

COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA



PROVINCIA DI GROSSETO

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

SINDACO:
Giancarlo FARNETANI

CONSIGLIERE COMUNALE CON DELEGA ALL'URBANISTICA:
Dott. Avv. Fabio TAVARELLI

GRUPPO DI PROGETTAZIONE:

RESPONSABILE DEL PROGETTO

Dott. Ing. Donatella ORLANDI

COORDINATORI DEL PROGETTO

Dott. Arch. Riccardo CHERUBINI

Dott. Arch. Monica MACCHERINI

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE:

Dott. Giorgia GIANNINI

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Approvato con Deliberazione C.C. n 36 del 14 aprile 2016

Indice

DISPOSIZIONI GENERALI.....	7
Articolo 1. CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE.....	7
Articolo 2. REGIME DEGLI INTERVENTI.	7
PARTE PRIMA	8
TITOLO PRIMO.....	8
DEFINIZIONE, CLASSIFICAZIONE E REGIME DEGLI INTERVENTI.....	8
Articolo 3. OPERE, INTERVENTI E MANUFATTI PRIVI DI RILEVANZA EDILIZIA. (Art. 137 l.r.t.65/2014).	8
Articolo 4. ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA. (Art. 136 l.r.t.65/2014).....	10
Articolo 5. SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ. (Art. 135 l.r.t.65/2014)..	13
Articolo 6. TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE. (Art. 134 l.r.t.65/2014).....	17
TITOLO SECONDO.....	19
PERMESSO DI COSTRUIRE	19
Articolo 7. SOGGETTI LEGITTIMATI A RICHIEDERE IL PERMESSO DI COSTRUIRE....	19
Articolo 8. DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE.....	19
Articolo 9. DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	20
Articolo 10. ATTI AUTORIZZATIVI GENERALI E PARERI.....	20
Articolo 11. ISTRUTTORIA PRELIMINARE.	21
Articolo 12. ESAME DA PARTE DEL RESPONSABILE DEL SETTORE E RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.	21
Articolo 13. CONTRIBUTI AFFERENTI IL PERMESSO DI COSTRUIRE, LA SCIA E L'ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA.	22
Articolo 14. RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	23
Articolo 15. VALIDITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	23
Articolo 16. TITOLARITÀ E VOLTURAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	24
Articolo 17. DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.	24
Articolo 18. ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.	25
Articolo 19. VARIANTI AL PROGETTO APPROVATO E VARIANTI IN CORSO D'OPERA.	25
TITOLO TERZO.....	27
CERTIFICATO DI ABITABILITÀ E AGIBILITÀ.....	27

Articolo 20. OPERE SOGGETTE AL CERTIFICATO DI ABITABILITÀ/AGIBILITÀ.....	27
Articolo 21. PROCEDURE PER LA CERTIFICAZIONE DI ABITABILITÀ/AGIBILITÀ.....	27
Articolo 22. AGIBILITÀ PARZIALE.....	28
TITOLO QUARTO	29
BENI SOGGETTI A TUTELA PAESAGGISTICA.....	29
Articolo 23. FUNZIONI RELATIVE ALLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA.....	29
Articolo 24. COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO.....	29
TITOLO QUINTO.....	31
PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA.....	31
Articolo 25. PIANI ATTUATIVI.....	31
Articolo 26. ISTANZA DI PIANO ATTUATIVO.....	31
Articolo 27. ELABORATI PROGETTUALI DA ALLEGARE ALLA PRESENTAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO.....	31
Articolo 28. SCHEMA DI CONVENZIONE.....	35
Articolo 29. ITER PROCEDURALE PER L'APPROVAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI.....	36
Articolo 30. OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI ALLACCIAMENTO.....	36
Articolo 31. PERMESSI DI COSTRUIRE.....	37
Articolo 32. PENALITÀ PER INADEMPIENZE E SVINCOLO DI CAUZIONI.....	37
Articolo 33. COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PIANI ATTUATIVI.....	38
TITOLO SESTO.....	39
ESECUZIONE DEI LAVORI.....	39
Articolo 34. RESPONSABILITÀ NELLA ESECUZIONE DELLE OPERE.....	39
Articolo 35. INIZIO DEI LAVORI - RICHIESTA E CONSEGNA PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO -ATTACCHI FOGNATURE E ACQUEDOTTO.....	39
Articolo 36. VIGILANZA SULLA ESECUZIONE DEI LAVORI.....	40
Articolo 37. INTERRUZIONE DEI LAVORI.....	40
Articolo 38. DISCIPLINA GENERALE DI CANTIERE.....	41
Articolo 39. RECINZIONI PROVVISORIE.....	41
Articolo 40. PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI E SICUREZZA DEL LAVORO NEL CANTIERE.....	42
Articolo 41. SCARICO DI MATERIALI, DEMOLIZIONI E PULIZIA DELLE STRADE ADIACENTI IL CANTIERE.....	42
Articolo 42. SCAVI.....	42
Articolo 43. LIMITI DI EMISSIONE DI RUMORE NELL'AMBIENTE.....	42
Articolo 44. OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO.....	43
Articolo 45. ULTIMAZIONE DEI LAVORI.....	43

PARTE SECONDA	44
TITOLO SETTIMO	44
DEFINIZIONI E DISPOSIZIONI URBANISTICHE, EDILIZIE, AMBIENTALI	44
Articolo 46. DEFINIZIONI URBANISTICHE ED AMBIENTALI	44
Articolo 47. DEFINIZIONI EDILIZIE	63
Art. 48. DISPOSIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE	65
PRESCRIZIONI IGIENICO – EDILIZIE	66
Articolo 49. PROTEZIONE DALL’UMIDITÀ	66
Articolo 50. ISOLAMENTO TERMICO	67
Articolo 51. ISOLAMENTO ACUSTICO	67
Articolo 52. CLASSIFICAZIONE E MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE	67
Articolo 53. MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	68
Articolo 54. RIFORNIMENTO IDRICO	69
Articolo 55. REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA	69
Articolo 56. IMPIANTO ELETTRICO	70
Articolo 57. ELIMINAZIONE DI FUMI, VAPORI ED ESALAZIONI	70
Articolo 58. IMPIANTI SPECIALI	70
Articolo 59. IMPIANTI PER LAVORAZIONI INSALUBRI	71
Articolo 60. CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI	71
Articolo 61. CARATTERISTICHE DEI LOCALI - ALTEZZE – SUPERFICI	72
Articolo 62. PIANI INTERRATI	75
Articolo 63. PIANI SEMINTERRATI	76
Articolo 64. CARATTERISTICHE DEL PIANO TERRENO	76
Articolo 65. SOFFITTI INCLINATI - SOPPALCHI - SOTTOTETTI	76
Articolo 66. CORTILI - LASTRICI SOLARI – CHIOSTRINE	77
TITOLO OTTAVO	78
PRESCRIZIONI VARIE	78
Articolo 67. NORME DI BUONA COSTRUZIONE	78
Articolo 68. ELEMENTI AGGETTANTI	78
Articolo 69. COPERTURE	78
Articolo 70. SPAZI SCOPERTI INTERNI AGLI EDIFICI E USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI	79
Articolo 71. USCITA DALLE AUTORIMESSE, RAMPE E PASSI CARRABILI	79
Articolo 72. MARCIAPIEDI E PORTICATI	80

Articolo 73. RECINZIONI.....	80
Articolo 74. CASSETTE PER CORRISPONDENZA E CONTATORI DI GAS, ENERGIA ELETTRICA ED ACQUA.....	81
Articolo 75. PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI CHE MINACCIANO PERICOLO.	81
TITOLO NONO	82
DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERNE AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO	82
Articolo 76. ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI	82
Articolo 77. ANTENNE RADIO/TELEVISIVE	82
Articolo 78. DECORO ED ARREDO URBANO	83
Articolo 79. INSEGNE, MOSTRE, BACHECHE	83
Articolo 80. TENDE	85
Articolo 81. TABELLE E NUMERI CIVICI.....	86
Articolo 82. ESECUZIONE DI OPERE SU EDIFICI DI INTERESSE MONUMENTALE, STORICO O AMBIENTALE.	86
Articolo 83. RINVENIMENTO DI OPERE DI PREGIO ARTISTICO E STORICO.....	87
Articolo 84. ZONE VERDI E PARCHI.....	87
Articolo 85. PARCHEGGI.....	87
Articolo 86. STABILIMENTI BALNEARI.	88
TITOLO DECIMO	89
PERTINENZE.	89
Articolo 87. OGGETTO E DISCIPLINA GENERALE.....	89
Articolo 88. GAZEBO INSTALLATI A SERVIZIO DELLE SINGOLE ATTIVITÀ AMMESSE DALLA PRESENTE DISCIPLINA, SU AREE PRIVATE.....	90
Articolo 89. GAZEBO, INSTALLATI SU SUOLO PUBBLICO O AREE PRIVATE AD USO PUBBLICO PER LE QUALI IL COMUNE ABBA COMUNQUE TITOLO.....	90
Articolo 90. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI URBANI.....	91
90.1. Il regolamento urbanistico individua negli ambiti di seguito riportati, perimetrati nella tavole 1, 2 e 3 del regolamento, le aree all'interno delle quali è ammessa la installazione di pertinenze su suolo pubblico.	91
Articolo 91. DEFINIZIONE DELLE MODALITÀ COSTRUTTIVE, TIPOLOGIA, DIMENSIONI, SISTEMI DI FISSAGGIO E TEMPORALITÀ.	91
Articolo 92. INSTALLAZIONE DI OPERE PRECARI E AD USO CANTIERE E DI SERVIZIO.....	93
Articolo 93. INSTALLAZIONE DI GAZEBO A SERVIZIO DI MANIFESTAZIONI.....	93
Articolo 94. PERTINENZE A SERVIZIO DEGLI STABILIMENTI BALNEARI.	93
Articolo 95. CHIOSCHI PREFABBRICATI.....	94

TITOLO UNDICESIMO	95
DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE AREE AGRICOLE.....	95
Articolo 96. NORME GENERALI.....	95
Articolo 97. SPECIFICHE COSTRUTTIVE.....	96
Articolo 98. PERTINENZE A SERVIZIO DEI FABBRICATI AD USO ABITATIVO IN AREA AGRICOLA.....	96
Articolo 99. MANUFATTI PRECARI.....	97
Articolo 100. SERRE.....	97
Articolo 101. MANUFATTI IN LEGNO PER LA CACCIA.....	98
Articolo 102. RICOVERI PER ANIMALI.	98
Articolo 103. ENTRATA IN VIGORE.....	100

DISPOSIZIONI GENERALI.

Articolo 1. CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE.

Il presente regolamento Edilizio, redatto ai sensi del d.p.r. 380/2001, della l.r.t. 65/2014 e del d.p.g.r. 64/2013 e successive modifiche ed integrazioni, disciplina le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia attuate nell'ambito del territorio comunale, conformemente alle Norme del Regolamento Urbanistico Comunale vigente.

Il R.E.C. (Regolamento Edilizio Comunale) si articola in due parti distinte delle quali:

- i) la prima contempla gli inquadramenti urbanistici/edilizi degli interventi, le procedure per la presentazione delle istanze di permesso di costruire, per il deposito delle segnalazioni certificate di inizio attività di inizio attività, di comunicazione attività edilizia libera, la procedura per i piani attuativi, la procedura per le istanze di autorizzazione paesaggistica e accertamento della compatibilità paesaggistica, oltre che la composizione, l'organizzazione e le norme per lo svolgimento dei lavori della Commissione per il paesaggio; Collegio per il Paesaggio (C.P.), Commissione Urbanistica (C.U.);
- ii) la seconda parte dettaglia gli aspetti edilizi ed igienico/sanitari afferenti lo svolgimento dell'attività edilizia stessa nel territorio del Comune di Castiglione della Pescaia.

Articolo 2. REGIME DEGLI INTERVENTI.

Il regime degli interventi edilizi è stabilito da specifiche normative nazionali (d.p.r. 380/2001 e s.m.i.) e regionali (l.r.t. 65/2014).

Il presente R.E.C. ne disciplina procedure e modalità esecutive puntualizzando nel dettaglio natura e caratteristiche, anche e soprattutto in rapporto agli interventi ammessi e disciplinati dal Regolamento Urbanistico Comunale (R.U.) approvato.

PARTE PRIMA

TITOLO PRIMO

DEFINIZIONE, CLASSIFICAZIONE E REGIME DEGLI INTERVENTI.

Il presente titolo individua e disciplina gli interventi da eseguire sugli immobili nel rispetto di quanto previsto dalle norme nazionali e regionali vigenti ed in particolare dalla l.r.t. 65/2014 e s.m.i. Pertanto, con riferimento agli interventi previsti e disciplinati dalle norme del RU agli articoli 8, 9 e 10, al fine di individuare la corretta procedura ed il titolo necessario per la realizzazione delle opere si dovrà fare riferimento a quanto riportato nei successivi articoli.

Articolo 3. OPERE, INTERVENTI E MANUFATTI PRIVI DI RILEVANZA EDILIZIA. (Art. 137 l.r.t.65/2014).

3.1 Sono privi di rilevanza urbanistico-edilizia le opere, gli interventi e i manufatti non incidenti in modo significativo o permanente sulle risorse del territorio, per i loro oggettivi caratteri di precarietà costruttiva e facile amovibilità o in ragione della temporaneità di installazione, ed in particolare:

a) gli elementi di arredo o di delimitazione di giardini e spazi pertinenziali, quali:

- 1) i pergolati, limitatamente alle strutture leggere variamente configurate, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche;
- 2) i gazebo da giardino, limitatamente alle strutture leggere in legno o metallo contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, prive di chiusure laterali, di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli, nonché di pavimentazioni continue o altre opere murarie destinate a uso stagionale e atte a ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo all'aperto;
- 3) gli arredi da giardino di piccole dimensioni e contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità, quali barbecue semplicemente appoggiati al suolo, fontanelle, sculture e installazioni ornamentali in genere, fioriere, voliere e simili;
- 4) le pavimentazioni esterne costituite da elementi accostati e semplicemente appoggiati sul terreno, prive di giunti stuccati o cementati;
- 5) l'occupazione temporanea di suolo, anche pubblico o di uso pubblico, di durata non superiore a novanta giorni, con strutture per il rimessaggio delle imbarcazioni e per attrezzature sportive;
- 6) i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone collocati nelle aree di pertinenza degli edifici, quali ricoveri per animali domestici o da cortile, ripostigli per attrezzi, coperture di pozzi e simili, purché realizzati in materiali leggeri, senza parti in muratura, semplicemente appoggiati o ancorati al suolo;

7) le recinzioni realizzate in rete e pali in legno semplicemente infissi al suolo senza opere murarie e le staccionate in legno semplicemente infisse al suolo;

8) gli elementi amovibili volti a limitare o regolare l'accessibilità carrabile a spazi di proprietà privata, quali sbarre, paracarri, fioriere, separatori, dissuasori e simili.

b) le installazioni temporanee o stagionali, quali:

1) le installazioni stagionali, destinate ad essere integralmente rimosse entro un termine non superiore a novanta giorni consecutivi, poste a corredo di attività economiche quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali, turistico-ricettive, sportive o del tempo libero, costituite da elementi facilmente amovibili e reversibili quali pedane, paratie laterali frangivento, manufatti ornamentali, elementi ombreggianti o altre strutture leggere di copertura, e prive di parti in muratura o di strutture stabilmente ancorate al suolo. Sono da ritenersi prive di rilevanza urbanistico edilizia le installazioni comunque prive di tamponamenti esterni continui e di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli;

2) l'occupazione temporanea di suolo privato, pubblico, o di uso pubblico, con strutture mobili, chioschi e simili, con durata non superiore a novanta giorni consecutivi;

3) le coperture pressostatiche stagionali per lo svolgimento di attività sportive o ricreative al coperto, purché mantenute in opera per periodi di tempo non superiori a novanta giorni consecutivi;

4) le strutture temporanee per manifestazioni, concerti, spettacoli viaggianti, eventi sportivi, fiere, sagre e simili, purché mantenute per il solo periodo di svolgimento della manifestazione, comunque non superiore a novanta giorni consecutivi, comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio delle strutture;

5) le strutture temporanee di supporto a prospezioni geognostiche o al monitoraggio ambientale, non soggette a titolo abilitativo né a obbligo di comunicazione allo sportello unico ai sensi delle norme statali o regionali.

c) le installazioni impiantistiche di modeste dimensioni, quali:

1) l'installazione di impianti tecnologici esterni per uso domestico autonomo, quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne e simili, escluse le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione;

2) le parabole satellitari condominiali e gli impianti esterni centralizzati di climatizzazione, escluse le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione.

d) gli elementi segnaletici e pubblicitari, quali:

1) le insegne di esercizio di attività commerciali, artigianali e industriali, turistico-ricettive, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e simili, escluse le eventuali strutture di sostegno aventi autonoma rilevanza urbanistico-edilizia, nonché le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione;

2) i cartelloni pubblicitari, i segnali e cartelli indicatori di attività private, nonché gli altri mezzi pubblicitari consimili, escluse le eventuali strutture di sostegno aventi autonoma rilevanza urbanistico-edilizia, nonché le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione.

e) ulteriori opere, interventi o manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, quali:

- 1) l'installazione di serramenti esterni, quali persiane, inferriate, serrande e simili;
- 2) le tende da sole retrattili o scorrevoli collocate sulle facciate degli edifici;
- 3) le coperture retrattili a servizio delle attività artigianali industriali, mantenute stabilmente in posizione chiusa e utilizzate in posizione aperta per il solo tempo necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci;
- 4) i pozzi per approvvigionamento idrico autonomo, limitatamente alle opere di perforazione del terreno e di captazione da falda, escluse le eventuali opere in muratura in soprasuolo, fermo restando il rispetto della normativa di settore;
- 5) le opere funerarie collocate all'interno delle aree cimiteriali, quali lapidi, cippi, elementi scultorei, monumenti funebri;
- 6) l'installazione di espositori, bacheche, supporti informativi e simili, nonché di apparecchi per servizi bancomat o per vendita automatizzata;
- 7) le serre temporanee e le serre con copertura stagionale con altezza inferiore a un metro, non soggette a titolo abilitativo, né ad obbligo di comunicazione allo sportello unico ai sensi delle norme statali o regionali;
- 8) ogni altra opera, intervento o manufatto, equiparabili per entità e caratteristiche obiettive alle fattispecie elencate nel presente comma.

3.2. Le opere, interventi e manufatti di cui al comma 1 non rilevano ai fini dei parametri urbanistici ed edilizi definiti al successivo articolo .

3.3. È comunque prescritto:

- a) il rispetto delle disposizioni del Codice per le opere, interventi e manufatti da realizzarsi o installarsi in aree soggette a tutela paesaggistica;
- b) il previo conseguimento degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, eventualmente prescritti da discipline di settore per la realizzazione o l'installazione delle opere, interventi e manufatti di cui al presente articolo;
- c) il rispetto delle eventuali limitazioni e prescrizioni contenute nelle norme di cui alla seconda parte del presente regolamento.

Articolo 4. ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA. (Art. 136 l.r.t.65/2014).

4.1. Fatte salve le disposizioni del PIT e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, nonché delle disposizioni di cui al Codice dei Beni Culturali (d.lgs. 42/2004 e s.m.i.), i seguenti interventi sono eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria, ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 chilowatt;
- b) fermo restando quanto previsto al successivo articolo 5, comma 5.2, lettera a), gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, oppure di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e pratiche agro-silvopastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) l'installazione di serre temporanee stagionali, realizzate con strutture in materiale leggero semplicemente ancorate a terra e prive di parti in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- f) l'installazione di manufatti aventi le caratteristiche di cui all'articolo 34, comma 6 bis, della l.r.t. 3/1994, nel sito in cui la provincia ha autorizzato l'appostamento fisso per l'esercizio dell'attività venatoria. I manufatti devono essere rimossi in assenza della suddetta autorizzazione.

Per le fattispecie di cui al presente paragrafo il proprietario dell'immobile, o comunque l'avente titolo, è tenuto a presentare al protocollo del comune una comunicazione redatta su apposito modello predisposto dall'ufficio (13_mod_manutenzione_ord) e reperibile nel sito internet dell'Ente.

4.2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 4.1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte del proprietario dell'immobile o dell'avente titolo al protocollo del comune, comprensiva dell'identificazione dell'immobile o dell'unità immobiliare oggetto di intervento, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui al successivo articolo 5, comma 2, lettera b), compresa l'apertura di porte interne e la modifica di pareti interne, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, o per determinare il frazionamento o l'accorpamento delle unità immobiliari, sempre che tali interventi non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- b) la realizzazione di impianti di colture poliennali e di movimenti di terra ai soli fini delle pratiche colturali, per i quali sia necessario acquisire l'autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico di cui all'articolo 42 della l.r. 39/2000 o l'autorizzazione paesaggistica in quanto non rientranti nelle fattispecie previste dall'articolo 149, lettera b), del Codice;
- c) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità, comunque entro un termine non superiore a novanta giorni;
- c bis) le installazioni stagionali, destinate ad essere integralmente rimosse entro un termine non superiore a centottanta giorni, poste a corredo di attività economiche quali

esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali, turistico-ricettive, sportive o del tempo libero, costituite da elementi facilmente amovibili quali pedane, paratie laterali frangivento, manufatti ornamentali, elementi ombreggianti o altre strutture leggere di copertura, e prive di parti in muratura o di strutture stabilmente ancorate al suolo;

d) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque a fini irrigui, volumi tecnici interrati e locali tombati consimili;

e) le aree ludiche senza fini di lucro, quali sistemazioni di spazi esterni per il gioco e il tempo libero attraverso l'installazione di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie, e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;

f) i manufatti temporanei di cui all'articolo 70, comma 1 della l.r.t. 65/2014, comprese le serre aventi le medesime caratteristiche;

g) le modifiche interne di carattere edilizio da eseguirsi negli organismi edilizi con destinazione d'uso non residenziale, ancorché comportanti mutamento della destinazione d'uso sempre che tali modifiche non riguardino le parti strutturali dell'edificio e, comunque, con esclusione:

1) degli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001,

2) degli interventi comportanti modifiche alla superficie coperta preesistente;

3) degli interventi comportanti l'introduzione della destinazione d'uso residenziale;

4) degli interventi riguardanti immobili per i quali non sono consentiti interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo, come definita dall'articolo 135, comma 2, lettera c) della l.r.t. 65/2014.

4.3. Per gli interventi di cui al comma 4.2, lettere a) e g), il proprietario dell'immobile, o comunque l'avente titolo, è tenuto a presentare al protocollo del comune l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio lavori - redatta su apposito modello predisposto dall'ufficio (07_mod_attività_libera_AG_2015) e reperibile nel sito internet dell'Ente - asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi, che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non interessano le parti strutturali dell'edificio. La comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

4.4. Per gli interventi di cui al comma 4.2, lettere b), c), d), e) ed f), il proprietario dell'immobile, o comunque l'avente titolo, è tenuto a presentare al protocollo del comune la comunicazione di inizio lavori - redatta su apposito modello predisposto dall'ufficio (08_mod_attività_libera_BCDEF_2015) e reperibile nel sito internet dell'Ente.

4.5. Per quanto non espressamente precisato e disciplinato si rinvia all'art. 136 della l.r.t. 65/2014.

Articolo 5. SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ. (Art. 135 l.r.t.65/2014).

5.1. In conformità a quanto disciplinato dalla normativa nazionale e regionale vigente, sono soggetti a SCIA:

- a) le opere di reinterro e scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere;
- b) fermo restando quanto previsto dall'articolo 4, comma 4.2, lettera g), i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree, eseguiti in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'articolo 98 della l.r.t. 65/2014;
- c) le demolizioni di edifici o di manufatti non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione;
- d) le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso;
- e) fermo restando quanto previsto dal precedente articolo 4, ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere edilizie che, in base alla presente legge, non sia soggetta a permesso di costruire.

5.2. Sono inoltre soggetti a SCIA:

- a) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche se comportano aumento dei volumi esistenti oppure deroga agli indici di fabbricabilità, fermo restando quanto stabilito all'articolo 4, comma 4.1, lettera b);
- b) fermo restando quanto previsto dall'articolo 4, comma 4.2, lettera a), gli interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, sempre che non alterino la volumetria complessiva e la sagoma degli edifici. Detti interventi non possono comportare mutamenti della destinazione d'uso. Tra gli interventi di cui alla presente lettera, sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva e la sagoma degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;
- c) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo comprendono altresì gli interventi

sistematici volti alla conservazione ed all'adeguamento funzionale di edifici ancorché di recente origine, eseguiti nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

d) fermo restando quanto previsto dal precedente articolo 4, comma 4.2, lettera g), gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, ossia quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo ma che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Essi comprendono altresì gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla l.r.t. 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);

e) gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale, di un volume aggiuntivo non superiore al 20 per cento del volume dell'edificio medesimo, calcolato nel rispetto degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e del regolamento edilizio, compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento. Tali interventi comprendono anche la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale;

f) l'installazione delle serre e dei manufatti aziendali di cui all'articolo 70, comma 3, lettera a) della l.r.t. 65/2014;

g) l'installazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui all'articolo 78 della l.r.t. 65/2014;

h) l'installazione di manufatti aventi le caratteristiche di cui all'articolo 34, comma 6 quater, della l.r.t. 3/1994, negli appostamenti fissi per l'attività venatoria autorizzati dalla provincia ai sensi della medesima legge regionale;

i) le opere individuate dal piano antincendi boschivi di cui all'articolo 74 della l.r. 39/2000 ove non riconducibili alle fattispecie di cui al precedente articolo 4.

