

REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazione C.C. n. 63 del 30/11/2016

## INDICE

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>4</b>
ART. 1. NATURA, CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO .....	4
ART. 2. COMMISSIONE EDILIZIA .....	4
ART. 3. ATTRIBUZIONI E COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA .....	4
ART. 4. FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA .....	5
ART. 5. COMMISSIONE EDILIZIA PER IL PAESAGGIO .....	5
<b>TITOLO II - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI E DEROGHE.....</b>	<b>6</b>
ART. 6. INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA .....	6
ART. 7. INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA .....	6
ART. 8. INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO .....	6
ART. 9. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA .....	6
ART. 10. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA .....	7
ART. 11. INTERVENTI DI AMPLIAMENTO .....	8
ART. 12. INTERVENTI DI DEMOLIZIONE .....	8
ART. 13. INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE .....	8
ART. 14. INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE .....	8
ART. 15. DEROGHE .....	9
ART. 16. INTERVENTI EDILIZI NON SOGGETTI A TITOLO ABILITATIVO .....	9
<b>TITOLO III - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....</b>	<b>10</b>
ART. 17. INDICE INSEDIATIVO RESIDENZIALE .....	10
ART. 18. SUPERFICIE TERRITORIALE .....	10
ART. 19. SUPERFICIE FONDIARIA .....	10
ART. 20. SUPERFICIE PER ATTREZZATURE E SPAZI PUBBLICI .....	10
ART. 21. INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE .....	10
ART. 22. INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE .....	10
ART. 23. INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA .....	11
ART. 24. INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA .....	11
ART. 25. SUPERFICIE UTILE LORDA .....	11
ART. 26. SUPERFICIE UTILE .....	13
ART. 27. SUPERFICIE UTILE ABITABILE O AGIBILE.....	13
ART. 28. SUPERFICIE NON RESIDENZIALE O ACCESSORIA.....	13
ART. 29. SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA.....	14
ART. 30. SUPERFICIE COPERTA .....	14
ART. 31. RAPPORTO DI COPERTURA .....	15
ART. 32. RAPPORTO DI OCCUPAZIONE DEL SOTTOSUOLO.....	15
ART. 33. ALTEZZA MASSIMA .....	15
ART. 34. ALTEZZA INTERNA NETTA .....	15
ART. 35. ALTEZZA VIRTUALE .....	16
ART. 36. NUMERO DEI PIANI.....	16
ART. 37. VOLUME LORDO .....	16
ART. 38. VOLUME .....	16
ART. 39. VOLUME VIRTUALE DELL'EDIFICIO E VOLUME VIRTUALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.....	17
ART. 40. SUPERFICIE DI VENDITA.....	17
ART. 41. SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE .....	18
ART. 42. SUPERFICIE PERMEABILE DI PERTINENZA.....	18
ART. 43. RAPPORTO DI PERMEABILITÀ .....	18
ART. 44. DENSITÀ ARBOREA .....	18
ART. 45. SUPERFICIE AGRARIA UTILIZZABILE.....	18
ART. 46. DESTINAZIONE D'USO .....	19
ART. 47. TIPO EDILIZIO .....	19
ART. 48. COPERTURE.....	19
ART. 49. DISTANZA DAI CONFINI.....	19
ART. 50. DISTANZA DALLE STRADE.....	19
ART. 51. DISTANZA TRA GLI EDIFICI.....	20
<b>TITOLO IV - PROCEDURE ED ADEMPIMENTI PRELIMINARI ALL'ESECUZIONE DELLE OPERE.....</b>	<b>21</b>
ART. 52. OPERE DA ESEGUIRSI CON URGENZA.....	21
ART. 53. PROGETTI DI MASSIMA E BOZZE PRELIMINARI .....	21
ART. 54. PROCEDURA PER ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ' .....	21
ART. 55. PROCEDURA PER L'ESAME ED IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE .....	21
ART. 56. VALIDITÀ' E DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	21
ART. 57. PROCEDURE PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ' .....	22
ART. 58. PIANI DI ATTUAZIONE.....	22
ART. 59. ESAME E APPROVAZIONE DI PIANI DI ATTUAZIONE.....	22

ART. 60.	CONVENZIONE PER PIANI DI ATTUAZIONE .....	22
ART. 61.	PARERE DELL' AZIENDA SANITARIA LOCALE.....	23
<b>TITOLO V - PROCEDURE ED ADEMPIMENTI DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE .....</b>		<b>24</b>
ART. 62.	REQUISITI DEL PROGETTISTA, DEL DD.LL. E DEL COSTRUTTORE .....	24
ART. 63.	RESPONSABILITÀ DEL TITOLARE, DEL PROGETTISTA, DEL DD.LL. E DEL COSTRUTTORE .....	24
ART. 64.	INIZIO E CONDUZIONE DEI LAVORI .....	24
ART. 65.	APERTURA DEL CANTIERE E PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO.....	24
ART. 66.	VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI E VISITA DI CONTROLLO .....	25
ART. 67.	RINVENIMENTO DI OPERE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E TUTELA DELLE BELLEZZE NATURALI.....	25
ART. 68.	CAUTELE CONTRO DANNI E MOLESTIE - RECINZIONE E SEGNALAZIONE DEI CANTIERI.....	26
ART. 69.	OCCUPAZIONE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO PUBBLICO.....	26
<b>TITOLO VI - ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ.....</b>		<b>28</b>
ART. 70.	OPERE SOGGETTE AD ATTESTAZIONE DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ.....	28
ART. 71.	ATTESTAZIONE DI ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ: DOCUMENTI .....	28
<b>TITOLO VII - NORME TECNICHE GENERALI .....</b>		<b>29</b>
ART. 72.	ESTETICA DEGLI EDIFICI, EDIFICI PERICOLANTI E OBBLIGO DI MANUTENZIONE .....	29
ART. 73.	AGGETTIE E SPORGENZE DEGLI EDIFICI .....	29
ART. 74.	APPOSIZIONE DI CARTELLONI, INSEGNE, MOSTRE, VETRINE.....	30
ART. 75.	CORTILI .....	31
ART. 76.	RECINZIONI .....	31
ART. 77.	TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL VERDE.....	31
ART. 78.	ACQUA POTABILE.....	32
ART. 79.	POZZI, VASCHE E CISTERNE PER ACQUA POTABILE .....	32
ART. 80.	VOLUMI TECNICI .....	32
ART. 81.	CAMINI E CANNE FUMARIE.....	33
ART. 82.	EDIFICI PER IL RICOVERO DEGLI ANIMALI E CONCIMAIE.....	33
ART. 83.	COPERTURE.....	34
ART. 84.	DEMOLIZIONI - SCAVI - MATERIALI DI RESULTA.....	34
ART. 85.	MOVIMENTI DI TERRA IN ZONE AGRICOLE .....	34
ART. 86.	SALUBRITÀ DEL TERRENO.....	34
<b>TITOLO VIII - NORME TECNOLOGICHE .....</b>		<b>35</b>
ART. 87.	NORME TECNOLOGICHE.....	35
ART. 88.	REQUISITI TERMICI ED IGROTERMICI .....	36
ART. 89.	REQUISITI ILLUMINOTECNICI E ACUSTICI.....	36
ART. 90.	REQUISITI RELATIVI ALL' AREAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI.....	37
ART. 91.	REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI.....	38
ART. 92.	REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITÀ E ALLA SICUREZZA .....	38
ART. 93.	REQUISITI RELATIVI ALL' IMPERMEABILITÀ E ALLA SECCHENZA .....	39
ART. 94.	REQUISITI ECOLOGICI PER LE COSTRUZIONI ADIBITE ALLA PRODUZIONE.....	39
ART. 95.	CUCINE.....	39
ART. 96.	SERVIZI IGIENICI.....	39
ART. 97.	SCALE.....	40
ART. 98.	IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE .....	41
ART. 99.	IMPIANTI DI TRATTAMENTO E SMALTIMENTO ACQUE REFLUE.....	41
<b>TITOLO IX - ATTIVITÀ DI REPRESSIONE DEGLI ABUSI E SANZIONI.....</b>		<b>42</b>
ART. 100.	SANZIONI PER IL RITARDATO O OMESSO VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO .....	42
ART. 101.	VIGILANZA SULL' ATTIVITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA E SANZIONI .....	42
ART. 102.	SANZIONI AMMINISTRATIVE PER VIOLAZIONE DELLA DISCIPLINA DEL REGOLAMENTO.....	42

## TITOLO I - Disposizioni generali

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

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

**ART. 2. COMMISSIONE EDILIZIA**

1. La Commissione Edilizia è l'organo consultivo comunale per la salvaguardia dei valori architettonici e ambientali tipici del Mugello che sono individuati dalla tradizione storica e culturale e negli indirizzi contenuti nel P.I.T., nel P.T.C.P., nel Piano Strutturale e nel Regolamento Urbanistico.
2. La Commissione Edilizia è formata da:
  - a) l'autorità competente al rilascio dell'atto abilitativo o suo delegato, che la presiede senza diritto di voto;
  - b) un architetto esperto di restauro;
  - c) un architetto esperto di urbanistica;
  - d) un agronomo;
  - e) un ingegnere;
  - f) un geologo;
  - g) un geometra o perito edile o perito agrario;Il tecnico comunale istruttore della singola pratica partecipa ai lavori della Commissione Edilizia, limitatamente alla pratica istruita e senza diritto di voto.
3. Il componente di cui al punto a) è membro di diritto; quelli di cui ai punti b), c) d), e), f), g) e h) sono nominati direttamente dal Consiglio Comunale sulla base delle proposte avanzate dai Consiglieri Comunali e dagli Assessori.
4. Saranno considerati dimissionari i membri elettivi che senza giustificato motivo risultino assenti per 3 sedute consecutive.
5. I membri eletti restano in carica per cinque anni e saranno rieleggibili una sola volta.
6. Non possono far parte, contemporaneamente, della Commissione edilizia i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato.
7. I membri elettivi possono anche non risiedere nel Comune, ma non possono essere dipendenti dell'Amministrazione Comunale.

