



Comune di Zeri

Provincia di Massa - Carrara

*UFFICIO TECNICO*

**REGOLAMENTO  
EDILIZIO**

**COMUNE DI ZERI**

Intesa Stato Regioni 20 Ottobre 2016

Deliberazione G.R.T. 524/2018

Deliberazione C. C. n. 12 del 20/05/2021

## **INDICE**

---

### **PARTE PRIMA**

#### **PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

### **PARTE SECONDA**

#### **DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

#### **TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

##### **Capo I – SUE, SUAP e organismi consultivi**

*Contenenti disposizioni regolamentari riguardanti:*

- Art. 1 Composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Sportello unico per l'edilizia, della Commissione edilizia se prevista, comunque denominata, e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale; **pag. 2**
- Art. 2 Modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale; **pag. 4**
- Art. 3 Modalità di coordinamento con il SUAP. **pag. 9**

##### **Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi**

*Contenenti disposizioni regolamentari riguardanti:*

- Art. 4 Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati; **pag. 10**
- Art. 5 Certificato di destinazione urbanistica; **pag. 10**
- Art. 6 Proroga dei titoli abilitativi e sanatorie edilizie – limitazioni negli interventi edilizi **pag. 10**
- Art. 7 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità; **pag. 11**
- Art. 8 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi, rateizzazioni e altre disposizioni; **pag. 11**
- Art. 9 Pareri preventivi; **pag. 12**
- Art. 10 Ordinanze e interventi urgenti; **pag. 12**
- Art. 11 Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio; **pag. 12**

#### **TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI**

##### **Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori**

*Contenenti disposizioni regolamentari riguardanti:*

- Art. 12 Comunicazioni di inizio e ulteriori adempimenti relativi alla fase di esecuzione dei lavori (impresa esecutrice, direttore dei lavori, responsabile della sicurezza ecc.); **pag. 13**
- Art. 13 Comunicazioni di fine lavori e adempimenti relativi; **pag. 13**
- Art. 14 Occupazione di suolo pubblico; **pag. 14**
- Art. 15 Comunicazioni inerenti le opere di bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici, ecc. **pag. 14**

##### **Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori**

*Contenenti disposizioni regolamentari riguardanti:*

- Art. 16 Principi generali dell'esecuzione dei lavori; **pag. 15**
- Art. 17 Punti fissi di linea e di livello; **pag. 16**
- Art. 18 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie; **pag. 16**
- Art. 19 Cartelli di cantiere; **pag. 17**
- Art. 20 Criteri da osservare per scavi e demolizioni; **pag. 17**

|                                                                                                                                                       |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Art. 21 Misure di cantiere e eventuali tolleranze;                                                                                                    | <b>pag. 17</b> |
| Art. 22 Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera;                              | <b>pag. 18</b> |
| Art. 23 Soluzioni per garantire la sicurezza e l'accessibilità dei percorsi pubblici;                                                                 | <b>pag. 18</b> |
| Art. 24 Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici, per gli interventi di bonifica e i ritrovamenti di ordigni bellici. | <b>pag. 18</b> |
| Art. 25 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.                                                                                 | <b>pag. 18</b> |

### **TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

#### **Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio**

*Contenenti disposizioni regolamentari riguardanti:*

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Art. 26 Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>pag. 19</b> |
| Art. 27 Distanze minime tra edifici e dai confini.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>pag. 19</b> |
| Art. 28 Dotazioni impiantistiche.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>pag. 20</b> |
| Art. 29 Superfici aero-illuminanti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>pag. 21</b> |
| Art. 30 Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>pag. 22</b> |
| Art. 31 Requisiti prestazionali integrativi degli edifici riferiti all'accessibilità, alla sicurezza d'uso e alla prevenzione degli infortuni;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>pag. 22</b> |
| Art. 32 Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>pag. 22</b> |
| Art. 33 Incentivi finalizzati ad introdurre dispositivi e servizi per elevare l'accessibilità degli spazi privati di uso pubblico;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>pag. 22</b> |
| Art. 34 Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>pag. 22</b> |
| Art. 35 Specificazioni sulle dotazioni igienico-sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e dei luoghi di lavoro (locali abitabili ed agibili, requisiti e classificazione dei locali destinati alla residenza, requisiti comuni, riscaldamento, requisiti di carattere acustico – clima acustico – protezione dal rumore, canne fumarie, impianti di aspirazione, forni e caldaie, scarichi degli apparecchi igienico sanitari; dimensionamento dei locali di civile abitazione, altezza dei locali, illuminazione dei locali, illuminazione artificiale, aereazione dei locali, requisiti degli edifici esistenti e dei sottotetti, norme per il recupero abitativo dei sottotetti, L.R. 5/2010, requisiti aereo illuminanti naturali,- termo igrometrici-acustici passivi degli edifici-per ambienti di lavoro- scale e soppalchi- prescrizioni tecniche nella realizzazione di locali sotto il piano di campagna-scannafossi); | <b>pag. 21</b> |
| Art. 36 Prescrizioni per le sale da gioco l'istallazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>pag. 29</b> |

#### **Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico**

*Contenenti disposizioni regolamentari riguardanti:*

|                                                                                                                 |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Art. 37 Strade;                                                                                                 | <b>pag. 30</b> |
| Art. 38 Portici e sottopassaggi;                                                                                | <b>pag. 31</b> |
| Art. 39 Piste ciclabili;                                                                                        | <b>pag. 31</b> |
| Art. 40 Aree per parcheggio;                                                                                    | <b>pag. 32</b> |
| Art. 41 Piazze e aree pedonalizzate;                                                                            | <b>pag. 33</b> |
| Art. 42 Passaggi pedonali e marciapiedi;                                                                        | <b>pag. 33</b> |
| Art. 43 Passi carrai ed uscite per autorimesse;                                                                 | <b>pag. 34</b> |
| Art. 44 Chioschi/dehors su suolo pubblico;                                                                      | <b>pag. 35</b> |
| Art. 45 Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/dehors posizionati su |                |

|                                                                         |                |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|
| suolo pubblico e privato;                                               | <b>pag. 36</b> |
| Art. 46 Aree per il gioco dei bambini e per il fitness all'aperto       | <b>pag. 37</b> |
| Art. 47 Servizi igienici pubblici                                       | <b>pag. 37</b> |
| Art. 48 Aree per il commercio ambulante e per gli spettacoli itineranti | <b>pag. 37</b> |
| Art. 49 Recinzioni di spazi pubblici o di uso pubblico                  | <b>pag. 38</b> |
| Art. 50 Numerazione civica.                                             | <b>pag. 38</b> |