5.3. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 143 della l.r.t. 65/2014, sono altresì realizzabili mediante SCIA, previa sospensione dei lavori, le varianti in corso d'opera ai permessi di costruire aventi ad oggetto le opere e gli interventi di cui ai commi 1 e 2, che risultino conformi alle prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

5.4. Le opere e gli interventi di cui al presente articolo sono subordinati alla preventiva acquisizione degli atti di assenso comunque denominati, qualora dovuti, rilasciati dalle competenti autorità ed in particolare qualora:

a) l'esecuzione delle opere interessi beni tutelati ai sensi del Codice;

b) gli immobili interessati siano assoggettati alla disciplina di cui alla legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette);

c) gli immobili interessati siano assoggettati a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 143 del Codice, alle prescrizioni oppure alle misure di salvaguardia dei piani di bacino di cui alla parte III, titolo II del d.lgs. 152/2006.

5.5. In alternativa alla SCIA, può essere richiesto il permesso di costruire per gli interventi di cui al comma 5.2, lettere c), d) ed e).

5.6 Prima o contestualmente all'effettivo inizio dei lavori, il proprietario, o chi ne abbia titolo, deve presentare al protocollo del comune la SCIA, redatta su apposito modello predisposto dall'ufficio (10_mod_SCIA_2015) e reperibile nel sito internet dell'Ente, accompagnata da:

a) una relazione del progettista abilitato, che asseveri la conformità degli interventi ed opere da realizzare agli strumenti della pianificazione urbanistica comunali adottati o approvati ed al regolamento edilizio, nonché il rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nei casi di cui all'articolo 141, comma 5, alle norme relative all'efficienza energetica;

b) gli elaborati progettuali necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione;

c) l'indicazione dell'impresa cui sono affidati i lavori;

d) fermo restando quanto previsto dal successivo comma 5.9, ogni parere, nulla osta o atto d'assenso comunque denominato necessario per poter eseguire i lavori, compresi quelli relativi a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, se presenti;

e) le dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà per quanto riguarda tutti gli stati, le qualità personali e i fatti previsti negli articoli 46 e 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di documentazione amministrativa), relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti per la presentazione della SCIA.

5.7. La SCIA è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni dalla data di presentazione. Fermo restando quanto previsto dal successivo comma 5.9, l'inizio dei lavori è contestuale alla presentazione della SCIA. L'interessato è tenuto a trasmettere al competente ufficio comunale la comunicazione di fine lavori. Qualora i lavori non siano ultimati nei termini, l'avente titolo deve presentare una nuova SCIA concernente la parte non ultimata. Nel caso di varianti in corso d'opera, quando non ricorrono le condizioni di cui all'articolo 143 della l.r.t. 65/2014, l'interessato deve presentare una nuova SCIA, descrivendo le variazioni da apportare all'intervento originario.

5.8. In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 146 comma 1 della l.r.t. 65/2014, il comune provvede al controllo a campione delle SCIA depositate al protocollo dell'ente. A tale scopo viene eseguito mensilmente un sorteggio pubblico, nel quale sono estratte a sorte almeno il 5% delle SCIA presentate nel mese precedente (e che comprendono anche quelle che,

secondo quanto disciplinato dal successivo comma 5.9 hanno acquistato efficacia, per ottenimento di tutti i richiesti atti di assenso e nulla osta, nel mese precedente).

Le SCIA estratte sono soggette ad una verifica circa la compatibilità degli interventi asseverati con le norme ed i regolamenti vigenti.

Qualora dalla verifica di cui sopra, come anche dalla prima verifica formale effettuata al momento della presentazione della SCIA, si verifichi la incompletezza o inadeguatezza degli elaborati e dei documenti presentati, l'ufficio edilizia privata invita l'interessato a regolarizzare la segnalazione certificata assegnando un termine congruo.

5.9. Il proprietario dell'immobile, o comunque chi ne abbia titolo, può richiedere all'ufficio edilizia privata del comune di acquisire tutti gli atti di assenso comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio. Tale istanza può essere presentata contestualmente alla SCIA, utilizzando il modello di cui al precedente paragrafo 5.6.

A seguito del ricevimento dell'istanza, l'ufficio edilizia privata trasmette al richiedente comunicazione scritta nella quale è indicato il numero di pratica assegnato alla richiesta e contestualmente provvede ad inoltrare agli uffici ed enti competenti le richieste di parere, assenso o nulla osta allegate alla SCIA.

Una volta acquisiti tutti gli atti di assenso richiesti, l'ufficio edilizia privata provvede a trasmettere una ulteriore comunicazione scritta al richiedente, con la quale precisa di aver acquisito tutti gli atti di assenso richiesti.

Se tali atti non sono acquisiti entro sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza, l'ufficio edilizia privata può indire una conferenza di servizi ai sensi della l. 241/1990 .

In caso di presentazione contestuale della SCIA e dell'istanza di acquisizione di tutti gli atti di assenso comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, l'interessato può dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da parte dell'ufficio edilizia privata dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi di cui al comma 1. Restano fermi i poteri di vigilanza di cui all'articolo 146 della l.r.t. 65/2014.

5.10. Per quanto non espressamente precisato e disciplinato in questo articolo si rinvia agli artt. 141, 145, 146 e 147 della l.r.t. 65/2014.

5.11. Ai fini della relazione asseverata di cui alla lettera a) del precedente comma 5.6, il professionista competente assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. Nel caso in cui il comune riscontri che l'asseverazione del professionista non corrisponda al vero e sia tale da determinare la violazione delle disposizioni di cui al comma 5.6, lettera a), ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza.

5.12. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato, contestualmente alla certificazione di conformità dell'intervento realizzato e di agibilità dell'immobile, deposita ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate oppure dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.

Articolo 6. TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE. (Art. 134 l.r.t.65/2014).

6.1. Costituiscono trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a permesso di costruire in quanto incidono sulle risorse essenziali del territorio:

a) gli interventi di nuova edificazione, e cioè la realizzazione di nuovi manufatti edilizi fuori terra o interrati, anche ad uso pertinenziale privato, che comportino la trasformazione in via permanente di suolo inedificato, diversi da quelli di cui alle lettere da b) a m), ed agli articoli 4 e 5;

b) l'installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, depositi, magazzini e simili, che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti;

c) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune;

d) la realizzazione d'infrastrutture e d'impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

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

f) la realizzazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

g) le addizioni volumetriche agli edifici esistenti realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma esistente;

h) gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva consistenti in:

1) interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica oppure dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

2) interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, di edifici esistenti, purché non comportanti incremento di volume, calcolato nel rispetto degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e del regolamento edilizio, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

3) interventi di demolizione e ricostruzione di cui al punto 2, eseguiti su immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice, nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente;

4) ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione diversi da quelli di cui alla lettera i).

i) il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione comportanti modifiche della sagoma originaria, laddove si tratti di immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice;

l) gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti con contestuale incremento di volume, calcolato nel rispetto e nei limiti di quanto espressamente previsto dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e dal regolamento edilizio, con diversa sagoma, articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento di adeguamento delle opere di urbanizzazione. Ove riguardanti immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice, gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui alla lettera h), punto 2, comportanti modifiche alla sagoma preesistente, costituiscono interventi di sostituzione edilizia ancorché eseguiti senza contestuale incremento di volume;

m) le piscine nonché gli impianti sportivi incidenti sulle risorse essenziali del territorio.

6.2. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante SCIA gli interventi di cui al comma 1, lettere g) ed h), ove non ricadenti all'interno delle zone omogenee "A" di cui al d.m. 1444/1968 o ad esse assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica, restando comunque ferme le sanzioni penali previste dal d.p.r. 380/2001.

6.3. Per le opere pubbliche realizzate dal comune, l'atto comunale, con il quale il progetto esecutivo è approvato o l'opera autorizzata secondo le modalità previste dal d.lgs 163/2006, ha i medesimi effetti del permesso di costruire. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche.

6.4. Sono soggette a permesso di costruire le varianti in corso d'opera diverse da quelle di cui all'articolo 5, comma 5.3, e articolo 143 della l.r.t. 65/2014.

TITOLO SECONDO

PERMESSO DI COSTRUIRE

Articolo 7. SOGGETTI LEGITTIMATI A RICHIEDERE IL PERMESSO DI COSTRUIRE.

Risulta legittimato a richiedere il permesso di costruire il proprietario dell'immobile o chiunque abbia titolo ai sensi della vigente normativa in materia. È avente titolo il titolare di un diritto reale sull'immobile nei limiti risultanti dal titolo stesso.

Sono considerati aventi titolo l'affittuario dei fondi rustici per riparazioni e miglioramenti di case rurali e per addizioni e trasformazioni di case rurali (in via sostitutiva del proprietario nei limiti e con le forme di cui all'articolo 16 della L.11/71 ed agli articoli 16 e 17 L.203/82), ed il Consorzio tra proprietari costituito per l'attuazione del comparto edificatorio ai sensi dell'articolo 870 del codice civile e dell'articolo 11 del D.P.R. 380/2001.

Nel caso in cui il soggetto legittimato sia una persona giuridica, la richiesta di permesso di costruire deve essere sottoscritta dal legale rappresentante.

In caso di comproprietà dell'immobile, il richiedente deve allegare alla domanda l'assenso degli altri comproprietari o condomini rispettivamente ai sensi articoli 1108, 1117 e seguenti del Codice Civile.

Articolo 8. DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE.

La domanda diretta ad ottenere il rilascio del **permesso di costruire** è rivolta al Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio e redatta utilizzando apposito modello predisposto dall'ufficio (04_mod_Titoli Abilitativi_2015) e reperibile nel sito internet dell'Ente. La domanda è sottoscritta dall'avente titolo e dal progettista.

La domanda deve contenere i seguenti dati:

- nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente;
- nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del progettista il quale deve essere tecnico abilitato alla professione nei limiti previsti dalla vigente normativa in materia;
- nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del direttore dei lavori il quale deve essere tecnico abilitato alla professione nei limiti previsti dalla vigente normativa in materia. L'indicazione e la firma devono essere comunicate all'Amm/ne Comunale Prima del rilascio del permesso di costruire.
- nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del costruttore. L'indicazione e la firma devono essere comunicate all'Amm/ne Comunale al momento della comunicazione dell'inizio dei lavori e comunque non oltre 3 (tre) giorni dall'impianto del cantiere.
- Ove il soggetto legittimato alla richiesta di concessione edilizia sia una persona giuridica, dovrà essere prodotta idonea documentazione dalla quale risulti la natura, la sede ed il legale rappresentante.

Articolo 9. DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.

All'istanza di permesso di costruire deve essere allegata la seguente documentazione:

- relazione tecnica descrittiva dell'intervento;
- corografia in opportuna scala con stralcio dello strumento urbanistico con localizzazione dell'intervento richiesto;
- planimetria catastale con allegato estratto di partita;
- planimetria in scala 1:500 o 1:200 con ubicazione dell'intervento nello specifico resede di terreno con precisa indicazione di distanze da strade, confini e fabbricati limitrofi;
- planimetrie quotate di ogni piano in scala 1:100 o 1:50;
- sezioni quotate del manufatto in scala 1:100 o 1:50;
- prospetti del manufatto in scala 1:100 o 1:50;
- bozze di atti unilaterali o convenzioni;
- computo delle superfici utili lorde e dei volumi previsti e dei dati dimensionali necessari alla verifica dei compatibilità con lo strumento urbanistico vigente o con eventuali piani attuativi;
- relazione geologica-geotecnica nei casi previsti dalla normativa vigente in materia.

Per quanto concerne gli elaborati progettuali, deve essere illustrato lo stato attuale, lo stato modificato ed il sovrapposto.

La conformità dello stato attuale deve essere dichiarata dal richiedente il permesso di costruire, o dal progettista, mediante atto sostitutivo di notorietà.

La domanda è accompagnata altresì da una dichiarazione del progettista abilitato che assevera la conformità del progetto agli strumenti della pianificazione urbanistica comunali approvati ed adottati, al regolamento edilizio e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nei casi di cui all'articolo 141, comma 5 della l.r.t. 65/2014, alle norme relative all'efficienza energetica.

Articolo 10. ATTI AUTORIZZATIVI GENERALI E PARERI.

Preventivamente al rilascio del permesso di costruire devono essere acquisiti i seguenti pareri, qualora necessari in rapporto all'entità dell'opera da realizzare o alla specifica localizzazione:

1. autorizzazione ex. Art. 21 del Codice (d.lgs. 42/2004);
2. autorizzazione ex art. 146 del Codice (d.lgs. 42/2004);
3. parere Amministrazione Provinciale o ente proprietario della strada o comando P.M. in caso di interventi lungo la viabilità comunale;
4. autorizzazione vincolo idrogeologico;
5. parere ufficio ambiente;
6. nulla osta Acquedotto del Fiora S.p.A.;
7. Parere Consorzio Bonifica;
8. Parere demanio in caso di interventi su aree demaniali statali;
9. Autorizzazione Agenzia delle Dogane;
10. Autorizzazione Capitaneria di Porto;

11. parere sanitario;
12. nulla osta ENEL;
13. atti unilaterali o convenzioni stipulati e registrati;
14. titolo di proprietà;
15. eventuali nulla osta o pareri previsti da leggi e regolamenti;
16. ogni altra documentazione utile alla dimostrazione della fattibilità dell'intervento.

Articolo 11. ISTRUTTORIA PRELIMINARE.

Al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire, il responsabile del Servizio comunica al richiedente la data di ricevimento (data di assunzione del protocollo comunale) ed il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi della normativa vigente, oltre che il numero di riferimento della pratica edilizia stessa. Per le partiche relative ad attività produttive, presentate al SUAP, tale adempimento è effettuato dal responsabile del settore relativo.

Il responsabile del procedimento richiede all'interessato le eventuali integrazioni documentali in unica soluzione, in rapporto a quanto specificato negli articoli precedenti. Nei casi di permessi di costruire relativi ad attività produttive, tale richiesta è inviata al SUAP affinché la inoltri al richiedente il permesso.

Nel caso in cui l'integrazione non avvenga entro 180 (centottanta) giorni dalla ricezione della comunicazione, la domanda di permesso di costruire si intende decaduta e verrà archiviata dandone comunicazione all'interessato; la domanda archiviata non potrà essere riattivata in alcun modo.

Il responsabile del procedimento, acquisita l'intera documentazione, procede con la redazione di istruttoria scritta contenente le motivazioni per le quali la richiesta di permesso si ritiene accoglibile oppure no per contrasto con norme urbanistico edilizie e regolamentari vigenti.

L'istruttoria viene quindi trasmessa al responsabile del settore per l'assunzione del provvedimento relativo.

Qualora l'istruttoria abbia dato esito negativo, il responsabile del procedimento allega alla istruttoria scritta la proposta di comunicazione di preavviso di rigetto redatta secondo quanto previsto dall'art. 10 bis della l. 241/90 e s.m.i.

Articolo 12. ESAME DA PARTE DEL RESPONSABILE DEL SETTORE E RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.

L'esame delle domande da parte dei responsabili del procedimento avviene, di norma ed esclusivamente in considerazione di peculiari e contingenti necessità, tenendo conto dell'ordine cronologico e del numero progressivo di presentazione.

Il Responsabile del Settore, acquisita l'istruttoria scritta, qualora la condivida, procede con il rilascio del permesso, oppure, nel caso di intervento che contrasti con le norme ed i regolamenti vigenti, con la sottoscrizione del preavviso di rigetto proposto dal responsabile del procedimento.

Il Responsabile del servizio può, con parere motivato e sottoscritto, discostarsi dal contenuto dell'istruttoria ed apportare modifiche sia alla comunicazione di preavviso di rigetto, sia al permesso da rilasciare.

L'avvenuta adozione, da parte del responsabile del settore, del provvedimento finale (permesso di costruire) è comunicata al richiedente, mediante nota scritta.

Nel caso in cui al richiedente venga notificato, mediante raccomandata A.R., il preavviso di rigetto, questo dovrà contenere le motivazioni che hanno portato a ritenere l'intervento in contrasto con le disposizioni normative vigenti, nonché il termine entro il quale l'interessato potrà presentare memorie e scritti difensivi.

Decorso il termine assegnato, il responsabile del procedimento valuta la documentazione eventualmente prodotta dall'interessato e formula la proposta definitiva al responsabile del Settore, il quale assumerà il provvedimento finale, sulla base della istruttoria e della documentazione pervenuta.

Il provvedimento finale, qualora sia di rigetto dell'istanza, contiene le motivazioni per le quali si è ritenuto di non accogliere la richiesta di permesso. Esso è notificato al richiedente il permesso mediante raccomandata A.R.

Articolo 13. CONTRIBUTI AFFERENTI IL PERMESSO DI COSTRUIRE, LA SCIA E L'ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA.

Il contributo afferente il permesso di costruire, la SCIA e l'attività edilizia libera (nei casi previsti dall'art. 183 della l.r.t. 65/2014) ai sensi dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001 e dell'art. 183 della l.r.t. 65/2014_è determinato sulla base delle vigenti norme e degli atti deliberativi di attuazione adottati dall'Amm/ne Comunale.

Nel caso di permesso di costruire l'ammontare del contributo dovuto è comunicato all'interessato al momento della constatazione, da parte del responsabile del procedimento, della completezza della richiesta e degli atti di assenso ed autorizzazioni e nulla osta necessari, nonché della positiva conclusione dell'istruttoria edilizio urbanistica.

La notifica del rilascio del permesso di costruire avviene dopo il versamento, presso la tesoreria comunale, della cifra relativa all'importo afferente gli oneri concessori e relativa consegna da parte dell'interessato dell'attestazione del pagamento al competente ufficio.

Per quanto concerne le SCIA e le attività edilizie libere, il pagamento del contributo, qualora dovuto, deve essere effettuato preliminarmente alla presentazione della SCIA o della Comunicazione di attività edilizia libera, allegando alle stesse copia dell'attestazione di avvenuto pagamento.

I contributi di cui al presente articolo possono essere versati in unica soluzione o ratealmente in 4 (quattro) rate a scadenza quadrimestrale; l'attestazione di pagamento della prima rata deve essere depositata al competente ufficio comunale contestualmente ad una polizza fideiussoria.

Nella polizza fideiussoria devono essere inserite le clausole stabilite dalla Delibera del Consiglio Comunale di approvazione delle tabelle relative alla determinazione del contributo dovuto.

La rateizzazione si intende comprensiva sia degli oneri di urbanizzazione sia del costo di costruzione.

Il mancato versamento del contributo afferente il permesso di costruire (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) entro 180 (centottanta) giorni dalla comunicazione dell'importo comporta la decadenza della pratica edilizia stessa.

Il ritardato pagamento delle rate a scadenza quadrimestrale di cui ai punti precedenti, comporta l'applicazione da parte dell'Amm/ne Comunale di una sanzione determinata secondo quanto disciplinato dall'art. 192 della l.r.t. 65/2014.

In conformità al disposto dell'articolo 191 comma 11 della l.r.t. 65/2014, il concessionario, a scomputo totale o parziale degli oneri, può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con il consenso, le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, sia nell'ambito dell'intervento concesso che in altra parte del territorio comunale.

Per quanto non espressamente riportato in questo articolo si rinvia al Titolo VII Capo I della l.r.t. 65/2014, articoli 183 e seguenti.

Articolo 14. RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.

Il titolare del permesso di costruire è tenuto a provvedere al ritiro dello stesso entro 60 (sessanta) giorni dalla data di notifica dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire, presso il competente ufficio comunale. Comunicazione del rilascio del permesso di costruire viene inviata anche al progettista.

Il ritiro del permesso può essere effettuato dallo stesso titolare, da suo delegato con delega scritta e firma autentica, dal progettista o dal direttore dei lavori. Al permesso di costruire viene allegata una copia del progetto con attestazione della avvenuta approvazione.

Il mancato ritiro del permesso entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del rilascio, comporta la decadenza del permesso stesso.

Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene data pubblicità mediante affissione all'Albo Pretorio comunale per un periodo di giorni 15 (quindici).

Chiunque ha facoltà di prendere visione presso gli uffici comunali del permesso di costruire e dei relativi elaborati di progetto, qualora abbia un interesse attuale e giuridicamente rilevante, nel rispetto delle normative vigenti, attraverso la presentazione di istanza formale all'ufficio edilizia privata fornendo indicazioni in merito alla titolarità all'esercizio del diritto di accesso ed alla presenza dell'interesse.

Articolo 15. VALIDITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.

I lavori oggetto del permesso di costruire devono essere iniziati entro un anno dalla data di rilascio del permesso; il termine di ultimazione entro il quale l'opera deve essere completata non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori.

Qualora i lavori non possano essere iniziati entro il termine di un anno dalla notifica del rilascio, l'interessato può presentare al comune istanza di proroga. La proroga al termine per l'inizio dei lavori può essere rilasciata solo con provvedimento motivato nel caso in cui il mancato inizio nei termini stabiliti dal permesso sia stato determinato da fatti estranei alla volontà del titolare.

Nel caso in cui non vi siano gli estremi per la proroga ed i lavori non siano iniziati nel termine stabilito dal permesso, il titolare deve presentare istanza al comune per ottenere il rinnovo del permesso di costruire.

Il rilascio del rinnovo è consentito purché non in contrasto con sopravvenute variazioni agli strumenti urbanistici o norme di legge o di regolamento; detto rinnovo può essere anche sottoposto a variazioni di contributo concessorio.

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere completata, non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del titolare che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

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

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

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

Articolo 16. TITOLARITÀ E VOLTURAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.

Il permesso di costruire è rilasciato fatti salvi e impregiudicati i diritti dei terzi ed è condizionato alla piena osservanza delle norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia.

Il permesso di costruire ha carattere reale ed è trasferibile ai successori o aventi causa del proprietario dell'immobile o di chi abbia titolo a richiedere il trasferimento.

In caso di trasferimento della titolarità durante l'efficacia del permesso, il nuovo titolare è tenuto a richiedere tempestivamente al Sindaco il provvedimento di voltura consistente nel cambiamento di intestazione ed equivalente ad una semplice novazione soggettiva del rapporto, mantenendo inalterato il contenuto dell'atto esistente.

L'atto di voltura, qualora non accompagnato da garanzie presentate dal nuovo titolare, non comporta la liberazione dell'originario intestatario dagli obblighi già sorti a suo carico circa il pagamento del contributo.

Articolo 17. DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.

Oltre alle ipotesi contemplate negli articoli precedenti (mancato ritiro e mancata osservanza del termine di inizio dei lavori), il permesso decade e perde efficacia nei casi seguenti:

- alla decadenza dell'efficacia dell'atto relativamente alla ultimazione dei lavori o alla sua eventuale proroga ai sensi dell'articolo 15 del D.P.R. 380/2001;
- a seguito di revoca, annullamento o altro di autorizzazioni, pareri preventivi e nulla osta indispensabili al rilascio del permesso stesso;
- a seguito dell'entrata in vigore di nuove contrastanti previsioni urbanistiche, qualora i lavori del permesso già rilasciato non vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio

Il permesso di costruire perde efficacia quando ha esplicato i suoi effetti mediante la totale esecuzione dei lavori e a seguito di presentazione di dichiarazione di fine lavori a firma del direttore dei lavori, costruttore e proprietario.

Articolo 18. ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.

Il permesso di costruire può essere annullato per vizi di legittimità e con efficacia retroattiva da:

- autorità che ha emanato l'atto ;
- autorità regionale od altra autorità delegata;
- giudice amministrativo su ricorso giurisdizionale presentato da chi vi abbia interesse ai sensi di legge;
- governo nell'esercizio del generale potere di annullamento degli atti amministrativi illegittimi ai sensi dell'art. 138 D. L.gs. 267/2000.

L'annullamento del permesso deve intervenire entro un tempo ragionevole dal rilascio, sempreché sussista, oltre ad un vizio di legittimità, anche l'interesse pubblico concreto ed attuale all'eliminazione dell'atto.

Il provvedimento deve essere idoneamente motivato e deve essere notificato agli interessati e comunicato agli uffici comunali di controllo e repressione degli abusi edilizi.