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

1. La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere un parere consultivo obbligatorio non vincolante e limitato relativamente a:
  - a) richieste di permesso di costruire o bozze preliminari ad interventi soggetti a Permesso di Costruire;
  - b) bozze preliminari ad interventi di ristrutturazione e di restauro come disciplinato dal presente Regolamento, per interventi che modificano l'aspetto esteriore degli immobili all'interno di aree individuate dal Regolamento Urbanistico;
  - c) piani di recupero o bozze preliminari dei Piani stessi;

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

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

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

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

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

**TITOLO II - Definizione degli interventi e deroghe****ART. 6. INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA**

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

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

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

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

1. Sono di restauro e di risanamento conservativo gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.
2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo con o senza modifica della destinazione d'uso e del numero di unità immobiliari sono ammessi a condizione che nel progetto sia dimostrata la compatibilità degli stessi con le esigenze di tutela e di conservazione degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.
3. Questi interventi sono soggetti a Attestazione di Conformità la cui presentazione, nelle aree individuate dal Regolamento Urbanistico per interventi con i quali sia prevista la modifica all'aspetto esteriore degli immobili, è subordinata all'ottenimento del parere favorevole della Commissione Edilizia sulla bozza preliminare degli interventi stessi.
4. Gli interventi di cui ai commi precedenti sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria quando determinano un incremento dei carichi urbanistici ai sensi dell'art.120, comma 1, della L.R. 1/2005.

**ART. 9. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
2. Rientrano altresì nella categoria della ristrutturazione edilizia i seguenti interventi:
  - a) Le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dal Regolamento Urbanistico, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
  - b) La demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
  - c) le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, nelle quantità ammesse dal Regolamento Urbanistico e comunque in quantità non superiore al 20% della somma delle superfici utili lorda abitabili (SULA) e di quelle accessorie (SALA) per edifici a destinazione residenziale o della superficie utile produttiva (SALP) per edifici destinati ad attività produttive, tali addizioni non devono configurarsi come nuovi organismi edilizi, ivi compreso le pertinenze, e limitati interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica; non sono computate ai fini del calcolo della superficie utile lorda abitabile o lorda accessoria ammesse le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari; sono compresi in tale fattispecie gli ampliamenti *una tantum* di cui all'articolo 43, comma 3, della legge regionale 3.01.2005, n.1;
3. Ai fini degli interventi di cui sopra si definiscono:
  - A) Edificio principale: edificio avente caratteristiche costruttive, tipologiche, dimensionali e di destinazione tali da essere capace di produrre una rendita propria e costituire quindi una unità immobiliare;
  - B) Volume secondario: manufatti legittimi esistenti in aderenza o in prossimità dell'edificio principale, costituenti superfetazioni o aggiunte successive che non abbiano raggiunto un sufficiente livello di omogeneità con l'edificio principale stesso, e che risultino chiaramente individuabili per le diverse caratteristiche tipologiche, formali e costruttive rispetto all'edificio principale. Queste volumetrie secondarie debbono essere caratterizzate da un uso strettamente connesso ed asservito con l'utilizzo del volume principale.
4. La caratteristica di volume secondario deve risultare in essere alla data di entrata in vigore del presente Regolamento.
5. Le addizioni di cui al punto c. del comma 2 del presente articolo sono consentite esclusivamente sulla base della consistenza immobiliare e della destinazione d'uso risultante alla data di entrata in vigore del presente Regolamento. Per le addizioni relative ai servizi igienici, queste sono ammesse solo nelle ipotesi in cui l'unità abitativa non sia già dotata di adeguato servizio igienico o non sia possibile ricavare funzionalmente lo stesso all'interno dell'unità abitativa. Il rialzamento dei sottotetti è ammesso soltanto per l'adeguamento delle altezze minime all'utilizzo in atto del sottotetto stesso.
6. Le addizioni in deroga agli indici di fabbricabilità per realizzare le autorimesse pertinenziali sono assimilate alle modalità stabilite per le autorimesse previste dalla legge 122 del 24.03.89 come regolamentate al successivo art. 27.
7. I suddetti interventi sono soggetti a Attestazione di Conformità la cui presentazione, nelle aree individuate dal Regolamento Urbanistico per interventi con i quali sia prevista la modifica all'aspetto esteriore degli immobili, è subordinata all'ottenimento del parere favorevole della Commissione Edilizia sulla bozza preliminare degli interventi stessi.

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

1. Sono di ristrutturazione urbanistica gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Rientrano inoltre negli interventi di ristrutturazione urbanistica quelli di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione
3. Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica sono soggetti a permesso di costruire.

**ART. 11. INTERVENTI DI AMPLIAMENTO**

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

**ART. 12. INTERVENTI DI DEMOLIZIONE**

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

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

1. Gli interventi di nuova costruzione sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite nei precedenti art. da 6 a 12.
2. Si considerano comunque nuove costruzioni:
  - a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l' ampliamento di quelli esistenti all' esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto dalla L. R. n. 1/05;
  - b) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune;
  - c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - d) l' installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
  - e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, quali esplicitamente risultino in base alle vigenti disposizioni;
  - f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
  - g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
  - h) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
3. Non si considerano nuove costruzioni i manufatti per uffici, ricovero attrezzi e a servizio delle maestranze per il tempo necessario all'esecuzione dei lavori posti all'interno dei cantieri o nelle aree indicate dal progetto dell'opera.
4. Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a permesso di costruire, se del caso previa approvazione del previsto Piano di Attuazione.

**ART. 14. INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE**

1. Concernono le opere preordinate all'edificazione oppure al servizio di edifici esistenti che siano comunque necessarie:
  - a) a rendere possibile o più agevole la vita associata ed a dotare gli edifici di opere di urbanizzazione elencate all'art. 4 della Legge n. 847/1964;
  - b) a realizzare lo sfruttamento od il trasporto di risorse collettive;
  - c) a dotare di infrastrutture il territorio.

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

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

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

1. I seguenti interventi, ancorché attuati per mezzo di opere edilizie, possono essere eseguiti senza titolo abilitativo, salvo che il titolo sia previsto dal Regolamento Urbanistico per aree o ambiti specifici:
  - a) Interventi di manutenzione ordinaria che non rechino mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili come precisato all'art. 5 del presente regolamento;
  - b) Interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio. Questi interventi non dovranno interessare parti strutturali degli edifici e non debbono necessitare di strutture portanti verticali;
  - c) Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
  - d) Al fine di coordinare la definizione di "opere edilizie" di cui al presente articolo con la definizione di "opere edilizie" di cui ai precedenti articoli, viene precisato che fra le opere edilizie non rientrano:
  - e) l'esecuzione, anche in opera, di piccoli elementi o manufatti in calcestruzzo semplice necessari ad ancorare al suolo delle pertinenze degli edifici esistenti elementi di arredo sprovvisti di copertura quali panchine, pergolati con struttura in legno o metallo, statue, cordonati per la delimitazione di passaggi pedonali, barbecue, ecc.
  - f) l'esecuzione, anche in opera, di dadi in calcestruzzo semplice di limitate dimensioni per l'ancoraggio al suolo dei pali di sostegno di recinzioni, con esclusione di fondazioni continue.

**TITOLO III - Parametri urbanistici ed edilizi****ART. 17. Indice insediativo residenziale**

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

**ART. 18. Superficie territoriale**

1. Si definisce “superficie territoriale” (St) la superficie complessiva delle aree soggette ad un piano attuativo, oppure delle aree che siano oggetto di un intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.
2. La superficie territoriale (St) è comprensiva di tutte le superfici fondiariae (Sf) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), ancorché già esistenti. La misura e l'ubicazione di tali superfici è definita dagli strumenti ed atti comunali, oppure prevista in sede di formazione e approvazione del piano attuativo o intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.
3. Salvo espressa esclusione dettata dagli strumenti o atti comunali, la superficie territoriale (St) comprende le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui al decreto legislativo 30/4/1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada).

**ART. 19. Superficie fondiaria**

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

**ART. 20. Superficie per attrezzature e spazi pubblici**

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

**ART. 21. Indice di fabbricabilità territoriale**

1. 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).

**ART. 22. Indice di utilizzazione territoriale**

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

#### **ART. 23. Indice di fabbricabilità fondiaria**

1. 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).

#### **ART. 24. Indice di utilizzazione fondiaria**

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

#### **ART. 25. Superficie utile lorda**

1. Si definisce “superficie utile lorda” (Sul) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprensive degli elementi di cui al comma 2 e con l'esclusione degli elementi di cui ai commi 3, 4, 5, 6 e 7.
2. Nel computo della superficie utile lorda (Sul) sono compresi:
  - a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio di cui alla Parte I dell'Allegato A, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;
  - b) le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali scale è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
  - c) i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso tra quelli serviti;
  - d) le logge o portici con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata;
  - e) i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);
  - f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e), per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
  - g) ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dei commi 3, 4, 5, 6 e 7.
3. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono escluse le seguenti superfici non residenziali o accessorie (Snr):
  - a) le logge o portici con il lato minore non superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
  - b) i balconi, indipendentemente dall'entità dell'oggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
  - c) le terrazze prive di copertura;
  - d) le parti condominiali o ad uso comune, sia interne che esterne all'involucro edilizio, quali porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni e altri locali e spazi di servizio;
  - e) le superfici coperte da tettoie, ivi comprese quelle poste a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti;
  - f) le autorimesse private, singole o collettive, totalmente interrate, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dagli strumenti ed atti comunali, o in aree ad esse assimilate dai medesimi strumenti ed atti, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento, e con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. La disciplina comunale può dettare soglie dimensionali massime ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul);

