI PER LA RESIDENZA**

1. Ai fini di favorire la realizzazione di parcheggi privati a servizio dei fabbricati esistenti all'interno dei centri abitati, e fatte salve le limitazioni contenute negli atti di governo del territorio, 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.
2. 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 condominiali 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.
3. Per la realizzazione di parcheggi privati, per i quali sia richiesto la stipula di atto unilaterale d'obbligo, tale atto dovrà essere trasmesso al momento della presentazione della SCIA o del Permesso a Costruire, dovrà essere depositato, registrato e trascritto, contenente il vincolo di pertinenzialità dei parcheggi privati alle singole unità abitative. Tale atto d'obbligo dovrà

essere relativo all'intera autorimessa anche se in parte computata come SUL.

4. I parcheggi privati esclusi dal computo della SUL, ai sensi dell'art.12, non devono possedere i requisiti igienico sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorchè saltuaria delle persone, ovvero presenza di servizi igienici, impianti di riscaldamento, e requisiti di aereazione e illuminazione superiori a quelli di cui alla normativa di settore.
5. Ciascun posto auto (sia all'aperto sia al coperto, sia singolo sia collettivo) deve avere dimensioni non inferiori a: - ml 2,00 di larghezza e ml 5,00 di lunghezza, se orientato parallelamente alla corsia di accesso e manovra; - ml 2,30 di larghezza e ml 4,70 di lunghezza, se diversamente orientato.

#### **ART. 38. 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. 39. Sde = SAGOMA DEGLI EDIFICI**

1. Per sagoma di edificio si intende la figura solida di involucro che delimita l'ingombro volumetrico nello spazio occupato da un edificio, escluse eventuali porzioni interratae.
2. La sagoma è delimitata nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati; nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.
3. Non concorrono alla determinazione della sagoma:
  - a) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza. Relativamente alla determinazione della quota del piano di campagna in aderenza all'edificio - e alla conseguente individuazione delle sue porzioni interratae - non rileva la presenza puntuale di manufatti di accesso a locali interrati quali scale esterne o rampe;
  - b) i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;
  - c) le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio, ove obiettivamente autonome rispetto al medesimo dal punto di vista morfotipologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta;
  - d) gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;
  - e) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;
  - f) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici



- totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale;
- g) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
  - h) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.
4. Non costituiscono modifiche della sagoma:
- a) le eventuali modeste rotazioni o traslazioni dell'edificio o manufatto rispetto all'area di sedime assentita;
  - b) l'installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande, ove ricavate delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone (sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda), una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa.

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

#### **ART. 40. 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 con allegata relazione di attestazione di pericolo immediato a firma del tecnico abilitato 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. 41. 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, ai sensi della normativa vigente, 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 titolo abilitativo, quest'ultimo dovrà concernere la parte non ultimata.
5. Le varianti di cui al terzo comma dell'art.143 della L.R. 65/2014, anche nel caso di cui al precedente comma 4; dovranno essere presentate entro il termine di validità del Permesso a Costruire.

#### **ART. 42. VALIDITA' E DECADENZA DELLA SCIA**

1. Il mancato rispetto di 3 anni, dalla data di presentazione della SCIA, per l'ultimazione dei lavori comporta l'automatica decadenza della SCIA stessa.
2. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine di 3 anni, dalla data di presentazione della SCIA, l'interessato, per completare i lavori deve presentare una nuova SCIA, quest'ultima dovrà concernere la parte non ultimata.
3. Le varianti di cui al terzo comma dell'art.143 della L.R. 65/2014, anche nel caso di cui al precedente comma 4; dovranno essere presentate entro il termine di validità della SCIA.

#### **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, 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 100%, delle opere di urbanizzazione previste in prima e 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 SUL 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 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 cordoni 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 cordoni e delle zanelle;
    - segnaletica stradale provvisoria concordata con l'Ufficio Polizia Municipale del Comune.
  - **SECONDA FASE** -
    - opere stradali: cordoni, 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. CONVENZIONE PER PERMESSI A COSTRUIRE**

##### **CONVENZIONATI**

1. Per i Permessi a Costruire convenzionati la convenzione dovrà contenere quanto previsto dai commi 1 e 2 dell'articolo precedente, salva la facoltà di realizzare la prima fase delle opere di urbanizzazione contestualmente agli edifici.