### **Capo III Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente**

*Contenenti disposizioni regolamentari riguardanti le regole tecniche e i requisiti qualitativi per la realizzazione e salvaguardia di:*

|                                                                      |                |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|
| Art. 51 Aree verdi;                                                  | <b>pag. 39</b> |
| Art. 52 Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale; | <b>pag. 39</b> |
| Art. 53 Orti urbani;                                                 | <b>pag. 40</b> |
| Art. 54 Parchi e percorsi in territorio rurale;                      | <b>pag. 40</b> |
| Art. 55 Sentieri;                                                    | <b>pag. 41</b> |
| Art. 56 Tutela del suolo e del sottosuolo;                           | <b>pag. 41</b> |

### **Capo IV infrastrutture e reti tecnologiche**

*Contenenti disposizioni regolamentari relative alle reti e impianti di:*

|                                                                                                   |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Art. 57 Approvvigionamento idrico;                                                                | <b>pag. 42</b> |
| Art. 58 Depurazione e smaltimento delle acque piovane, reflue e dei fumi;                         | <b>pag. 43</b> |
| Art. 59 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati;                                   | <b>pag. 44</b> |
| Art. 60 Distribuzione dell'energia elettrica;                                                     | <b>pag. 44</b> |
| Art. 61 Distribuzione del gas;                                                                    | <b>pag. 45</b> |
| Art. 62 Ricarica dei veicoli elettrici;                                                           | <b>pag. 46</b> |
| Art. 63 Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento; | <b>pag. 46</b> |
| Art. 64 Telecomunicazioni;                                                                        | <b>pag. 46</b> |

### **Capo V Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico**

*Contenente ulteriori indicazioni operative per il recupero e la riqualificazione dei luoghi e per la promozione e la salvaguardia del decoro urbano e la sicurezza pubblica, da coordinare con le particolari disposizioni di settore e norme di piano*

|                                                                                                                                                                                                                         |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Art. 65 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi (abitazioni rurali, annessi agricoli, punti vendita informatizzati, aree scoperte nelle aree della conservazione urbana, sanzioni);    | <b>pag. 47</b> |
| Art. 66 Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio (altri elementi, impianti tecnologici in genere, contatori, tende, interventi per la riduzioni dei siti nidifica tori dei volatili, tinteggiatura); | <b>pag. 51</b> |
| Art. 67 Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali;                                                                                                                                                      | <b>pag. 55</b> |
| Art. 68 Allineamenti;                                                                                                                                                                                                   | <b>pag. 56</b> |
| Art. 69 Disposizioni di particolare tutela e piano del colore;                                                                                                                                                          | <b>pag. 56</b> |
| Art. 70 Coperture degli edifici (coperture, pensiline);                                                                                                                                                                 | <b>pag. 56</b> |
| Art. 71 Illuminazione pubblica;                                                                                                                                                                                         | <b>pag. 57</b> |
| Art. 72 Impianti tecnologici a servizio degli edifici (antenne, parabole, impianti di condizionamento e altri impianti tecnici)                                                                                         | <b>pag. 58</b> |
| Art. 73 Serramenti esterni degli edifici;                                                                                                                                                                               | <b>pag. 59</b> |
| Art. 74 Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe (segnaletica specialistica e turistica, bacheche, punti informativi e orologi elettrici);                                                                   | <b>pag. 60</b> |
| Art. 75 Cartelloni pubblicitari;                                                                                                                                                                                        | <b>pag. 61</b> |
| Art. 76 Muri di cinta e recinzioni                                                                                                                                                                                      | <b>pag. 62</b> |
| Art. 77 Beni culturali e edifici storici;                                                                                                                                                                               | <b>pag. 63</b> |
| Art. 78 Cimiteri monumentali e storici;                                                                                                                                                                                 | <b>pag. 63</b> |

Art. 79 Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani. **pag. 63**

## **Capo VI Elementi costruttivi**

Art. 80 Superamento barriere architettoniche, rampe e altri dispositivi per elevare l'accessibilità ambientale; **pag. 64**

Art. 81 Serre bioclimatiche; **pag. 64**

Art. 82 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici; **pag. 64**

Art. 83 Coperture, canali di gronda e pluviali (accesso alle coperture – lucernari ed abbaini – canali di gronda e pluviali); **pag. 64**

Art. 84 Strade e passaggi privati e cortili; **pag. 65**

Art. 85 Cavedi, pozzi luce e chiostrine; **pag. 66**

Art. 86 Intercapedini e griglie di aerazione; **pag. 67**

Art. 87 Muri di cinta e recinzioni (recinzioni nelle aree urbane ed extraurbane); **pag. 67**

Art. 88 Materiali, tecniche costruttive degli edifici per la salvaguardia delle tipicità locali; **pag. 68**

Art. 89 Disposizioni relative alle aree di pertinenza; **pag. 68**

Art. 90 Piscine e altre opere di corredo degli edifici (campi da tennis – canne fumarie, impianti di aspirazione, forni e caldaie – verande – arredi esterni); **pag. 69**

## **TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

Art. 91 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio; **pag. 73**

Art. 92 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori; **pag. 73**

Art. 93 Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari. **pag. 73**

## **TITOLO V -NORME TRANSITORIE**

Art. 94 Aggiornamento del regolamento edilizio; **pag. 74**

Art. 95 Disposizioni transitorie. **pag. 74**

## **ALLEGATI ALLA PARTE SECONDA**

**ALLEGATO "A"** DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE **pag. 75**

**ALLEGATO "B"** DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER IL CALCOLO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PREVISTE DAL DPR 380/2001 E DAL TITOLO VII DELLA LR 65/2014 **pag. 79**

**ALLEGATO "C"** DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 167, COMMA 5, DLgs 42/2004 E ART. 37, LETTERA B), L 308/2004 **pag. 87**

**MODELLO "A"** CALCOLO INCREMENTO DI VALORE PER SANZIONE PECUNIARIA **pag. 90**

**MODELLO "B"** CALCOLO INCREMENTO DI VALORE PER SANZIONE PECUNIARIA **pag. 91**

**ALLEGATO "D"** QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI DGRT 524 del 21/05/2018 **pag. 92**

## **PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ' EDILIZIA**

Nel territorio comunale si applica tutta la disciplina generale dell'attività edilizia, di carattere sovraordinato statale e regionale, la quale opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento nei regolamenti edilizi, con particolare riferimento:

- a) le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;
- b) le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
- c) il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
- d) la modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;
- e) i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
  - e.1. ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
  - e.2. ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
  - e.3. alle servitù militari;
  - e.4. agli accessi stradali;
  - e.5. alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
  - e.6. ai siti contaminati;
- f) la disciplina relative agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;
- g) le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.
- h) ogni altra disciplina anche di settore caratterizzata da regime speciale inerente la materia urbanistico-edilizia.

Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi e la ricognizione della disciplina generale dell'attività edilizia vigente, sono contenute rispettivamente negli Allegati A e B e saranno specificati e aggiornati entro i termini e con le modalità previste dagli articoli 2 e 3 dell'Intesa del 20 Ottobre 2016.

Inoltre, con appositi allegati, di seguito elencati, le modalità operative da applicarsi nel calcolo del contributo di costruzione e dei sanzionamenti pecuniari:

- Allegato A: Disposizioni specifiche per il calcolo del contributo di costruzione;
- Allegato B: Disposizioni specifiche per il calcolo delle sanzioni amministrative previste dal DPR 380/2001 e dalla LR 65/2014;
- Allegato C: Disposizioni specifiche per l'applicazione delle sanzioni di cui all'art 167, comma 5 del D.Lgs. 42/2004 e art. 37, lettera b) della L 308/2004.
- Allegato D: Quadro delle definizioni uniformi di cui alla Delibera Giunta Regionale Toscana n. 524 del 21/05/2018

## **PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

### **TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

#### **Capo I – SUE, SUAP e organismi consultivi**

**Art. 1** **Composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Sportello unico per l'edilizia, della Commissione edilizia se prevista, comunque denominata, e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale;**

#### **Sportello Unico dell'Edilizia (SUE)**

1. Il Comune esercita le funzioni di Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) ai sensi dell'art. 5 comma 4bis del DPR 380/01, ovvero adottando la modalità telematica, nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili. Restano fermi:

- la competenza dello sportello unico per le attività produttive definita dal regolamento di cui al D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160;
- le modalità e gli strumenti di gestione telematica e i relativi Servizi On Line, adottati dai diversi Enti, nell'ambito delle relative competenze e dell'autonomia statutaria.

2. Il SUE garantisce, per tramite della sezione web dedicata all'interno del sito del Comune di Zeri e dei servizi on-line, l'informazione in merito a:

- i riferimenti normativi per l'attività edilizia;
- gli strumenti urbanistico-edilizi, comprese le mappe della disciplina dei suoli e dei vincoli in consultazione interattiva;
- gli adempimenti dovuti in relazione ai diversi tipi di intervento edilizio;
- la modulistica unificata per l'attività edilizia;
- l'organizzazione degli uffici;
- le modalità di deposito delle pratiche;
- lo stato di avanzamento dell'iter delle diverse pratiche;
- le modalità di accesso agli atti.

#### **Commissione Edilizia**

1. Ai sensi dell'articolo 41, comma 1, della legge 27 dicembre 1997, n. 449 (Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica), il comune può deliberare di istituire la Commissione Edilizia, determinando inoltre, ai sensi dell'articolo 4, comma 3, del D.L. 398/1993 convertito dalla L. 493/1993, i casi in cui la commissione deve essere sentita nel procedimento di rilascio del permesso di costruire.

2. I componenti elettivi della commissione edilizia sono professionisti scelti con procedura comparativa in base ad una terna proposta dagli ordini o collegi di appartenenza. Alla scadenza del mandato sono confermati una sola volta. Essi non possono svolgere attività professionale che riguardi la tipologia di atti in materia di edilizia ed urbanistica di competenza dell'ente o degli enti presso i quali la commissione è costituita, per il periodo in cui svolgono le relative funzioni.

3. Il responsabile del procedimento comunale partecipa alla seduta della commissione al solo fine di illustrare il progetto.

## **Commissione Comunale per il Paesaggio**

1. Per effetto dell'art. 249 della LR 65/2014, ai fini dell'esercizio della funzione autorizzatoria in materia di vincolo paesaggistico e dell'espressione del parere ai sensi degli articoli 152 e 153 della medesima Legge Regionale, e per l'espressione di pareri preventivi è istituita la Commissione per il Paesaggio, formata da tre membri esperti nominati dalla Giunta Comunale.

2. I commissari devono possedere i requisiti prescritti dall'art.153, comma 6, della LR 65/2014, restano in carica cinque anni e non possono essere rieletti.

3. Le deliberazioni di nomina dei componenti della Commissione per il Paesaggio, individuati previo avviso pubblico, sono corredate da curricula attestanti il possesso dei requisiti di idoneità di cui al precedente secondo comma, nonché dell'eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità in materia paesaggistica.

4. I commissari incaricati, per tutta la durata dell'incarico, non potranno curare le fasi autorizzatorie o di formazione del titolo edilizio, anche a sanatoria, relative a progetti di intervento sul territorio comunale.

5. Sono considerati dimissionari quei commissari che, senza giustificato motivo, restino assenti per più di tre sedute consecutive.

6. Ai componenti della Commissione per il paesaggio è corrisposto un gettone ai sensi e per gli effetti del comma 8 dell'art. 153 della LR 65/2014.

7. Le funzioni svolte dalla Commissione per il Paesaggio, posso essere delegate alla Commissione per il Paesaggio in forma associata, attualmente la funzione è svolta dalla Commissione per il Paesaggio istituita presso l'Unione di Comuni Montana Lunigiana.

## **Art. 2 Le modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale**

### **1. Modalità di accesso ai servizi SUE**

Per la presentazione delle domande di intervento edilizio allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) è istituito ed attivo un portale di accesso, attualmente è attivo all'indirizzo Web <http://www.comune.zeri.cportal.it/>  
Il portale, è altresì raggiungibile da apposito link denominato "SUE - Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) ospitato sul sito istituzionale del Comune alla pagina Web <http://www.comune.zeri.ms.it/>  
Il Portale telematica costituirà unico ed esclusivo punto di accesso per la presentazione delle domande di intervento edilizio, di conseguenza, le domande presentate in modo difforme saranno improcedibili e, conseguentemente, rigettate.