- g) le autorimesse private, singole o collettive, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti in aree diverse da quelle indicate alla lettera f), indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, ed a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. Fatta eccezione per le autorimesse totalmente interrato con le caratteristiche di cui alla lettera h), l'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia oppure, se superiori, dalla disciplina comunale;
- h) le cantine, nonché in generale i locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto. Negli ambiti dichiarati a pericolosità geomorfologica o idraulica elevata o molto elevata la disciplina comunale può escludere dal computo della superficie utile lorda (Sul) i ripostigli pertinenziali collocati in tutto o in parte al di sopra della quota del piano di campagna, purché si tratti di locali accessori con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone;
- i) i locali motore ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili.
- 4.** Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono altresì esclusi:
- a) le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali, purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello;
- b) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, ivi comprese quelle ad uso esclusivo di singole unità immobiliari purché adibite esclusivamente a tale funzione;
- c) i porticati pubblici o asserviti ad uso pubblico;
- d) le gallerie pedonali pubbliche o asservite ad uso pubblico;
- e) gli spazi aperti sottostanti ad elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali purché con aggetto non superiore a ml 2,00;
- f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e) del comma 2, per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- g) gli eventuali spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio, quali cortili, chiostrine e simili;
- h) le autorimesse pubbliche o asservite ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;
- i) i volumi tecnici, come definiti nell'allegato A, diversi da quelli di cui al comma 3, lettera i);
- j) le intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate;
- k) i palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;
- l) gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;
- m) tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- n) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.
- 5.** Sono comunque esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:
- a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;
- b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- c) le serre solari di cui alla Parte II dell'Allegato A, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
- 6.** Limitatamente alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, sono inoltre escluse dal computo della superficie utile lorda (Sul), a condizione che non si determinino eccedenze di superficie coperta (Sc) rispetto ai limiti prescritti dagli strumenti ed atti comunali:
- d) le gallerie commerciali, intese come spazi coperti aperti al pubblico durante gli orari di esercizio;

- e) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora reperite in autorimesse o spazi coperti, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno e purché con altezza interna netta (Hin) non superiore ai minimi prescritti dalla normativa antincendio. L'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale.
7. La superficie utile lorda (Sul) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui al precedente articolo 17. La superficie utile lorda (Sul) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della l.r. 1/2005 .

#### **ART. 26. Superficie utile**

1. Nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 120 della l.r. 1/2005 , 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 articoli 27 e 28.

#### **ART. 27. Superficie utile abitabile o agibile**

1. Si definisce "superficie utile abitabile o agibile" (Sua) la superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione, ivi compresi i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della l.r. 5/2010 , oppure dei locali o ambienti di lavoro, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all'unità immobiliare, e con esclusione di:
- o) murature, pilastri, tramezzi;
  - p) sguinci, vani di porte e finestre;
  - q) logge, portici, balconi, terrazze e verande;
  - r) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
  - s) autorimesse singole;
  - t) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80;
  - u) intercapedini e volumi tecnici;
  - v) tettoie pertinenziali.
2. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) delle eventuali scale interne alle singole unità immobiliari è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi.
3. Non costituiscono superficie utile abitabile o agibile (Sua) spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:
- a) autorimesse collettive;
  - b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
  - c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
  - d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.
4. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie non residenziale o accessoria (Snr).
5. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc) di cui all'articolo 14, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 121 della l.r. 1/2005 .

#### **ART. 28. 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:
- j) murature, pilastri, tramezzi;
  - k) sguinci, vani di porte e finestre;
  - l) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80.
  - m) intercapedini e volumi tecnici.

2. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di una unità immobiliare sono compresi:
  - e) logge, portici, balconi, terrazze e verande;
  - f) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
  - g) autorimesse singole;
  - h) tettoie pertinenziali.
3. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:
  - i) autorimesse collettive;
  - j) 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;
  - k) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
  - l) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.
4. La superficie non residenziale o accessoria (Snr) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie utile abitabile o agibile (Sua).
5. La superficie non residenziale o accessoria (Snr) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc) di cui al successivo articolo 29, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 121 della l.r. 1/2005.

#### **ART. 29. Superficie convenzionale complessiva**

1. Si definisce “superficie convenzionale complessiva” (Scc) il quantitativo, espresso in metri quadrati, ottenuto sommando la superficie utile abitabile o agibile (Sua) con il 60 per cento della superficie non residenziale o accessoria (Snr).
2. La superficie convenzionale complessiva (Scc) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del contributo per il costo di costruzione di cui all'articolo 121 della l.r. 1/2005 .

#### **ART. 30. Superficie coperta**

1. Si definisce “superficie coperta” (Sc) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo dell'edificio fuori terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell'edificio medesimo, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti.
2. Sono compresi nel computo della superficie coperta (Sc), le logge, i portici, i porticati, le tettoie ed i ballatoi, compresi quelli posti in aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali dell'edificio.
3. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc):
  - w) 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;
  - x) gli sporti di gronda con aggetto non superiore a ml 2,00;
  - y) 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;
  - z) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;
  - aa) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
  - bb) 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;
  - cc) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.
4. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:
  - dd) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 centimetri;
  - ee) 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;

ff) le serre solari di cui alla Parte II dell'Allegato A, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

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

#### **ART. 31. Rapporto di copertura**

1. Si definisce "rapporto di copertura" ( $R_c$ ) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie coperta ( $S_c$ ) massima ammissibile e la superficie fondiaria ( $S_f$ ).

#### **ART. 32. Rapporto di occupazione del sottosuolo**

1. Si definisce "rapporto di occupazione del sottosuolo" ( $R_{os}$ ) 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 ( $S_f$ ) del lotto urbanistico di riferimento.
2. Nel computo del rapporto di occupazione del sottosuolo ( $R_{os}$ ) sono compresi tutti i manufatti totalmente o prevalentemente interrati ricadenti nel lotto urbanistico di riferimento, ivi compresi volumi tecnici ed intercapedini.

#### **ART. 33. Altezza massima**

1. Si definisce "altezza massima" ( $H_{max}$ ) dell'edificio la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:
  - a) in alto, alla linea d'intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura, comunque configurata. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura. In caso di copertura inclinata a struttura composta è presa a riferimento la quota d'imposta dell'orditura secondaria o, in mancanza, la quota di imposta della struttura continua;
  - b) in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.
2. In ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata o molto elevata la disciplina comunale può indicare come linea di riferimento in basso per il computo dell'altezza massima ( $H_{max}$ ) una quota sopraelevata rispetto a quella indicata alla lettera b) del comma 1, comunque non superiore alla quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale.
3. Non si considerano ai fini del computo dell'altezza massima ( $H_{max}$ ):
  - 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. Fatta eccezione per gli edifici posti ad una quota altimetrica superiore a 1000 metri s.l.m., nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30 per cento deve essere aggiunta, ai fini del computo dell'altezza massima ( $H_{max}$ ), 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.

#### **ART. 34. 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 dall'articolo 38, comma 1, per il calcolo del volume ( $V$ ) del piano sottostante una copertura inclinata.
4. Non rilevano ai fini del computo dell'altezza interna netta ( $H_{in}$ ):
  - a) il maggior spessore di eventuali elementi appartenenti all'orditura principale del solaio o della copertura;
  - b) il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
5. Le altezze minime prescritte dalle norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro sono verificate tenendo conto dei controsoffitti di cui al comma 2.
6. Ai soli fini del calcolo del volume ( $V$ ) degli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta ( $H_{in}$ ) minima del piano sottostante la copertura è determinata con le modalità specificate al successivo articolo 38, comma 1.

#### **ART. 35. Altezza virtuale**

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

#### **ART. 36. Numero dei piani**

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

#### **ART. 37. Volume lordo**

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

#### **ART. 38. Volume**

1. Si definisce “volume” (V) dell’edificio la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) complessiva dei singoli piani per l’altezza interna netta (Hin) di ciascun piano o locale. Negli edifici con copertura inclinata l’altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura da utilizzarsi per il calcolo della media ponderale delle altezze rilevate o previste dal progetto, è determinata con riferimento all’intersezione tra il piano di imposta dell’orditura secondaria della copertura medesima e il filo esterno della parete perimetrale.
2. Nel computo del volume (V) realizzabile in applicazione delle previsioni degli strumenti ed atti comunali vanno dettratti 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. Sono consentiti, anche in deroga ai limiti di volume (V) stabiliti per specifici immobili o aree, adeguamenti dell’altezza interna netta (Hin) di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell’altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie.
6. Il volume (V) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell’indice insediativo residenziale (Ir) di cui al precedente articolo 17. Il volume (V) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all’articolo 120 della l.r. 1/2005 .

#### **ART. 39. Volume virtuale dell’edificio e volume virtuale dell’unità immobiliare**

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

#### **ART. 40. Superficie di vendita**

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

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

#### **ART. 41. Superficie di somministrazione**

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

#### **ART. 42. Superficie permeabile di pertinenza**

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

#### **ART. 43. Rapporto di permeabilità**

1. Si definisce "rapporto di permeabilità" (Rp) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie permeabile di pertinenza (Spp) e la superficie fondiaria (Sf).
2. Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di sostituzione edilizia, e negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (Sc), è garantito il mantenimento di un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (Sf).
3. Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità dei suoli di cui al comma 2 può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea:
  - a) ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile di pertinenza (Spp);
  - b) ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.
4. I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al comma 3 possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni:
  - a) sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, oppure in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile di pertinenza (Spp) non reperito;
  - b) non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno;
  - c) non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

#### **ART. 44. Densità arborea**

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

#### **ART. 45. Superficie agraria utilizzabile**

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

#### **ART. 46. DESTINAZIONE D'USO**

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

#### **ART. 47. TIPO EDILIZIO**

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

#### **ART. 48. COPERTURE**

1. Premesso che di norma non sono annesse coperture con pendenze oltre il 35%, la Commissione Edilizia potrà valutare la possibilità di concedere anche coperture eccedenti il 35% per giustificati motivi architettonici ed ambientali.