#### **ART. 45. CERTIFICAZIONE DEI REQUISITI IGIENICO SANITARI E**

##### **PARERE DELL'AZIENDA SANITARIA LOCALE**

1. Le funzioni attinenti la certificazione dei requisiti igienico sanitari, ai sensi dell'art.41 comma 5 della LR 65/2014, sono attribuite:
  - al professionista abilitato che rilascia al riguardo una dichiarazione nei casi di: verifica di conformità alle norme igienico sanitarie che non comporti valutazioni tecnico-discrezionali; interventi o opere su edifici a destinazione d'uso residenziale anche se la verifica comporta valutazioni tecnico-discrezionali;
  - all'azienda USL competente, nei casi di: deroga alle disposizioni igienico sanitarie previste dalla normativa vigente; interventi o opere su edifici a destinazioni d'uso diversa da quella residenziale in cui siano necessarie valutazioni tecnico discrezionali.
2. L'adozione di Piani Urbanistici attuativi diversi dalla residenza è subordinato al parere preventivo delle strutture competenti territorialmente per gli aspetti ambientali ed igienico sanitari.
3. Il parere è richiesto a cura dello Sportello Unico per le Attività Produttive per interventi soggetti a Permesso a Costruire o dall'Ufficio comunale preposto per interventi soggetti a Piano Attuativo 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.

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



## **ART. 46. 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. 47. RESPONSABILITÀ DEL TITOLARE, DEL PROGETTISTA, DEL DD.LL. E DEL COSTRUTTORE**

1. L'assuntore dei lavori è solidamente responsabile con il titolare del titolo abilitativo 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 titolo abilitativo.
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. 48. 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. Allegato alla comunicazione di inizio lavori dovranno, qualora previsti dalla normativa vigente, essere prodotti gli ulteriori seguenti documenti: D.U.R.C., visura camerale, dichiarazione del possesso dei requisiti di cui all'Allegato XVII del D.Lgs. 81/08 dell'Impresa incaricata dei lavori.
3. 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.



4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. Prima dell'inizio dei lavori dovranno essere ottemperati gli obblighi previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia di riutilizzo e/o smaltimento delle terre di scavo.

#### **ART. 49. 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. Sarà a cura e spese del richiedente la messa a disposizione di personale e mezzi d'opera per le necessarie operazioni.
3. 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.
4. Sul cartello del comma precedente è ammessa la presenza di elaborati, anche assonometrici, dell'opera.
5. E' fatto obbligo di tenuta in cantiere dell'atto abilitativo all'esecuzione dei lavori nonché degli eventuali verbali di linea, livello e di fognatura.
6. Nel caso di cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs 81/2008 e successive modificazioni sul luogo dei lavori dovrà essere presente in cantiere copia della Notifica Preliminare.

#### **ART. 50. VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI E VISITA DI CONTROLLO**



1. Il titolare del permesso di costruire o della SCIA, è tenuto ad effettuare comunicazione al Comune per l'inizio dei lavori (ivi compreso le opere di apertura del cantiere).
2. Il titolare del permesso di costruire o della SCIA è tenuto ad effettuare comunicazione al Comune dell'ultimazione di tutte le opere soggette a permesso di costruire o SCIA 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 dell'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 titolo abilitativo. 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 contravvenuto alle norme, alle leggi, ai regolamenti ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, atti di governo del territorio ed edilizi vigenti;
  - 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) il titolo abilitativo risulti ottenuto in base a dichiarazioni, certificazioni e documentazioni 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.

## **ART. 51. 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 o della SCIA, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente alle Autorità 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. 52. CAUTELE CONTRO DANNI E MOLESTIE - RECINZIONE E SEGNALAZIONE DEI CANTIERI**

1. Chiunque voglia eseguire opere edilizie attività edilizia, 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 dall'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 l'osservanza di determinate norme a tutela dell'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 l'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. 53. 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 dall'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 V - Agibilità

### ART. 54. OPERE SOGGETTE AD ATTESTAZIONE DI AGIBILITÀ

1. Nessuna nuova costruzione, può essere occupata, parzialmente o totalmente, senza attestazione di agibilità rilasciata da professionista abilitato, nei casi previsti dalla legislazione regionale vigente.
2. L'attestazione di 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 SCIA, in quanto tali opere rappresentano l'insieme dei lavori necessari a rendere un'area idonea all'utilizzo previsto dal Regolamento Urbanistico.