### **2. Abilitazione per l'accesso al Portale Cportal**

Sono abilitati all'accesso al portale i privati cittadini o i professionisti che si registreranno tramite l'apposita procedura messa a disposizione sul portale.

I professionisti registrati potranno accedere al portale per la compilazione delle domande e per la consultazione dello stato di avanzamento delle proprie pratiche, che rimarranno sempre visibili in archivio e costituiranno "patrimonio" del singolo tecnico professionista.

I privati cittadini registrati potranno accedere al portale per la sola consultazione dello stato di avanzamento delle proprie pratiche.

La conferma della registrazione avverrà mediante risposta dell'utente accedendo al link riportato sulla mail generata dal sistema.

### **3. Modalità di inoltro delle istanze edilizie**

In relazione alla tipologia di pratiche e dei servizi telematici attivati, la gestione delle pratiche e relative istanze edilizie avverrà obbligatoriamente attraverso i servizi del portale per le seguenti pratiche o istanze edilizie, compilate con la modulistica unica regionale:

#### **PRATICHE EDILIZIE**

- Comunicazione Inizio Lavori (CIL).
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA).
- Segnalazione Certificata di Inizio attività (SCIA).
- Permesso di Costruire (PdC).
- Permesso di Costruire in sanatoria (Accertamento di conformità).
- Procedura Abilitativa Semplificata (PAS).
- Richiesta Parere preventivo (PP).
- Agibilità.

#### **AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE**

- Autorizzazione Paesaggistica ordinaria.
- Autorizzazione Paesaggistica semplificata.
- Autorizzazione Paesaggistica in sanatoria (Accertamento di Conformità Paesaggistica).

#### MODIFICA ED INTEGRZIONE PRATICHE

- Richiesta/Comunicazione di proroga inizio lavori.
- Richiesta/Comunicazione di proroga fine lavori.
- Comunicazione data inizio lavori.
- Comunicazione data fine lavori.
- Presentazione Integrazione.
- Voltura richiedente.
- Voltura operatori.
- Presentazione integrazione agibilità.

Possono essere presentate in forma cartaceo o tramite la posta elettronica certificata del Comune di Zeri ([comune.zeri@postacert.toscana.it](mailto:comune.zeri@postacert.toscana.it)) le seguenti istanze:

- Rilascio dell'Autorizzazione per l'Occupazione del Suolo Pubblico (AOS).
- Rilascio dell'Autorizzazione per la Manomissione del Suolo Pubblico (AMS)
- Comunicazione di Inizio Lavori (CIL).
- Accesso agli atti amministrativi ex legge n. 241/1990.
- Richiesta per il rimborso di somme.
- Richiesta Assegnazione del numero civico (ASSNC).
- Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)
- Richiesta di Certificato di Idoneità Alloggiativa (CERIA).

Tramite i servizi del portale dovranno anche quindi essere presentate tutte le nuove varianti e dilizie in corso d'opera e le integrazioni a pratiche già presentate in forma digitale.

## **Requisiti del progetto edilizio**

1. Il progetto edilizio deve verificare:

a. il rispetto dei vincoli insistenti sull'immobile per le relative finalità, e pertanto il preventivo ottenimento delle autorizzazioni e nulla osta prescritti dalle relative norme di Legge, quali a titolo esemplificativo:

- vincoli di Bene culturale, paesaggistico o archeologico ai sensi del DLgs 42/2004;
- vincoli di rispetto di varia natura (aeroportuale, ferroviario, cimiteriale e altri);
- vincoli idrogeologico, di ambito fluviale e idraulico.

b. la conformità alla disciplina urbanistico-edilizia di livello nazionale e regionale, nei diversi settori afferenti alla tutela idraulica, geologica e sismica, alla sicurezza statica e antincendio delle costruzioni, alle distanze minime dai confini e tra le costruzioni, alle dotazioni di parcheggi prescritti, all'accessibilità anche da parte dei soggetti diversamente abili, l'igiene e salubrità delle costruzioni, la protezione contro il rumore il contenimento dei consumi energetici;

c. la conformità allo strumento urbanistico comunale e al Regolamento Edilizio, verificando in particolare:

- la disciplina di tutela idraulica, geologica e sismica definita dallo strumento urbanistico;
- la disciplina generale e particolare definita dallo strumento urbanistico e i relativi requisiti in termini di dotazioni riferite ai diversi usi;
- la disciplina igienico-sanitaria delle costruzioni e dei locali definita dal presente Regolamento e i relativi requisiti generali e particolari (distanze minime dai confini e tra le costruzioni, dotazioni generali di impianti e servizi, dimensionamento, posizionamento, areazione e illuminazione dei locali);
- la disciplina di decoro e tutela dell'immagine urbana definita dal presente Regolamento.

2. Per gli interventi che lo strumento urbanistico assoggetti ad approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo comunque denominato, ovvero alla stipula di una convenzione o alla verifica di sostenibilità, tali adempimenti devono essere esperiti preliminarmente al deposito del progetto per l'acquisizione del titolo edilizio.

Elaborati del progetto edilizio (documentazione minima)

1. La documentazione da depositare ai fini dell'acquisizione dei diversi titoli edilizi, deve contenere tutte le indicazioni necessarie per poter verificare la conformità del progetto alla vigente normativa in materia edilizia e urbanistica, tramite idonei elaborati, rappresentativi dello stato precedente all'intervento, dello stato di progetto e dello stato di sovrapposizione.

A tale scopo è definita, nelle tabelle che seguono, una documentazione minima da depositare in unica copia a corredo della modulistica (scaricabile dal sito istituzionale del Comune di Zeri) appropriata alla tipologia di intervento.

## DOCUMENTAZIONE MINIMA DI PROGETTO - ELABORATI TESTUALI

Relazione di analisi storico-critica atta a documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili classificati dal vigente strumento urbanistico come soggetti a restauro e risanamento conservativo, ovvero a ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui all'art. 13, comma 6.1, delle NTA del RU, nei termini e modi da questo precisati.