L'illegittimità del permesso può derivare da un qualsiasi vizio di legittimità e, in particolare:

- qualora il permesso risulti in contrasto con leggi o altre norme in materia urbanistica o edilizia, ivi comprese le previsioni e prescrizioni degli strumenti urbanistici e del regolamento edilizio;
- quando sussistano vizi del procedimento amministrativo o nei contenuti dell'atto;
- quando sia accertata l'inesistenza delle condizioni di fatto e di diritto che hanno consentito il rilascio del permesso di costruire. In questo caso, a norma dell'art. 21 nonoies comma 2.b della l. 241/90 e s.m.i., l'annullamento può intervenire anche decorso un termine ragionevole dal rilascio.

L'annullamento del permesso comporta altresì l'obbligo di sospensione dei lavori, che sono considerati in ogni caso eseguiti senza titolo.

Qualora l'intestatario del permesso intenda riprendere i lavori, dovrà rimuovere le cause che hanno originato l'annullamento e richiedere e ottenere il rilascio di un nuovo permesso di costruire.

Per quanto non espressamente disciplinato, si rinvia agli artt. 38 e 39 del d.p.r. 380/2001 e s.m.i. ed agli artt. 204 e 205 della l.r.t. 65/2014 e s.m.i.

Articolo 19. VARIANTI AL PROGETTO APPROVATO E VARIANTI IN CORSO D'OPERA.

19.1. Fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 19.2 e dall'articolo 5, comma 5.3, sull'obbligo del deposito dello stato finale dell'opera, alle varianti in corso d'opera si applicano le disposizioni previste per il rilascio dei relativi permessi di costruire e per le relative SCIA. Le varianti in corso d'opera al permesso di costruire o alla SCIA non comportano la sospensione dei relativi lavori qualora ricorrano tutte le seguenti condizioni:

a) dette varianti siano conformi agli strumenti comunali della pianificazione urbanistica, al regolamento edilizio e, comunque, non siano in contrasto con le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;

b) non comportino modifiche della sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del Codice oppure interessino fabbricati classificati A1, A2 e A3 dal vigente R.U., né introducano innovazioni che incidono sulle quantità edificabili consentite dagli strumenti comunali della pianificazione urbanistica, o che comportino incrementi di volumetria, oppure che incidono sulle dotazioni di standard;

c) nel caso in cui riguardino immobili o aree tutelati ai fini idrogeologici, ambientali, o soggetti a norme di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, siano realizzate a seguito dell'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli e dalle altre normative di settore;

d) nel caso in cui riguardino l'aspetto esteriore di immobili o aree tutelate ai sensi della parte III del Codice, siano realizzate a seguito del rilascio della relativa autorizzazione, oppure abbiano ad oggetto gli interventi di cui all'articolo 149 del Codice medesimo.

19.2. Oltre a quelle di cui al comma 19.1, non comportano la sospensione dei relativi lavori le varianti in corso d'opera che non configurino una variazione essenziale come definita dall'articolo 197 della l.r.t. 65/2014, al permesso di costruire, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e che:

a) nel caso in cui riguardino immobili o aree tutelati ai fini idrogeologici, ambientali, o soggetti a norme di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, siano realizzate a seguito dell'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli e dalle altre normative di settore;

b) nel caso in cui riguardino l'aspetto esteriore di immobili o aree tutelate ai sensi della parte III del Codice, siano realizzate a seguito del rilascio della relativa autorizzazione, oppure abbiano ad oggetto gli interventi di cui all'articolo 149 del Codice medesimo.

19.3. Per le varianti che non comportano la sospensione dei relativi lavori ai sensi dei commi 19.1 e 19.2, sussiste esclusivamente l'obbligo del deposito dello stato finale dell'opera come effettivamente realizzata, da redigere utilizzando apposito modello predisposto dall'ufficio - 06_mod_VARIANTE IN CORSO D'OPERA_2015 - e reperibile nel sito internet dell'Ente, unitamente ad apposita attestazione del professionista non oltre la data della comunicazione di ultimazione dei lavori. L'eventuale conguaglio del contributo concessorio, determinato con riferimento alla data del permesso di costruire o della SCIA, è effettuato contestualmente agli adempimenti relativi alla certificazione della conformità dell'opera realizzata e comunque prima della scadenza del termine di validità del permesso di costruire o della SCIA.

TITOLO TERZO

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ E AGIBILITÀ.

Articolo 20. OPERE SOGGETTE AL CERTIFICATO DI ABITABILITÀ/AGIBILITÀ.

20.1. Ad ultimazione dei lavori, i professionisti abilitati certificano la conformità dell'opera al progetto contenuto nel permesso di costruire o nella SCIA, o nelle varianti ad essi.

20.2. La certificazione di agibilità delle unità immobiliari deve essere acquisita prima che ne sia in qualche modo iniziato l'uso, anche temporaneo. Essa attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e, ove previsto dalla legge, di accessibilità.

Essa è necessaria per:

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

Articolo 21. PROCEDURE PER LA CERTIFICAZIONE DI ABITABILITÀ/AGIBILITÀ.

21.1 Nei casi di cui al precedente articolo 20, una volta ultimati i lavori e certificata la conformità di cui al comma 20.1, oppure applicate le sanzioni pecuniarie nei casi previsti al titolo VII, capo II della l.r.t. 65/2014, l'agibilità dei locali è attestata da un professionista abilitato unitamente alla conformità con le norme igienico-sanitarie, nonché alle norme sulle barriere architettoniche e alle istruzioni tecniche di cui all'articolo 141, comma 15 della l.r.t. 65/2014.

Al momento dell'attestazione, da redigere su apposito modello predisposto dall'ufficio (09_mod_attestazione abitabilita_2015) e reperibile nel sito internet dell'Ente, il professionista abilitato consegna al protocollo dell'ente copia del fascicolo di cui all'articolo 91, comma 1, lettera b) del d.lgs. 81/2008, ove ai sensi del medesimo decreto legislativo ne sia prevista la formazione. L'agibilità decorre dalla data in cui l'attestazione perviene all'Ufficio Edilizia Privata. La mancata presentazione dell'attestazione comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da 100,00 a 500,00 euro.

21.2. L'ufficio edilizia privata trasmette mensilmente alla azienda USL l'elenco delle attestazioni pervenute, unitamente ai dati necessari per effettuare i controlli di cui al comma

successivo.

21.3. Entro un anno dalla data in cui è pervenuta l'attestazione di cui al comma 21.1, l'azienda USL esegue ispezioni, anche a campione, al fine di verificare i requisiti di agibilità delle costruzioni. Le ispezioni comprendono le verifiche relative al rispetto delle norme per il superamento delle barriere architettoniche, nonché il controllo di conformità delle misure preventive e protettive realizzate sulle coperture ai sensi dell'articolo 141, comma 13 della l.r.t. 65/2014. Sono comunque soggette a controllo ai fini dell'applicazione della l.r. 47/1991, le opere relative agli edifici e locali di cui all'articolo 2, comma 2, lettere a), c) e d) della stessa l.r. 47/1991.

Articolo 22. AGIBILITÀ PARZIALE.

Il certificato di agibilità di cui al precedente articolo 20, può essere trasmesso anche:

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

TITOLO QUARTO

BENI SOGGETTI A TUTELA PAESAGGISTICA.

Articolo 23. FUNZIONI RELATIVE ALLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA.

23.1. Il comune, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 151 della l.r.t. 65/2014, esercita le funzioni autorizzatorie delegate di cui agli articoli 146, 153 e 154 del Codice, nonché gli adempimenti di cui all'art. 167 del Codice per quanto attiene gli accertamenti della compatibilità paesaggistica.

23.2. A tal uopo è individuato, un responsabile del procedimento amministrativo in materia di autorizzazione paesaggistica, che non può coincidere con il responsabile del procedimento amministrativo in materia urbanistico edilizia.

23.3. Sempre in conformità a quanto disciplinato dall'art. 152 della l.r.t. 65/2014, per l'esercizio delle funzioni di cui al precedente comma 23.1 il comune si avvale della commissione comunale per il paesaggio, disciplinata al successivo articolo 24.

Articolo 24. COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO.

24.1. È istituita la Commissione Comunale per il Paesaggio.

24.2. La commissione è composta da tre membri, scelti tra gli esperti in materia paesaggistica ed ambientale, aventi i requisiti di cui al successivo comma 24.6, nominati attraverso bando pubblico e valutazione comparativa delle candidature ammissibili.

24.3 La commissione esprime parere obbligatorio ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

24.4 La commissione delibera con la presenza e il voto concorde di almeno due membri. Ciascun membro ha diritto di far verbalizzare le motivazioni del proprio voto. Il responsabile del procedimento amministrativo in materia di autorizzazione paesaggistica, o suo delegato, partecipa alle riunioni della commissione con funzione di segretario verbalizzante.

24.5. I membri della commissione restano in carica per cinque anni decorrenti dalla nomina. Essi possono essere nominati una sola volta nello stesso territorio e non possono svolgere attività professionale che riguardi la tipologia di atti in materia edilizia ed urbanistica di competenza del comune, per il periodo in cui svolgono le relative funzioni.

24.6. In relazione alle specifiche finalità dell'incarico di consulenza tecnica, in seno alla commissione possono essere nominati in qualità di esperti in materia paesaggistica:

- a) professori e ricercatori universitari di ruolo nelle materie storiche, artistiche, architettoniche, paesaggistiche, urbanistiche e agronomiche;
- b) professionisti che siano o siano stati iscritti agli albi professionali con particolare, pluriennale e qualificata esperienza in materia di tutela del paesaggio, di pianificazione territoriale e progettazione del territorio, in materia agronomo-forestale o in materia geologica, muniti di diploma di laurea specialistica o equivalente attinente alle medesime materie;

c) dipendenti dello Stato e di enti pubblici, anche in quiescenza, che siano stati responsabili, per un periodo non inferiore a cinque anni, di una struttura organizzativa della pubblica amministrazione con competenze su temi attinenti al paesaggio.

24.7. Le deliberazioni di nomina dei membri della commissione per il paesaggio sono corredate dei curricula e degli esiti motivati della valutazione comparativa effettuata ai sensi del comma 24.2, attestanti il possesso dei requisiti di idoneità di cui al comma 24.6, nonché dell'eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità nella materia.

24.8. Ai membri della commissione è corrisposto un gettone, a titolo di rimborso forfettario per la partecipazione alle sedute. L'importo del gettone non può superare il tetto massimo fissato per i consiglieri comunali eletti nello stesso territorio. La partecipazione alle sedute della commissione dei membri dipendenti di enti pubblici non in quiescenza è assicurata nell'ambito dei compiti istituzionali delle amministrazioni presso le quali gli stessi prestano servizio e non dà luogo alla corresponsione di alcun gettone.

24.9. La commissione si riunisce, di regola, due volte al mese, salvo che, in base alle richieste di autorizzazione pervenute, al fine di garantire il rispetto dei termini stabiliti dall'art. 146 del Codice per l'istruttoria e l'invio della proposta di autorizzazione alla competente Soprintendenza, non vi sia l'esigenza di ulteriori riunioni straordinarie.

TITOLO QUINTO

PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA.

Articolo 25. PIANI ATTUATIVI.

L'attuazione dello strumento urbanistico generale avviene mediante l'approvazione di piani attuativi in conformità con la vigente normativa nazionale e regionale (artt. 107 e seguenti l.r.t. 65/2014).

Il R.U. approvato individua all'articolo 19 delle Norme e negli allegati A ed Abis i principali interventi di trasformazione previsti e soggetti alla preventiva approvazione di piano attuativo.

Detti piani attuativi consentono poi la realizzazione degli interventi edificatori previo rilascio del permesso di costruire.

Articolo 26. ISTANZA DI PIANO ATTUATIVO.

Il soggetto che intenda presentare un piano attuativo di iniziativa privata esteso ad una determinata area individuata all'interno dello strumento urbanistico generale vigente (R.U.), deve presentare istanza in bollo al Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio, corredata dalla seguente documentazione:

- a) documentazione attestante i titoli del proponente l'intervento;
- b) planimetria catastale dalla quale risulti l'individuazione catastale dei terreni oggetto del piano;
- c) elaborati progettuali afferenti il piano attuativo, meglio dettagliati al successivo articolo 27;
- d) schema di convenzione atta a regolare gli interventi previsti dal piano attuativo e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico;
- e) schede compilate e sottoscritte dai progettisti per il deposito all'Ufficio Regionale del Genio Civile.

I suddetti documenti, tutti firmati dalla proprietà e dai tecnici abilitati che hanno provveduto alla redazione, devono essere presentati in numero 4 (quattro) copie, unitamente ad una copia in formato digitale, sottoscritta digitalmente, su CD o supporto simile.

Articolo 27. ELABORATI PROGETTUALI DA ALLEGARE ALLA PRESENTAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO.

27.1. Il progetto di piano attuativo dovrà contenere:

- a) l'individuazione progettuale di massima delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento con specifiche indicazioni relative ai prospetti lungo le strade e piazze;
- c) la localizzazione degli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico, ivi compresa

la localizzazione delle aree necessarie per integrare la funzionalità delle medesime opere;

d) l'individuazione degli edifici o parti di essi oggetto di recupero e riuso, con l'indicazione delle specifiche categorie di intervento ammesse, nonché l'indicazione delle tipologie edilizie per i nuovi fabbricati derivanti da interventi di nuova edificazione o da demolizione e ricostruzione;

e) l'eventuale suddivisione del piano in più unità di intervento tra loro funzionalmente coordinate;

f) il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e modalità previste dalle leggi statali e dall'articolo 108 della l.r.t. 65/2014;

g) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento, con particolare riguardo alle connessioni ciclopedonali ed ecologiche, al tessuto urbano o al margine con il territorio rurale;

27.2. Il piano attuativo è inoltre corredato:

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

b) dalla normativa tecnica di attuazione;

c) dalle disposizioni relative alla perequazione urbanistica di cui all'articolo 100 l.r.t. 65/2014 o alle forme di compensazione urbanistica di cui all'articolo 101 della stessa legge, ove previste dal piano operativo;

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

e) da una relazione di fattibilità.

27.3. L'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni di cui all'articolo 26 lett. d), può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti. In tal caso, per ogni stralcio funzionale nella convenzione sono quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.

27.4. Nel dettaglio, per quanto attiene la rappresentazione grafica e descrittiva degli interventi proposti dovranno essere presentati:

a) STATO ATTUALE

a.1) documentazione fotografica esaustiva dell'area con allegato elaborato cartografico in scala non inferiore a 1:500 su cui riportare i punti di vista fotografici;

a.2) piano quotato, comprensivo di curve di livello con equidistanza non inferiore a 2.00 mt, aggiornato delle destinazioni d'uso del suolo, degli eventuali manufatti edilizi esistenti, dei tracciati delle reti tecnologiche. Si dovrà inoltre allegare, qualora la redazione del rilievo sia possibile, il risultato di un adeguato rilievo interno al sito di intervento al fine di

permettere una valutazione complessiva della zona di intervento;

a.3) estratto di mappa catastale aggiornata con allegato certificato.

b) STATO DI PROGETTO

b.1) estratto dello strumento urbanistico generale in vigore con riportata l'esatta perimetrazione dell'intervento proposto;

b.2) estratti delle cartografie riportanti la vincolistica ambientale con riportata l'esatta perimetrazione dell'intervento proposto;

b.3) relazione tecnica illustrativa del progetto di piano attuativo che illustri i criteri progettuali adottati e motivi l'inserimento nel contesto ed il rapporto con le previsioni urbanistiche, che descriva le caratteristiche e le destinazioni dei manufatti, la sistemazione delle aree scoperte, i materiali da impiegare, che proponga un eventuale programma di attuazione degli interventi con le relative priorità, che contenga tabelle relative alla dimostrazione della compatibilità urbanistica dell'intervento e che relazioni circa la compatibilità con il PIT approvato dell'intervento proposto;

b.4) planimetria catastale aggiornata dell'area oggetto del piano particolareggiato e delle zone circostanti fino ad un massimo di 5.00 mt, con l'indicazione dei limiti della lottizzazione proposta, delle altezze e delle caratteristiche dei fabbricati contermini, della viabilità principale e secondaria, ivi comprese le eventuali strade vicinali, delle attrezzature e delle opere di urbanizzazione esistenti;

b.5) planimetria quotata in scala 1:500 o 1:200 dalla quale risultino le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione primaria, le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione secondaria, la suddivisione in lotti i quali andranno dettagliatamente quotati, ingombro massimo degli edifici da costruire, modificare o mantenere su ciascun lotto, la loro distanza dal confine e quella tra i fabbricati;

b.6) tipologie edilizie con schemi planimetrici ed altimetrici quotati riportanti le destinazioni d'uso, in scala minima 1:200;

b.7) profili prospettici regolatori prospicienti la viabilità esistente e di progetto nella scala minima 1:500;

b.8) sezioni ambientali significative della situazione esistente e di progetto nella scala minima 1:500;

b.9) eventuali planivolumetrici o viste assonometriche e/o prospettiche;

b.10) cartografia in scala adeguata dimostrativa del rispetto degli standards urbanistici vigenti nella zona;

b.11) qualora le aree oggetto del piano attuativo siano interessate, anche parzialmente dai vincoli paesaggistici di cui alla parte III del Codice, il piano dovrà essere corredato da relazione paesaggistica che attesti la conformità dell'intervento al PIT vigente, redatta con i criteri stabiliti dal Codice e dal D.M. di riferimento, corredata da fotoinserti significativi che rappresentino lo stato di progetto;

b.12) studi geologici di supporto, redatti nel rispetto della l.r.t. 65/2014 e dei regolamenti regionali vigenti che attesti la fattibilità idraulica e geologica degli interventi proposti. Qualora le aree oggetto del piano siano individuate, nella cartografia allegata al R.U., anche parzialmente, PIE o PIME, al piano dovranno essere allegati studi idraulici di supporto che dimostrino il rispetto delle norme geologiche per la trasformazione stabilite nel RU, nonché nel PAI e nella normativa regionale di riferimento.

Il progetto afferente le opere di urbanizzazione, corredato dagli elaborati progettuali previsti, dovrà essere presentato per il rilascio della prevista concessione edilizia dopo l'approvazione definitiva del piano particolareggiato.

27.5. Per quanto concerne la documentazione afferente i piani di recupero redatti ai sensi dell'art. 119 della l.r.t. 65/2014, dovranno essere presentati, di massima, i seguenti elaborati progettuali:

a) STATO ATTUALE

a.1) relazione in merito all'illustrazione dei vincoli gravanti sull'area oggetto dell'intervento di recupero;

a.2) documentazione storica afferente i singoli manufatti oggetto di intervento con le seguenti specificazioni:

- rilievo dei singoli piani e dei prospetti
- destinazione d'uso dei singoli locali
- struttura e tipo di proprietà
- forma di godimento degli attuali occupanti
- caratteristiche costruttive e tipologiche dei singoli fabbricati;

b) STATO MODIFICATO

b.1) specificazione delle categorie di intervento, in conformità agli articoli 7, 8, 9 e 10 delle norme del R.U., previste per ogni manufatto oggetto del piano;

b.2) norme tecniche di attuazione con integrazione di specifiche schede normative e di progetto per ogni unità di intervento;

b.3) planimetria catastale aggiornata dell'area interessata dal piano di recupero con riportata la perimetrazione dell'intervento proposto e corredata di tabella dimostrativa attestante la condizione dei proponenti l'intervento;

27.6. Per quanto concerne il contenuto dei piani regolatori portuali si rinvia all'articolo 86, comma 3 della l.r.t. 65/2014, ed al regolamento regionale di cui all'articolo 87, comma 4 della stessa legge.

Articolo 28. SCHEMA DI CONVENZIONE.

Lo schema di convenzione di cui al precedente articolo 26 lett. d) deve prevedere i seguenti contenuti:

- cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- assunzione, a carico del proponente l'intervento, della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. In caso di piani di recupero o altri piani attuativi interessanti singoli manufatti o limitate aree in cui non siano compresi spazi destinati ad opere di urbanizzazione primaria, è ammissibile l'assunzione dei relativi oneri. La monetizzazione degli oneri di urbanizzazione può essere valutata dal comune solo nel caso in cui essa sia ammessa dalle Norme del R.U., in rapporto a valutazioni di opportunità tecnica ed economica circa il tipo e l'entità dell'intervento proposto;
- assunzione, a carico del proponente l'intervento, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata dall'intervento ai pubblici servizi. Il comune può convenire che, in luogo della cessione delle aree per l'urbanizzazione secondaria, il proponente l'intervento versi una somma corrispondente al valore della quota a suo carico delle aree stesse, per tutti quei casi nei quali l'area oggetto di intervento non comprenda aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria e questo sia consentito dalla norma del R.U. che individua l'intervento. Altresì il Comune può convenire che, in luogo della cessione parziale delle aree per le singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere; in tal caso il proprietario deve versare la somma corrispondente alla quota parte degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria oppure la somma corrispondente alla quota parte degli oneri per le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi;
- termine temporale, non superiore a 10 (dieci) anni entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal piano particolareggiato;
- impegno a prestare garanzie, a titolo di cauzione, mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa, pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione e, comunque, non inferiore all'ammontare presunto degli oneri di urbanizzazione;
- impegno, da parte del proponente l'intervento, all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria interessanti i lotti edificabili per i quali si procede alla richiesta delle concessioni edilizie;
- rimborso delle spese di progettazione per i piani attuativi eventualmente redatti d'ufficio.

Nello schema di convenzione deve essere specificato che non sarà possibile attestare l'abitabilità/agibilità per quei lotti edificati i quali non saranno completi delle opere di urbanizzazione primaria come da progetto approvato.

Articolo 29. ITER PROCEDURALE PER L'APPROVAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI.

I piani attuativi sono adottati, pubblicati ed approvati secondo le disposizioni contenute nella legge nazionale e regionale vigente in materia.

Per l'istruttoria d'ufficio dei piani particolareggiati, il responsabile del procedimento provvede a richiedere i pareri degli uffici competenti.

Qualora la proposta risulti meritevole di accoglimento, devono essere adottate le procedure di cui al punto precedente per l'approvazione.

In caso di istruttoria conclusa con parere contrario, il responsabile del settore respinge l'istanza attraverso preavviso di rigetto contenente le motivazioni del diniego. Con tale comunicazione viene assegnato un congruo termine per le controdeduzioni. Ricevute le controdeduzioni o, qualora non ricevute, trascorso il termine assegnato, il responsabile del procedimento decide sull'istanza nel termine indicato nel preavviso di rigetto. Il provvedimento conclusivo è notificato al richiedente mediante raccomandata a.r.

Ad avvenuta approvazione del piano attuativo e pubblicazione dell'avviso di approvazione nelle forme previste dalla legge ed una volta sottoscritta, registrata e trascritta la convenzione tesa a disciplinare i rapporti tra comune e soggetto privato, possono essere presentati i progetti afferenti le opere di urbanizzazione ed i singoli manufatti edilizi. La convenzione tra proponente e Amm/ne Comunale deve essere stipulata e trascritta preventivamente al rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, costituendo condizione per il rilascio dello stesso conformemente a quanto indicato dal d.p.r. 380/2001.

Articolo 30. OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI ALLACCIAMENTO.

30.1 Sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) strade, piazze, piste pedonali e ciclabili a servizio degli insediamenti;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) reti di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque reflue domestiche, urbane o industriali ed i connessi impianti di trattamento fognature;
- d) opere e reti per la captazione, l'adduzione e la potabilizzazione ai fini dell'uso idropotabile ;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.
- h) reti per il trasferimento dati - infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui agli articoli 87 e 88 del codice delle comunicazioni elettroniche, di cui al decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259, e successive modificazioni, e opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultralarga effettuate anche all'interno degli edifici.

Sono altresì equiparati alle opere di urbanizzazione primaria gli impianti cimiteriali e le reti telefoniche.

30.2. Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) plessi scolastici per l'istruzione primaria e secondaria nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) uffici comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;
- h) le opere e le reti per l'adduzione e la distribuzione, il trattamento di acque destinate ad usi non idropotabili, provenienti dal riuso o dal recupero;
- i) impianti di riciclo e smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- l) aree verdi di quartiere e verde di uso pubblico di connessione con gli spazi aperti extraurbani;
- m) strutture pubbliche di servizio o di supporto all'attività d'impresa, quali centri servizi, spazi per incubatori d'impresa, laboratori di ricerca, strutture e spazi destinate al coworking, esercizi polifunzionali;
- n) edilizia residenziale sociale di proprietà pubblica.

30.3. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione come definite ai punti precedenti devono essere approvati come previsto dal presente regolamento.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui alla convenzione stipulata e trascritta, deve essere richiesta al Responsabile del Settore permesso di costruire gratuito ai sensi articolo 188 della l.r.t. 65/2014.