### ART. 55. ATTESTAZIONE DI AGIBILITÀ: DOCUMENTI

1. L'attestazione di agibilità, redatta secondo quanto previsto dalla legislazione regionale vigente, deve essere presentata dal titolare del permesso di costruire o SCIA una volta ultimati i lavori.
2. L'attestazione di cui al punto precedente deve contenere almeno i seguenti elementi:
  - a) estremi del titolo abilitativo;
  - 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 (D.M. 37/2008);
  - i) estremi degli adempimenti effettuati in materia di prevenzione incendi previsti dall'art.4 del DPR 151/2011;
  - 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 dall'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 SCIA.
- n) Copia del fascicolo di cui all'art.91, comma 1 lettera b del D.Lgs 81/2008 ove ai sensi dello stesso decreto ne sia prevista la formazione.

## **TITOLO VI - Norme tecniche generali**

### **ART. 56. 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. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Per gli edifici posti all'esterno delle zone omogenee A (Centri e nuclei 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.
7. 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.
8. Le finestre ed i lucernari dei sotterranei devono essere munite di difese in materiali atti a garantire l'incolumità pubblica.
9. 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.



10. 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.
11. 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.
12. 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.

#### **ART. 57. 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 lampioni 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 un'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 nocca 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 dell'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 aggetti, 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. 58. 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 aggetti 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.

## **ART. 59. 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 all'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 finestrata 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. 60. 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 altezza o costituite da solo muro perimetrale di altezza massima di cm. 120.
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. 61. 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 comunicato 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. 84 del presente regolamento.
7. In caso di contrasto prevalgono le norme di Regolamento Urbanistico.

## **ART. 62. 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 dall'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. 63. 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 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. 64. VOLUMI TECNICI

1. I volumi tecnici sono costituiti dai manufatti in genere finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici a servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza.
2. I volumi tecnici hanno caratteristiche morfotipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e possono essere sia esterni che interni all'involucro edilizio di riferimento, parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, oppure posti al di sopra della copertura dell'edificio.
3. Sono esemplificativamente da considerarsi volumi tecnici manufatti quali:
  - a) cabine elettriche;
  - b) vani caldaia;
  - c) locali in genere per impianti centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque idrosanitarie;
  - d) extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine;
  - e) cisterne e serbatoi idrici;
  - f) abbaini ed altri elementi consimili di accesso alla copertura;
  - g) serre solari;
  - h) contenitori di macchinari e impianti per attività produttive.
4. Concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio di riferimento solo i volumi tecnici posti in aderenza o sulla copertura del medesimo, e che risultino totalmente integrati con esso dal punto di vista morfotipologico o strutturale.
5. 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. 65. 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. 66. 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 R.U.C. ovvero nel Sistema Insediativo.
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. 67. 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 terrazza, 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 terrazza, 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 ai sensi della L.R. n.65/2014 art.141, comma 13 e del DPGR 18.12.2013 n.75/R.

#### **ART. 68. 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. Le terre e rocce da scavo potranno essere reimpiegate nell'ambito dello stesso cantiere qualora previsto secondo quanto disposto dall'art.185 del D.Lgs. 152/2006 e s.m. e i. o essere reimpiegate ai sensi dell'art. 186 del D.Lgs. 152/06 e s.m. e i. Il sito di reimpiego deve essere indicato nella documentazione allegata alla richiesta di titolo abilitativo. In caso contrario il materiale rientra nel regime dei rifiuti e segue le specifiche modalità di gestione previste dal Titolo IV del D.Lgs. 152/06 e s.m. e i.
4. Il costruttore deve mantenere la via pubblica costantemente pulita su tutta l'estensione dei suoi lavori e nelle immediate vicinanze.
5. Qualora si verifichi 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. 69. MOVIMENTI DI TERRA IN ZONE AGRICOLE ED IN ZONE EDIFICABILI**

1. I movimenti di terra e le altre opere di regimazione idraulica nel Territorio Rurale, 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 nelle pertinenze di edifici esistenti o per la costruzione di infrastrutture private o opere pubbliche e limitatamente alle aree di cantiere indicate nel progetto autorizzato.
2. Nelle aree edificabili e nelle aree di pertinenza di edifici esistenti nella fascia di terreno con profondità di ml.5,00 rispetto al confine di altra proprietà privata non sono ammessi riporti di terreno oltre i cm. 30 superiori alle quote del terreno delle altre proprietà.
3. Non sono ammessi riporti di terreno a ridosso di edifici di altra proprietà.
4. A deroga di quanto previsto nei precedenti commi 3 e 4, maggiori riporti anche a ridosso di edifici esistenti sono ammessi previa autorizzazione del proprietario confinante corredata da copia del documento di identità dello stesso, in corso di validità, purché tali riporti non siano a ridosso di locali destinati all'abitazione permanente.