Relazione tecnico illustrativa contenente:

- l'identificazione dell'immobile, in termini catastali, di destinazione urbanistica e di legittimità dello stato attuale;
- l'illustrazione del progetto;
- la dimostrazione di conformità del medesimo ai vincoli insistenti sull'immobile, alle diverse norme incidenti sull'attività edilizia, alla disciplina dello strumento urbanistico e del Regolamento Edilizio;
- gli elementi idonei ad illustrare il progetto anche per quanto attiene i suoi valori formali e di inserimento nel contesto e le caratteristiche dei materiali;
- l'indicazione, per i diversi elementi del progetto, ivi compreso l'impianto delle alberature, dei possibili conflitti e criticità rispetto al contesto esistente e delle relative soluzioni.

Relazione Abbattimento Barriere Architettoniche (A.B.A) nei casi e nei termini prescritti dalla vigente normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, comprensiva di dichiarazione di conformità e specifica delle eventuali soluzioni tecniche alternative.

Relazione di carattere geologico e/o geotecnico nei casi e nei termini prescritti dalle specifiche normative di settore.

Relazioni tecnico specialistiche in materia di protezione acustica, contenimento dei consumi energetici, sicurezza in copertura e quanto altro previsto dalla vigente normativa di settore.

Documentazione fotografica di rilievo, generale e di dettaglio, dell'immobile, proporzionata alla natura e complessità del medesimo, estesa al fronte dell'edificio e al contesto urbano circostante.

Prospetto di autocalcolo degli oneri (solo per opere onerose) corredato da relativo elaborato grafico dimostrativo dei calcoli dimensionali.

| <b>DOCUMENTAZIONE MINIMA DI PROGETTO - ELABORATI GRAFICI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                           |               |                   |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Stato attuale | Stato di progetto | Sovrapposto |
| <u>Estratto di mappa catastale ed urbanistica</u> con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento.                                                                                                                                                                                                                            | x             |                   |             |
| <u>Planimetria con indicazioni plano-altimetriche</u> in scala 1/200 con indicazione delle quote del lotto interessato e degli spazi pubblici prospicienti, riferite a punti fissi facilmente identificabili.                                                                                                                          | x             | x                 | x           |
| <u>Planimetria dell'area di proprietà</u> , degli spazi pubblici in scala 1/200 con indicazione di tutti gli elementi che possono condizionare la progettazione quali collocazione ed altezza degli edifici adiacenti, pareti finestrate, cigli stradali e ferroviari, corsi d'acqua, servitù pubbliche, alberi ed opere a verde, ecc. | x             | x                 | x           |
| <u>Planimetria delle aree a verde</u> in scala 1/200 sia pubbliche che private, con indicazione delle superfici almeno parzialmente permeabili, degli alberi con le dimensioni dell'ingombro della chioma al massimo sviluppo e maturità e dei parametri che possano determinare la destinazione d'uso di bosco, ai sensi di Legge.    | x             | x                 | x           |
| <u>Profili dell'andamento altimetrico</u> dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti.                                                                                                                                                                                                                  | x             | x                 | x           |
| <u>Tavola esplicativa analitica dei calcoli</u> per la determinazione dei valori e parametri urbanistici previsti dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia scomposti in figure geometriche elementari quotate.                                                                                                                    | x             | x                 |             |
| <u>Pianta dell'edificio nella scala minima 1:100</u> completa di quotatura delle dimensioni di ciascun vano e delle aperture di facciata, indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori, indicazione della superficie di ciascun vano abitabile con verifica del relativo rapporto aero-illuminante.       | x             | x                 | x           |
| <u>Sezioni dell'edificio nella scala minima 1:100</u> debitamente quotate, sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio e dell'unità immobiliare, i rapporti altimetrici con le aree e gli edifici contigui.                                                                                          | x             | x                 | x           |
| <u>Prospetti dell'edificio nella scala minima 1:100</u> con indicazione dei materiali, nei casi in cui siano previste modifiche in esterno.                                                                                                                                                                                            | x             | x                 | x           |

2. Ai fini di una corretta lettura dell'intervento edilizio nel suo complesso, gli elaborati di stato sovrapposto, in caso di titoli a variante, devono riportare sempre, oltre al sovrapposto con la precedente soluzione progettuale, anche la sovrapposizione tra lo stato antecedente ai lavori e quello di progetto, come variato, evidenziando in giallo le parti demolite e in rosso quelle costruite.

3. Gli elaborati costituenti il progetto depositato in forma telematica devono essere redatti con formato, scala e composizione tali da consentirne un'efficace consultazione, come da specifiche tecniche allo scopo definite e scaricabili dal sito istituzionale del Comune.

### **Art. 3 Le modalità di coordinamento con il SUAP**

Tutte le pratiche inerenti l'esecuzione dei lavori edilizi sono gestite dall'ufficio Edilizia Privata, nel caso che abbiano ad oggetto interventi di nuova costruzione e cambio di destinazione d'uso inerenti destinazioni non residenziali, l'ufficio Edilizia Privata si raccorda con l'ufficio S.U.A.P., acquisendo il relativo parere di competenza relativamente all'attività.

Tutte le pratiche inerenti le attività sono gestite dall'ufficio S.U.A.P. (Sportello Unico Attività Produttive), la presentazione delle istanze, comunicazioni, S.C.I.A., avviene attraverso la piattaforma telematica regionale denominata STAR.

## Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi

### Art. 4 - Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

Il Permesso di Costruire, può essere annullato per vizi di legittimità e con efficacia retroattiva in relazione alle vigenti disposizione di legge in materia.

L'annullamento del Permesso di Costruire, da parte dell'Autorità competente, nell'esercizio del potere di autotutela può intervenire nel rispetto delle disposizioni di legge sovraordinate.

L'adozione dei provvedimenti inibitori e sanzionatori attraverso l'istituto dell'autotutela è subordinata al previo accertamento, da parte del comune, dell'impossibilità di tutelare l'interesse pubblico protetto mediante conformazione dell'intervento segnalato alla normativa vigente. In detta ipotesi, il comune individua le opere e le modalità esecutive necessarie per conformare agli strumenti o agli atti comunali adottati o approvati ed al vigente regolamento edilizio l'intervento segnalato e ne ordina all'interessato l'esecuzione entro un termine perentorio, comunque, non inferiore a trenta giorni.