I tecnici dell'Amm/ne Comunale possono, in ogni fase dell'esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertarne il livello di realizzazione e la conformità al progetto; a tal fine il proponente deve dare comunicazione scritta dell'inizio e della fine dei lavori.

L'Amm/ne si riserva la facoltà di far eseguire il collaudo tecnico amministrativo delle opere entro sei mesi dalla comunicazione di fine dei lavori, a spese del lottizzante.

Articolo 31. PERMESSI DI COSTRUIRE.

Il rilascio dei permessi di costruire per l'edificazione dei singoli lotti all'interno dei piani attuativi approvati avviene secondo le modalità descritte nel presente regolamento e, comunque, è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria interessate i lotti stessi.

Articolo 32. PENALITÀ PER INADEMPIENZE E SVINCOLO DI CAUZIONI.

Qualora, scaduto il termine di validità del piano attuativo, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione versata al momento della sottoscrizione della

convenzione.

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio solo dopo il favorevole collaudo del totale delle opere di urbanizzazione oggetto della convenzione.

Articolo 33. COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PIANI ATTUATIVI.

Il Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio ha facoltà, qualora motivi di prevalente interesse pubblico lo rendano giustificato, di invitare i proprietari di aree soggette ad edificazione previa preventiva presentazione di piano particolareggiato, a presentare entro un congruo termine il progetto afferente il piano stesso in conformità con le previsioni del R.U. Decorso inutilmente il termine previsto, il Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio provvede alla redazione del piano particolareggiato d'ufficio.

Il progetto del piano particolareggiato d'ufficio, approvato dal Consiglio Comunale, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree interessate con l'invito a dichiarare, entro 30 (trenta) giorni dalla notificazione, se l'accettano ed intendano attuarlo.

In caso contrario il Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio può avviare le procedure per l'esproprio delle aree.

TITOLO SESTO

ESECUZIONE DEI LAVORI.

Articolo 34. RESPONSABILITÀ NELLA ESECUZIONE DELLE OPERE.

Agli effetti dell'articolo 141 della l.r.t. 65/2014 e dell'art. 29 del d.p.r. 380/2001, il titolare del permesso di costruire, il committente, il costruttore, unitamente al direttore dei lavori, sono responsabili della conformità delle opere alla normativa, alla previsione degli strumenti urbanistici, alla concessione edilizia ed alle modalità esecutive stabilite da quest'ultima.

Le eventuali sostituzioni del costruttore e del direttore dei lavori devono essere tempestivamente denunciate all'Amm/ne Comunale dal richiedente e dagli interessati. I subentranti sono tenuti a sottoscrivere l'atto di assunzione di incarico, altrimenti le suddette sostituzioni non hanno effetto. In caso di sostituzione del direttore dei lavori o del costruttore, i lavori devono essere sospesi fino alle sopra menzionate sottoscrizioni dei subentranti.

Il direttore dei lavori è tenuto a contestare immediatamente ai soggetti che ha individuato come responsabili, la eventuale violazione delle prescrizioni del permesso di costruire di cui sia venuto a conoscenza, fornendo al Responsabile del Settore Urbanistica contemporanea comunicazione ai fini dell'avvio degli adempimenti di cui alla l.r.t. 65/2014 e d.p.r. 380/2001.

Il direttore dei lavori ed il costruttore, ognuno per le proprie competenze, hanno la responsabilità della qualità dei materiali impiegati nonché della posa in opera per quanto concerne i materiali prefabbricati.

Il direttore dei lavori ed il costruttore hanno in ogni caso la piena responsabilità della idoneità dei mezzi e dei provvedimenti o accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono provenire dalla esecuzione dei lavori.

Per quanto non espressamente riportato nel presente articolo si fa riferimento alla normativa nazionale e regionale in materia.

Articolo 35. INIZIO DEI LAVORI - RICHIESTA E CONSEGNA PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO -ATTACCHI FOGNATURE E ACQUEDOTTO.

35.1. Contestualmente all'inizio dei lavori di nuove costruzioni, il titolare del permesso di costruire, o in alternativa il direttore dei lavori, provvede a richiedere per iscritto all'ufficio tecnico comunale la verifica della fissazione dei punti fissi planimetrici ed altimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;

Entro 15 (quindici) giorni dalla data della ricezione della richiesta l'ufficio tecnico comunale provvede a svolgere le sopra menzionate operazioni, redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi a cura del richiedente e dell'estensore del verbale stesso.

In caso di inutile decorso del suddetto termine, il titolare del permesso di costruire o il direttore dei lavori redigeranno il verbale autonomamente, inviandone copia al Comune e potendo, quindi, dare inizio ai lavori.

Le suddette operazioni vengono eseguite a cura del richiedente, il quale è tenuto altresì a

fornire il personale ed i mezzi necessari sotto la direzione di un funzionario comunale. Sono esonerati dalla richiesta dei punti fissi di livello i fabbricati ricadenti in zona agricola.

35.2. Prima dell'inizio dei lavori il titolare del permesso di costruire, o in alternativa il direttore dei lavori, è tenuto a richiedere al soggetto gestore del servizio idrico integrato (Acquedotto del Fiora S.p.A.) la verifica dei punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali ed i punti di ripresa dell'acquedotto.

35.3. Il titolare del permesso di costruire, contestualmente all'inizio dei lavori, deve darne comunicazione al Settore pianificazione e Gestione del Territorio, utilizzando apposito modello predisposto dall'ufficio – 11_mod_InizioLavori_2015 - e reperibile nel sito internet dell'Ente, unitamente alla presentazione, al protocollo comunale, delle dichiarazioni del direttore dei lavori e del costruttore attestanti l'accettazione dell'incarico loro affidato e contenenti l'indicazione della loro residenza e domicilio, nonché quanto altro previsto alle norme vigenti in materia di sicurezza dei cantieri e quanto eventualmente contenuto nelle prescrizioni speciali contenute nel permesso di costruire stesso.

I lavori si considerano iniziati quando è stato completato l'effettivo allestimento del cantiere, precisando che dette opere (ponteggi, recinzioni di cantiere etc.) sono previste nel permesso di costruire stesso per la realizzazione delle opere edilizie.

Articolo 36. VIGILANZA SULLA ESECUZIONE DEI LAVORI.

Il permesso di costruire e/o la SCIA e/o la comunicazione di attività edilizia libera unitamente ai relativi progetti approvati ed ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione degli agenti di P.M., dipendenti comunali e altri soggetti preposti al controllo delle costruzioni.

Ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente il Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio esercita, mediante personale preposto del comune ed in collaborazione con il Comando P.M., la vigilanza nei confronti di tutte le opere di costruzione ed urbanizzazione che vengono effettuate nel territorio comunale al fine di verificarne la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi) nonché alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive fissate nel permesso di costruire e/o SCIA e, più in generale, l'osservanza di tutte le norme legislative o regolamenti applicabili.

Il Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio può ordinare qualsiasi tipo di controllo o verifica ritenuto necessario, il tutto in conformità con quanto previsto dal d.p.r. 380/2001 e dalla l.r.t. 65/2014.

Nel caso che vengano rilevate difformità rispetto al permesso di costruire o alla SCIA, il Responsabile di cui sopra adotta i provvedimenti previsti dalla l.r.t. 65/2014 in rapporto alle tipologie di abusi determinati.

Articolo 37. INTERRUZIONE DEI LAVORI.

Il titolare del permesso di costruire che, per qualsiasi ragione, interrompa l'esecuzione dei lavori, ha l'obbligo di far eseguire tutte le opere le quali, a giudizio insindacabile del Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio, risultino necessarie a

garantire l'incolumità e l'igiene pubblica, ad assicurare la stabilità delle parti costruite nonché l'ornato ed il decoro.

Articolo 38. DISCIPLINA GENERALE DI CANTIERE.

Nei cantieri edili deve essere affisso, in vista al pubblico, un cartello chiaramente leggibile delle dimensioni tipo pari a 0.75x1.60 mt., 0.85x1.00 mt. e 0.60x0.70 mt. costruito con materiali resistenti alle intemperie, con l'indicazione dell'oggetto dei lavori, degli estremi del permesso di costruire o della SCIA o della comunicazione di inizio attività, del titolare di essa, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile del cantiere, del progettista e del direttore dei lavori, del progettista e del direttore dei lavori delle opere in cemento armato, nonché del responsabile della sicurezza. Il cartello e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.

Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali il permesso di costruire dei lavori in corso di esecuzione, il relativo progetto approvato munito del visto originale di approvazione o di copia autentica del medesimo, nonché ogni altro documento inerente la costruzione e previsto dalle norme vigenti.

Deve essere conservata in cantiere, qualora necessaria, la documentazione afferente il deposito del progetto strutturale in cemento armato presso l'Ufficio Regionale del Genio Civile ex L.1086/71 e l.r.t. n. 65/2014 Tit. VI Capo V, nonché tutta la documentazione relativa alla sicurezza sul cantiere.

Articolo 39. RECINZIONI PROVVISORIE.

Il cantiere che confina con spazi di uso pubblico deve essere chiuso mediante recinzione con materiali che garantiscano la sicurezza per la pubblica incolumità ed un aspetto decoroso. Tutta la recinzione e gli angoli sporgenti della stessa devono essere segnalati mediante l'applicazione di segnali di pericolo e di ingombro diurni (bande bianche e rosse) e notturni (luci rosse), di dispositivi rifrangenti ed integrazioni dell'illuminazione stradale. Alla loro installazione e gestione deve provvedere il costruttore che ne è responsabile, unitamente al responsabile per la sicurezza nominato dal titolare del permesso.

Devono in ogni caso essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito, ad evitare la formazione di ristagni d'acqua, organizzato e mantenuto libero da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori.

Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno, e devono essere munite di dispositivi che ne assicurino la chiusura quando i lavori non sono in corso.

Al termine dell'esecuzione dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento.

Qualora per la corretta realizzazione delle opere il cantiere debba estendersi su suolo pubblico, sarà cura del titolare del permesso o del costruttore richiedere autorizzazione all'utilizzo del suolo pubblico all'ufficio comunale competente ed attenersi, oltre a quanto contenuto nel presente regolamento, a tutte le indicazioni e prescrizioni che verranno fornite in sede di rilascio dell'autorizzazione all'occupazione temporanea del suolo.

Articolo 40. PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI E SICUREZZA DEL LAVORO NEL CANTIERE.

Per quanto riguarda l'adozione, da parte del costruttore, delle precauzioni necessarie a garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori, valgono le prescrizioni contenute nel decreto legislativo n. 81 del 9 aprile 2008, e comunque le disposizioni di leggi e regolamenti in vigore al momento dell'esecuzione dei lavori.

Articolo 41. SCARICO DI MATERIALI, DEMOLIZIONI E PULIZIA DELLE STRADE ADIACENTI IL CANTIERE.

È vietato gettare materiali di qualsiasi genere sia dai ponti di servizio sia dai tetti o dall'interno degli edifici.

I materiali di rifiuto, raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi, dovranno essere calati a terra con le opportune precauzioni, ed eventualmente sistemati entro le recinzioni delimitanti il cantiere per il successivo trasporto alle pubbliche discariche. A tale scopo, al permesso di costruire deve essere sempre allegata la planimetria che individua l'area di cantiere all'interno della quale potranno essere svolte le operazioni relative ai materiali di risulta dalle lavorazioni.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia della pubblica via per tutta la durata della costruzione.

Il trasporto di materiali utili o di rifiuti inerti deve essere eseguito, ai sensi del d.lgs. 152/2006, in modo da evitare ogni deposito o accatastamento lungo le strade interne dell'abitato. Qualora ciò non si verifichi, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere alla immediata rimozione dei materiali dalla strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

In caso di inosservanza delle prescrizioni di cui al precedente comma, saranno applicate le sanzioni previste dalle vigenti disposizioni in materia.

Articolo 42. SCAVI.

La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.

Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici con particolare riferimento a quelli stradali.

Articolo 43. LIMITI DI EMISSIONE DI RUMORE NELL'AMBIENTE.

Riguardo l'emissione di rumori nei cantieri edili, valgono le disposizioni vigenti in materia di inquinamento acustico e di limiti massimi d'esposizione al rumore negli ambienti abitativi e negli ambienti esterni in vigore al momento dell'esecuzione dell'opera.

In particolare si rinvia al Piano Comunale di Classificazione Acustica vigente, nonché al relativo Regolamento di attuazione comunale.

Qualora l'attività di cantiere comporti l'impiego di macchinari ed impianti rumorosi, deve essere richiesta al comune apposita autorizzazione in deroga ai limiti fissati dalla normativa vigente, nel rispetto del regolamento comunale approvato in attuazione del Piano di

classificazione acustica vigente.

Articolo 44. OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO.

Qualora risulti necessaria l'occupazione di suolo pubblico, deve essere rivolta domanda al comune con l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, al fine di ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori.

La occupazione temporanea di suolo pubblico per l'installazione del cantiere avviene secondo le modalità ed i criteri stabiliti nel regolamento comunale per l'occupazione dei suoli pubblici al quale si rinvia per l'applicazione della presente norma.

Articolo 45. ULTIMAZIONE DEI LAVORI.

I lavori si intendono ultimati quando l'edificio è completo in tutte le sue parti, compreso le opere accessorie di finitura e le sistemazioni esterne, e comunque quando l'opera soddisfa le condizioni per la certificazione dell'abitabilità o agibilità.

L'ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata dal titolare del permesso di costruire e dal direttore dei lavori, utilizzando apposito modello predisposto dall'ufficio - 12mod_FineLavori_2015 - e reperibile nel sito internet dell'Ente.

Gli stessi dovranno dichiarare congiuntamente e sotto la propria piena responsabilità che le opere progettate sono state integralmente completate nel pieno rispetto del permesso di costruire o della SCIA e di ogni autorizzazione e prescrizione di altri enti e autorità.

PARTE SECONDA

TITOLO SETTIMO

DEFINIZIONI E DISPOSIZIONI URBANISTICHE, EDILIZIE, AMBIENTALI.

Articolo 46. DEFINIZIONI URBANISTICHE ED AMBIENTALI

Ai fini della corretta gestione del R.U. ed in conformità a quanto stabilito dalla Regione Toscana con il d.p.g.r. 11 novembre 2013 n. 64/R, di seguito si riportano le principali definizioni urbanistiche e ambientali:

46.1. Ir = Indice insediativo residenziale

Si definisce "indice insediativo residenziale" (Ir) il parametro che esprime il quantitativo di superficie utile lorda (Sul), oppure di volume (V), convenzionalmente attribuito dagli strumenti ed atti comunali a ciascun abitante insediato o insediabile.

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.

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.

46.2. St = Superficie territoriale

Si definisce "superficie territoriale" (St) la superficie complessiva delle aree e soggette ad un piano attuativo, oppure delle aree e che siano oggetto di un intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.

Con riferimento al RU, la St è individuata nella superficie perimetrata nelle tavole di progetto ed all'interno della quale le previsioni si attuano per mezzo di Piano Attuativo ai sensi della vigente legislazione regionale, ovvero mediante interventi di sostituzione (RU2) di cui all'Art. 10 del R.U., quelli di nuova costruzione convenzionata di cui all'Art. 11, le Zone di Trasformazione dell'Art. 18. Il perimetro di tali aree comprende, oltre alle aree private, le aree pubbliche e di uso pubblico incluse quelle della viabilità di progetto e le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui al d. lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada).

46.3 Sf = Superficie fondiaria

Si definisce "superficie fondiaria" (Sf) la porzione dell'area di intervento utilizzabile o utilizzata a fini edificatori privati, comprendente l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi.

La 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 punto 46.3.

46.4 Sap = Superficie per attrezzature e spazi pubblici

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.

46.5 Se = Superficie edificabile

Si definisce "Superficie edificabile" (Se) la zona all'interno della quale è concentrata l'edificabilità privata. Oltre alla Superficie fondiaria (Sf), la superficie edificabile comprende: la viabilità privata relativa agli insediamenti, il verde privato e i parcheggi di pertinenza degli edifici.

46.6 It = Indice di fabbricabilità territoriale

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

46.7 Ut = indice di Utilizzazione territoriale

Si definisce indice di "Utilizzazione territoriale" (Ut) il parametro numerico che esprime la massima superficie utile lorda (Sul), espressa in metri quadrati, edificabile per ogni metro quadrato di Superficie territoriale (St).

Tale indice determina l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del RU è subordinata alla formazione di Piano Attuativo, ovvero agli interventi di sostituzione (RU2), quelli di nuova costruzione convenzionata e le Zone di Trasformazione.

46.8 If = Indice di fabbricabilità fondiaria

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

46.9 Uf = Indice di utilizzazione fondiaria

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).

Tale indice esprime l'edificabilità nei singoli lotti all'interno delle Umi soggette ad intervento edilizio diretto.

46.10 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 successivo e con l'esclusione degli elementi di cui ai commi 3, 4, 5, 6 e 7.

2. Nel computo della superficie utile lorda (SUL) sono compresi:

a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;

b) le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La 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 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 SUL si considera la sola parte eccedente la misura indicata;

e) i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);

f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e), per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;

g) ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda (SUL) ai sensi dei commi 3, 4, 5, 6 e 7.

3. Dal computo della 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 SUL si considera la sola parte eccedente la misura indicata. Determina comunque incremento di 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 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;

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 SUL solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. Fatta eccezione per le autorimesse totalmente interrato con le caratteristiche di cui alla lettera h), l'esclusione dal computo della 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 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 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 oggetto 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, 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 SUL tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli

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

- a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;
- b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- c) le serre solari, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

6. Limitatamente alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, sono inoltre escluse dal computo della 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 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. Oltre a quanto sopra riportato, al fine di attuare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui agli Art.li 8, 9 e 10 del regolamento urbanistico, non concorrono alla definizione della superficie utile lorda recuperabile:

- i sottotetti esistenti con H misurata al colmo = < di ml. 2,70 realizzati prima dell'entrata in vigore delle presenti norme in conformità ai regolamenti vigenti all'epoca della loro costruzione;
- i porticati realizzati prima dell'entrata in vigore delle presenti norme purché conformi ai regolamenti vigenti all'epoca della loro costruzione;
- i balconi, le terrazze, le tettoie, le pensiline a sbalzo con profondità superiore a ml. 1,50, realizzati prima dell'entrata in vigore delle presenti norme purché conformi ai regolamenti vigenti all'epoca della loro costruzione;
- i locali accessori con altezza = < 2,40 ml. posti al piano terra di un fabbricato e realizzati prima dell'entrata in vigore delle presenti norme purché conformi ai regolamenti vigenti all'epoca della loro costruzione.

8. La SUL 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 al punto 46.1. La SUL concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 184 della l.r.t. 65/2014.

46.11 Su = Superficie utile

Si definisce "superficie utile" (Su) la superficie effettivamente calpestabile di un'unità immobiliare, oppure di un edificio o complesso edilizio, corrispondente alla somma della superficie utile abitabile o agibile (Sua) e della superficie non residenziale o accessoria (Snr), come definite ai successivi punti 46.12 e 46.13.

46.12 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.t. 5/2010, oppure dei locali o ambienti di lavoro, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegno, 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 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 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 Sua corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie non residenziale o accessoria (Snr).

5. La Sua concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc) di cui al successivo punto 46.14, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo

per costo di costruzione di cui all'articolo 185 della l.r.t.65/2014.

46.13 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 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 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 Snr corrispon e alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie utile abitabile o agibile (Sua).

5. La Snr concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc) di cui al punto 46.14, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 185 della l.r.t. 65/2014.

46.14 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 Scc costituisce parametro di riferimento per il calcolo del contributo per il costo di costruzione di cui all'articolo 185 della l.r.t. 65/2014.

46.15 Sc = Superficie coperta

1. Si definisce "superficie coperta" (Sc) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo dell'edificio fuori terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell'edificio medesimo, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti.

2. Sono compresi nel computo della Sc, le logge, i portici, i porticati, le tettoie ed i ballatoi, compresi quelli posti in aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali dell'edificio.

3. Sono esclusi dal computo della Sc:

a) i balconi aventi aggetto dalle pareti esterne del fabbricato non superiore a ml 2,00. Non determina incremento di superficie coperta (Sc) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande ;

b) gli sporti di gronda con aggetto non superiore a ml 2,00;

c) gli elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato, quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali, purché con aggetto non superiore a ml 2,00;

d) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;

e) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;

f) i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio;

g) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico- edilizia.

4. Sono esclusi dal computo della Sc tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

h) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati nel presente regolamento edilizio, e comunque per la parte eccedente i 30 centimetri;

i) 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;

j) le serre solari di cui alla Parte II dell'Allegato A al d.p.g.r. 64/R del 2013, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

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

46.16 Rc = Rapporto di copertura

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

46.17 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 Ros sono compresi tutti i manufatti totalmente o prevalentemente interrati ricadenti nel lotto urbanistico di riferimento, ivi compresi volumi tecnici ed intercapedini.

46.18 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 a pericolosità idraulica PIE o PIME, qualora per la messa in sicurezza idraulica dell'edificio sia prescritta una sopraelevazione rispetto all'originario piano di campagna, il riferimento di cui alla lettera b) del precedente comma 1 potrà essere riferito alla quota del battente idraulico nell'area determinato per eventi con tempi di ritorno duecentennali.

3. Non si considerano ai fini del computo dell'altezza massima (H_{max}):

- 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. Nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30 per cento deve essere aggiunta, ai fini del computo dell'altezza massima (H_{max}), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30 per cento.

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

46.19 Hin = Altezza interna netta

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

2. Ai fini della determinazione dell'altezza interna netta (H_{in}) 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 (H_{in}) 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 dal successivo punto 46.3, 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 (Hin) minima del piano sottostante la copertura è determinata con le modalità specificate al successivo punto 46.23, comma 1.

46.20 Hv = Altezza virtuale

1. Si definisce "altezza virtuale" (Hv) la misura convenzionale di altezza dell'edificio (Hve) o dell'unità immobiliare (Hvui), da utilizzarsi ai fini del computo del relativo volume virtuale (Vv). 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 contenuta nel vigente R.U.;
- b) ml 3,00 per le altre destinazioni d'uso.

2. Per edifici con pluralità di funzioni l'altezza virtuale dell'edificio (Hve) è individuata con riferimento alla destinazione d'uso prevalente.

46. 21 Np = Numero dei piani

Si definisce "numero dei piani" (Np) il parametro numerico corrispondente ai livelli calpestabili fuori terra o seminterrati della costruzione. Sono compresi nel computo del numero dei piani (Np):

- 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 (Np) 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 (Sua);
- b) i piani sottotetto, i piani ammezzati, i piani seminterrati , nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua) o superficie non residenziale o accessoria (Snr).

46.22 Vl = Volume lordo

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

- a) nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata;
- b) nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati;
- c) nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

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

46.23 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 (H_{in}) minima del piano sottostante la copertura da utilizzarsi per il calcolo della media ponderale delle altezze rilevate o previste dal progetto, è determinata con riferimento all'intersezione tra il piano di imposta dell'orditura secondaria della copertura medesima e il filo esterno della parete perimetrale.

2. Nel computo del volume (V) realizzabile in applicazione delle previsioni degli strumenti ed atti comunali vanno detratti i volumi, calcolati ai sensi del comma 1, già legittimamente esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall'intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.

3. All'interno di un involucro edilizio non rileva ai fini del computo del volume (V) l'eventuale eliminazione di solai esistenti, oppure la riduzione di spessore dei medesimi in caso di rifacimento.

4. Sono esclusi dal computo del volume (V) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

5. E' consentito, anche in deroga ai limiti di volume (V) stabiliti per specifici immobili o aree, l'adeguamento dell'altezza interna netta (H_{in}) di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi (anche a seguito di rilascio di condono) come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie. In questi casi dovrà comunque essere rispettata l' H_{max} prescritta dal R.U. per il fabbricato oggetto di intervento.

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 (I_r) di cui al precedente punto 46.1. Il volume (V) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 184 della l.r.t. 65/2014.

46. 24 – V_{ve} = Volume virtuale dell'edificio – V_{vui} = volume virtuale dell'unità immobiliare

1. Si definisce "volume virtuale dell'edificio" (V_{ve}) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie coperta (S_c) dell'edificio per l'altezza virtuale del medesimo (H_{ve}), oppure per l'altezza massima (H_{max}), se inferiore.

2. Si definisce "volume virtuale dell'unità immobiliare" (V_{vui}) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (SUL) dell'unità immobiliare per l'altezza virtuale della medesima (H_{vui}).

3. Il volume virtuale dell'edificio (V_{ve}) di cui al comma 1 può essere utilizzato come parametro di riferimento per il dimensionamento di interventi di sostituzione edilizia, parziale o totale, oppure di ristrutturazione urbanistica, se la norma di R.U. non disciplini diversamente.