#### **ART. 49. DISTANZA DAI CONFINI**

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

#### **ART. 50. DISTANZA DALLE STRADE**

1. Per distanza dalla strada si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso ed il ciglio della strada (comprendente questa l'eventuale marciapiede, le banchine e le eventuali strutture laterali come parapetti, muri, scarpate, ecc.).
2. La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista nelle tavole dei vigenti strumenti urbanistici.
3. Ai fini della misurazione della distanza non sono computate le opere edilizie necessarie a superare il dislivello fra la strada ed il Piano Terreno del fabbricato.

4. Non si considerano ai fini delle determinazioni delle distanze dei fabbricati dai confini, da altri fabbricati e dal filo stradale le terrazze, gli aggetti, le gronde, ecc., inferiori a ml. 1,60 di sporgenza dal filo muro.
5. Per mantenere allineamenti stradali che per motivi artistici e ambientali sono da considerarsi oggetto di conservazione sarà possibile ammettere deroga alle distanze dalle strade e riguardo alle fasce di rispetto eventualmente riportate sulla cartografia del Regolamento Urbanistico.
6. Dovrà comunque essere rispettata la distanza minima prevista dalla Normativa sismica in materia.

#### **ART. 51. DISTANZA TRA GLI EDIFICI**

1. Per distanza tra edifici si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato e l'edificio prospiciente.
2. Le distanze tra gli edifici sono stabilite secondo quanto prescritto dal D.M. 02.04.68 n. 1444; in particolare si precisa che:
  - a) per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche non finestrate. L'obbligo del rispetto della distanza opera tra costruzioni che si fronteggino anche solo in parte; non opera invece quando le costruzioni, pur fronteggiandosi da bande opposte alla linea di confine, non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante.
  - b) sono fatte salve le disposizioni più restrittive se esplicitamente richiamate nelle norme degli strumenti urbanistici in vigore o da norme e regolamenti specifici e relativi alle opere da realizzare;
  - c) è ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti;
  - d) per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate;
3. Nell'ipotesi di pareti non finestrate deve essere comunque rispettata la distanza minima prevista dal Codice Civile.
4. Dovrà comunque essere rispettata la distanza minima prevista dalla normativa sismica in materia.

**TITOLO IV - Procedure ed adempimenti preliminari all'esecuzione delle opere****ART. 52. OPERE DA ESEGUIRSI CON URGENZA**

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

**ART. 53. PROGETTI DI MASSIMA E BOZZE PRELIMINARI**

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

**ART. 54. PROCEDURA PER ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'**

1. Le procedure per l'Attestazione di Conformità è quella prevista dall'art. 84 della L.R. n.1/2005 con le ulteriori precisazioni di cui allo specifico allegato al presente Regolamento.

**ART. 55. PROCEDURA PER L'ESAME ED IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

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

**ART. 56. VALIDITA' E DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Il mancato rispetto dei termini per l'inizio dei lavori comporta l'automatica decadenza del permesso a costruire.
2. La proroga per l'ultimazione dei lavori può avere luogo per fatti estranei alla volontà del concessionario e che siano riconosciuti tali con atto dell'autorità competente al rilascio.
3. Un periodo di tempo più lungo di tre anni per l'ultimazione dei lavori può essere concesso in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue caratteristiche tecnico-costruttive, di particolari condizioni idrogeologiche in cui si operi nel caso, infine, che si tratti di opere pubbliche o realizzate con finanziamenti pubblici la cui elargizione sia prevista in più esercizi finanziari.

4. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito l'interessato, che non può usufruire di proroghe, deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso di costruire, quest'ultimo dovrà concernere la parte non ultimata.

#### **ART. 57. PROCEDURE PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'**

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

#### **ART. 58. PIANI DI ATTUAZIONE**

1. I piani di attuazione di cui agli art. dal 65 al 74 della L.R. n.1/05 vengono approvati secondo le disposizioni dell'art. 45 del presente regolamento.
2. In sede di rilascio dei singoli successivi permessi di costruire l'Amministrazione Comunale può autorizzare limitate modifiche alle proposte del piano approvato purché non riguardino la destinazione d'uso, la tipologia e gli standards urbanistici degli edifici, e non modifichino il rapporto tra aree edificabili e aree ad uso pubblico.

#### **ART. 59. ESAME E APPROVAZIONE DI PIANI DI ATTUAZIONE**

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

#### **ART. 60. CONVENZIONE PER PIANI DI ATTUAZIONE**

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

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

#### **ART. 61. PARERE DELL'AZIENDA SANITARIA LOCALE**

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

**TITOLO V - Procedure ed adempimenti durante l'esecuzione delle opere****ART. 62. REQUISITI DEL PROGETTISTA, DEL DD.LL. E DEL COSTRUTTORE**

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

**ART. 63. RESPONSABILITÀ DEL TITOLARE, DEL PROGETTISTA, DEL DD.LL. E DEL COSTRUTTORE**

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

**ART. 64. INIZIO E CONDUZIONE DEI LAVORI**

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

**ART. 65. APERTURA DEL CANTIERE E PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO**

1. Il titolare del permesso di costruire, all'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, può richiedere (ai sensi dell'art. n. 33 della L. 1150/42), l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali riferire le opere che vengono realizzate. L'assegnazione dei punti fissi è effettuata con apposito verbale redatto dall'Ufficio Tecnico e firmato dal titolare del permesso e da un rappresentante dell'Ufficio Comunale: una copia deve rimanere in cantiere.

2. Per ogni cantiere deve essere esposto, in posizione visibile da spazi pubblici o aperti al pubblico transito, cartello contenente ben leggibili i seguenti dati:
  - a) gli estremi dell'atto abilitativo all'esecuzione dei lavori;
  - b) descrizione succinta delle opere da eseguire;
  - c) i nominativi e le relative qualifiche professionali del titolare, del Direttore dei lavori, del progettista, del responsabile del cantiere e del responsabile della sicurezza nei casi previsti dalla legge.
3. è ammessa la presenza di elaborati, anche assonometrici, dell'opera.
4. E' fatto obbligo di tenuta in cantiere dell'atto abilitativo all'esecuzione dei lavori nonché degli eventuali verbali di linea, livello e di fognatura.
5. Nel caso di cantieri soggetti all'applicazione del D. Lgs 494/96 e successive modificazioni sul luogo dei lavori dovrà essere presente in cantiere copia della Notifica Preliminare di cui all'art. 11 del D. Lgs 494/96.

#### **ART. 66. VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI E VISITA DI CONTROLLO**

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

#### **ART. 67. RINVENIMENTO DI OPERE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E TUTELA DELLE**

##### **BELLEZZE NATURALI**

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

**ART. 68. CAUTELE CONTRO DANNI E MOLESTIE - RECINZIONE E SEGNALAZIONE DEI****CANTIERI**

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

**ART. 69. OCCUPAZIONE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO PUBBLICO**

1. Chi intenda eseguire lavori sul suolo o nel sottosuolo pubblico deve prima ottenerne l'autorizzazione del Comune e provvedere a realizzare, con assiti ed altri materiali idonei, i ripari necessari per impedire ogni danno alle persone ed alle cose, apponendo allo scopo segnali ben visibili di giorno e di notte.
2. L'occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico può essere concessa dalla Amministrazione Comunale, se necessario ed opportuno, per usi particolari e per motivate ragioni di decoro e di igiene, purché l'occupazione sia compatibile con la stabilità delle proprietà confinanti e con le esigenze dell'uso pubblico.
3. Sono ammesse in particolare: la creazione di intercapedini o di aperture al livello del suolo per aerare gli scantinati nonché la costruzione di pesche pubbliche ed impianti di depurazione acque reflue quando queste non possano essere ubicate all'interno degli immobili.
4. Nell'atto di concessione di suolo o sottosuolo pubblico debbono fissarsi il canone che il concessionario deve versare annualmente dopo l'esecuzione delle opere e l'obbligo per il richiedente di ripavimentare a proprie spese il suolo pubblico e di renderlo idoneo a sopportare l'uso pubblico che vi si intende svolgere.
5. Le concessioni di occupazione di suolo o sottosuolo possono essere revocate quando lo richiedano motivi di interesse pubblico.

6. L'esecuzione di lavori ricompresi in atti di permesso di costruire, in denuncia di inizio attività non possono essere iniziati se prima non sia stata richiesta ed ottenuta la disponibilità per l'occupazione di suolo o sottosuolo pubblico.
7. L'Amministrazione Comunale può prescrivere la demolizione o la rimozione di opere costruite su suolo pubblico o sporgenti su di esso, quali gradini, scale, sedili esterni, paracarri, gabinetti, grondaie molto sporgenti, tettoie, sovrappassi ed imposte di porte e finestre a piano terreno che si aprano all'esterno.
8. Quando tali opere siano state eseguite in conformità a leggi vigenti all'epoca della loro esecuzione, l'Amministrazione Comunale può ordinare la demolizione o rimozione solo per ragioni di interesse pubblico, salvo il pagamento di un eventuale indennizzo dovuto al proprietario.
9. Quando non sussistono ragioni di pubblico interesse, la demolizione o rimozione deve essere comunque eseguita in occasione di interventi edilizi sull'edificio o sulle parti in questione.

**TITOLO VI - Abitabilità ed agibilità****ART. 70. OPERE SOGGETTE AD ATTESTAZIONE DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ**

1. Nessuna nuova costruzione, può essere occupata, parzialmente o totalmente, senza attestazione di abitabilità o agibilità rilasciata da professionista abilitato, nei casi previsti dalla legislazione regionale vigente.