### Art. 5 - Certificato di destinazione urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica deve essere richiesto attraverso l'apposita modulistica reperibile sul sito istituzionale o all'Ufficio pubbliche relazioni del comune, in bollo, ed indirizzato al Servizio Urbanistica del comune e deve essere corredata di:

- indicazione degli estremi catastali (foglio, particella ed eventuale subalterno);
- estratto di mappa catastale aggiornato con evidenziazione delle particelle;
- ricevuta versamento per "costi istruttoria" e "diritti di segreteria", negli importi dovuti.

L'assenza anche di uno solo dei suddetti elementi comporta l'automatica sospensione dell'istanza, fino ad avvenuta integrazione.

Il certificato di destinazione urbanistica con apposizione di relativo bollo, è rilasciato entro il termine di giorni 30 (trenta), dalla data di richiesta o di avvenuta integrazione.

### Art. 6 - Proroga dei titoli abilitativi

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori possono essere prorogati solo per fatti estranei alla volontà dell'intestatario del titolo abilitativo; sono riconosciute come tali, e danno quindi diritto alla proroga del termine di ultimazione le seguenti fattispecie, elencate a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- a. sequestro penale del cantiere;
- b. provvedimento di sospensione dei lavori;
- c. attivazione di concordato fallimentare o dichiarazione di fallimento dell'originario intestatario del titolo abilitativo in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
- d. ritrovamenti archeologici cui consegua un blocco dei lavori da parte della competente Soprintendenza;
- e. impedimenti derivanti da eventi naturali eccezionali e imprevedibili;
- f. situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile al momento della richiesta del Permesso di Costruire.

2. L'istanza di proroga deve essere completa di idonea documentazione fotografica dello stato dei luoghi e della documentazione che attesti l'esistenza delle condizioni per il rilascio e la loro estraneità alla volontà dell'intestatario del titolo abilitativo.

## **Art. 7 – Sospensioni d'uso e dichiarazione di inagibilità**

1. Si definisce inagibile l'edificio o l'unità immobiliare per la quale vengano a mancare i requisiti definiti dalla Legge (art. 24 del DPR 380/2001, e art. 149 della LR 65/2014).
2. In presenza di condizioni di inabitabilità o inagibilità degli immobili, anche quando sia stato in precedenza rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità, o depositata l'attestazione ai sensi di Legge, il Comune dichiara, ai sensi dell'art. 222 del RD 1265/1934, l'inagibilità dell'edificio o della parte di esso per la quale siano venuti a mancare i sopracitati requisiti.
3. Un edificio dichiarato inabitabile/inagibile non può essere utilizzato fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità.

## **Art. 8 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni**

1. Il Permesso di Costruire, la S.C.I.A. E la C.I.L.A. sono onerosi, salvo i casi di gratuità previsti dalla legge. L'importo degli oneri è contenuto in apposite tabelle allegate al provvedimento deliberativo della Giunta Comunale, soggetto annualmente ad un aggiornamento istat (ove ci sia aumento dei parametri) con determina del responsabile del Servizio Edilizia, secondo le disposizioni regionali.
2. Il pagamento degli oneri di urbanizzazione può avvenire in maniera unica prima del rilascio del Permesso di Costruire o della presentazione della S.C.I.A. o C.I.L.A.  
Nel caso di varianti in corso d'opera, il pagamento dei contributi concessori è dovuto a saldo in unica soluzione e non è consentita la rateizzazione.
3. Il pagamento del costo di costruzione non può essere rateizzato, ma deve avvenire in unica soluzione prima del rilascio del Permesso di Costruire o della presentazione della S.C.I.A..  
Nel caso di rilascio di titoli edilizi in sanatoria il pagamento dei contributi (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) e di eventuali sanzioni amministrative, deve avvenire prima del rilascio del provvedimento.
4. Il Permesso di Costruire è trasferibile ai successori o aventi causa.  
Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio, fatti i casi di decadenza e sanzionatori previsti dalla Legge.
5. Nel caso di inizio dei lavori in mancanza dei piani di sicurezza di cui agli articoli 100, comma 1, e 101, comma 1, del D.Lgs. 81/2008, l'organo preposto alla vigilanza ai sensi dell'articolo 13 del medesimo decreto legislativo ordina l'immediata sospensione dei lavori fino all'adempimento degli obblighi di cui alle citate disposizioni.
6. Il ritiro del Permesso di Costruire deve avvenire nel caso di persone fisiche dal titolare del Permesso di Costruire, nel caso di società dal legale rappresentante, o da qualsiasi altro soggetto, autorizzato dal titolare mediante delega con allegato documento di riconoscimento. Ai fini del ritiro del Permesso di Costruire, l'intestatario/i legittimato/i alla richiesta, anche nel caso di società, può/possono delegare altro/i soggetto/i alla sottoscrizione e ritiro materiale dell'atto, mediante delega formale con firma autenticata nella forma semplificata, che prevede di allegare copia di documento di riconoscimento valido.
7. Il rilascio del Permesso di Costruire, può essere subordinato alla presentazione di polizza fideiussoria di adeguato importo, a garanzia del perfetto ripristino di parti della proprietà pubblica che possono subire danneggiamenti durante i lavori.

## **Art. 9 - Pareri preventivi**

E' ammessa la presentazione di richieste di pareri preventivi che consistono in un parere fornito preliminarmente e riguardante la fattibilità o meno di un intervento edilizio e riguarda la conformità, allo stato degli atti e dei progetti preliminari, ai vigenti strumenti di pianificazione paesistica, territoriale, urbanistica e con la normativa di settore.

Il parere è limitato agli elementi di cui appare indicazione nella richiesta e non costituisce titolo autorizzativo, per cui dovrà sempre essere presentato il titolo edilizio necessario.

La domanda di parere preventivo può essere predisposta liberamente, allegando le relazioni ed elaborati grafici opportuni: trattandosi di casistica molto varia, non è stato predisposto un modulo specifico.

In ogni caso, nella richiesta vanno inseriti: luogo dell'intervento (via, numero civico o individuazione del lotto su planimetria), tutti i dati anagrafici del richiedente, il domicilio elettronico.

Il procedimento può essere interrotto entro 30 giorni dalla domanda per la motivata richiesta di documenti o modifiche, che devono essere prodotti nei successivi 60 per completare la pratica.