#### **ART. 70. 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 VII - Norme tecnologiche**

## ART. 71. 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 all'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 a tali norme quando ne venga motivata, con circostanziata relazione, l'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 sal-  
tuaria 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.** I locali costituenti Sua, gli spazi di cottura ed i servizi igienici principali dell'abitazione, devono essere fuori terra.
- 13.** Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, possono mantenere la destinazione a Sua 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 areato 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.
- 14.** 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. 72. 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 normative vigenti in materia.
- 2.** Ai fini suddetti i muri perimetrali devono avere, negli edifici di nuova costruzione, uno spessore di norma non inferiore a cm 30 (ricondotti alla tipologia costruttiva corrente) e dovranno avere caratteristiche di buon isolamento termico, sia con adeguato spessore che con l'impiego di idonei materiali. Sono ammessi spessori inferiori solo nel caso di effettiva dimostrazione del rispetto delle caratteristiche prestazionali energetiche.
- 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. 73. 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 dell'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.
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, di norma, da muratura a cassetta dello spessore minimo di cm.25 con intercapedine interna costituita da materiale fonoassorbente. Sono ammessi spessori inferiori solo nel caso di effettiva dimostrazione del rispetto delle caratteristiche prestazionali acustiche.
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.
11. Per la chiusura di logge, terrazze e balconi qualora i requisiti aereo illuminanti non siano garantiti da aperture diverse da quelle comunicanti con la loggia, terrazza e balconi:

- a) Il rapporto aereo illuminante dovrà essere 1/8 rispetto alla superficie utile complessiva del vano/i comunicante/i e della loggia, terrazza e balcone;
- b) La superficie apribile sia in posizione frontale rispetto alla porta di comunicazione fra il/i vano/i abitabili e la loggia, terrazza e balcone e costituisca almeno il 25% in più della superficie della stessa porta di comunicazione;
- c) In caso di esistenza di caldaie e altri impianti termici dovranno essere rispettate tutte le specifiche norme UNI.

## **ART. 74. REQUISITI RELATIVI ALL' AERAZIONE 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.
4. 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.
5. 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.
6. L'impianto di aerazione artificiale dovrà comunque essere oggetto di progettazione a firma di tecnico abilitato.
7. 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.
8. Nel caso di alloggi, mono o bi locali, di superficie utile abitabile 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.
- 9.** 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.
- 10.** 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 dell'autorità comunale competente.
- 11.** L'aerazione dei sottotetti che non hanno i requisiti di SUL 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.
- 12.** Le stanze da letto debbono avere una superficie utile abitabile 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 monocali, deve essere dotato di almeno una camera per due persone.
- 13.** 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 di superficie utile abitabile 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.
- 14.** L'alloggio monocale deve avere una superficie utile abitabile minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28 se per una persona e mq.38 se per due persone.
- 15.** Per il dimensionamento degli alloggi e dei locali valgono anche le disposizioni del D.M. 05.07.75.
- 16.** 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.
- 17.** La minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finiti non deve comunque essere inferiore a 2,20 m.
- 18.** Altezze minori saranno consentite soltanto per di interventi sul patrimonio edilizio esistente nei casi in cui l'adeguamento dell'altezza comporti rilevanti

modifiche strutturali all'edificio ed a condizione che i locali siano già utilizzati come superficie utile o destinata ad attività lavorative (fatte salve le specifiche normative di settore) ed a condizione che non venga mutata la destinazione d'uso degli stessi.

19. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,40 m e può essere considerata utile per angolo cottura. Nella parte soprastante l'altezza media netta deve essere minimo di m. 2,40, 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.
20. 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 definiti dalla normativa regionale vigente.
21. I locali destinati ad uffici dovranno avere le altezze medie minime previste per i locali di residenza dal presente articolo.

#### **ART. 75. 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. 76. 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 SUL è consentito esclusivamente da un passo d'uomo, delle dimensioni massime di cm. 75 x 75, 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. 77. 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 sull'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. 78. 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, nell'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.
3. Nei progetti per la costruzione di nuovi edifici ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile (Su) superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, deve essere prevista l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascun spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.