**ART. 71. ATTESTAZIONE DI ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ: DOCUMENTI**

1. L'attestazione di abitabilità o agibilità, redatta secondo quanto previsto dalla legislazione regionale vigente, deve essere presentata dal titolare del permesso di costruire o denuncia di inizio attività una volta ultimati i lavori.
2. L'attestazione di cui al punto precedente deve contenere almeno i seguenti elementi:
  - a) estremi del permesso di costruire, della denuncia di inizio attività e delle eventuali varianti in corso d'opera;
  - b) la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori, in conformità al progetto approvato.
  - c) esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera (estratto planimetrico catastale) per la quale si richiede l'abitabilità o l'agibilità;
  - d) estremi del certificato di collaudo statico e nel caso di pratiche sorteggiate dall'Ufficio regionale competente del certificato di conformità rilasciato dall'Ufficio stesso;
  - e) estremi di deposito della dichiarazione presentata per l'iscrizione al Catasto dell'immobile;
  - f) certificazione di conformità dell'opera al progetto presentato, rilasciata da tecnico abilitato;
  - g) dichiarazione di conformità e di rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento consumo energetico negli edifici (L.10/91) nei casi previsti dalla legge;
  - h) collaudo e/o dichiarazione di conformità degli impianti installati alle norme vigenti (L.46/90);
  - i) estremi del certificato di prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco o dichiarazione redatta ai sensi del DPR n.37 del 12.01.1998, art.3 comma 5, con attestazione di avvenuta presentazione al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Nell'ipotesi che la attività realizzata non sia soggetta ai sensi di legge a rilascio di certificato di prevenzione incendi occorrerà che il tecnico abilitato ne attesti i presupposti di legge;
  - j) per immobili approvvigionati di acqua potabile da acquedotti privati l'attestazione dovrà altresì contenere dichiarazione della disponibilità di acqua potabile in quantità sufficiente indicando gli estremi del giudizio di potabilità rilasciato dalla ASL.
  - k) inoltre dovrà data indicazione del recapito delle acque reflue o, in mancanza delle stesse, gli estremi di autorizzazione allo scarico.
  - l) dichiarazione di rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici.

**TITOLO VII - Norme tecniche generali****ART. 72. ESTETICA DEGLI EDIFICI, EDIFICI PERICOLANTI E OBBLIGO DI MANUTENZIONE**

1. Tutti gli edifici e manufatti in genere che si elevano al di sopra del terreno, devono presentare un aspetto decoroso e caratteri estetici appropriati all'edificio ed all'ambiente circostante. Questo "aspetto" deve essere tale da garantire il felice inserimento dell'opera nell'ambiente anzi detto, sia per quanto si riferisce ai materiali da impiegarsi che alle decorazioni e tinteggiature.
2. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, di intonacatura e di ritinteggiatura della facciata delle case deteriorate dal tempo o dalle intemperie.
3. L'autorità competente al rilascio del permesso di costruire ha la facoltà, in sede di esame del progetto, su conforme parere della Commissione Edilizia, di prescrivere linee architettoniche e forme di decorazione che si armonizzino con l'ambiente circostante ovvero di stabilire direttamente le suddette linee e forme per le costruzioni prospettanti le più importanti vie o piazze.
4. I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere intonacati, a meno che, per il genere di costruzione o per il carattere architettonico, non richiedano intonaco ma altri tipi di finitura.
5. Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici e le fasce debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.
6. Le condutture in genere (quali ad esempio gli scarichi, le canne fumarie, le colonne montanti di acqua, luce, telefono, gas) dovranno essere poste all'interno dell'edificio se risultano prospettanti su vie o spazi pubblici.
7. Per gli edifici posti all'esterno delle zone omogenee A (Centri Storici) purché non soggetti ad interventi di Restauro e comunque non vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, nei casi in cui, per comprovate esigenze di carattere tecnico e/o strutturale, le condutture non possano essere installate sulle altre facciate, le stesse potranno essere realizzate anche sulle pareti prospettanti vie o spazi pubblici.
8. Gli abbaini ed i volumi tecnici, quando non fanno parte dell'architettura degli edifici, debbono essere risolti in modo da non pregiudicare l'aspetto estetico degli stessi.
9. Le finestre ed i lucernari dei sotterranei devono essere munite di difese in materiali atti a garantire l'incolumità pubblica.
10. Quando un edificio o una parte di esso sia pericolante, il proprietario o gli inquilini hanno l'obbligo di darne immediata comunicazione al Sindaco e nei casi di urgenza, possono eseguire un immediato puntellamento e prendere gli altri provvedimenti necessari a garanzia della sicurezza e della pubblica incolumità.
11. Il Comune, quando ha notizia che un edificio o parte di esso presenta pericolo o che un lavoro è condotto in modo da destare preoccupazione nei riguardi della pubblica incolumità, se la denuncia è presentata da privati, prima di esplicitare le relative indagini, può richiedere che essa sia corredata da una relazione stesa da tecnico idoneo.
12. Il Comune quando ha accertato il fatto può ingiungere al proprietario di provvedere alle opere di consolidamento ed eventualmente allo sgombrò ed alla demolizione dell'edificio, o della parte di esso che minaccia rovina, assegnando un congruo termine.
13. Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza, ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro, l'igiene. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, di intonacatura e di ritinteggiatura della facciata delle case deteriorate dal tempo e dalle intemperie.
14. Se le condizioni delle facciate visibili in tutto o in parte da spazi pubblici, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente, l'autorità comunale competente, a suo insindacabile giudizio e sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo termine di tempo, trascorso inutilmente in quale può far eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando le spese nei modi previsti dalla legge.

**ART. 73. AGGETTI E SPORGENZE DEGLI EDIFICI**

1. Le finestre aventi il davanzale ad altezza inferiore a m. 2.80 se la via o piazza è munita di marciapiede, e m. 4.50 se ne è priva e le chiusure delle botteghe e delle porte, non dovranno aprirsi all'esterno e dar luogo ad alcun risvolto od ingombro quando venissero a sporgere dal filo dell'allineamento stradale. Le persiane dei piani superiori quando non sono a scorrimento, devono essere solidamente assicurate, in modo da non costituire eventuale pericolo per i passanti;

2. I ampioni e le lampade fisse nelle vie o nelle piazze, non dovranno essere collocate ad altezze inferiori a m. 3.50 se contenute entro cm. 30 all'interno del filo marciapiede, a m. 4.50 se altrimenti; sotto i portici potranno essere collocati a m. 2.20;
3. Le decorazioni e gli oggetti degli edifici, compresi entro l'altezza di m. 2.80, non potranno sporgere più di cm. 12 oltre il filo dell'allineamento stradale, mentre ad una altezza superiore potranno sporgere di cm. 20.
4. I terrazzini, le pensiline, le tettoie, i balconi scoperti o coperti e circondati da pareti (bow-window) semplici o multipli, sporgenti dal filo dell'allineamento stradale oltre cm. 20 saranno consentiti solamente nelle piazze o nelle strade larghe almeno m. 10 o potranno sporgersi dal filo dell'allineamento stradale di una misura pari a 1/10 della larghezza stradale, mentre le costruzioni in aggetto, che hanno lo scopo di aumentare le dimensioni utili dei vani di abitazione, non potranno sporgere più di 1/15. In ogni caso la sporgenza non potrà superare m. 1.00; per gli altri oggetti, se costituiti da strutture a sbalzo tamponate, si potranno raggiungere i m. 1.20; i balconi potranno sporgere fino a m. 1.50 sempre che la larghezza stradale lo consenta (Legge n. 1684 del 25.11.1962).
5. Gli oggetti eccedenti i cm. 20 non potranno essere realizzati ad altezze inferiori ai m. 3.50 se la via o la piazza è munita di marciapiede e l'oggetto è contenuto entro il limite di cm. 30 all'interno del filo marciapiede; altrimenti dovrà essere realizzato ad altezza non minore di m. 4.50.
6. Qualora l'oggetto non sporga neppure in parte dal filo dell'allineamento stradale, la minima altezza potrà essere ridotta a m. 2.40.
7. Le tettoie e le pensiline dovranno essere collocate in modo da non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori dei nomi delle vie o piazze o quanto altro di interesse pubblico, ed essere munite di apposito condotto per lo scarico delle acque piovane, opportunamente incassato; se hanno coperture o vetri dovranno essere del tipo retinato o altro tipo equivalente.
8. Le tende sporgenti dal filo di allineamento stradale saranno consentite solo nelle piazze o nelle strade larghe almeno ml. 6.00. Nelle piazze o strade munite di marciapiede, le tende, loro appendici e loro meccanismi, non potranno essere poste ad altezza inferiore a m. 2.20 né superare il limite di cm. 30 all'interno del filo marciapiede o della zona interdotta al traffico veicolare.
9. Sono vietate le appendici verticali, anche in tela o guarnizioni di frangia, che scendono sotto i m. 2.20 salvo casi speciali sempre che una minore altezza non nuoccia al decoro della località ed al libero transito.
10. Nelle vie o piazze prive di marciapiede, le tende sporgenti saranno di regola vietate; salvo casi particolari e prescrizioni che saranno determinate di volta in volta, a meno che siano non osservate le stesse norme stabilite per le pensiline o tettoie.
11. Ove nulla osti nei rapporti della luce e della aerazione dei piani ammezzati, può essere rilasciata l'autorizzazione di porre tende verticali nel vano delle arcate o degli intercolunni dei portici. In tal caso le tende debbono essere uguali per materia, forma, colore e decorazione.
12. Per gli immobili di interesse archeologico e storico-artistico, l'installazione è subordinata al nulla osta della competente Soprintendenza.
13. Tutte le altezze di cui alle precedenti lettere vanno misurate in corrispondenza del punto più basso degli oggetti, mensole, ricaschi, tende, lampioni, lampade e quanto altro, dove la strada si trova alla quota più elevata, in corrispondenza del retro marciapiede se esistente ed in sua mancanza in corrispondenza dell'intersezione del piano stradale con il fronte dell'edificio.
14. Tutte le suddette norme valgono tanto per le vie o piazze pubbliche quanto per quelle private.
15. La possibilità di costruire balconi, installare tende e quant'altro aggettante su spazi pubblici, costituisce per l'Amministrazione Comunale, una concessione facoltativa compensabile con una tassa di occupazione di area o volume pubblico. E' vietato l'uso del legname per la costruzione di balconi prospicienti sia il suolo pubblico che quello privato, salvo il caso di costruzioni di carattere speciale.
16. I serramenti dei negozi, le porte e le finestre a piano terreno debbono essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun aggetto dalla linea del muro su spazi pubblici o strade private aperte al pubblico transito.