- non esaurisce le verifiche di conformità urbanistico-edilizia.

- non sostituisce gli atti abilitanti l'avvio delle opere, né gli atti di assenso presupposti a tali atti, dovuti in presenza vincoli.

## **Art. 10 – Ordinanze ed interventi urgenti**

1. Possono essere iniziate in assenza di Permesso di Costruire, S.C.I.A o C.I.L.A:

- a. opere da eseguirsi su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità;
- b. opere che presentino documentato carattere di necessità e urgenza.

2. Nei casi di cui al comma precedente, entro 48 ore dall'inizio delle opere deve essere data comunicazione al Sindaco, specificando natura ed entità delle medesime, nonché la motivazione che ha determinato la necessità di procedere con urgenza.

3. Nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione della comunicazione, l'interessato deve integrarla con regolare richiesta di Permesso di Costruire, oppure con il deposito di S.C.I.A. o C.I.L.A. in funzione del tipo di intervento ricorrente.

4. In mancanza della presentazione della richiesta di Permesso di Costruire ovvero in caso di mancato deposito della S.C.I.A. o C.I.L.A, le opere sono considerate come eseguite in assenza di titolo e soggette alle procedure sanzionatorie ai sensi di legge.

## **Art. 11 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio**

Sul sito istituzionale del comune, nell'apposita sezione del servizio Sportello Unico Edilizia, è consultabile e scaricabile tutta la modulistica del servizio di tipo standardizzato su scala regionale.

In materia di rispetto delle normative anticorruzione è previsto un sorteggio periodico sugli atti rilasciati in forma espressa dal servizio da parte del responsabile comunale dell'anticorruzione, che redige un report di rendicontazione di tale disanima.

Modalità di approvazione dei P.A.P.M.A.A. (art. 74 comma 13 L.R. 65/2014)

Il programma aziendale ha valore di piano attuativo qualora sino previsti interventi di nuova edificazione oltre i 1.200 mc., in attuazione dell'art 104, comma 4 della L. R. 65/2014, nonché quando preveda interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti mutamento della destinazione d'uso agricola.

Quando i Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricoli Ambientali (P.A.P.M.A.A.) non hanno valore di Piani Urbanistici Attuativi, vengono approvati mediante Determina del Responsabile del Servizio acquisendo tutti i pareri previsti per legge.

## **TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori**

#### **Art. 12 - Comunicazione di inizio lavori e ulteriori adempimenti relativi alla fase di esecuzione dei lavori**

1. Il titolare di Permesso di Costruire deve dare comunicazione scritta dell'inizio dei lavori, fornendo i riferimenti dell'impresa esecutrice, del Direttore dei Lavori, del Responsabile per la sicurezza e di tutti gli altri soggetti necessari, come da modulistica allo scopo predisposta e disponibile sul sito istituzionale del comune. Qualunque successiva variazione di tali riferimenti deve essere tempestivamente comunicata, anche nei casi di opere eseguite in forza di SCIA o CILA o CIL. Al momento dell'inizio dei lavori, siano essi soggetti a Permesso di Costruire o a SCIA o a CILA o a CIL, deve essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante:

- le opere in corso di realizzazione;
- la natura del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
- il nominativo dell'intestatario del titolo abilitativo;
- il nominativo del progettista;
- il nominativo del direttore dei lavori;
- il nominativo dell'esecutore dei lavori;
- il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
- il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
- il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
- il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
- gli estremi della Notifica preliminare di cui al DLgs 81/2008, quando dovuta;
- ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.

2. Nei casi di realizzazione di nuovi edifici, il titolare del Permesso di Costruire è tenuto inoltre a collocare, sul luogo dei lavori, apposita cartellonistica raffigurante in assonometria o prospettiva l'opera progettata, al fine di illustrare l'intervento.

#### **Art. 13 - Comunicazione di fine lavori e adempimenti relativi**

1. L'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal titolare del Permesso di Costruire o della SCIA, contestualmente alla presentazione della certificazione di fine lavori, ai sensi di Legge, con la quale si asseveri la conformità dell'opera al progetto contenuto nel titolo abilitativo o nelle varianti ad esso. A seguito di tale comunicazione il titolo edilizio estingue la propria efficacia e non può più costituire presupposto per qualsiasi ulteriore opera o variante.

2. Quando non sia data regolare comunicazione della fine dei lavori, le opere si considerano comunque in corso e ciascuno dei soggetti interessati all'esecuzione delle stesse continua a mantenere le responsabilità previste dalla vigente normativa.

3. Nel corso dell'intervento edilizio, e comunque prima della presentazione della certificazione di abitabilità o agibilità, il titolare del Permesso di Costruire o di altro titolo abilitativo deve provvedere ai seguenti ulteriori adempimenti:

- a. Richiesta assegnazione del numero civico (ASSNC) all'ufficio Toponomastica del Comune, nei casi di realizzazione di nuovi accessi dalla pubblica via o variazione della numerazione civica preesistente;
- b. richiesta di allacciamento alla pubblica fognatura, quando non già presente;
- c. domanda di autorizzazione allo scarico in acque superficiali nei casi ammessi.

#### **Art. 14 - Occupazione di suolo pubblico**

1. Qualora durante i lavori o comunque per l'esecuzione dei medesimi si renda necessario occupare o manomettere il suolo pubblico, deve essere richiesta e ottenuta la relativa Autorizzazione per la Manomissione del Suolo Pubblico (AMS) dell'Ente proprietario, previo pagamento del canone dovuto.
2. Nel caso che l'esercizio del cantiere abbia causato manomissioni o danneggiamenti del suolo e degli spazi
3. Per salvaguardare gli utilizzi pubblici, nei casi di interruzioni delle lavorazioni o di mancato completamento dell'opera nei termini di validità del titolo edilizio, le occupazioni di suolo pubblico potranno protrarsi per un tempo non superiore a diciotto mesi a partire dalla data di fermo del cantiere, decorso il quale termine si dovrà procedere alla restituzione degli spazi all'uso pubblico previa effettuazione delle opere di ripristino eventualmente necessarie, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma che precede.