#### **ART. 79. CUCINE**

1. Ogni alloggio destinato ad abitazione, deve comprendere una cucina di superficie utile abitabile 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 utile abitabile minima non inferiore a mq. 3.00 purché comunichi con il vano contiguo tramite un'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. 80. SERVIZI IGIENICI**

1. I servizi igienici devono avere un'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 con scarico differenziato 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 di superficie utile abitabile 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 di superficie utile agibile 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 di superficie utile agibile.
    - 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 di superficie utile agibile.
    - 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. 81. 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 (ultimo piano contenente SUL) 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, e tale norma trova applicazione anche per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. Sono consentite deroghe nei casi di scale esistenti il cui ampliamento comporti problemi di carattere tecnico-strutturale o storico-tipologico.
  4. Le rampe, per le scale di cui al comma 1, 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. 82. IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE**

1. I canali di gronda, le condutture verticali di scarico (o "calate") e le condutture interrate 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 all'estremità inferiore di ogni "calata" e nei punti delle condutture interrate 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. 83. 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 allegato al regolamento. Nelle more di approvazione di detto allegato al regolamento edilizio trovano applicazione i regolamenti del Gestore del Servizio Idrico Integrato competente territorialmente, limitatamente alle parti non in contrasto con il presente Regolamento.

**TITOLO VIII - Attività di repressione degli abusi e sanzioni****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 VII capo II della L.R. n.65 del 10.11.2014 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 del permesso di costruire.

## **ART. 86. DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

1. Il presente regolamento non si applica:
  - a) ai piani attuativi che, alla data del 15 maggio 2015, siano stati già adottati o approvati, nonché alle relative varianti;
  - b) alle istanze di permesso di costruire ed alle SCIA che, alla data del 15 maggio 2015 siano già state presentate, nonché alle relative varianti in corso d'opera.
2. Per i Piani, le istanze e le comunicazioni di cui ai punti a e b del comma precedente si applicano i parametri edilizi, urbanistici e le regole contenute nel Regolamento Edilizio vigente fino alla data del 14 maggio 2015.

## **ALLEGATO A1 – DEFINIZIONI**

Complesso edilizio	Insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale riconoscibile.
Edificio (o fabbricato)	Costruzione stabile dotata di autonomi a morfotipologica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune. Salvo diverse disposizioni del regolamento edilizio comunale, si considerano edifici unifamiliari, ai fini dell'esenzione dalla quota di contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 124, comma 2, legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), le costruzioni composte da una sola unità immobiliare, avente superficie convenzionale complessiva (Scc) pari o inferiore a mq 105, e che nella loro interezza, dalle fondazioni alla copertura, risultino completamente autonome, anche nella configurazione eventualmente modificata dall'intervento edilizio. L'ampliamento del 20% può essere riferito sia al volume (V) sia alla superficie convenzionale complessiva (Scc) dell'edificio. E' ammissibile l'aumento concomitante di entrambi i parametri, sempre che l'incremento di ciascuno di essi resti contenuto entro la misura del 20%.
Unità	Insieme di locali e spazi tra loro collegati, avente autonomo



immobiliare	accesso e indipendenza funzionale, capace di soddisfare autonomamente specifiche esigenze di utilizzo, siano esse di tipo residenziale o di tipo diverso dalla residenza. Costituiscono parte integrante dell'unità immobiliare le sue eventuali pertinenze o spazi accessori di uso esclusivo. Il dimensionamento di ciascuna unità immobiliare presuppone il rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari riferite ai diversi tipi di utilizzo o di attività da insediare.
Organismo edilizio	Unità immobiliare, o edificio, oppure complesso edilizio, interessato dall'intervento urbanistico edilizio e/o dal mutamento della destinazione d'uso.
	<p>Figura solida di involucro che delimita tutte le parti chiuse dell'edificio, comprese eventuali porzioni interrato, di qualsiasi destinazione e consistenza.</p> <p>L'involucro edilizio è delimitato nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di eventuali bow-window e verande, nella parte inferiore dall'intradosso del piano di calpestio più basso, ancorché parzialmente o totalmente interrato.</p> <p>Non concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- le logge, i portici, i porticati, gli spazi praticabili aperti in genere;</li><li>- i ballatoi aperti, i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;</li><li>- le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio o a parti di esso;</li><li>- le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;</li><li>- gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;</li><li>- i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale;</li><li>- lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;</li><li>- tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime</li></ul>