#### **ART. 74. APPOSIZIONE DI CARTELLONI, INSEGNE, MOSTRE, VETRINE**

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

**ART. 75. CORTILI**

1. Si definiscono cortili gli spazi scoperti interni a fabbricati completamente o parzialmente circondati da muri, esistenti o potenziali, anche se detti muri appartengono a proprietari diversi e sui quali prospettano finestre di vani di abitazione.
2. Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli da ampliare, sopraelevare o ristrutturare, i cortili dovranno avere dimensioni planimetriche non inferiori a ml. 10 e comunque non inferiori alla altezza massima dell'edificio prospiciente ciascun lato del cortile stesso.
3. Tali dimensioni si riferiscono a distanze fra pareti finestrate. Si potranno ridurre a ml. 6 per pareti non finestrate.
4. Nel caso di cortili che soddisfino i requisiti richiesti solo per le porzioni superiori anziché per l'intero loro sviluppo in altezza è ammesso considerare tali spazi scoperti come cortili limitatamente al tratto sovrastante la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo;
5. Nei cortili su cui si aprono finestre di locali abitabili è vietato aprire finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitate attività che prevedono l'utilizzo di sostanze nocive o pericolose.
6. L'espulsione nei cortili di aria calda o viziata, proveniente da impianti di condizionamento o trattamento aria, è ammissibile solo quando siano rispettate tutte le seguenti condizioni:
  - a) Vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a ml.4,00 tra la bocca di espulsione e la parete antistante;
  - b) Vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a ml.6,00 tra la bocca di espulsione ed il centro della più vicina finestra della parete direttamente antistante;
  - c) Vi sia una distanza, misurata in verticale, non inferiore a ml.2,00 tra la sommità della bocca di espulsione ed il davanzale della finestra direttamente soprastante;
  - d) La velocità dell'aria espulsa, ad una distanza di ml 2,00 dalla bocca di espulsione, non sia superiore a ml./sec. 0,20.
7. Ai fini del presente Regolamento si definisce come chiostrina lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali rispondono alle prescrizioni del presente articolo ma siano insufficienti a qualificarlo come cortile.
8. Sulle chiostrina possono essere aperte finestre di locali di abitazione non permanente o di locali inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali di abitazione permanente, salvo che il locale sia dotato di altra finestratura (prospettante su spazio aperto o su cortile regolamentare) di dimensioni tali da assicurare il rispetto della superficie finestrate minima prescritta dal presente Regolamento.
9. Per quanto riguarda finestre o bocche d'aria di locali che ospitano attività che possono essere causa di insalubrità nonché per l'espulsione di aria calda o viziata, si applicano le stesse norme già dettate per i cortili al comma 6.

**ART. 76. RECINZIONI**

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

**ART. 77. TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL VERDE**

1. In tutte le zone urbanizzate, nelle zone destinate a verde pubblico e privato e, nelle zone non urbanizzate, nei resedi dei fabbricati è vietato abbattere alberi di alto fusto senza la preventiva e motivata comunicazione dell'interessato da depositarsi almeno 20 giorni prima della data prevista per l'abbattimento. L'abbattimento è consentito nei casi in cui la pianta sia gravemente ammalorata, costituisca pericolo di caduta, arrechi danni a immobili o ne sia previsto l'abbattimento nei progetti di sistemazione di tali aree. Per ogni albero di cui venga autorizzato l'abbattimento è fatto obbligo di provvedere alla messa a dimora nello stesso appezzamento di terreno di altra pianta della stessa essenza o di essenze che fanno parte del preesistente patrimonio naturalistico

e forestale del luogo e/o comunque che si adattano alle caratteristiche pedoclimatiche della zona. Tale obbligo può essere derogato qualora la densità di alberi nel terreno sia già sufficiente.

2. Le nuove costruzioni di norma devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante di alto fusto più cospicui e caratteristici.
3. Nelle aree destinate a giardino delle nuove costruzioni è fatto obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto per ogni nuova unità abitativa, compatibilmente con le distanze imposte dal Codice Civile e dal Codice della Strada.
4. Tutte le aree private in ambito urbano a confine con spazi pubblici o comunque aperti al pubblico transito, debbono essere recintate per evitare l'accesso di estranei ed il deposito di immondizie e mantenute decorosamente. La sistemazione deve comunque assicurare lo smaltimento delle acque di pioggia, evitando ristagni.
5. Le piante di basso e alto fusto sistemate lungo spazi asfaltati o comunque pavimentati dovranno avere alla base una sistemazione per un raggio minimo di cm. 100 dal tronco tale da permettere il passaggio nel terreno dell'acqua piovana.
6. Per gli abbattimenti eseguiti senza la comunicazione di cui al precedente comma 1 sarà applicata una sanzione amministrativa come previsto dall'art. 82 del presente regolamento.

#### **ART. 78. ACQUA POTABILE**

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

#### **ART. 79. POZZI, VASCHE E CISTERNE PER ACQUA POTABILE**

1. Le vasche, le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile *se* parzialmente o totalmente interrati vanno costruiti a monte di fognature, concimaie, scarichi, fossi di scolo ed ad una distanza non inferiore a ml 25 da questi.
2. La bocca dei pozzi deve essere chiusa da apposita torretta in muratura, munita di sportello con chiusura a chiave.
3. L'ubicazione dei pozzi e la tipologia costruttiva dovranno essere valutate in seguito all'analisi dei dati di conoscenza acquisiti allo scopo di escludere che, a seguito dell'emungimento, si producano fenomeni di subsidenza tali da compromettere la stabilità dei manufatti esistenti nell'intorno dell'area di perforazione.
4. Le nuove costruzioni dovranno essere dotate di una cisterna di accumulo dell'acqua piovana dimensionata in ragione di 30 lt per ogni metro quadrato di pertinenza verde, con un minimo di 1500 lt da utilizzare per la manutenzione delle essenze arboree e delle parti a verde delle pertinenze

#### **ART. 80. VOLUMI TECNICI**

1. Sono considerati volumi tecnici:
  - a) i depositi dell'acqua;
  - b) i volumi di protezione di pozzi o prese di attingimento acque sotterranee;
  - c) gli isolamenti a cappotto di edifici esistenti, spessoramento delle coperture per coibentazione o tetti ventilati;
  - d) gli abbaini con dimensione di passo d'uomo;
  - e) gli extra corsa degli ascensori;

- f) gli impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione (compresi gli impianti che utilizzano fonti energetiche alternative);
  - g) gli impianti di depurazione delle acque;
  - h) gli impianti di abbattimento delle emissioni nell'atmosfera;
  - i) cabine elettriche private a servizio di edifici produttivi;
  - j) locali produzione aria compressa e/o abbattimento polveri a servizio di edifici produttivi;
  - k) impianti e meccanismi per il superamento delle barriere architettoniche in edifici esistenti;
  - l) volumi per impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti che si rendono indispensabili sulla base di nuove disposizioni.
2. Detti volumi tecnici dovranno raggiungere una soluzione architettonica unitaria ed armonica con il resto del manufatto e con gli edifici ed ambienti circostanti e dovranno risultare nelle dimensioni minime tecnicamente accettabili e strettamente necessarie, da risultare in apposita relazione tecnica redatta dal progettista.
  3. Sono da considerarsi volumi tecnici anche i rialzamenti dovuti alla costruzione del cordolo in c.a. nelle dimensioni previste dalla legge sulle costruzioni in zona sismica laddove non vietato dal Regolamento Urbanistico, solo ed esclusivamente nei casi in cui esso sia giustificato da particolari esigenze tecniche od estetiche.
  4. I volumi tecnici dovranno rispettare le distanze dai confini previste dal presente regolamento per gli edifici.
  5. I volumi tecnici dovranno altresì rispettare le distanze previste dal presente regolamento fra gli edifici con esclusione dell'edificio a cui sono pertinenziali e fatto comunque salvo il rispetto delle distanze per le costruzioni in zona sismica.

#### **ART. 81. CAMINI E CANNE FUMARIE**

1. Il comignolo, o parte terminale delle canne fumarie, o bocca del camino, deve essere realizzato in conformità dell' art. 6 del D.P.R. 22/12/1970 n. 1391; esso dovrà essere realizzato con tipologia tradizionale del Mugello in muratura di mattoni e copertura in tegoli e coppi, bene assicurato alla copertura.
2. Le bocche dei camini devono risultare più alte di almeno un metro rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 10 metri e collocata in modo da evitare, in ogni caso, che le esalazioni ed il fumo abbiano ad arrecare danni, molestie o pericolo agli edifici vicini.
3. Qualora si abbiano più canne fumarie, vicine, esse dovranno essere convenientemente raggruppate.
4. E' vietata la costruzione di canne fumarie, condotti del calore o di aspirazione od altri condotti in genere, con canali o tubi in vista sulla parte esterna dei muri e pertanto dovranno essere rivestiti o con laterizi in genere, o con materiali leggeri (profilati plastici o metallici) di sezione adeguata a garantire il funzionamento e il miglior inserimento estetico rispetto al contesto architettonico, anche relativamente ai colori; i suddetti rivestimenti dovranno inoltre essere realizzati nel rispetto delle norme di sicurezza vigenti e arrivare alla sommità degli edifici.
5. E' obbligatoria la conservazione ed il restauro dei comignoli esistenti di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.