4. Il volume virtuale dell'unità immobiliare (Vvui) di cui al comma 2 può essere utilizzato come parametro di riferimento, nei casi in cui la relativa norma di R.U. non disciplini diversamente,:

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, 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 184 della l.r.t. 65/2014, limitatamente a specifiche fattispecie e destinazioni d'uso da individuare di volta in volta nel 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.

46.25 Sv = Superficie di vendita

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.

46.26 Ss = Superficie di somministrazione

1. Ai sensi dell'articolo 41, comma 1, lettera b), della l.r.t. 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.

46.27 Spp = Superficie permeabile di pertinenza (già Sp nel precedente regolamento)

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 massicciata, 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.

46.28 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). Sono comunque fatti salvi limiti maggiori individuati dalle norme nazionali e regionali per le aree soggette a vincolo idrogeologico e quelli determinati dal R.U. in relazione alla disciplina dei singoli interventi.
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 reperimento;
 - b) non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno;
 - c) non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

46. 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. Il R.U. individua, per le aree ritenute di particolare valore paesaggistico e/o storico e culturale la specificazione delle specie arboree consentite o prescritte nelle varie parti del territorio.

46.30 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.

46.31 Ve = Verde privato di valenza ambientale.

Si definisce "Verde privato di valenza ambientale" (Ve) la zona destinata a verde privato, attrezzata a verde (prato, arbusti, alberi di alto fusto).

46.32 Ac = Area di cessione compensativa

Si definisce "Area di cessione compensativa" (Ac) la superficie che comprende le aree da cedere gratuitamente al Comune e da questo utilizzate (anche tramite assegnazione a terzi) per finalità di interesse pubblico (standards urbanistici, servizi e attrezzature pubbliche, compensazioni urbanistiche, edilizia residenziale pubblica) secondo quanto espressamente indicato all'interno delle zone di Trasformazione e negli interventi convenzionati disciplinati dal R.U..

46.33. Definizioni tecniche di riferimento.

Per completezza, di seguito si riportano le definizioni tecniche di riferimento contenute nell'Allegato A al d.p.g.r. 64/3 del 2013.

Parte I - Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi

complesso edilizio	Insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile.
Edificio (o fabbricato)	Costruzione stabile dotata di autonomia morfotipologica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune. Salvo diverse disposizioni del regolamento edilizio comunale, si considerano edifici unifamiliari, ai fini dell'esenzione dalla quota di contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 124, comma 2, legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), le costruzioni composte da una sola unità immobiliare, aventi 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 immobiliare	Insieme di locali e spazi tra loro collegati, avente autonomo accesso e indipendenza funzionale, capace di soddisfare autonomamente specifiche esigenze di utilizzo, siano esse di tipo residenziale o di tipo diverso dalla residenza. Costituiscono parte integrante dell'unità immobiliare le sue eventuali pertinenze o spazi accessori di uso esclusivo. Il dimensionamento di ciascuna unità immobiliare presuppone il rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari riferite ai diversi tipi di utilizzo o di attività da insediare.
organismo edilizio	Unità immobiliare, o edificio, oppure complesso edilizio, interessato dall'intervento urbanistico-edilizio e/o dal mutamento della destinazione d'uso.
involucro edilizio	Figura solida di inviluppo che delimita tutte le parti chiuse dell'edificio, comprese eventuali porzioni interrato, di qualsiasi destinazione e consistenza. L'involucro edilizio è delimitato nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di eventuali bow-window e verande, nella parte inferiore dall'intradosso del piano di calpestio più basso, ancorché parzialmente o totalmente interrato. Non concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> le logge, i portici, i porticati, gli spazi praticabili aperti in genere; <input type="checkbox"/> i ballatoi aperti, i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;

	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio o a parti di esso; <input type="checkbox"/> 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; <input type="checkbox"/> gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali; <input type="checkbox"/> 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; <input type="checkbox"/> 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; <input type="checkbox"/> 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.
sagoma	<p>Figura solida di inviluppo che delimita l'ingombro volumetrico nello spazio occupato da un edificio, escluse eventuali porzioni interratae.</p> <p>La sagoma è delimitata nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati; nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.</p> <p>Non concorrono alla determinazione della sagoma:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 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; <input type="checkbox"/> i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate; <input type="checkbox"/> 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; <input type="checkbox"/> gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali; <input type="checkbox"/> 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; <input type="checkbox"/> 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; <input type="checkbox"/> 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; <input type="checkbox"/> 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

	<p>edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.</p> <p>Non costituiscono modifiche della sagoma:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> le eventuali modeste rotazioni o traslazioni dell'edificio o manufatto rispetto all'area di sedime assentita; <input type="checkbox"/> 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.
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"> <input type="checkbox"/> la destinazione dei suoli definita dagli strumenti e atti comunali; <input type="checkbox"/> 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; <input type="checkbox"/> 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.
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"> <input type="checkbox"/> 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; <input type="checkbox"/> 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; <input type="checkbox"/> i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio, salvo quelli totalmente integrati con il medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale.
dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale	<p>Quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione a specifiche categorie di intervento edilizio o mutamento della destinazione d'uso degli organismi edilizi in conformità con le 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</p>

	<p>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> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, oppure addizioni volumetriche agli edifici esistenti, come definiti dalle norme regionali, ove comportanti 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; <input type="checkbox"/> interventi comunque denominati dai quali derivi incremento del numero di unità immobiliari, anche in assenza di contestuale mutamento della destinazione d'uso; <input type="checkbox"/> 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; <input type="checkbox"/> 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; <input type="checkbox"/> interventi comunque denominati dai quali derivi un aumento della superficie utile.

Parte II - Definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni

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 igienico-sanitari 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</p>

	soprastanti balconi, sporti di gronda o altri elementi aggettanti.
ballatoio	Spazio praticabile di uso comune finalizzato a distribuire l'accesso a più unità immobiliari, configurato come elemento a sviluppo orizzontale compreso entro il filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio, o posto in aggetto alle medesime. Il ballatoio concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio anche ove configurato come spazio aperto delimitato da semplice ringhiera o parapetto. Se provvisto di tamponamenti esterni, il ballatoio concorre altresì alla determinazione dell'involucro edilizio.
bow-window	Porzione finestrata di un locale, anche con sviluppo su più piani, sporgente dal filo delle pareti perimetrali esterne di un edificio.
cantine (o scantinati)	Locali accessori, totalmente o prevalentemente interrati, generalmente adibiti ad uso di ricovero o ripostiglio di oggetti, merci o materiali, e comunque sprovvisti di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone.
copertura	Delimitazione superiore di un edificio, o di altro manufatto edilizio comunque denominato provvisto o meno di tamponamenti laterali, atta ad assicurare protezione dagli agenti atmosferici. La copertura è costituita da una struttura portante e da un manto superficiale esterno e comprende anche gli eventuali strati di coibentazione e di impermeabilizzazione interposti tra i medesimi. Essa assume diverse denominazioni in ragione della sua configurazione strutturale e morfotipologica oppure in relazione al materiale usato per la struttura o per il manto superficiale.
intercapedini	<i>Spazi variamente configurati</i> 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	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

	<p>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.</p> <p>Si considerano prevalentemente interrati i piani o i locali seminterrati la cui volumetria, misurata al lordo delle pareti perimetrali esterne, sia in prevalenza collocata al di sotto della quota del terreno, del marciapiede, della pavimentazione, nonché di eventuali rampe o scale esterne, posti in aderenza all'edificio.</p>
piano sottotetto	<p>Piano dell'edificio posto immediatamente sotto la copertura, comunque configurata, delimitato inferiormente da un solaio praticabile ed utilizzabile per spazi o locali destinati alla permanenza continuativa di persone, se provvisto di idonei requisiti igienico-sanitari, 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 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>

	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> libera su tutti i lati; <input type="checkbox"/> 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>La tettoia di cui alla lettera b), ove configurata come struttura obiettivamente distinta dal fabbricato principale dal punto di vista morfotipologico e strutturale, costituisce fattispecie distinta dalla loggia o portico e dal porticato. La sagoma della tettoia così configurata è da considerarsi autonoma e distinta da quella del fabbricato principale al quale è posta in aderenza.</p>
veranda	<p>Locale o spazio praticabile coperto ricavato delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone (sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda), una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa.</p> <p>L'installazione di infissi vetrati per la realizzazione della veranda costituisce modifica dell'involucro edilizio, mentre non rileva ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio.</p>
volumi tecnici	<p>Manufatti in genere finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici a servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza.</p> <p>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.</p> <p>Sono esemplificativamente da considerarsi volumi tecnici manufatti quali: cabine elettriche; vani caldaia; locali in genere per impianti centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque idrosanitarie; extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine; cisterne e serbatoi idrici; abbaini ed altri elementi consimili di accesso alla copertura; serre solari; contenitori di macchinari e impianti per attività produttive.</p> <p>Concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio di riferimento solo i volumi tecnici posti in aderenza o sulla copertura del medesimo, e che risultino totalmente integrati con esso dal punto di vista morfotipologico o strutturale.</p>

Articolo 47. DEFINIZIONI EDILIZIE.

Il RU utilizza le ulteriori seguenti definizioni edilizie:

47.1 Ui = Unità Immobiliare

La "Unità Immobiliare" (Ui) consiste in un locale o insieme di locali avente funzionalità propria dotato di accesso indipendente e diretto da uno spazio pubblico (strada, piazza, ecc.), da uno spazio d'uso comune (cortile, scala, ballatoio, ecc) oppure da spazi privati su cui si ha un diritto di passo. Ai fini della applicazione della norma non costituiscono unità immobiliare le pertinenze.

47.2 Umi = Unità minima di intervento

La "Unità minima di intervento" (Umi) corrisponde alla superficie fondiaria all'interno della quale ogni trasformazione edilizia, a partire dagli interventi di ristrutturazione edilizia R2, deve essere definita con progetto unitario:

a) all'interno dei nuclei storici di cui all'art. 12 secondo comma della norme del regolamento la Umi coincide con la unità tipologica (Ut);

b) negli ambiti urbani di cui all'art. 12, quarto comma, delle citate norme la Umi coincide con la proprietà del lotto comprendente l'edificio (Utp) e la sua area pertinenziale alla data di adozione del piano strutturale (21/05/07), eventualmente costituita anche da più particelle catastali adiacenti e contigue appartenenti alla stessa proprietà, che sia delimitata da elementi fisici ben definiti (quali recinzioni, canali e strade di confine, ecc.);
c) le Umi relative agli interventi di sostituzione vincolata RU2 (Art. 10 del RU) e di nuova costruzione di cui all'art. 11 delle norme, sono individuate con apposito perimetro/simbolo nella tavola del RU.

47.3 Utp = Unità Tipologica

Si definisce Unità tipologica (Utp) un organismo edilizio completo, dalle fondazioni alla copertura o, comunque, una costruzione realizzata o trasformata con interventi unitari, comprendente tutti gli elementi costruttivi, distributivi e funzionali necessari alla sua utilizzazione. Con riferimento alle tavole del R.U., ad esclusione degli immobili compresi all'interno delle zone di riqualificazione produttiva (art. 14 norme) e per servizi pubblici e privati (Art. 15 norme), l'unità tipologica coincide con i fabbricati classificati A1, A2, A3, B1, B2, B3, che sono stati raffigurati con apposita colorazione. La rappresentazione grafica di tali edifici deve intendersi indicativa in quanto la CTR usata come base per il RU può non comprendere l'intero fabbricato, per cui si deve sempre tenere conto, ai fini della valutazione degli interventi urbanistici ed edilizi, dell'organismo edilizio completo come sopra definito.

47.4 Edificio unifamiliare

Si definisce unifamiliare un edificio nato e costruito in maniera autonoma per essere occupato da una sola famiglia realizzato in fabbricato singolo, a schiera o in blocco, comunque da terra a tetto, con ingresso autonomo.

47.5 Edificio bifamiliare

Si definisce bifamiliare un edificio nato e costruito in maniera autonoma e composto da due sole unità immobiliari residenziali, poste su due piani diversi o affiancate e con la parete divisoria in comune, in un fabbricato singolo e con ingresso autonomo per ciascuna unità.

47.6 Edificio esistente.

Si definisce edificio esistente, per il quale sono consentiti gli interventi edilizi previsti per la zona in cui è ubicato, un manufatto che abbia almeno una delle seguenti caratteristiche:

- manufatti diruti già inseriti in piani attuativi che ne prevedono il recupero;
- manufatti ancorché precari condonati con sanatoria edilizia straordinaria;
- manufatti di epoca remota per i quali almeno il 50% del perimetro sia elevato oltre ml. 1,00 dal piano di calpestio circostante. In questo caso, in mancanza di tracce visibili, dovrà considerarsi monopiano;
- manufatti di epoca remota presenti su catastali, aerofotogrammetrici, foto aeree, comunque databili in epoca precedente il 1/09/1967.

Non sarà in alcun modo considerabile esistente un edificio su base testimoniale.

Art. 48. DISPOSIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE.

Ai fini di una corretta applicazione delle norme contenute nel Regolamento Urbanistico comunale (R.U.) si stabiliscono di seguito le regole per la determinazione di alcuni parametri dimensionali e la disciplina per elementi quali recinzioni, volumi tecnici, pergolati, terrazze, coperture,....

48.1 Piano d'imposta del solaio

- a) per gli edifici in area pianeggiante il piano del pavimento finito del primo solaio fuori terra non potrà essere impostato a quota superiore di cm 100 dal piano di campagna rilevato nel tratto di proiezione del fabbricato;
- b) per gli edifici prospicienti una strada pubblica o di uso pubblico di tipo pensile o rilevato, fino ad un massimo di distacco di ml. 30 dal limite delle pertinenze stradali, il piano del pavimento finito del primo solaio fuori terra potrà essere impostato come previsto alla precedente lettera a), oppure ad una altezza non superiore a cm. 40 dalla quota altimetrica rilevata dalla mezzeria della carreggiata. Allorché la strada pensile o rilevata presenti pendenza, la quota di cui sopra si riferisce al punto di mezzeria più elevato, rilevato nel tratto di proiezione del fabbricato sul fronte stradale;
- c) per gli edifici in area terrazzata viene adottato come piano di riferimento il piano orizzontale impostato a quota non superiore a cm 20 dal piano di campagna del terrazzamento immediatamente a monte dell'intervento (altezza convenzionale che in relazione alle superfici sottende le volumetrie necessarie all'adattamento dell'edificio all'andamento del terreno). Tale norma è applicabile soltanto nel caso che si preveda un completo ripristino dell'andamento naturale del terreno circostante l'edificio;
- d) in area a pericolosità idraulica con lama d'acqua fino a cm 80, è ammessa una quota di imposta del solaio del piano terra pari all'altezza della lama d'acqua più un margine di sicurezza di cm 50, fatte salve le eventuali maggiori altezze impartite dall'autorità di bacino.

48.2 Distanze dalle costruzioni

- a) le distanze minime degli edifici e di qualunque altro manufatto dai confini di proprietà e zona, dai cigli stradali e da altri edifici, sono stabilite nelle norme di zona e/o nelle planimetrie del R.U. Nei casi in cui il regolamento urbanistico non determini la distanza minima che devono avere i fabbricati dai confini di proprietà, si dovrà assumere una distanza minima dai confini di 5,00 metri, su tutto il territorio comunale. È ammessa la nuova costruzione sul confine o in aderenza a fabbricati esistenti sul confine solo se esplicitamente ammessa dalle norme del R.U.
- b) per distanza tra edifici si intende la lunghezza del segmento minimo perpendicolare alla facciata che si prospetta congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (compresi i porticati, balconi aggetti ed esclusi solamente gli elementi decorativi quali lesene cornici, ecc.) e l'edificio prospiciente. Nel caso di edifici non prospicienti la distanza è data dalla misura del più piccolo raggio del cerchio che, con centro in un punto del perimetro esterno del fabbricato, incontra in almeno un punto il perimetro esterno del fabbricato vicino.

c) per parete di edificio si intende una sezione di fabbricato misurata orizzontalmente superiore a cm. 30. La parete trova soluzione di continuità quando la sua linea perimetrale viene modificata per un tratto orizzontale di almeno cm. 30.

d) non è ammesso costruire terrazze, balconi e scale (ad esclusione delle scale antincendio o di servizio per accesso alle coperture o imposte da leggi specifiche in materia di sicurezza) alla distanza inferiore a ml. 3,00 da confini di proprietà privata; per i porticati la distanza minima dovrà essere ml. 5,00 dai confini di proprietà e dalle zone G ed F;

e) la disciplina sulle distanze di opere di competenza comunale o di pubblico interesse (che, comunque, non potranno essere inferiori ai minimi dettati dal Codice Civile) non si applica:

- ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio quali: cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, nicchie per contatori, ecc.;
- ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, ecc.);
- alle strutture di arredo urbano (chioschi, gazebi, pensiline di attesa, cabine, opere artistiche, ecc.);
- pensiline e box a blocco al servizio di strutture stradali.

f) la distanza si misura distinguendo tra le diverse pareti costituenti il fronte dell'edificio in cui esso eventualmente si articola, ad esclusione degli aggetti aventi funzione meramente decorativa o di rifinitura. La misurazione avviene sempre con la proiezione al suolo dei corpi costituenti l'edificio. Non sono considerate pareti continue ai fini del calcolo delle distanze quelle che si interrompono con un arretramento pari ad una misura uguale o maggiore a quello dello spessore del muro perimetrale.

PRESCRIZIONI IGIENICO – EDILIZIE.

Articolo 49. PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ

È fatto divieto di realizzare nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio.

È fatto in ogni caso obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o strutture sovrastanti.

Tutti gli edifici devono essere isolati dall'umidità del suolo e del sottosuolo.

Il piano di calpestio dei locali a piano terra deve, almeno, poggiare su vespaio aerato dello spessore minimo pari a cm. 30, oppure da solaio, con sottostante camera d'aria, indipendentemente dalla quota del pavimento interno rispetto al terreno circostante a sistemazione avvenuta.

In ogni caso, qualora i suddetti locali risultino al disotto della quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una efficiente intercapedine aerata che circondi i predetti locali per la parte interrata.

È ammessa la realizzazione di scannafossi di larghezza complessiva di cm 100 per esigenze di isolamento e/o risanamento di locali interrati o seminterrati. Tali locali non potranno essere comunicanti con l'edificio; l'eventuale accesso per le ispezioni è consentito con un'unica apertura dall'esterno di limitate dimensioni.

Il comune può autorizzare la creazione di intercapedini su porzioni di terreno pubblico, riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro, e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono essere resistenti alla ruota di un automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Tutte le murature devono essere isolate da strati impermeabili continui posti al di sotto del piano di calpestio interno.

Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati a livello del terreno, costruiti su vespaio, devono essere opportunamente isolati mediante uno strato di materiale impermeabile.

Articolo 50. ISOLAMENTO TERMICO

Tutti i locali abitabili devono presentare un sufficiente isolamento termico, in applicazione della normativa vigente e relativi regolamenti di esecuzione, dettanti norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici.

Qualora le condizioni climatiche lo richiedano, tutte le unità immobiliari devono essere dotate di impianti di riscaldamento. La temperatura di progetto dell'aria interna deve rispettare quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia e deve essere uguale per tutti i locali abitati ed i servizi, esclusi i ripostigli. Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle pareti non devono presentare tracce di condensa permanente.

Articolo 51. ISOLAMENTO ACUSTICO

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti, ristrutturazioni o restauri, devono essere adottati particolari ed adeguati accorgimenti per realizzare un sufficiente isolamento fonico.

I materiali utilizzati per la costruzione e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica ai locali per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, da rumori o suoni aerei provenienti da ambienti attigui o spazi destinati a servizi comuni.

In ogni caso dovranno essere rispettati i requisiti acustici passivi degli edifici stabiliti dal D.P.C.M. 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici degli edifici".

È opportuno distaccare, mediante giunti elastici o simili, le strutture perimetrali del fabbricato dalle pavimentazioni stradali e da qualunque altra struttura rigida in contrasto con l'esterno.

Articolo 52. CLASSIFICAZIONE E MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE

Le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:

1. acque meteoriche: comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;

2. acque nere: comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidè ed ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque provenienti da procedimento di lavaggio compiuti da imprese artigiane o commerciali, gli scarichi di natura organica dei vasi o delle latrine di qualsiasi tipo e le acque derivanti da attività produttive ed agricole.

Le acque meteoriche devono essere allontanate dal fabbricato attraverso apposita rete di tubazioni totalmente indipendente e convogliate nella fognatura pubblica, nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente in materia e secondo le specifiche indicazioni fornite dall'ufficio ambiente comunale, preventivamente interpellato.

Negli interventi di nuova costruzione le acque meteoriche provenienti dalle coperture delle abitazioni e, per quanto possibile, degli edifici con destinazione commerciale e di servizio devono essere convogliate in appositi serbatoi, opportunamente dimensionati sulla base della superficie coperta e dotati di troppo pieno collegato alla fognatura pubblica. Le acque così raccolte dovranno essere recuperate per gli usi consentiti (cassette di scarico wc, irrigazione aree verdi, ecc.).

La condotta sotterranea dovrà essere realizzata con tubi di materiale impermeabile e con giunture ermetiche.

Per il deflusso delle acque nere deve essere prevista apposita rete di tubazione autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e formata da tubi di materiale impermeabile e con giunture ermetiche; la condotta dovrà essere dotata di sistema di areazione prolungato fino sopra le coperture.

Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili e comunque nel rispetto del regolamento approvato dal soggetto gestore del sistema idrico integrato (Acquedotto del Fiora S.p.A.).

Le acque meteoriche dovranno pervenire alla fognatura a mezzo di un pozzetto di ispezione a tenuta idraulica e quelle nere a mezzo di un pozzetto ispezionabile contenente un sifone con braca di ispezione a valle e munito di aeratore prolungato fino al tetto del fabbricato.

In mancanza di rete fognante, lo smaltimento dei liquami provenienti dall'interno degli edifici deve avvenire mediante sistemi di trattamento idoneo (fossa imhoff – fitodepurazione – impianti di depurazione ecc...), nel rispetto della l.r.t. n. 20/2006 e s.m.i. e del Regolamento di Attuazione della stessa legge.

L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature nere deve avvenire previo nulla osta del Gestore Unico del Servizio Idrico Integrato.

Articolo 53. MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Ai sensi di quanto stabilito dal d.lgs. 152/2006, nonché dalla l.r.t. in materia, lo scarico delle acque reflue industriali dovrà essere preventivamente autorizzato dalla competente Autorità Idrica, qualora lo stesso avvenga in pubblica fognatura, ovvero dalla competente Amministrazione Provinciale, qualora lo stesso non avvenga in pubblica fognatura. Pertanto, dovranno essere messi in atto tutti gli impianti e gli accorgimenti necessari per il rispetto dei limiti previsti dal d.lgs. 152/2006 e dai regolamenti approvati dall'autorità idrica e dal soggetto individuato quale gestore unico del servizio idrico integrato.

Ai fini della classificazione degli scarichi in domestici, industriali od urbani, si dovrà fare riferimento a quanto stabilito dalle norme vigenti in materia.

Articolo 54. RIFORNIMENTO IDRICO

Qualunque costruzione che contenga locali classificati A1 - A2 - S1, deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto pubblico.

L'impianto idrico deve essere progettato e costruito in modo da garantire una adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali di cui al primo comma e del numero degli utenti secondo le disposizioni legislative vigenti e previo parere degli uffici comunali competenti in materia ambientale.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile dentro l'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e, nel caso di locali con pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento (autoclave) avente dimensioni tali da non superare la fornitura giornaliera di 200 l/utente dove il numero di utenti sarà stabilito in funzione delle effettive caratteristiche della struttura dotata di tale impianto individuate ai sensi della normativa vigente previo parere degli uffici comunali competenti in materia ambientale.

Resta stabilito che detti impianti non devono essere mai in presa diretta con l'acquedotto. L'automatismo dovrà funzionare tramite pressostati, valvole di ritegno speciali del tipo sconnettori a zona di pressione ridotta.

Per la realizzazione delle piscine occorre, prima della loro realizzazione, progettare il sistema di scarico delle acque reflue, le fonti di approvvigionamento idrico delle stesse e la quantità di acque prelevate, ai sensi delle eventuali normative vigenti in materia ed ottenere il parere favorevole da parte del competente ufficio in materia ambientale.

Nella progettazione e costruzione dei nuovi insediamenti civili si devono prevedere due distinte tubazioni di adduzione, una per l'acqua potabile per tutti gli usi domestici e una, per l'utilizzo futuro, delle acque reflue. In nessun modo tali tubazioni devono avere collegamenti o possibilità di by-pass.

Per quanto non previsto nel presente R.E.C., circa l'approvvigionamento idrico, si rinvia al regolamento del gestore unico del servizio idrico integrato.

Articolo 55. REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA

Gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impiego.

I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.