	di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.
lotto urbanistico di riferimento	<p>Porzione di terreno la cui relazione qualificata con un edificio o complesso edilizio, esistente o da realizzare, assume rilevanza ai fini dell'applicazione delle previsioni contenute negli strumenti ed atti comunali.</p> <p>Il lotto urbanistico di riferimento comprende l'area di sedime dell'edificio o complesso edilizio e i relativi spazi di pertinenza; possono farne parte anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze, purché funzionalmente correlate a titolo permanente all'edificio o complesso edilizio medesimo.</p> <p>Ai fini dell'individuazione del lotto urbanistico di riferimento assumono rilevanza elementi quali:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la destinazione dei suoli definita dagli strumenti e atti comunali;</li><li>- per gli edifici di recente origine, la porzione di superficie fondiaria (Sf) originariamente presa a riferimento per l'edificazione e per il calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, quale risulta da atti abilitativi di natura urbanistico-edilizia;</li><li>- per gli edifici di origine non recente, la posizione catastale del fabbricato alla data di adozione dello strumento urbanistico, oppure, in mancanza, quella desumibile dal catasto d'impianto o dalla documentazione maggiormente risalente nel tempo tra quella disponibile.</li></ul>
Area di sedime	<p>Impronta a terra della sagoma dell'edificio o manufatto edilizio.</p> <p>Il perimetro dell'area di sedime è pertanto delimitato dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio (o manufatto edilizio), al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati, nonché di eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio medesimo, ove obiettivamente autonome dal punto di vista morfotipologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta.</p> <p>Sono esclusi dal perimetro dell'area di sedime:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;</li><li>- le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;</li><li>- i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio, salvo quelli totalmente integrati con il medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale.</li></ul>
dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale	Quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione a specifiche categorie di intervento edilizio o mutamento della destinazione d'uso degli organismi edilizi in



	<p>conformità con le norme statali o regionali.</p> <p>La misura minima di tali dotazioni è definita dall'articolo 41 sexies, legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.</p>
dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione	<p>Quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione alla creazione o ampliamento, anche mediante mutamento della destinazione d'uso, di esercizi commerciali, di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, o di altre attività ad essi assimilate dalla 'disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni' approvata dal comune ai sensi dell'articolo 58 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).</p> <p>La misura minima di tali dotazioni è definita ai sensi della legge regionale 7 febbraio 2005 n. 28 (Codice del Commercio. Testo unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti) e relativo regolamento di attuazione, con riferimento alle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali, oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.</p>
dotazioni di parcheggio pubblico	<p>Quantitativi minimi di aree per parcheggi pubblici o ad uso pubblico, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi e localizzarsi in sede di formazione del regolamento urbanistico, oppure, salva diversa disposizione del medesimo, in sede di formazione dei piani attuativi in esso previsti.</p> <p>La misura minima di tali dotazioni è definita dal D.M. 2 aprile 1968, n.1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765), oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.</p>
incremento del carico urbanistico	<p>Aumento della sollecitazione prodotta dalle trasformazioni del sistema insediativo in termini di necessità di dotazioni territoriali, infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico.</p> <p>Si ha comunque incremento di carico urbanistico in caso di:</p> <p>a) interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, oppure addizioni volumetriche agli edifici esistenti, come definiti dalle norme regionali, ove interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, oppure addizioni volumetriche comportanti</p>