#### **ART. 82. EDIFICI PER IL RICOVERO DEGLI ANIMALI E CONCIMAIE**

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

**ART. 83. COPERTURE**

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

**ART. 84. DEMOLIZIONI - SCAVI - MATERIALI DI RESULTA**

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

**ART. 85. MOVIMENTI DI TERRA IN ZONE AGRICOLE**

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

**ART. 86. SALUBRITÀ DEL TERRENO**

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

**TITOLO VIII - Norme tecnologiche****ART. 87. NORME TECNOLOGICHE**

1. Le norme tecnologiche individuano e definiscono i requisiti che gli edifici debbono possedere perché siano conseguiti gli obiettivi minimi di confortevolezza.
2. I detti requisiti sono di varia natura:
  - a) termici e igrotermici;
  - b) illuminotecnici e acustici;
  - c) relativi alla areazione e dimensionamento dei locali;
  - d) relativi ai servizi tecnologici;
  - e) relativi alla fruibilità e alla sicurezza;
  - f) relativi all'impermeabilità e salubrità;
  - g) ecologici.
3. Per ogni requisito sono dettate norme generali alle quali debbono essere conformi tutti gli edifici e norme particolari alle quali debbono essere conformi gli edifici secondo la loro destinazione d'uso.
4. Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione. Sono applicabili invece solo in quanto compatibili con le soluzioni tecniche effettivamente realizzabili per gli interventi di recupero su edifici esistenti o parte di essi, pertanto in tali interventi è possibile derogare da tali norme quando ne venga motivata, con circostanziata relazione, la impossibilità di rispettarle o trovare soluzioni alternative.
5. Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da leggi e/o regolamenti vigenti.
6. In funzione delle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, nonché della loro rispondenza alle prescrizioni del presente Regolamento, i locali ad uso abitativo si distinguono come indicato nei successivi commi.
7. Sono locali abitabili quelli che soddisfano le caratteristiche minime stabilite dal presente Regolamento perché un vano possa essere adibito ad uno specifico uso abitativo. I locali abitabili si distinguono in locali di abitazione permanente e locali di abitazione non permanente.
8. Sono locali di abitazione permanente quelli adibiti a funzioni abitative che comportino la permanenza continuativa di persone, quali:
  - a) camere da letto;
  - b) soggiorni e sale da pranzo;
  - c) cucine abitabili;
  - d) studi privati, salotti ed altri usi assimilabili a quelli sopra elencati
9. Sono locali di abitazione non permanente quelli adibiti a funzioni abitative che non comportino la permanenza continuativa di persone, quali :
  - a) spazi di cottura;
  - b) servizi igienici;
  - c) spazi di disimpegno e collegamenti verticali ed orizzontali interni alla singola unità immobiliare;
  - d) dispense, guardaroba, lavanderie, e simili.
  - e) Tavernette anche con zona cottura quando l'alloggio disponga di cucina con le caratteristiche previste dal presente regolamento.
10. Sono locali non abitabili quelli che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento per i locali abitabili e che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino presenza solo saltuaria di persone, quali:
  - a) soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili;
  - b) cantine, tavernette, ripostigli, dispense, guardaroba, lavanderie, e simili.
11. Non costituiscono locale, ai sensi del presente regolamento, i volumi tecnici nonché gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (quali scannafossi e simili) o al passaggio ed alla manutenzione degli impianti (quali cavedi e simili).
12. In funzione della loro posizione rispetto al terreno circostante, i locali di abitazione si distinguono in locali fuori terra, locali interrati e locali seminterrati:
  - a) Sono locali fuori terra quelli il cui piano di calpestio risulti in ogni sua parte superiore alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta.
  - b) Sono locali interrati quelli che presentano l'intradosso del solaio di copertura a quota inferiore, in ogni sua parte, alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

- c) Sono locali seminterrati tutti quelli che non rientrano nelle due categorie precedenti.
13. I locali di abitazione permanente, gli spazi di cottura ed i servizi igienici principali dell'abitazione, devono essere fuori terra.
14. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, possono mantenere la destinazione ad abitazione permanente o temporanea i locali interrati o seminterrati che soddisfino, anche a seguito degli interventi edilizi, tutte le condizioni dei seguenti punti a), b) e d):
- a) abbiano le parti contro terra protette da scannafosso aereato ed ispezionabile;
  - b) abbiano il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aereati;
  - c) abbiano il soffitto, in ogni sua parte, rialzato di almeno ml. 1,50 rispetto alla quota media del terreno circostante a sistemazione avvenuta;
  - d) rispondano alle altre prescrizioni del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui sono adibiti.
15. In difetto del requisito di cui alla precedente lettera "c", i locali seminterrati possono essere adibiti a funzioni di abitazione temporanea ma non di abitazione permanente.
16. I locali interrati possono essere adibiti ad abitazione non permanente quando rispettino le prescrizioni di cui alle lettere "a", "b" e "d" del comma precedente. E' sempre vietato, nelle nuove costruzioni, adibire i locali interrati ad abitazione permanente.
17. Nel caso di interventi su edifici esistenti le disposizioni di cui al punto a) del precedente comma 14 del presente articolo non trovano applicazione qualora sia dimostrata l'impossibilità di adottare le soluzioni tecniche prescritte in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, architettoniche, strutturali, funzionali e tecnologiche preesistenti. In tal caso il progetto dovrà prevedere idonee soluzioni alternative che consentano di conseguire comunque un analogo grado di impermeabilità e secchezza degli ambienti, fermo restando che gli interventi non debbono in ogni caso comportare peggioramento igienico rispetto alla situazione in atto.

#### **ART. 88. REQUISITI TERMICI ED IGROTERMICI**

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

#### **ART. 89. REQUISITI ILLUMINOTECNICI E ACUSTICI**

1. Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.
2. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta. Nei locali di abitazione permanente deve essere previsto un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato dotato di una o più parti apribili delle dimensioni minime pari ad 1/8 del pavimento del locale stesso. Detto rapporto potrà essere ridotto ad 1/12 per i locali sottotetto la cui illuminazione sia conseguita tramite finestre piane o semipiane (lucernari o finestre in falda).
3. La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere edilizie, può essere ammessa in deroga alle presenti norme, quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto o comporti peggioramento di tali caratteristiche. Tale deroga è sottoposta all'avallo da parte della autorità comunale competente.
4. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale, i locali di cui al 3 comma dell'articolo successivo al presente.
5. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne, dei solai ed eventualmente del tetto devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.

6. Nel computo delle superfici illuminanti non sarà tenuto conto di quella parte di esse che si trova al di sotto di ml. 0,60 misurato a partire dal pavimento, e che non fossero apribili.
7. Tutti i locali abitabili debbono possedere i requisiti acustici passivi e di isolamento acustico della loro specifica destinazione d'uso. A tal fine devono essere adottate soluzioni progettuali, utilizzati materiali e seguite norme di buona tecnica idonei a garantire il possesso di tali requisiti. Quanto sopra dovrà essere inserito in un capitolo della relazione tecnica allegata alla richiesta di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività.
8. Si debbono in ogni caso rispettare i livelli di rumorosità fissati dalle leggi e regolamenti vigenti.
9. I divisori interni fra unità immobiliari diverse devono essere costituiti da muratura a cassetta dello spessore minimo di cm.25 con intercapedine interna costituita da materiale fonoassorbente.
10. I solai divisori fra unità immobiliari diverse devono essere progettati e dimensionati con materiali fonoassorbenti e dovranno avere uno spessore minimo di cm.30 per strutture in c.a.

#### **ART. 90. REQUISITI RELATIVI ALL' AERAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI**

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

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

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

L'aerazione artificiale può essere assicurata mediante:

- condotti di aerazione indipendenti per ogni locale, sfocianti sulla copertura e dotati di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione;
- unico condotto collettivo ramificato, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua.

4. L'impianto di aerazione artificiale dovrà comunque essere oggetto di progettazione a firma di tecnico abilitato.
5. Nei locali di abitazione destinati alla permanenza di persone, deve essere previsto un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato dotato di una o più parti apribili delle dimensioni minime pari ad 1/8 del pavimento del locale stesso. Detto rapporto potrà essere ridotto ad 1/12 per i locali sottotetto la cui aerazione sia conseguita tramite finestrature piane o semipiane (lucernari o finestre in falda).
6. Nei locali destinati alla produzione in genere il rapporto può essere ridotto a 1/12.
7. Ciascun alloggio dovrà essere areato mediante aperture ubicate in modo tale da garantire la ventilazione trasversale (e cioè mediante aperture ubicate su due fronti contrapposti) o la ventilazione d'angolo (e cioè mediante aperture ubicate su fronti ortogonali). Il requisito si considera soddisfatto anche se la ventilazione è conseguita mediante aperture prospettanti su cortili o su chiostrine,
8. Nel caso di alloggi, mono o bi locali, di superficie inferiore a mq 40, gli stessi potranno essere aerati anche mediante aperture ubicate su un solo fronte dell'edificio a condizione che
  - i fumi ed i vapori prodotti dal punto cottura siano aspirati e convogliati sopra la copertura
  - i locali possiedano i requisiti di altezza, aerazione ed illuminazione previsti dal presente regolamento.
9. Quanto prescritto al comma precedente si applica anche nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che, mediante frazionamenti o mutamenti di destinazione d'uso, comportino la formazione di nuovi alloggi.
10. La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere edilizie, può essere ammessa in deroga alle presenti norme, quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto o comporti peggioramento di tali caratteristiche. Tale deroga è sottoposta all'avallo da parte della autorità comunale competente.
11. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona e mq. 14 se per due persone. Per ogni posto letto aggiunto la superficie dovrà essere aumentata di 5 mq. Ogni alloggio di nuova costruzione o derivato da interventi di ristrutturazione dell'intera unità immobiliare, con esclusione dei monolocali, deve essere dotato di almeno una camera per due persone.
12. Ogni alloggio, di nuova costruzione o derivato da interventi di ristrutturazione edilizia con svuotamento dell'edificio o di ristrutturazione urbanistica, deve essere dotato di un soggiorno di almeno mq. 14 costituito da

un unico locale. Nel caso che la zona cottura sia inserita all'interno del locale soggiorno la superficie minima dovrà essere di almeno mq. 20. Nell'ipotesi che l'alloggio non disponga di un proprio ambiente di ingresso, ma l'accesso dall'esterno avvenga direttamente in una stanza di abitazione, la superficie di questa dovrà essere aumentata di almeno 2.25 mq. rispetto a quelle minime previste dal presente articolo.