Tutti i parapetti in genere ed in particolare quello dei balconi, delle finestre e delle scale, non devono poter essere sfondati ed attraversati per urto accidentale e dovranno avere una altezza minima di 100 cm ed essere inattraversabili da una sfera di 10 cm. di diametro.

Gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni secondo le norme di legge senza costituire pericolo per le persone e per le cose.

L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali non adeguatamente aerati.

Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio, dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.

I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un

adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.

Le coperture devono essere dotate dei sistemi per garantire la protezione delle cadute dall'alto di cui alla l.r.t. 23 dicembre 2003, n. 64 (Norme per la prevenzione delle cadute dall'alto nei cantieri edili). Tali sistemi dovranno essere opportunamente previsti nei progetti di realizzazione delle costruzioni e contenuti in apposito elaborato progettuale, a norma della legge regionale richiamata.

Articolo 56. IMPIANTO ELETTRICO

Qualunque nuova costruzione o ristrutturazione di unità immobiliare o di singoli locali a prescindere dalla destinazione d'uso, dovrà essere dotata di impianto elettrico realizzato secondo quanto stabilito dalla legislazione e regolamenti vigenti.

In particolare tutte le unità immobiliari adibite ad abitazione devono essere dotate di dispositivi di sicurezza atti a salvaguardare l'incolumità degli utenti.

Nella progettazione degli impianti elettrici si dovranno mettere in atto tutti gli accorgimenti atti a ridurre il consumo di energia, prevedendo l'utilizzo di lampade a basso consumo o a led e sistemi di accensione e spegnimento che garantiscano la massima riduzione dei consumi.

Articolo 57. ELIMINAZIONE DI FUMI, VAPORI ED ESALAZIONI

Tutti i locali destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico all'esterno del fabbricato o di cappe munite di impianto di aspirazione con filtro a carboni attivi.

Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno deve comunicare ampiamente con questo ultimo ed essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

I servizi igienici sprovvisti di apertura all'esterno, devono essere dotati di impianto di areazione forzata ossia con scarico all'esterno. In tal caso in detti locali è proibita la installazione di apparecchi a fiamma libera.

Gli impianti di riscaldamento relativi a singole unità immobiliari, gli apparecchi a fiamma libera, le stufe ed i camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti o comuni, conformi alla normativa vigente, con scarico sulla copertura.

Le canne fumarie, se esterne alle murature o tamponature, devono essere studiate con opportuna soluzione architettonica che ne garantisca un corretto inserimento nel prospetto dell'edificio.

Articolo 58. IMPIANTI SPECIALI

Nei casi di installazione di impianti di aerazione oppure di impianti di aria condizionata, l'amministrazione comunale permesso di costruire o SCIA deve essere allegato uno schema dell'impianto, firmato da un tecnico abilitato.

Il rilascio dell'abitabilità e/o agibilità per i locali interessati è subordinato al collaudo dell'impianto e/o alla Dichiarazione di Conformità rilasciata dall'installatore in conformità a quanto previsto dalla l. 46/90 e successive modificazioni.

È vietata l'installazione di motori per il funzionamento degli impianti per il condizionamento dell'aria sui fronti degli edifici posti verso le strade e/o spazi pubblici o di uso pubblico, all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili che rendano

visibili tali impianti dal piano della strada delle pubbliche vie. Nel caso non sia possibile posizionarli nei modi sopra detti gli stessi potranno trovare alloggio anche sul fronte principale purché non siano posizionati su mensole a sbalzo, vengano inseriti nella struttura del fabbricato e siano opportunamente schermati con colore identico a quello della facciata.

Articolo 59. IMPIANTI PER LAVORAZIONI INSALUBRI

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione ed il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri non possono essere ubicati in zone residenziali, ma soltanto su aree appositamente destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti artigianali ed industriali.

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra già esistenti nelle zone non all'uso previste dallo strumento urbanistico vigente, possono permanere a condizione che i proprietari dimostrino, attraverso l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, che il loro esercizio non reca molestia o nuoce alla salute degli abitanti previa la verifica da parte della competente azienda USL.

Articolo 60. CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

60.1. Sono locali abitabili o agibili quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui.

I locali sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, in due categorie: "A 1" e "A 2".

La categoria "A 1" comprende:

1. soggiorni, sale da pranzo, cucine, camere da letto e studi posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
2. alloggi monostanza;
3. uffici, studi professionali, gabinetti medici e, genericamente, ambienti destinati a prestazioni di servizi pubblici e privati.

La categoria "A 2" comprende:

1. esercizi commerciali, negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
2. laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
3. officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive,
4. parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
5. magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia;
6. aule scolastiche e sale di lettura.

60.2. Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si dividono in "S 1" - "S 2".

La categoria "S1" comprende:

1. i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e degli ambienti di lavoro.

La categoria "S2" comprende:

1. scale e vani scala;
2. corridoi e disimpegni;
3. ripostigli, magazzini, cantine e depositi in genere;
4. autorimesse di solo posteggio;
5. lavanderie inserite in abitazioni e stenditoi.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia.

Articolo 61. CARATTERISTICHE DEI LOCALI - ALTEZZE – SUPERFICI

I locali di cui al precedente articolo 60 devono avere le seguenti caratteristiche:

61.1. ALTEZZE MINIME

Ferma restando la definizione ed i criteri di misurazione dell'altezza interna (Hin) di cui al precedente articolo 46, punto 46.19, di seguito si riportano le altezze minime prescritte dal presente regolamento per i locali con riferimento alle diverse categorie.

Sono fatte salve le deroghe consentite dalle norme regionali e nazionali vigenti, quale la l.r.t. 5/2010 (norme per il recupero abitativo dei sottotetti).

Categoria "A1" L'altezza interna (Hin) dei locali non deve essere inferiore a ml 2,70.

Categoria "A2" L'altezza interna (Hin) non deve essere inferiore a ml. 3,00, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti speciali.

Per i locali ubicati all'interno di unità immobiliari legittimate in data anteriore al marzo 1980 l'altezza minima interna non deve essere inferiore a ml 2,70, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti speciali.

Categoria "S1 - S2" L'altezza interna (Hin), non deve essere inferiore a m. 2,40 salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici.

Le autorimesse private e i garage singoli devono avere altezza interna (Hin) compresa tra un minimo di ml 2,00 ed un massimo di ml 2,40.

I locali con altezza interna (Hin) inferiore a mt 2.40 possono essere utilizzati esclusivamente come "depositi occasionali" e volumi tecnici, salvo, per questi ultimi, disposizioni diverse derivanti da leggi e/o regolamenti specifici.

È consentita una altezza interna (Hin) non inferiore a

- 2,40 ml per i locali di categoria A1
- 2,20 ml per i locali di categoria S1 e S2

in immobili già oggetto di sanatoria edilizia straordinaria (l.47/85, l. 724/94 e l.r.t. 54/2004) ed in quelli comunque classificati A dal vigente R.U. ed a condizione che gli stessi non siano interrati e rispettino le dimensioni minime ed i requisiti aeroilluminanti

previsti dalle norme nazionali e regionali e dal presente regolamento, con riferimento al tipo di locale.

61.2. SUPERFICI MINIME E CARATTERISTICHE.

Fermo restando la definizione di Superficie utile abitabile o agibile (Sua) fornita all'articolo 46 – punto 46.12 di seguito si riportano le dimensioni minime che devono avere i locali per le diverse categorie.

I locali di categoria "A 1" adibiti a letto devono avere una Sua minima di mq 9,00 se per una persona e mq 14,00 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una Sua di dimensione minima pari a mq 14,00.

La cucina deve avere una Sua di dimensione minima pari a mq. 6,00.

Sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, purché sia presente ampia e diretta comunicazione con altro locale (soggiorno o pranzo). La suddetta "comunicazione" deve essere pari al 50% della lunghezza della parete comunicante e comunque non inferiore a ml 1,20.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno o pranzo/cucina.

L'alloggio monostanza, per una persona, ove consentito dallo strumento urbanistico, deve avere una Sua minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 35,00.

I locali di categoria "S 1" non possono avere accesso diretto dai locali di categoria "A" se non attraverso disimpegno.

Negli edifici residenziali, i locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto da cucine o stanze di soggiorno o pranzo.

Tutti i locali classificati come "A 2" e "A 1" punto 3, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria "S 1" di Sua minima pari a mq 2,50 ed essere provvisti di antibagno o disimpegno.

I locali di categoria "S 1" devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Le unità immobiliari a destinazione "residenziale" dovranno essere provviste di almeno un locale "S 1" di Sua non inferiore a mq 3,00 tanto nelle nuove costruzioni che negli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate al pubblico dovranno essere conformi a quanto previsto dalla vigente normativa in merito all'abbattimento delle barriere architettoniche (d.p.r. n 384/78 e l. 13/89 e successive modifiche).

La larghezza minima dei corridoi deve essere di ml 1,10.

Al fine di agevolare la circolazione interna, questa deve svolgersi attraverso corridoi e passaggi aventi andamento quanto più possibile continuo o con ben determinate variazioni di direzione, senza asimmetrie.

Sono ammessi pilastri, colonne sporgenti dalle pareti purché non in prossimità o fronteggianti ingressi e che comunque mantengano un passaggio di dimensione non inferiore a ml 0,90.

I vani scala che collegano solo due piani devono avere rampe con larghezza utile non inferiore a ml 1,00 se a servizio di edifici costituiti da più alloggi. In questo caso i pianerottoli dovranno avere profondità minima di ml 1,20. Nelle rampe delle scale poste all'interno degli edifici unifamiliari è consentita una larghezza minima di ml. 0,80 con una profondità dei pianerottoli di ml. 0,90.

I vani scala suddetti possono essere senza area e luce diretta.

Tutti gli edifici (fatto salvo quanto dettato da norme specifiche in materia di sicurezza ai fini antincendio o per locali adibiti a pubblico spettacolo, ecc...) devono essere dotati di una scala se la superficie coperta da servire è inferiore o uguale a mq 400, di scale aggiuntive ogni mq 400 o frazione per superficie coperta maggiore.

Le rampe condominiali devono avere una larghezza utile non inferiore a ml 1,20, i pianerottoli intermedi una profondità di ml 1,20, mentre quelli di arrivo di ml 1,30.

Solo nel caso di edifici residenziali, qualora la superficie coperta sia superiore a mq 400 e fino a mq 500, è ammessa comunque una sola scala, a condizione che la larghezza delle rampe sia non inferiore a ml 1,40 e la profondità minima dei pianerottoli intermedi e di arrivo effettivamente di ml 1,40 e di ml 1,50.

Dalle scale, salvo che non siano a giorno, non potranno ricevere area e luce ambienti di abitazione, bagni, corridoi ecc...

Fatto salvo quanto stabilito al precedente articolo 46 relativamente ai criteri per il calcolo della superficie coperta, della superficie utile lorda e del volume, le scale a giorno a servizio di un'unica unità immobiliare non sono computate nella superficie coperta e nel volume nel caso in cui siano completamente aperte. I parapetti dovranno rispettare le prescrizioni dettate all'art. 55 del presente Regolamento Edilizio.

I Volumi Tecnici, come definiti dalla Circolare Ministeriale LL.PP. del 31.01.1973 n° 2474, dalle Norme del R.U. e dal presente regolamento, devono avere una superficie strettamente dimensionata in rapporto agli impianti tecnologici che devono contenere (impianti di riscaldamento, elettrici, idrici, di sollevamento, ecc...). Gli stessi possono essere emergenti dal fabbricato, purché posti in aderenza allo stesso. La loro distanza dai confini, in conformità a quanto stabilito dal R.U., non può essere inferiore a ml 1,50. I volumi tecnici possono essere realizzati completamente interrati (sotto la linea naturale del terreno). Per le unità immobiliari ad uso residenziale si stabilisce una dimensione massima indicativa pari a mq 6,00. Nei condomini i locali tecnici dovranno essere necessariamente centralizzati e dimensionati in rapporto alle effettive esigenze.

DEROGHE.

Qualora per garantire l'adeguamento ai minimi requisiti igienico sanitari e funzionali ed alle norme vigenti relative all'abbattimento delle barriere architettoniche, necessiti ristrutturare, anche con modeste modifiche planivolumetriche, i manufatti a supporto delle attività commerciali, artigianali o turistico ricettive esistenti (cucine, chioschi bar, w.c. ecc...), questo può aver luogo in deroga alle norme regolamentari e con concessione diretta, purché ufficialmente richieste da Enti come U.S.L., Vigili del Fuoco, ecc..., pena la chiusura o la limitazione dell'attività stessa.

61.3. ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE.

Tutti i locali che rientrano nella categoria "A 1" devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso.

Tali locali devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente; l'ampiezza delle finestre non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie utile abitabile o agibile (Sua) del locale.

Nei locali di categoria "A 2" per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, qualora le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari dessero luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione e/o illuminazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione ed illuminazione artificiale mediante opportuni impianti tecnologici.

I locali di categoria "S 1" devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica.

Negli interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente, anche soggetti a rilascio di concessione edilizia, è ammessa la deroga ai requisiti di cui in precedenza, alle seguenti condizioni:

- l'intervento non dovrà modificare la destinazione d'uso esistente legittimata di ogni unità immobiliare;
- l'intervento dovrà essere migliorativo sotto il profilo dei requisiti igienicosanitari e della sicurezza e/o fruizione;
- l'altezza interna (Hin) non dovrà essere comunque inferiore a ml. 2,40.

Le finestre a tetto sono ammesse esclusivamente per dare luce ed aria a locali residenziali ubicati nel sottotetto, purché non sia superato il rapporto di 1/8 tra la superficie complessiva delle finestre e la Sua del locale abitabile sottostante la falda del tetto.

I locali posti sotto la falda del tetto e non abitabili, possono avere lucernari di illuminazione di superficie massima di mq 0,40 ogni 20 mq di superficie coperta o frazione di 20 mq.

Articolo 62. PIANI INTERRATI

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano, in tutto o in parte, completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato.

I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali di categoria "A".

Tali piani possono invece essere adibiti a locali di categoria "S 2", a condizione però che, ferma la osservanza di particolari prescrizioni legislative, regolamenti vigenti, Norme del R.U. vigente, ecc, in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

Nell'eventualità che il flusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato idoneo impianto di sollevamento di tali acque, previo parere favorevole da parte del competente ufficio ambiente comunale e/o del gestore unico del S.I.I., atto ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

Non è ammessa la realizzazione di locali interrati all'interno degli ambiti definiti dal vigente R.U. come pianificati omogenei di valore documentario e/o paesaggistici, negli ambiti pianificati, nonché nei fabbricati non residenziali con SUL inferiore a mq 36,0 e nei manufatti pertinenziali di edifici residenziali

Articolo 63. PIANI SEMINTERRATI

Possono, sia pure con limitazioni, essere considerati abitabili anche locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a ml 2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi almeno di ml 1,60 il livello medio del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna.

Devono, altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa l'areazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dei locali.

Articolo 64. CARATTERISTICHE DEL PIANO TERRENO

Il pavimento del piano terreno, qualora non sovrasti un locale interrato o seminterrato, deve essere isolato dal suolo a mezzo di vespai ventilati, gattaiolati, o soluzioni simili dello spessore di almeno cm 30, oppure da solai con sottostante camera d'aria, le cui canalizzazioni siano protette negli sbocchi all'esterno con griglie metalliche e in cotto o in cemento.

Nei locali al piano terreno ad uso di abitazione, anche con sottostanti locali interrati o seminterrati, il pavimento, dovrà essere sopraelevato di almeno cm 30 rispetto al piano di campagna circostante.

Articolo 65. SOFFITTI INCLINATI - SOPPALCHI - SOTTOTETTI

65.1. Nel caso di soffitto inclinato il locale può essere abitabile o agibile se sono rispettate le seguenti condizioni:

- a) H_{in} come previsto dall'articolo "Classificazione dei locali".
- b) H minima assoluta ml 2,20
- c) Rispetto degli altri requisiti areoilluminazione e superficie, previsti dall'art.61.

65.2. I soppalchi nei locali A1 - A2 devono avere i seguenti requisiti:

Nei locali di categoria A i soppalchi abitabili e praticabili possono coprire al massimo il 50% del locale stesso e devono avere un'altezza interna conforme a quella prevista dall'art. 61 in funzione della categoria del locale. I soppalchi, che non ottemperano ai requisiti minimi, non potranno avere affaccio diretto sui locali sottostanti e dovranno avere destinazione come deposito occasionale. L'altezza del locale sottostante alla parte soppalcata deve essere pari a ml 2,40 per i locali classificati nella categoria A1 e ml 2,70 per i locali classificati nella categoria A2. Per quanto riguarda i locali soprastanti i soppalchi avranno la destinazione d'uso secondo i parametri (altezza - superficie - areoilluminazione ecc...), previsti dagli articoli precedenti.

65.3. Per i locali "S" (w.c. - ripostigli - corridoi ecc...) ubicati nei soppalchi è prescritta una

Hin minima di ml 2, 40. I locali con altezza inferiore a ml 2,40 devono considerarsi "depositi occasionali".

65.4. Sottotetti. I locali ubicati sotto le falde del tetto, possono essere abitabili o agibili se rispondenti ai requisiti del punto 65.1. In tal caso le falde del tetto devono avere un adeguato isolamento termico come previsto da norme vigenti in materia. I locali con altezza media inferiore a ml 2,40 si intendono non abitabili ed agibili e potranno essere utilizzati esclusivamente come depositi occasionali o volumi tecnici.

Articolo 66. CORTILI - LASTRICI SOLARI – CHIOSTRINE

Si definiscono "*cortili*" gli spazi interni completamente o parzialmente circondati da annessi, esistenti o potenziali -anche se detti annessi appartengono a proprietari diversi sui quali si prospettano finestre.

I cortili e lastrici solari chiusi devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici e delle pareti che li circondano.

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno.

La costruzione di "*pozzi luce*" o "*chiostrine*" potrà ammettersi unicamente per la diretta illuminazione e/o ventilazione di servizi igienici, vani scala, scale, corridoi comuni, ad esclusione di tutti i locali rientranti nella categoria "A" di cui all'art. 61.

La superficie delle chiostrine non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti che ne formano il perimetro.

Devono essere previsti la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed un'efficace ventilazione, con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base della chiostrina.

TITOLO OTTAVO

PRESCRIZIONI VARIE

Articolo 67. NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Fatto salvo il rispetto di tutte le norme nazionali e regionali vigenti in materia di stabilità delle costruzioni e di realizzazione degli impianti tecnici a servizio delle stesse, è vietato alloggiare tubi di scarico dei servizi igienici e le relative canne di ventilazione, nonché, in generale, tutte le canalizzazioni a servizio dei medesimi fabbricati, sulle pareti esterne dei fabbricati.

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

Articolo 68. ELEMENTI AGGETTANTI

Nessun oggetto con profondità maggiore di 10 cm può essere ammesso al di sotto della quota di ml 3,50 relativamente a qualsiasi prospetto sulla pubblica viabilità non provvista di marciapiede.

Tale divieto vale anche nel caso di oggetti di tipo, mobile o provvisorio quali ad esempio porte, gelosie, persiane o tende retrattili.

Nel caso in cui la strada sia fornita di marciapiede tali oggetti non possono essere previsti ad una altezza inferiore a ml 2 50.

Se, per ragioni di sicurezza, sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, questi devono essere opportunamente arretrati.

Balconi in aggetto e pensiline non sono consentiti su strade pubbliche o private di larghezza totale (comprensiva degli eventuali marciapiedi) inferiore a ml 8,00, se edificate su entrambi i lati, e a ml 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

La realizzazione di tali oggetti è consentita solo a quote pari o superiori a ml 3,00 dal piano del marciapiede rialzato; in assenza di marciapiede, ovvero, nel caso di marciapiede non rialzato, l'altezza minima deve essere portata a ml 4,00.

Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

Gli oggetti in questione non devono sporgere, sul suolo pubblico o d'uso pubblico, oltre ml 1,50 e devono, comunque, essere arretrati di cm 150 dal filo esterno del marciapiede, o, in assenza di questo, dall'apposita segnaletica orizzontale indicante la zona pedonale, così come previsto dal vigente Codice della Strada.

I balconi prospicienti proprietà private, possono essere realizzati purché tra il confine e la estremità del manufatto sia rispettata la distanza minima dal confine fissata dal R.U. per le costruzioni.

Articolo 69. COPERTURE

Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve

rispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento nei diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse; i volumi tecnici sulle coperture devono essere inclusi nel conteggio dell'altezza massima ammissibile, prevista dalle N.T.A. di P.R.G., con l'esclusione dei torrioni di extracorsa dei vani ascensore.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante. Qualora i pluviali, nella parte basamentale siano esterni al fabbricato, debbono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza minima di ml.3,00.

In tale sistema di raccolta e smaltimento, relativo al deflusso delle acque meteoriche, è assolutamente vietato immettere acque nere ed inquinanti.

Sulle coperture è sempre ammessa, fatte salve le competenze in materia paesaggistica, l'installazione di impianti per la raccolta e lo sfruttamento di energie rinnovabili.

Articolo 70. SPAZI SCOPERTI INTERNI AGLI EDIFICI E USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI.

Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semiaperti, ecc.) non possono essere realizzate costruzioni.

Non sono consentiti muri di recinzione di parti di cortile condominiale o, nel caso di cortile comune a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione se non realizzati con siepi.

Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi, gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino o a verde assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e pozzetti sifonati, prevedendo inoltre una efficiente protezione dell'edificio dalla umidità del terreno.

Nei distacchi esistenti tra fabbricati non possono sorgere costruzioni sia pure a carattere precario; detti distacchi devono essere utilizzati generalmente per giardini o sistemati a verde.

In tali zone non sono consentite recinzioni con muri di altezza superiori a ml 1,00.

Articolo 71. USCITA DALLE AUTORIMESSE, RAMPE E PASSI CARRABILI

Le uscite dai locali interrati o seminterrati, devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali, di una profondità pari ad almeno a ml 3,50 dal limite della carreggiata stradale (pertanto compreso il marciapiede se esistente).

Le rampe all'interno o all'esterno degli edifici, devono avere una pendenza adeguata e idonea per il transito dei veicoli, realizzate in materiale antisdrucchiolevole con scanalature per deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad una altezza di ml 1,00.

Qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà privata avvenga direttamente dalla strada, il passo carrabile deve essere dotato di un cancello arretrato, allo scopo di consentire la sosta fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso. In alternativa a quanto suddetto è possibile l'utilizzo di aperture automatiche a distanza dei cancelli e delle serrande o porte anche delle autorimesse poste lungo la carreggiata.

Le autorizzazioni per passi carrabili sono comunque condizionate al rilascio della prevista concessione ai sensi del vigente regolamento per l'occupazione di aree pubbliche.

Articolo 72. MARCIAPIEDI E PORTICATI.

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucchiolevole.

È prescritta l'adozione dei parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili -comunque accessibili- che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a ml 0,20.

Nei casi in cui non sia prescritta l'adozione di parapetti o ripari è comunque necessario predisporre opportuni cordoli di altezza pari a 10 centimetri.

I marciapiedi lungo le strade (pubbliche o private) e le piazze devono avere larghezza non inferiore a ml 1,50.

Eventuali deroghe nelle dimensioni di strade e marciapiedi devono essere preventivamente autorizzate dall'ufficio LL.PP. e dal comando P.M.

Articolo 73. RECINZIONI.

Le recinzioni poste tra le proprietà private, verso gli spazi pubblici e le strade devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme vigenti relative alla distanza dalle strade e la sicurezza del traffico. Dette recinzioni non devono superare l'altezza di mt 2,00 misurata dal piano di calpestio del marciapiede o, in sua assenza, dalla quota dell'asse stradale o del piano di campagna. L'eventuale base in muratura non deve essere superiore a ml 1,20.

Esse possono essere realizzate:

- con muro pieno di H max cm. 120 o cordolo sovrastato da rete, cancellata o siepe;
- con reti e siepi;
- con pali infissi al suolo e rete di protezione.

Per quanto possibile esse dovranno allinearsi con quelle limitrofe al fine di mantenere l'unità compositiva. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.

Ferme restando le disposizioni del Codice Civile, l'amministrazione comunale ha facoltà di accogliere o richiedere soluzioni alternative di recinzioni in ragione di esigenze ambientali, di igiene, di sicurezza e decoro.

Le recinzioni dovranno rispettare i limiti delle unità minime di intervento previste dal R.U. e per motivi di sicurezza della circolazione dovranno avere riguardo agli allineamenti, arretramenti, con adeguati smussi di raccordo angolari (con arretramento minimo di ml 3,00 per lato su pubblica via o di uso pubblico) preventivamente approvati dagli uffici comunali competenti e, comunque, nel rispetto delle disposizioni del nuovo Codice della strada di cui al d.lgs. 285/92 e s.m.i. e relativo regolamento di esecuzione.