	<p>incremento del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili, ai sensi dell'articolo 2 del presente regolamento, oppure reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;</p> <p>b) b) interventi comunque denominati dai quali derivi incremento del numero di unità immobiliari, anche in assenza di contestuale mutamento della destinazione d'uso;</p> <p>c) mutamenti della destinazione d'uso di organismi edilizi esistenti, ove comportanti il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;</p> <p>d) incremento della superficie di vendita o della superficie di somministrazione di esercizi commerciali o di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico esistenti;</p> <p>e) interventi comunque denominati dai quali derivi un aumento della superficie utile.</p>
Abbaino	<p>Volume tecnico appositamente configurato e dimensionato per consentire l'accesso alla copertura, piana o inclinata. Le aperture in esso collocate possono concorrere alla verifica dei requisiti igienicosanitari di locali e spazi sottotetto.</p> <p>Non sono identificabili come abbaini le porzioni di copertura in contropendenza finalizzate all'illuminazione ed aerazione di spazi o locali posti al piano sottotetto.</p>
Balcone	<p>Struttura edilizia a sviluppo orizzontale, aperta e praticabile, posta in aggetto rispetto alla sagoma dell'edificio, munita di ringhiera o di parapetto, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o comunque di uso privato esclusivo, nonché priva di autonoma copertura, salva la parziale protezione dagli agenti atmosferici eventualmente offerta da soprastanti balconi, sporti di gronda o altri elementi aggettanti.</p>
Ballatoio	<p>Spazio praticabile di uso comune finalizzato a distribuire l'accesso a più unità immobiliari, configurato come elemento a sviluppo orizzontale compreso entro il filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio, o posto in aggetto alle medesime.</p> <p>Il ballatoio concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio anche ove configurato come spazio aperto delimitato da semplice ringhiera o parapetto. Se provvisto di tamponamenti esterni, il ballatoio concorre altresì alla determinazione dell'involucro edilizio.</p>
bow-window	<p>Porzione finestrata di un locale, anche con sviluppo su più piani, sporgente dal filo delle pareti perimetrali esterne di un edificio.</p>
Cantine (o scantinati)	<p>Locali accessori, totalmente o prevalentemente interrati, generalmente adibiti ad uso di ricovero o ripostiglio di oggetti, merci o materiali, e comunque sprovvisti di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone.</p>



copertura	Delimitazione superiore di un edificio, o di altro manufatto edilizio comunque denominato provvisto o meno di tamponamenti laterali, atta ad assicurare protezione dagli agenti atmosferici. La copertura è costituita da una struttura portante e da un manto superficiale esterno e comprende anche gli eventuali strati di coibentazione e di impermeabilizzazione interposti tra i medesimi. Essa assume diverse denominazioni in ragione della sua configurazione strutturale e morfotipologica oppure in relazione al materiale usato per la struttura o per il manto superficiale.
intercapedini	Spazi variamente configurati delimitati da strutture portanti, pareti, pannellature fisse o controsoffitti, ed aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria, finalizzata alla salubrità, al comfort igrometrico o alla climatizzazione dei locali dell'edificio, oppure esclusiva funzione tecnologica, finalizzata all'alloggiamento di tubazioni o impianti. L'accessibilità alle intercapedini è limitata alle sole operazioni di ispezione e manutenzione. Sono da considerarsi intercapedini spazi quali scannafossi, gattaiolati, cavedi, colonne per la ventilazione di locali tecnici o vani accessori, camini del vento, sottotetti non praticabili.
intradosso	Piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai, oppure, nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili, piano di imposta dell'orditura secondaria con interasse non superiore a cm 80. Ai fini dell'individuazione dell'intradosso non rileva la presenza di eventuali controsoffitti, né l'eventuale maggior spessore dell'orditura principale.
Loggia (o portico)	Spazio praticabile coperto, aperto sul fronte esterno su uno o più lati talora scanditi da pilastri o colonne, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o comunque ad uso privato esclusivo. Laddove non collocati al piano terreno la loggia o il portico sono di norma delimitati da un parapetto o da una ringhiera. Le logge o portici, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio.
Parti condominiali o di uso comune	Locali o spazi variamente configurati non afferenti in via esclusiva a singole unità immobiliari, quali ad esempio porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, autorimesse collettive, lavatoi comuni, cabine idriche, centrali termiche condominiali, chiostrine, cortili interni.
pensilina	Struttura accessoria di copertura, realizzata con materiali durevoli, posta in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
piano o locale fuori terra	Piano dell'edificio - o singolo locale - il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota superiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione,