13. L'alloggio monolocale deve avere una superficie utile minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28 se per una persona e mq.38 se per due persone.
14. Per il dimensionamento degli alloggi e dei locali valgono anche le disposizioni del D.M. 05.07.75.
15. L'altezza media dei locali destinati alla residenza non deve essere minore di 2,70 m. e l'altezza media degli accessori non deve essere minore di m. 2,40. L'altezza media può essere ridotta a 2,40 m. nei gabinetti e negli antibagni degli edifici con destinazione residenziale e non residenziale, negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale e nei locali non destinati alla permanenza di persone. Ai fini della determinazione dell'altezza utile si considera il sotto corrente nei casi dove esista questo tipo di orditura secondaria a vista.
16. La minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finiti non deve comunque essere inferiore a 2,20 m.
17. Altezze minori saranno consentite soltanto per interventi sul patrimonio edilizio esistente nei casi in cui l'adeguamento dell'altezza comporti rilevanti modifiche strutturali dell'edificio e a condizione che i locali siano già utilizzati come superficie utile, accessoria o destinata ad attività lavorative e che non venga mutata la destinazione d'uso degli stessi.
18. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,40 m e può essere considerata utile per angolo cottura; ed almeno la medesima minima altezza media deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone. La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.
19. Per i locali destinati ad attività produttive, che dovranno avere un'altezza minima di ml. 3,00, si applicano gli indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro definiti dalla normativa regionale vigente.
20. I locali destinati ad uffici dovranno avere le altezze medie minime previste per i locali di residenza dal presente articolo.

#### **ART. 91. REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI**

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

#### **ART. 92. REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITÀ E ALLA SICUREZZA**

1. Gli edifici di nuova costruzione debbono essere progettati e costruiti nel rispetto delle norme vigenti sull'abbattimento delle barriere architettoniche.
2. Gli arredi debbono poter essere trasportati negli edifici attraverso le normali vie di accesso ed esservi collocati agevolmente.
3. Le parti opache delle pareti degli alloggi debbono poter ricevere gli arredi murali.

4. Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in conformità alla legislazione vigente anche per quanto riguarda gli impianti, con particolare riferimento alle norme sulla prevenzione incendi.
5. I materiali da costruzione non debbono emettere, in caso di incendio, fumi, gas tossici in quantità tali da costituire pericolo per gli occupanti, anche di quelli degli edifici circostanti.
6. L'illuminazione diurna artificiale di emergenza dei locali aperti al pubblico deve essere assicurata anche durante le interruzioni dell'energia elettrica di rete.
7. L'illuminazione dei locali destinati alla circolazione delle persone, ed, in generale, quella degli spazi comuni interni ed esterni degli edifici debbono essere assicurate anche di notte.
8. Le coperture non orizzontali degli edifici debbono essere dotate di dispositivi, opportunamente posizionati, per l'ancoraggio delle cinture di sicurezza degli addetti alla loro manutenzione.

#### **ART. 93. REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITÀ E ALLA SECCHENZA**

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

#### **ART. 94. REQUISITI ECOLOGICI PER LE COSTRUZIONI ADIBITE ALLA PRODUZIONE**

1. Gli edifici ed i loro impianti debbono essere progettati, realizzati, forniti di accessori e condotti in modo che tutti i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti, nella accezione più ampia, vengano contenuti al massimo e comunque all'interno dei limiti stabiliti dalla normativa vigente.
2. Tutti gli impianti di riscaldamento, condizionamento e ventilazione centralizzati, per gli edifici o per gruppi di edifici, debbono essere muniti di sistemi di regolazione automatica eventualmente in funzione della temperatura esterna, onde ridurre i consumi energetici.

#### **ART. 95. CUCINE**

1. Ogni alloggio destinato ad abitazione, deve comprendere una cucina di superficie minima di mq. 8.00, di altezza non inferiore a mt 2,70, aerata direttamente da finestra di superficie non inferiore a 1/8 del pavimento del locale.
2. In alternativa a quanto previsto al comma precedente, la cucina può essere realizzata in alcova con superficie minima non inferiore a mq. 3.00 purché comunichi con il vano contiguo tramite una apertura non inferiore a mq. 3.00. Il predetto vano contiguo dovrà comunque rispettare i requisiti minimi indicati al comma precedente. Qualora la cucina in alcova abbia una finestra con superficie inferiore 1/8 di pavimento o, addirittura, ne sia priva, la finestra o le finestre del vano contiguo dovranno risultare dimensionate, insieme a quelle presenti nella cucina in alcova, anche in relazione alla superficie del pavimento del citato vano contiguo e del pavimento della cucina. Dovrà inoltre essere provvista di impianti di aspirazione forzata dei fumi e dei vapori prodotti dai punti di cottura.
3. Ogni cucina dovrà essere dotata di acquaio realizzato con apparecchiature e materiali idonei.
4. Le pareti, per la parte retrostante gli apparecchi di cottura alimenti e di lavaggio, dovranno essere rivestite da materiali impermeabili fino all'altezza di almeno m. 1.50.

#### **ART. 96. SERVIZI IGIENICI**

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

A) SERVIZI IGIENICI PER LE ABITAZIONI:

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

B) SERVIZI IGIENICI PER ATTIVITÀ DIVERSE DALL'ABITAZIONE:

- Tutti i nuovi locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, attività produttive, ecc.) devono essere provvisti di almeno un locale WC ed un lavabo a suo servizio esclusivo della dimensione minima risultante dall'applicazione della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche e comunque non inferiore a mq. 2,00 salvo deroghe per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
- I servizi pubblici (bar, edifici pubblici, ecc.) devono essere dotati di almeno un servizio igienico per il pubblico delle dimensioni minime risultanti dall'applicazione della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche e comunque non inferiore a mq. 2,00.
- Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (wc, lavabi, docce) a seconda del numero dei dipendenti e dell'attività svolta, della dimensione minima risultante dall'applicazione della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche e comunque non inferiore a mq.2,00.
- Per l'accesso ai servizi igienici dai locali adibiti alla cottura di alimenti, nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande deve essere previsto un locale di antibagno di adeguate dimensioni.

#### **ART. 97. SCALE**

1. I nuovi edifici per uso di abitazione, nel caso vengano serviti 2 o più appartamenti, dovranno essere muniti di scale continue dalla base alla sommità, con rampe della dimensione minima di ml.1,20, con esclusione di scalini a ventaglio, e non più di 11 alzate consecutive. Tali parametri devono essere rispettati anche per ristrutturazioni di interi edifici, salvo i casi di deroga necessari al mantenimento ed alla salvaguardia di valori architettonici.
2. Le scale di cui sopra dovranno essere ben aerate ed illuminate direttamente dall'esterno per mezzo di finestre aventi una luce netta non inferiore a mq. 0.70 per ogni ripiano sovrastante il piano terreno o in alternativa anche in copertura con analoga superficie.
3. Le scale che non costituiscono parte comune o non sono di uso pubblico devono avere larghezza minima di ml. 0.90 e non più di 15 alzate consecutive.
4. Dalle scale, salvo che non siano a giorno, non potranno ricevere aria e luce ambienti di abitazione, W.C., bagni.
5. Le suddette norme si applicano anche agli edifici aventi destinazione diversa da quella di abitazione, qualora non esistano particolari disposizioni più restrittive di Legge o di Regolamento.
6. E' vietato costruire scale con strutture in legno, quando queste debbono servire più appartamenti. Solo in appartamenti unifamiliari costituiti da non più di due piani, ne potrà essere permessa la costruzione ma in tal caso dovrà essere particolarmente curata la visibilità delle varie parti in legno.
7. Dal vano scale comune a più alloggi, si deve accedere agevolmente all'eventuale sottotetto ed al tetto sovrastante, indipendentemente dal tipo e dal materiale usato per la copertura.

8. Il vano scale dell'abitazione non deve avere alcuna comunicazione con i negozi, depositi, autorimesse pubbliche, officine o comunque con locali non destinati ad abitazione od uffici, salvo deroghe da richiedere caso per caso al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

#### **ART. 98. IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE**

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

#### **ART. 99. IMPIANTI DI TRATTAMENTO E SMALTIMENTO ACQUE REFLUE**

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

**TITOLO IX - Attività di repressione degli abusi e sanzioni****ART. 100. SANZIONI PER IL RITARDATO O OMESSO VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO**

1. Il mancato versamento, nei termini di legge, del contributo di cui all'art.118 della L.R. 1/2005 comporta:
  - a. l'aumento del contributo in misura pari al 10% qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
  - b. l'aumento del contributo in misura pari al 20% quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
  - c. l'aumento del contributo in misura pari al 40% quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.
2. Le misure di cui al primo comma non si cumulano.
3. Nel caso di pagamento rateizzato gli aumenti di cui al primo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate fatto salvo quanto previsto al comma 5.
4. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del primo comma, il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito.
5. Qualora siano state prestate garanzie fideiussorie che consentano l'escussione immediata e diretta per ciascuna rata, il comune riscuote gli importi dovuti dopo la scadenza del termine per il pagamento e non si dà luogo all'applicazione della sanzione di cui al presente articolo.

**ART. 101. VIGILANZA SULL'ATTIVITA' EDILIZIA ED URBANISTICA E SANZIONI**

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

**ART. 102. SANZIONI AMMINISTRATIVE PER VIOLAZIONE DELLA DISCIPLINA DEL  
PRESENTE REGOLAMENTO**

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