Quanto sopradetto non è applicabile per le lottizzazioni, PIP ecc..., nei casi in cui le relative N.T.A. prevedono dimensioni e materiali diversi e in casi particolari, previsti da normative regionali e nazionali.

Fuori dai centri abitati, la costruzione o ricostruzione di recinzioni, come la piantumazione di essenze arboree, deve rispettare le prescrizioni del nuovo Codice della strada e successive modifiche. Comunque la realizzazione di recinzioni è subordinata al preventivo parere favorevole da parte del Comando Polizia Municipale.

Nelle aree residenziali ubicate all'interno della pineta di Roccamare (individuata quale pineta antropizzata dal vigente R.U.) le recinzioni per la suddivisione tra i diversi lotti potranno essere realizzate esclusivamente del tipo " *alla maremmana*" con pali di castagno semplicemente infissi al suolo e per un'altezza non superiore ml a 1,20 dal terreno.

Articolo 74. CASSETTE PER CORRISPONDENZA E CONTATORI DI GAS, ENERGIA ELETTRICA ED ACQUA.

Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, ecc. non provvisti di portineria devono essere dotati, nell'ingresso, o in prossimità di esso, di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste.

I contatori, sia per l'approvvigionamento di gas ad uso domestico od industriale, sia per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico, devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato e secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti. All'interno delle UTOE lo sportello per la chiusura dei vani per l'alloggiamento dei contatori dovrà essere realizzato in rame o in altro materiale metallico tinteggiato dello stesso colore della facciata dell'edificio.

Articolo 75. PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI CHE MINACCIANO PERICOLO.

Nel caso una costruzione o parte di essa minacci rovina, dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario e/o i titolari di diritti reali sul fabbricato hanno l'obbligo di darne immediatamente comunicazione al Comune e agli altri organi competenti, e, nei casi di estrema urgenza, provvedere ad un immediato sommario puntellamento.

Il Sindaco, sentiti gli uffici comunali competenti e dopo opportuni accertamenti, mediante sopralluoghi e verifiche di stabilità, ingiunge al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate da parte degli interessati e dopo intimazione ad eseguire i lavori stessi, il Sindaco provvede, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventualmente, allo sgombero ed alla demolizione della costruzione o della parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

TITOLO NONO

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERNE AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO

Articolo 76. ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata, e le eventuali aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiale e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico delle acque nere, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere.

Le tubazioni dell'acqua e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

Per quanto concerne l'impianto di adduzione del gas metano e/o gpl, si rimanda alla normativa di settore vigente.

Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli enti, delle aziende e del comune stesso, il Sindaco può obbligare alla esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un determinato termine passato il quale farà eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Qualora vengano rilevati abusi edilizi, il responsabile del settore Pianificazione, previa relazione di sopralluogo da parte del comando P.M. ed in conformità a quanto previsto e disciplinato dal d.p.r. 380/2001 e dalla l.r.t. 65/2014 e s.m.i., può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine. In caso di rifiuto o inadempienza il sindaco può provvedere d'autorità a spese degli interessati.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni legislative vigenti in materia.

Articolo 77. ANTENNE RADIO/TELEVISIVE

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

Fatte salve le competenze in materia di autorizzazioni paesaggistiche, sono comunque sempre vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

È comunque facoltà del comune richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

È sempre vietata l'installazione di antenne all'esterno di balconi, sui terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili e sui fronti principali delle abitazioni che rendano visibili tali impianti dal piano della strada delle pubbliche vie

Articolo 78. DECORO ED ARREDO URBANO

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, ecc.), le serrande, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni turistiche stradali, le attrezzature tecniche (sostegni e cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e televisione, ecc.), devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro tali da non costituire disturbo e devono essere autorizzati in rapporto alle singole procedure amministrative codificate per le specifiche tipologie di intervento, fatte comunque salve le competenze in materia di autorizzazione paesaggistica per quanto riguarda le aree soggette a vincolo.

Sono tassativamente vietate tutte le opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici esistenti o limitare la visuale di sfondi architettonici, paesistici o il diritto di veduta dei vicini.

Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano ed alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relativi a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione attrezzature per la raccolta di rifiuti, fontanelle, ecc.), devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie.

Per quanto riguarda le insegne pubblicitarie si rinvia altresì al vigente regolamento comunale.

Articolo 79. INSEGNE, MOSTRE, BACHECHE.

79.1. L'apposizione di insegne, mostre e cartelli indicanti ditte ed esercizio di arti e di qualunque altro oggetto che a qualsiasi scopo voglia esporsi o affiggersi all'esterno dei fabbricati, è subordinata a preventiva regolare richiesta di autorizzazione, previa acquisizione dei pareri degli enti posti a tutela dei vincoli presenti nella zona di intervento; oltre alla documentazione di rito, deve essere allegato un elaborato progettuale che specifica dettagliatamente le misure e le dimensioni dell'opera richiesta, oltre alla precisa localizzazione sul manufatto o nel contesto di ubicazione.

Tali interventi non devono alterare in alcun modo o coprire gli elementi architettonici dell'edificio sul quale sono posizionati.

Mostre, vetrine, infissi di ingresso per negozi, stipiti ed imbotti non potranno essere realizzati con materiali riflettenti, laminati metallici non verniciati, alluminio non verniciato.

Si dovrà pertanto tendere ad una armonizzazione degli interventi in funzione degli ambiti urbani, così come per fronti di singoli edifici.

È vietato apporre insegne o altri elementi pubblicitari sotto a portici e colonnati, fatta eccezione per quelle apposte direttamente su porte e vetrine dei locali che vi si affacciano.

È vietato altresì apporre insegne o altri elementi pubblicitari sopra le coperture dei fabbricati.

In nessun caso le insegne dovranno interferire con altri segnali di pubblica utilità.

79.2 INSEGNE

Le insegne dovranno essere poste in opera parallelamente al piano dell'edificio. Qualora non incassate o comunque installate entro l'apertura del vano porta, la loro massima sporgenza non potrà superare i 15 cm. L'insegna non potrà in ogni caso attenersi a più di una sola apertura. Lo stesso elemento potrà essere ripetuto, ma con le dimensioni di ogni singola apertura interessata. Non sono consentite insegne luminose, a meno che la luminosità dell'insegna non sia prescritta dalle norme di settore relative all'esercizio commerciale.

Non sono consentite insegne a bandiera (normali al piano dell'edificio), ad esclusione di quelle prescritte dalle norme di settore. Qualora consentito apporre insegne a bandiera, queste dovranno avere sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede diminuita di cm. 50 o dalla segnaletica orizzontale indicante la zona pedonale, e comunque non superiore a m. 1,20 e ad un'altezza non inferiore a m. 2,50 dal marciapiede rialzato. Tale tipo di insegne è vietato in assenza di marciapiede o della segnaletica orizzontale indicante la zona pedonale e nelle zone classificate come centro storico (art. 12 comma 3 delle norme del R.U.) dagli strumenti urbanistici vigenti.

Tipologia e Materiali consentiti

- Lettere scatolate in metallo verniciato opaco con colori idonei per un corretto inserimento architettonico.
- Lettere scatolate in ottone ossidato e comunque non lucido.
- Pannello di fondo in sintonia con il materiale delle lettere e con la tipologia della facciata che costituisce base di appoggio.
- Targa incisa o serigrafata a lato del vano porta.
- Nel territorio aperto, possono essere utilizzati materiali alternativi quali il legno.

79.3. VETRINE, MOSTRE, INFISSI E BACHECHE

Gli elementi componenti le vetrine, strutture costituenti e parti di esse sono vincolati al rispetto delle facciate degli edifici e non debbono interferire con esse.

La struttura della vetrina dovrà evidenziare la propria "autonomia" dal taglio delle aperture in modo da non modificare il disegno architettonico della facciata.

Non sono consentite soluzioni che prevedano vetrine aggettanti dal vano porta.

Le bacheche poste sulla facciata degli edifici non possono sporgere oltre 15 cm.

Per tali realizzazioni non è consentito l'utilizzo di alluminio anodizzato dorato.

Cancelletti estensibili, serrande ed elementi di chiusura esterni dovranno essere a scomparsa; nei casi in cui oggettive difficoltà tecniche non lo consentano, tutte le parti di esse che dovessero rimanere in vista, saranno tinteggiate in colore che si armonizzi con il colore dell'edificio.

Materiali e colori dovranno essere dettagliatamente specificati nel progetto e, se richiesto, campionati e concordati con i competenti uffici comunali.

In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di insegne, mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, i proprietari titolari dell'autorizzazione sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche resesi necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede, a loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino, il comune può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese. Fuori dai centri abitati, il posizionamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari lungo le strade o in vista di esse, è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'ente proprietario della strada.

Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari siano da apporre in zone soggette a vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio o di cose di interesse storico ed artistico, la autorizzazione è subordinata all'ottenimento della relativa autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del d.lgs. 42/2004 e s.m.i.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi, dovranno avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra di loro, conformi alla vigente normativa in materia e del vigente regolamento comunale. È comunque vietata l'apposizione di cartelli in corrispondenza delle curve, sulle rocce e pareti rocciose.

Chiunque colloca cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione, ovvero viola le disposizioni del presente articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione nazionale e regionale vigente per interventi realizzati senza titolo edilizio.

Articolo 80. TENDE.

È consentita l'apposizione di tende aggettanti nello spazio pubblico previa acquisizione della concessione per occupazione di suolo pubblico ed il pagamento della relativa tassa, nonché con l'osservanza delle seguenti disposizioni:

- nelle strade con marciapiede l'oggetto non può oltrepassare il limite di cm 30 dal ciglio del marciapiede verso l'interno o dalla segnaletica orizzontale indicante la zona pedonale;
- nelle zone a traffico limitato e comunque previo parere favorevole da parte del comando P.M. l'oggetto può coincidere con il limite dell'area acquisita in concessione in base al vigente regolamento;
- le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere posti ad altezza inferiore di ml 2,20 dal piano di calpestio del marciapiede, altezza valida anche per appendici verticali e guarnizioni a frangia;
- posizione e forma non debbono arrecare in alcun modo ostacolo alla viabilità né coprire la segnaletica, stradale e toponomastica, né turbare la pubblica visuale panoramica ed a tale scopo deve essere preventivamente acquisito parere da parte del competente comando P.M.;
- l'apposizione della tenda non potrà occultare eventuali elementi architettonici o particolari decorativi di facciata; in tali casi la tenda dovrà essere collocata entro il vano porta;
- materiali e colori e dovranno essere dettagliatamente specificati su progetto, e se richiesto, campionati e concordati con i competenti uffici comunali;
- le tende dovranno essere omogenee per ogni fronte di edificio sia nelle forme sia nel colore sia nel materiale;

Materiali e colori consentiti.

- Strutture e profili in metallo verniciato;
- Copertura in tela e p.v.c. di colori terrosi-neutri tinta unita.

L'autorizzazione ad apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando queste non siano mantenute in stato decoroso, o quando impediscano il libero transito.

Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione relative a più unità

immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore e decorazione omogenea al fine di ottenere unità ed organicità nell'arredo urbano.

L'autorizzazione di cui ai commi precedenti, nel caso trattasi di edifici a carattere monumentale, storico o ambientale, o riguardi costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a particolari vincoli (demaniali, paesistici, ecc.), deve essere rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente.

Le norme di cui al presente articolo e relative alle tipologie, ai materiali ed ai colori si intendono applicabili a tutti gli immobili, anche non prospicienti spazi pubblici.

Articolo 81. TABELLE E NUMERI CIVICI.

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dai proprietari previa richiesta all'amm/ne comunale sui muri esterni degli edifici. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

Lo stesso dicasi delle altre segnalazioni stradali e di servizi di pubblico interesse che il comune si riserva di collocare o di far collocare previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.

Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non devono essere ricostruite, o di soppressione di porte esterne, di accesso, il proprietario deve notificare al comune i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

Articolo 82. ESECUZIONE DI OPERE SU EDIFICI DI INTERESSE MONUMENTALE, STORICO O AMBIENTALE.

Per qualsiasi modifica dell'aspetto interno o esterno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati ai sensi della seconda parte del Codice dei Beni Culturali d.lgs. 42/2004 e s.m.i., oltre che l'approvazione del comune, è richiesta quella della competente Soprintendenza.

Quanto sopra si riferisce alla parte essenziale ed intrinseca dell'immobile e agli accessori come: colonne, pilastri, portali, stipiti, finestre, cancelli, edicole, inferriate, camini, rivestimenti, decorazioni murali, statue, vasi, ecc..

Nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamenti, opere di manutenzione straordinaria, realizzati in prossimità di edifici aventi carattere monumentale o facenti parte di ambienti di interesse storico o ambientale, possono essere concesse e/o autorizzate con particolari prescrizioni imposte dal responsabile del settore pianificazione e gestione del territorio, eventualmente sentita la Commissione Comunale per il Paesaggio, allo scopo di non alterare o turbare la visuale, la prospettiva e il carattere dei monumenti o del complesso ambientale.

Tutto quanto costituisce o completa la decorazione architettonica delle costruzioni, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del comune, e nei casi previsti dalle disposizioni vigenti dal competente organo regionale.

Articolo 83. RINVENIMENTO DI OPERE DI PREGIO ARTISTICO E STORICO.

Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico, storico, ecc., il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati a farne denuncia immediata al comune ed al competente Soprintendente. Il comune è tenuto a fare sorvegliare il cantiere e a dare comunicazione agli organi competenti, come previsto dalla legislazione vigente sulla tutela del patrimonio storico artistico.

Articolo 84. ZONE VERDI E PARCHI.

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dello strumento urbanistico e non ancora trasformate, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica; il comune può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione specialmente per quanto riguarda gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.

Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzata dalle autorità competenti.

Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici.

Articolo 85. PARCHEGGI.

Nelle nuove costruzioni, devono essere riservati spazi interni od esterni per parcheggio in misura non inferiore ad 1 mq / 10 mc di costruzione e comunque a quanto stabilito dall'art. 6 delle norme del R.U. vigente.

Qualora, nella ristrutturazione di fabbricati residenziali esistenti, si preveda un aumento del numero delle unità immobiliari, dovranno essere previsti ulteriori spazi per parcheggio rispetto a quelli esistenti nel rispetto dei quantitativi minimi stabiliti dal R.U. per ciascuna unità immobiliare ottenuta in aumento.

Nel caso che non sia possibile reperire spazi interni od esterni per parcheggio (anche in aree limitrofe entro un raggio di ml 100), limitatamente ai casi di ristrutturazione di fabbricati residenziali, in alternativa alle suddette aree a parcheggio è possibile versare la cifra di euro 5.000 a posto auto che l'amministrazione comunale utilizzerà per opere di urbanizzazione primaria necessarie sul territorio comunale.

È sempre possibile realizzare nuovi parcheggi o ampliamenti degli esistenti per adeguamento della superficie di parcheggio alle vigenti disposizioni di legge; in tal caso si può derogare dalle norme dettate dallo strumento urbanistico, prevedendo quindi anche nuove volumetrie interrate.

I parcheggi di cui al precedente comma possono essere ricavati anche, parzialmente o totalmente, all'esterno del fabbricato, secondo quanto espressamente specificato dalla l. 122/89 e successive modificazioni e dalle norme del R.U.

Per spazi di parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

Ove consentito dalle norme del R.U., potranno essere realizzate autorimesse a servizio dell'abitazione. Esse dovranno essere realizzate con materiali analoghi a quelli del fabbricato principale ed avere caratteristiche architettoniche simili a quelle del fabbricato principale. Le autorimesse dovranno essere, prima dell'attestazione dell'abitabilità, vincolate quali pertinenza dell'immobile residenziale di riferimento con atto pubblico registrato e trascritto.

Articolo 86. STABILIMENTI BALNEARI.

Il R.U. disciplina, nelle more della approvazione del Piano di utilizzazione degli arenili, gli interventi ammessi sui fabbricati presenti all'interno degli stabilimenti balneari esistenti esclusivamente per evitare il loro decadimento e dequalificazione.

Gli elementi strutturali dei manufatti sovrastanti il piano di posa (piattaforma) dello stabilimento non possono essere realizzati con muratura tradizionale, di laterizio o calcestruzzo, bensì esclusivamente con materiali a carattere precario e prefabbricati e comunque facilmente amovibili. Sono da preferire strutture in legno avvitato e tendaggi in cotone.

I locali di servizio ed accessori, quali cabine, servizi igienici, ecc..., possono avere un'altezza interna media non inferiore a ml 2,00.

Facendo riferimento al livello medio dell'arenile in corrispondenza dello stabilimento, il piano di calpestio della piattaforma sulla quale poggia lo stabilimento non dovrà essere posto a quota superiore ad 80 cm.

Con riferimento allo stesso livello medio, la estremità superiore dei manufatti (compreso il colmo delle coperture) non dovrà superare i ml 3,50 di altezza.

TITOLO DECIMO

PERTINENZE.

Articolo 87. OGGETTO E DISCIPLINA GENERALE.

87.1. Il presente titolo coordina le norme e disciplina la realizzazione di gazebo a servizio delle attività di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande. Sono escluse dalla disciplina del presente articolo le installazioni delle opere precarie, inerenti mercati settimanali e manifestazioni nonché le opere precarie su suolo privato, dirette a soddisfare obiettive esigenze stagionali, contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare delle necessità e, comunque, entro un termine non superiore a 90 giorni.

87.2. A tal fine si definisce:

1) Opera precaria: quella che ha un uso precario e temporaneo, per fini specifici, contingenti e limitati nel tempo. Pertanto non comporta alcuna durevole e permanente trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio e per sua stessa natura risulta destinata a soddisfare necessità contingenti, limitate puntualmente nel tempo.

2) Gazebo: elemento pertinenziale per l'intrattenimento, l'accoglienza e la somministrazione, con struttura portante verticale astiforme e con copertura impermeabile. Possono essere installati, secondo le modalità determinate dal presente regolamento, negli spazi esterni delle attività commerciali e di pubblico esercizio che svolgano somministrazione di alimenti e bevande e per le quali tale installazione è consentita dal regolamento comunale per la concessione dei suoli pubblici.

3) Aree per le quali è ammessa l'installazione: gli ambiti nei quali è ammessa la installazione sono quelli individuati all'art. 12 comma 7 delle n.t.a. del regolamento urbanistico, nel rispetto delle condizioni e prescrizioni dettate dal regolamento comunale per la concessione dei suoli pubblici, nonché delle esigenze dettate dalla circolazione dei veicoli. In queste aree è disciplinata, unitariamente alle opere precarie, anche la eventuale sistemazione degli elementi di arredo e di complemento urbano, quali l'oggettistica legata alle funzioni di tipo commerciale. Tali interventi, potranno essere sia di iniziativa pubblica che privata, con l'obiettivo di risolvere in modo coordinato e omogeneo l'inserimento dei gazebo e degli eventuali elementi di arredo e di complemento urbano.

4) Attività per le quali è consentita l'installazione dei gazebo: esclusivamente quelle che esercitano attività di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande.

5) Aree di installazione:

- su suolo privato, con progetto redatto a cura delle attività di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande,
- su suolo pubblico, con progetto redatto a cura dei pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande, o sulla base di progetto unitario predisposto dall'amministrazione comunale.

3. L'installazione dei gazebo può avvenire:

a) a cura delle singole aziende private che possono installarli su aree private o su suolo pubblico o aree private ad uso pubblico per le quali il comune abbia comunque titolo. L'installazione su suolo pubblico o privato di uso pubblico è subordinata al rilascio di idonea concessione da parte dell'amministrazione comunale nel rispetto delle modalità riportate nel presente regolamento e nel regolamento per la concessione dei suoli pubblici.

Articolo 88. GAZEBO INSTALLATI A SERVIZIO DELLE SINGOLE ATTIVITÀ AMMESSE DALLA PRESENTE DISCIPLINA, SU AREE PRIVATE.

88.1. Le singole attività private di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande, possono installare sulle aree private (siano esse di proprietà o per le quali godono di idoneo titolo):

- i. gazebo di tipologia disciplinata dalle presenti norme e di superficie non superiore al 50% della superficie di vendita del locale.
- ii. In alternativa al gazebo, per particolari condizioni di morfologia delle aree di pertinenza e del fabbricato, è ammessa la realizzazione di tettoie o porticati, aperti su tre lati, ancorati al fabbricato principale e di superficie non superiore al 50% della superficie di vendita del locale.

Le superfici coperte con gazebo, tettoie o porticati, devono essere utilizzate solo ed esclusivamente per il posizionamento di tavolini e sedie, finalizzati alla somministrazione ai clienti.

Articolo 89. GAZEBO, INSTALLATI SU SUOLO PUBBLICO O AREE PRIVATE AD USO PUBBLICO PER LE QUALI IL COMUNE ABBA COMUNQUE TITOLO.

89.1. L'installazione dei gazebo aventi le caratteristiche dettate nelle presenti norme, per i quali venga richiesta la installazione su suolo pubblico o aree private ad uso pubblico per le quali il comune abbia comunque titolo, da parte delle attività esistenti alla data di approvazione del R.U., sono disciplinati nel modo seguente:

- a) ottenimento del titolo per occupazione del suolo pubblico.

La concessione per l'occupazione di suolo pubblico è rilasciata nel rispetto e con le modalità previste dal regolamento per la concessione dei suoli pubblici. Tale concessione costituisce presupposto per il rilascio del titolo edilizio all'installazione dei gazebo.

Al momento della richiesta di concessione di suolo pubblico, il soggetto richiedente dovrà indicare le modalità dell'occupazione e la natura e l'ingombro di eventuali opere mediante le quali l'occupazione debba essere effettuata. In allegato alla richiesta dovrà allegare una relazione a firma di tecnico abilitato che asseveri la conformità della struttura che si intende posizionare al regolamento urbanistico comunale ed alle norme di cui al presente regolamento, nonché del titolo abilitativo necessario ai sensi della l.r.t. 65/2014 e delle norme urbanistico edilizie vigenti per la sua installazione.

Articolo 90. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI URBANI.

90.1. Il regolamento urbanistico individua negli ambiti di seguito riportati, perimetrati nella tavole 1, 2 e 3 del regolamento, le aree all'interno delle quali è ammessa la installazione di pertinenze su suolo pubblico.

- 1) Nucleo storico di Castiglione;
- 2) Tessuto storico di Castiglione;
- 3) Nuclei storici collinari;
- 4) Tessuto storico collinare di Vetulonia;
- 5) Ambito pianificato omogeneo di valore documentario e/o paesaggistico;
- 6) Ambito pianificato;
- 7) Ambito urbano ordinato;
- 8) Ambito urbano recente;
- 9) Area portuale di Castiglione;
- 10) Area portuale di Punta Ala.

90.2. Al fine di garantire il mantenimento di un'adeguata qualità paesaggistica all'interno degli ambiti urbani, la sistemazione degli elementi di arredo e di complemento urbano e l'installazione dei gazebo, potrà essere sottoposta a progetto unitario. I progetti unitari, potranno essere sia di iniziativa pubblica che privata, e dovranno perseguire il principale obiettivo di affrontare e risolvere in modo coordinato e omogeneo, l'inserimento dei gazebo ammessi per le singole attività, con gli eventuali elementi di arredo e di complemento urbano.

Qualora siano inoltrate istanze da parte delle attività, per l'installazione di gazebo su fronti opposti della stessa via, potrà essere richiesto di elaborare un progetto unitario, al fine di garantire la normale circolazione urbana, con particolare riferimento alla circolazione di emergenza e pronto soccorso.

Con il progetto unitario, proposto dall'amministrazione comunale o di iniziativa privata presentato da più esercenti delle attività ammesse, sarà possibile prevedere, oltre l'installazione dei gazebo, anche l'inserimento di tutti quegli elementi di complemento di arredo quali pedane, tendaggi o ombrelloni, vasi di piante, fioriere, che implicino temporaneo appoggio a terra.

Articolo 91. DEFINIZIONE DELLE MODALITÀ COSTRUTTIVE, TIPOLOGIA, DIMENSIONI, SISTEMI DI FISSAGGIO E TEMPORALITÀ.

91.1. Le installazioni su suolo pubblico o aree private ad uso pubblico per le quali il comune abbia comunque titolo, le caratteristiche del gazebo devono garantire la facile rimozione alla scadenza del periodo prefissato. Le nuove istanze finalizzate alla installazione dei gazebo, devono rispettare, le seguenti modalità costruttive, con particolare riferimento:

1. alla tipologia;
2. alle dimensioni;
3. ai sistemi di fissaggio al suolo;
4. alla temporalità;
5. alle prescrizioni particolari.