	posti in aderenza all'edificio medesimo.
piano o locale interrato	<p>Piano dell'edificio o singolo locale il cui soffitto, misurato all'intradosso, risulti in ogni sua parte ad una quota pari o inferiore a quella del terreno, del marciapiede, della pavimentazione, nonché di eventuali rampe o scale esterne, posti in aderenza all'edificio medesimo.</p> <p>In caso di manufatti isolati, oppure di locali in tutto o in parte esterni all'area di sedime dell'edificio cui afferiscono, si considerano interrati solo i locali, o parti di essi, il cui estradosso di copertura non fuoriesca dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio medesimo.</p>
piano o locale seminterrato o parzialmente interrato	<p>Piano dell'edificio - o singolo locale - posto ad una quota intermedia rispetto ai piani o locali fuori terra ed a quelli interrati. Si considerano prevalentemente interrati i piani o i locali seminterrati la cui volumetria, misurata al lordo delle pareti perimetrali esterne, sia in prevalenza collocata al di sotto della quota del terreno, del marciapiede, della pavimentazione, nonché di eventuali rampe o scale esterne, posti in aderenza all'edificio.</p>
Piano sottotetto	<p>Piano dell'edificio posto immediatamente sotto la copertura, comunque configurata, delimitato inferiormente da un solaio praticabile ed utilizzabile per spazi o locali destinati alla permanenza continuativa di persone, se provvisto di idonei requisiti igienicosanitari, oppure per spazi o locali accessori, se sprovvisto dei suddetti requisiti.</p> <p>I sottotetti non praticabili delimitati inferiormente da controsoffitti o elementi consimili, aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria o tecnologica, sono da considerarsi intercapedini.</p>
Porticato	<p>Spazio coperto situato al piano terreno o ad altro livello di accesso all'edificio, scandito da colonne o pilastri, aperto lungo il perimetro esterno dell'edificio, o verso spazi pertinenziali interni, e costituente spazio condominiale o di uso comune, oppure pubblico o asservito ad uso pubblico.</p> <p>Non fanno parte del porticato le eventuali porzioni delimitate da pareti, infissi o altri elementi suscettibili di determinare vani chiusi.</p> <p>Il porticato, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.</p>
Serra solare	<p>Elemento di architettura bioclimatica dalle caratteristiche obiettivamente distinte da quelle delle comuni verande costituito da una serra vera e propria finalizzata ad introitare la radiazione solare coadiuvando nella stagione invernale il riscaldamento dell'edificio o dell'unità immobiliare.</p> <p>La serra solare deve essere posta in condizioni ottimali di irraggiamento e schermata all'irraggiamento durante la stagione estiva, per evitare il surriscaldamento dei locali contigui. La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nella documentazione tecnica di progetto, nella</p>



	<p>quale è quantificata, attraverso i necessari calcoli energetici, la riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale.</p> <p>La serra solare costituisce volume tecnico e non può essere destinata alla permanenza continuativa di persone, né dotata a tal fine di climatizzazione artificiale. Essa concorre alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio.</p>
Soppalco	<p>Struttura orizzontale praticabile con la quale viene ricavata, all'interno di un locale principale di idonea altezza, un quantitativo aggiuntivo di superficie utile abitabile o agibile (Sua), oppure di superficie non residenziale o accessoria (Snr). Il soppalco ha almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato.</p>
Terrazza	<p>Ripiano orizzontale esterno aperto e praticabile, delimitato da un parapetto o da una ringhiera, realizzato a copertura di parti dell'edificio, direttamente accessibile da un'unità immobiliare o da parti condominiali o di uso comune.</p> <p>Laddove assolva in tutto o in parte alla funzione di copertura principale dell'edificio o di parti di esso la terrazza assume, secondo le diverse configurazioni, la denominazione di lastrico solare o di terrazza a tasca.</p>
Tettoia	<p>Costruzione o struttura sorretta da pilastri, o altri elementi strutturali puntiformi, prevalentemente o totalmente priva di tamponamenti esterni e provvista di una copertura capace di offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici. Adibita ad usi accessori ad un'attività principale di riferimento, oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali, la tettoia può essere:</p> <p>libera su tutti i lati;</p> <p>libera su due o tre lati e, per i restanti, posta in aderenza ad un fabbricato principale, dal quale può avere anche accesso diretto.</p> <p>La tettoia di cui alla lettera b), ove configurata come struttura obiettivamente distinta dal fabbricato principale dal punto di vista morfotipologico e strutturale, costituisce fattispecie distinta dalla loggia o portico e dal porticato. La sagoma della tettoia così configurata è da considerarsi autonoma e distinta da quella del fabbricato principale al quale è posta in aderenza.</p>
Veranda	<p>Locale o spazio praticabile coperto ricavato delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone (sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda), una tettoia direttamente accessibile da un'unità immobiliare, o parte di essa.</p> <p>L'installazione di infissi vetrati per la realizzazione della veranda costituisce modifica dell'involucro edilizio, mentre non rileva ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio.</p>



Edificio principale	edificio avente caratteristiche costruttive, tipologiche, dimensionali e di destinazione tali da essere capace di produrre una rendita propria e costituire quindi un'unità immobiliare.
Volume secondario	manufatti legittimi, alla data di adozione del RUC, 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.