91.2. Tipologia.

I gazebo devono essere costituiti da una struttura verticale astiforme, di forma quadrata o rettangolare con copertura esclusivamente a tenda o a tensostruttura leggera realizzata con materiale permeabile o impermeabile in tessuto, con sostegni agli angoli e piastre di base realizzate in materiale metallico di color grigio ghisa. Le strutture dovranno essere interamente smontabili in modo da consentirne l'eventuale smantellamento stagionale, senza comportare interventi di ripristino del suolo pubblico. Non è possibile la realizzazione di protezioni laterali degli spazi coperti.

Non sono ammessi gazebo con coperture in cannucciato od altri elementi di chiusura a grigliato ecc...

Nei gazebo ubicati in via della Libertà, Piazza della Repubblica, Corso della libertà e piazza Gribaldi non sono ammesse pedane in legno. Negli altri ambiti sono ammesse le pedane in legno sotto il gazebo soltanto al fine di assecondare le pendenze della viabilità pedonale.

Nelle viabilità con pendenza non superiore al 5% i gazebo possono avere un piano di calpestio autonomo rispetto al suolo pubblico, che non superi l'altezza media di 10 cm dal piano stradale o comunque alla stessa quota del marciapiede. Tali pedane devono essere conformi a quanto previsto dalla normativa vigente per l'abbattimento delle barriere architettoniche - l. 13/89 e s.m.i. oltre a d.p.r. 384/78 nei rispettivi ambiti di applicazione.

Nelle viabilità con pendenza superiore al 5% i gazebo possono avere un piano di calpestio autonomo rispetto al suolo pubblico che non superi l'altezza media di 25 cm dal piano stradale o comunque alla stessa quota del marciapiede. Tali pedane devono essere conformi a quanto previsto dalla normativa vigente per l'abbattimento delle barriere architettoniche - l. 13/89 e successive modifiche oltre a d.p.r. 384/78 nei rispettivi ambiti di applicazione.

Non è consentita l'installazione di vasi o separazioni di alcun genere fra la zona del pubblico esercizio ed il resto della strada, fatta eccezione per la collocazione di elementi laterali di altezza massima da terra di ml 1,60, rimuovibili, realizzati con materiale di materiale trasparente ed infrangibile con struttura simile a quella di sostegno della copertura.

Per il periodo invernale/autunnale, è ammessa, l'installazione di tende plastificate trasparenti collocate fra i pannelli laterali e la linea di gronda del telo di copertura.

Fatte salve le competenze della Soprintendenza in materia di autorizzazione paesaggistica, le tende a copertura dei gazebo dovranno essere in tinta unita, di colore preferibilmente analogo a quella della facciata sulla quale si appoggiano.

91.3. Dimensioni .

Quando installati su suolo pubblico, i gazebo dovranno avere dimensione al massimo pari a quella della concessione di suolo pubblico rilasciata dal competente ufficio comunale, sempre che abbiano ottenuto il preventivo parere favorevole da parte del Comando P.M. in merito alla viabilità.

L'altezza di gronda massima, misurata dal piano stradale, è determinata in cm 230.

L'altezza al colmo massima, misurata dal piano stradale, è determinata in cm 250.

91.4. Sistema di fissaggio al suolo.

Le strutture portanti il gazebo potranno essere fissate al suolo esclusivamente con sistemi che non prevedano opere murarie, quali viti a pressione o simili. Nel caso in cui si prevedano sistemi di fissaggio a zavorra, queste dovranno essere opportunamente dimensionate con riferimento all'azione dovuta al vento e dovrà essere depositata relazione di calcolo che dimostri la sicurezza e stabilità del sistema di fissaggio.

91.5. Temporalità.

In conformità a quanto previsto dall'art. 12 comma 7 delle Norme del R.U. vigente, per le attività di pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande, è consentita l'installazione dei gazebo per un periodo continuativo di anni 5, secondo le modalità procedurali stabilite ai commi precedenti e fatte salve le competenze della Soprintendenza per le aree soggette a vincolo paesaggistico.

Alla scadenza del periodo temporale ammesso o della concessione di suolo pubblico i gazebo, per le attività di pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, devono essere totalmente rimosse con rimessione in pristino dell'area occupata in virtù del titolo concessorio entro e non oltre il termine di 10 giorni dalla scadenza del titolo abilitante l'occupazione del suolo pubblico. La permanenza sul territorio oltre il periodo autorizzato costituirà ad ogni effetto abuso edilizio perseguibile e sanzionabile ai sensi delle norme repressive sugli abusi.

Articolo 92. INSTALLAZIONE DI OPERE PRECARIE AD USO CANTIERE E DI SERVIZIO.

Non sono soggette a termini temporali le costruzioni temporanee funzionali a lavori oggetto di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività; in tal caso la permanenza delle opere precarie a servizio del cantiere è ammessa per tutto il termine di validità del titolo edificatorio.

Articolo 93. INSTALLAZIONE DI GAZEBO A SERVIZIO DI MANIFESTAZIONI.

Sono escluse dalla presente disciplina le installazioni di gazebo relative a mercati settimanali o stagionali, o a servizio di manifestazioni e che sono disciplinati secondo le norme regolamentari dell'Ente in materia di occupazione di suolo pubblico o comunque secondo le norme che regolano la concessione a terzi di aree di proprietà comunale.

Articolo 94. PERTINENZE A SERVIZIO DEGLI STABILIMENTI BALNEARI.

L'installazione delle pertinenze è ammessa per gli stabilimenti balneari nel rispetto della superficie massima definita dalle presenti norme e soltanto per il periodo della balneazione.

L'installazione delle opere precarie e dei gazebo per gli stabilimenti balneari è così disciplinata:

1. per le opere precarie, come definite dalle presenti norme, la possibilità di installazione è ammessa dal primo aprile al trenta settembre con un termine massimo di sei mesi di permanenza.

2. per i gazebo, nel rispetto della superficie massima definita dalle presenti norme ma con tipologie di cui al successivo comma 3, la possibilità di installazione è ammessa soltanto per il periodo della balneazione dal primo aprile al trenta settembre, fermo restando comunque il termine massimo di sei mesi di permanenza.

3. Le opere precarie ed i gazebo potranno essere realizzati in tela e/o legno, con struttura portante verticale astiforme, preferibilmente in legno, oppure in ferro o alluminio elettroverniciato, e dovranno:

- risultare integrati nella progettazione dello stabilimento balneare, garantendo la qualità degli stessi nel rispetto dell'omogeneità di colori e materiali;
- risultare compresi entro una fascia di 10 ml oltre il limite delle strutture dello stabilimento balneare quando il suolo da occupare è costituito da arenile demaniale in concessione.

4. L'installazione delle pertinenze di cui al presente articolo è subordinata all'ottenimento dei pareri e nulla osta autorizzazioni di tutti gli enti preposti alle tutele presenti nelle aree di intervento.

Articolo 95. CHIOSCHI PREFABBRICATI.

È consentita, esclusivamente nelle aree individuate per il commercio giornaliero permanente dall'apposito Regolamento, l'installazione di chioschi prefabbricati adibiti alla sola esposizione della merce.

La loro realizzazione è subordinata al previo nulla osta da parte del Comando P.M. con riferimento alla viabilità. Essa dovrà avvenire mediante progetti unitari per le singole aree individuate dal Piano di cui sopra.

Detti chioschi dovranno essere realizzati in struttura metallica e vetro, avere forma regolare in pianta (poligono regolare), con dimensione massima di mq 25,00 e comunque all'interno dello spazio assentito e con altezza compresa tra un minimo di mt 2,50 ed un massimo di mt 3,10. La copertura dovrà essere a padiglione, con oggetto di gronda non superiore a 50 centimetri. Detti chioschi non potranno essere allacciati all'acquedotto e fognatura.

TITOLO UNDICESIMO

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE AREE AGRICOLE.

Articolo 96. NORME GENERALI.

Si applicano alle abitazioni rurali, oltre alle norme di cui agli articoli 33, 34, 41 delle Norme del R.U., tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente regolamento edilizio integrate dalle presenti prescrizioni riferite alle costruzioni da realizzare nelle aree agricole.

Il piano di calpestio del primo livello destinato ad abitazione deve essere a quota di + 0.30 mt rispetto alla quota di campagna considerata a + 0.00 mt, salvo quanto previsto nei precedenti articoli.

Attorno alla costruzione, per l'intero sviluppo del perimetro, deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore ad 1.00 mt ed a una quota di + 0.10 mt rispetto al piano di campagna di riferimento. Le pendenze del suolo circostante la casa, compreso aia, cortili ed eventuali orti adiacenti, devono essere sistemate in modo tale che le acque meteoriche possano velocemente defluire senza che si verifichi alcun fenomeno di ristagno.

Sia i locali destinati ad abitazione che quelli destinati ad accessori devono avere le dimensioni e le caratteristiche stabilite dall'articolo 61 del presente regolamento.

Ogni abitazione deve necessariamente essere provvista di energia elettrica tramite apposita linea predisposta dall'E.N.E.L. o altra azienda autorizzata, in conformità con le normative vigenti in materia.

Ogni abitazione rurale deve necessariamente essere provvista di acqua potabile derivante dall'acquedotto pubblico. In caso di dimostrata impossibilità tecnica di procedere all'allacciamento all'acquedotto pubblico, certificata dal gestore unico del servizio idrico integrato, è ammesso l'uso di acque derivanti da pozzi o cisterne a condizione che l'impianto e l'acqua da esso derivante vengano preventivamente ritenuti idonei dal competente servizio sanitario al fine della dimostrazione della effettiva potabilità delle acque stesse.

Le acque meteoriche devono essere opportunamente incanalate al fine di evitare ogni fenomeno di stillicidio, dilavamento e ristagno.

I locali destinati ad uso stalla, porcilaia, pollaio, ovile, conigliera e ricovero degli animali in genere, devono essere necessariamente localizzati ad una distanza non inferiore a 50,00 mt rispetto ai fabbricati destinati alla residenza.

I ricoveri per gli animali, esclusi quelli da cortile, dovranno essere provvisti di finestre con superficie complessiva compresa tra 1/10 e 1/20 della superficie calpestabile totale; dette finestre devono essere provviste di adeguato sistema di apertura al fine di permettere la necessaria areazione dei locali.

I ricoveri degli animali di cui sopra, dovranno essere provvisti di idoneo sistema di smaltimento delle acque reflue o similari, in conformità con le norme igienico-sanitarie vigenti.

I locali per l'allevamento ed il ricovero d'animali devono essere localizzati e costruiti in conformità alle previsioni del presente regolamento ed alle leggi di settore, nazionali e regionali, vigenti in materia.

Le concimaie possono essere realizzate su pavimentazione in calcestruzzo o direttamente

sul terreno previa la messa in opera degli elementi necessari per procedere ad una sufficiente impermeabilizzazione. In entrambi i casi deve essere dimostrata la realizzabilità dell'opera, in rapporto alle caratteristiche geologiche del terreno ed alla eventuale presenza di falde, previa presentazione di relazione geologica a firma di professionista abilitato alla professione. La distanza delle concimaie non può essere inferiore a 25.00 mt dalle abitazioni, a meno di specifiche deroghe fornite dalla competente autorità sanitaria. Tutti i fabbricati ubicati nel territorio aperto, sia di nuova costruzione sia oggetto di manutenzione alle facciate, dovranno avere prospetti preferibilmente intonacati a calce. Per quanto riguarda il colore delle facciate queste dovranno essere di colore terroso: sabbia, ocra oppure bianco.

Articolo 97. SPECIFICHE COSTRUTTIVE.

97.1. FABBRICATI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Le modalità per l'approvazione e le dimensioni ammissibili (in termini di SUL ammissibile, altezza massima e distanze) per i fabbricati residenziali in area agricola sono dettagliati nelle Norme del R.U. sia nel caso di edifici rurali (artt. 33 e 41) sia nel caso di edifici non agricoli (art. 34).

I fabbricati dovranno essere realizzati preferibilmente in muratura. La tipologia dovrà essere per lo più simile a quella dei poderi ex Ente Maremma ubicati nel territorio del comune di Castiglione della Pescaia, garantendo il più possibile l'accorpamento a fabbricati esistenti negli intorni della costruzione da realizzare. Anche nel caso in cui il PAPMAA preveda la costruzione di più fabbricati rurali, questi dovranno essere il più possibile accorpati ed ubicati in prossimità della viabilità esistente sul lato già edificato della strada, nel rispetto della maglia poderale.

Le coperture dovranno essere a falda (preferibilmente a padiglione o capanna) con pendenza non inferiore al 25% con manto in laterizio alla toscana (coppi e tegole). I canali di gronda e i discendenti dovranno essere in rame. Non sono mai ammesse coperture piane, né terrazze a tasca all'interno delle coperture.

97.2 ANNESI AGRICOLI

Le dimensioni ammesse per gli annessi rurali di nuova costruzione sono quelle che derivano dalla applicazione degli articoli 42 e 43 delle Norme del R.U., nel rispetto delle norme stabilite dalla l.r.t. 65/2014.

I fabbricati a destinazione di annesso rurale da realizzare nelle aree agricole, previa approvazione di apposito PAPMAA, dovranno avere porte di accesso di larghezza minima pari a ml. 2,00 ed altezza pari ad almeno ml 2,50.

Le aperture esterne dovranno avere il parapetto impostato ad un'altezza pari ad almeno ml 1,50 dalla quota del pavimento.

Le coperture delle tettoie e delle carraie potranno essere realizzate con pannelli prefabbricati.

Articolo 98. PERTINENZE A SERVIZIO DEI FABBRICATI AD USO ABITATIVO IN AREA AGRICOLA.

Nella corte di pertinenza dei fabbricati ad uso abitativo in area agricola (sia rurali che con destinazione non agricola) è consentita la realizzazione degli interventi di cui all'art. 15

commi 2 e comma 5 delle Norme del R.U. con le seguenti limitazioni ed integrazioni:

- I pergolati dovranno rispettare le limitazioni di cui al comma 5, primo alinea, art. 15 R.U., essere realizzati esclusivamente nella corte di pertinenza del fabbricato, avere struttura in legno e orditura orizzontale piana (non sono cioè ammessi pergolati con sovrastruttura in pendenza o curva). Struttura portante in materiale metallico e sovrastruttura ad arco è ammessa solo per i pergolati con effettiva funzione di sostegno di piante rampicanti o viti ai fini dell'ombreggiamento di porzione del giardino;
- E' ammessa la realizzazione di serre da giardino nel rispetto delle norme di cui al citato art. 15 comma 5 ed a condizione che siano manufatti autonomi e distaccati dai fabbricati circostanti di almeno 5 metri;
- I forni e barbecue, posti su piattaforma di dimensioni massime in pianta di 2,00 mq, potranno essere coperte esclusivamente con struttura ombreggiante in legno e copertura in cannucciato o tela permeabile;
- I manufatti di dimensione massima 6,00 mq di cui al terzo alinea del comma 5, da utilizzare per il ricovero della legna dovranno essere realizzati in legno o comunque prefabbricati, assemblati in opera, ed essere semplicemente appoggiati al suolo, senza la creazione di platee in muratura o calcestruzzo. Dovranno avere copertura a falde inclinate ed essere ubicati ad almeno 3,00 mt dal confine di proprietà.
- Le piscine dovranno rispettare le dimensioni di cui al sesto alinea. Per la colorazione del rivestimento della vasca è da evitare il colore celeste. Non è ammessa la costruzione di fabbricati ad uso spogliatoio e doccia, ma solo di eventuale volume tecnico, la cui dimensione, dovrà disinfezione e ricambio dell'acqua. Sono ammesse esclusivamente docce all'aperto, lungo il perimetro della pavimentazione a bordo piscina.

Le norme di cui al presente articolo non si applicano per gli edifici agrituristici, per i quali restano valide le norme di cui all'art. 37 del R.U.

Articolo 99. MANUFATTI PRECARI.

La realizzazione di manufatti precari a servizio di aziende agricole, normata dall'art. 70 della l.r.t. 65/2014 è riservata agli imprenditori agricoli e deve essere effettuata nel rispetto del citato articolo 70 e delle disposizioni di cui all'art. 46 del R.U.

Articolo 100. SERRE.

I manufatti da destinare ad uso di serra, oltre a quanto previsto dall'art. 47 delle norme del R.U. e dalla l.r.t. 65/2014, devono osservare le seguenti prescrizioni tecniche indipendentemente dall'uso esclusivamente stagionale o per periodi superiori ai dodici mesi:

- devono essere realizzate con materiali che permettano il passaggio della luce;
- l'altezza massima non deve superare i 4,00 metri in gronda e i 7,00 metri al colmo della copertura;
- devono rispettare le distanze minime come stabilite dal citato art. 47 del R.U.;
- devono rispettare, con riferimento alle eventuali strade limitrofe, le prescrizioni contenute nel nuovo codice della strada e suo regolamento attuativo.

Articolo 101. MANUFATTI IN LEGNO PER LA CACCIA.

Per le attività di supporto all'esercizio dell'attività venatoria è concessa la realizzazione di manufatti in legno ad uso temporaneo esclusivamente nelle zone agricole e nel numero di uno per ciascuna squadra di cacciatori riconosciuta e iscritta all'apposito Albo Provinciale. La realizzazione dovrà avvenire nel rispetto di quanto disciplinato dall'articolo 39 delle norme del R.U.

Prima dell'inizio dei lavori di costruzione del manufatto il richiedente, così come individuato dal citato articolo 39, dovrà presentare all'ufficio edilizia privata del comune comunicazione di attività edilizia libera (art. 4 del presente regolamento) corredata di tutti i nulla osta e documenti previsti dalla norma comunale e regionale e della autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 ove l'area di installazione del manufatto sia vincolata ai sensi del d.lgs. 42/2004 e s.m.i.

La installazione del manufatto sarà autorizzata in zona agricola e non dovrà comportare alcuna modificazione dello stato dei luoghi.

La copertura dovrà essere realizzata nelle forme tradizionali "a capanna" ricorrendo a materiali quali cannuccia, erica o semplice tavolato in legno. L'altezza massima non dovrà superare mt 3,00 al colmo della copertura.

Per la realizzazione dell'annesso è richiesta la presentazione di formale autorizzazione da parte del proprietario del fondo interessato e la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo come meglio disciplinato nella citata norma del R.U. che formalizzi l'impegno a mantenere la destinazione d'uso originaria, nonché a demolire il manufatto stesso alla fine d'uso ed al ripristino dello stato originario dei luoghi.

Articolo 102. RICOVERI PER ANIMALI.

Nelle aree agricole è consentita la realizzazione di ricoveri per animali domestici e di affezione nel rispetto dei seguenti requisiti.

CANILI.

È consentita la realizzazione di recinti, con fondo non impermeabilizzato, per la custodia dei cani di proprietà, nel rispetto delle specifiche tecniche e delle dimensioni stabilite dalla Regione Toscana.

Detti manufatti potranno essere realizzati:

- nelle pertinenze delle abitazioni, purché posti a ml 3,00 dal confine di proprietà;
- nel territorio aperto, purché posti a distanza non inferiore a 200 ml dalle più vicine abitazioni.

È consentita la realizzazione di recinti di superficie complessiva non superiore a 75 mq. La recinzione dovrà essere in pali semplicemente infissi in terra e rete a maglia sciolta, senza la creazione di cordoli perimetrali in muratura o calcestruzzo. L'altezza della recinzione non potrà essere superiore a 2,00 mt rispetto al terreno.

È altresì consentita la realizzazione di tettoia per il riparo dalle intemperie, di superficie non superiore al 50% della superficie recintata, con un massimo comunque di 25,00 mq, realizzata con pali in legno semplicemente infissi e copertura in tavolato di legno o pannelli prefabbricati di colore marrone o rosso mattone. La tettoia dovrà essere ad una falda con altezza in gronda non superiore a 2,00 mt ed altezza massima non superiore a 2,40 mt.

Al di sotto della tettoia potrà essere realizzata pavimentazione in tavolato di legno permeabile semplicemente appoggiata al suolo.

Solo nel caso in cui sia garantito il regolare convogliamento e smaltimento con sistemi regolarmente autorizzati delle acque e degli eventuali reflui è consentita l'impermeabilizzazione del suolo sotto la tettoia.

All'interno del recinto è sempre consentita la posa di manufatti tipo "cuccia" per il ricovero degli animali.

RICOVERI PER CAVALLI - ASINI - MULI.

È consentita la realizzazione di recinti, con fondo non impermeabilizzato, per la custodia di cavalli, asini o muli di proprietà, nel rispetto delle specifiche tecniche di seguito riportate.

Detti manufatti potranno essere realizzati:

- nelle pertinenze delle abitazioni, purché posti a ml 5,00 dal confine di proprietà;
- nel territorio aperto, purché posti a distanza non inferiore a 200 ml dalle più vicine abitazioni.

È consentita la realizzazione di recinti di superficie complessiva non superiore a 75 mq. La recinzione dovrà essere in pali di castagno semplicemente infissi in terra, senza la creazione di cordoli perimetrali in muratura o calcestruzzo. L'altezza della recinzione non potrà essere superiore a 1,50 mt rispetto al terreno.

È altresì consentita la realizzazione di tettoia per il riparo dalle intemperie, di superficie non superiore a mq 10,00, realizzata con pali in legno semplicemente infissi e copertura in tavolato di legno o pannelli prefabbricati di colore marrone o rosso mattone, o in alternativa stuoia in erica o cannuccia. La tettoia dovrà essere ad una falda con altezza in gronda non superiore a 2,00 mt ed altezza massima non superiore a 2,40 mt.

All'interno del recinto è altresì consentita la realizzazione di un box, per il ricovero dell'animale, di dimensione massima mq 9,00, anch'esso realizzato completamente in legno, con pavimento in legno o battuto in terra, copertura ad una o due falde inclinate ed altezza in gronda massima mt 2,40 ed al colmo massima mt 3,00.

Prima dell'inizio dei lavori di costruzione dei manufatti di cui al presente articolo il proprietario del terreno, o comunque il titolare di idoneo diritto reale sul terreno, dovrà presentare all'ufficio edilizia privata del comune comunicazione di attività edilizia libera (art. 4 del presente regolamento) corredata di tutti i nulla osta e documenti previsti dalla norma comunale e regionale e della autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 qualora l'area di installazione del manufatto sia vincolata ai sensi del d.lgs. 42/2004 e s.m.i.

Alla comunicazione di cui al precedente paragrafo dovrà essere allegato atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal proprietario del terreno e regolarmente registrato e trascritto che formalizzi l'impegno a mantenere la destinazione d'uso a ricovero per animali, nonché a demolire i manufatti stessi e le recinzioni ed a ripristinare lo stato originario dei luoghi alla fine d'uso e comunque entro cinque anni dall'avvenuta costruzione.

Nel caso in cui il proprietario abbia necessità di mantenere ulteriormente i manufatti di cui al presente articolo, potrà essere prorogato di ulteriori tre anni il mantenimento delle strutture di cui al presente articolo, previa presentazione al comune di relazione, sottoscritta da tecnico abilitato e dal proprietario del terreno, che attesti e dimostri tale necessità ed il rispetto di tutte le norme di cui al presente articolo.

RICOVERI PER ANIMALI DA CORTILE.

È consentita la realizzazione di recinti, con fondo non impermeabilizzato, per la custodia di animali da cortile quali polli, faraone, anitre, ecc. , nel rispetto delle specifiche tecniche di seguito riportate.

Detti manufatti potranno essere realizzati:

- nelle pertinenze delle abitazioni, purché posti a ml 5,00 dal confine di proprietà;
- nel territorio aperto, purché posti a distanza non inferiore a 100 ml dalle più vicine abitazioni.

È consentita la realizzazione di recinti di superficie complessiva non superiore a 30 mq. La recinzione dovrà essere in pali semplicemente infissi in terra e rete a maglia sciolta, senza la creazione di cordoli perimetrali in muratura o calcestruzzo. L'altezza della recinzione non potrà essere superiore a 2,00 mt rispetto al terreno.

All'interno del recinto è altresì consentita la realizzazione di un box, per il ricovero gli animali di dimensione massima mq 8,00, anch'esso realizzato completamente in legno, con pavimento in legno o battuto in terra, copertura ad una o due falde inclinate ed altezza in gronda massima mt 2,40 ed al colmo massima mt 3,00.

Prima dell'inizio dei lavori di costruzione dei manufatti di cui al presente articolo il proprietario del terreno, o comunque il titolare di idoneo diritto reale sul terreno, dovrà presentare all'ufficio edilizia privata del comune comunicazione di attività edilizia libera (art. 4 del presente regolamento) corredata di tutti i nulla osta e documenti previsti dalla norma comunale e regionale e della autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 qualora l'area di installazione del manufatto sia vincolata ai sensi del d.lgs. 42/2004 e s.m.i.

Articolo 103. ENTRATA IN VIGORE.

Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione all'Albo pretorio della deliberazione comunale di approvazione.

Il presente regolamento non si applica alle pratiche edilizie ed alle richieste di permesso di costruire presentate al protocollo dell'ente prima di tale data.