#### **Art. 15 Comunicazioni inerenti le opere di bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici, ecc.**

Fatto salvo quanto stabilito dalle disposizioni legislative e dai regolamenti in materia igienico – sanitaria, qualora nella fase degli scavi dovessero emergere suoli che siano stati usati come depositi di immondizie, di letame, di residui putrescibili o di altre materie insalubri, i lavori del programmato intervento edilizio restano sospesi e i soggetti responsabili dei lavori, ivi compreso il committente, sono obbligati a darne immediata comunicazione al Comune. Le materie nocive sono rimosse e smaltite a spese del committente e a cura di impresa esercente servizi di smaltimento di rifiuti, iscritta in apposito albo, ed il sottosuolo deve essere bonificato. La ripresa dei lavori resta subordinata alla presentazione al SUE di elaborati tecnici integrativi sulla ricostituzione dell'area di sedime, sui quali andrà acquisito il parere di eventuali uffici competenti. Resta fermo l'obbligo dell'effettuazione all'ARPAT competente per territorio dell'autonotifica, nonché l'obbligo di averne valutato i rischi nel Piano Operativo della Sicurezza di cui all'art. 17 comma 1 lett. a) del D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81, tutti i soggetti pubblici e privati, proprietari di edifici o siti nei quali sia presente amianto libero o legato in matrice friabile o compatta, interessati da intervento edilizio, sono tenuti, prima della esecuzione dell'intervento edilizio a far eseguire da idonea ditta iscritta in apposito albo tutte quelle procedure per trattare, rimuovere e smaltire tale prodotto o gli elementi contenenti tale prodotto, nonché per bonificare l'edificio o il sito interessato, nel rispetto della normativa vigente in materia. Per quanto concerne la valutazione del rischio dovuto alla presenza di ordigni bellici inesplosi, è fatto obbligo al coordinatore per la progettazione del Piano Operativo di Sicurezza relativo al cantiere di lavoro che andrà ad insediarsi per la realizzazione dell'intervento edilizio, di procedere anche alla valutazione del rischio dovuto alla presenza di ordigni bellici inesplosi che potrebbero rinvenirsi durante le attività di scavo. Nel caso di reperimento di ordigni bellici deve essere immediatamente disposta la sospensione dei lavori ed avvertite le competenti autorità, oltre per quanto possibile a mettere in sicurezza il cantiere e l'area circostante da pericoli per la pubblica incolumità.

## Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

### Art. 16 Principi generali dell'esecuzione dei lavori

#### RESPONSABILITA'

Sono responsabili per quanto attiene alla realizzazione delle opere in conformità ai titoli edilizi rilasciati o assentiti ed alle vigenti disposizioni di legge, di pianificazione o regolamentari, il Proprietario, il Titolare del Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata d'Inizio Attività o Comunicazione Inizio Lavori Asseverata, il committente, il Progettista, il Direttore dei Lavori, il Titolare dell'Impresa costruttrice, ciascuno per la parte di sua competenza, nei limiti delle leggi vigenti, dei regolamenti, delle modalità prescritte dal Permesso di Costruire o S.C.I.A.. Il Direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti, la violazione delle prescrizioni e delle modalità esecutive contenute nei titoli abilitativi, fornendo all'Autorità Comunale competente contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto ai titoli abilitativi, il Direttore dei Lavori, deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa all'Autorità Comunale competente. In caso contrario quest'ultima segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il Direttore dei Lavori, ai fini dell'applicazione delle sanzioni disciplinari.

#### ESECUZIONE DEI LAVORI

Non possono essere costruiti nuovi edifici su terreni resi insalubri per il deposito di immondizie, di letame o altro materiale che abbia potuto inquinare il suolo, se non dopo aver provveduto ad un suo risanamento sia superficialmente che in profondità fino a raggiungere gli strati vergini. Si dovrà evitare nel corso delle opere di recare danno o molestie ai fabbricati vicini ed ai passanti. Ogni operazione dovrà evitare di superare i limiti di rumorosità consentiti dalle leggi in vigore. Per le attività di cantiere che comportano il superamento dei limiti di rumorosità è necessario ottenere delle autorizzazioni in deroga, come previsto dall'art. 6, comma 1, lettera h della Legge n. 447 del 1995. Le suddette attività non potranno iniziare in assenza dell'autorizzazione preventiva comunale. E' vietato durante l'esecuzione delle opere deviare fossi o canali pubblici, impedire o intralciare temporaneamente il corso normale delle acque senza la preventiva Autorizzazione dell'Autorità competente.

#### SOSPENSIONE DEI LAVORI

Sarà ordinata l'immediata sospensione dei lavori quando:

1. le opere contravvengono le leggi, gli strumenti urbanistici vigenti, il presente Regolamento Edilizio o non sono conformi a quanto definito dalle disposizioni e modalità esecutive riportate nel Permesso di Costruire o S.C.I.A. o C.I.L.A. e negli elaborati in base ai quali è stata rilasciata, ivi compreso la S.C.I.A..
2. il Direttore dei Lavori non abbia assunta l'effettiva direzione o non sia stata data comunicazione scritta dell'avvenuta sostituzione dello stesso, o che non sia stato redatto il Piano di sicurezza del cantiere in base alle vigenti normative.
3. Il Permesso di Costruire o S.C.I.A. o C.I.L.A. sia stata ottenuta e/o asseverata in base a quote o elaborati grafici e descrizione del terreno non corrispondenti al vero.

Notificato l'ordine di sospensione dei lavori verranno adottati i provvedimenti definitivi nei tempi e nei modi stabiliti dalle disposizioni legislative vigenti.

In caso di autonoma sospensione dei lavori da parte del titolare del titolo abilitativo, il DD.LL. ha l'obbligo di comunicarla al Comune entro le 48 ore successive così come comunicherà la ripresa dei lavori.

La sospensione dei lavori non incide sui tempi di validità del Permesso di Costruire.

Durante la sospensione dei lavori dovrà essere garantita la custodia del cantiere.

### **Art. 17 Punti fissi di linea e di livello**

Per le opere in cui al Permesso di Costruire o S.C.I.A. o C.I.L.A., il progettista nella proposta progettuale stabilisce i punti fissi e gli allineamenti "L" e "Q", nel rispetto delle disposizioni di legge e regolamentare in materia. Il Direttore dei Lavori è tenuto a rispettarli ed a mantenerli per tutta la durata dei lavori conformemente a quelli indicati nel progetto approvato.

### **Art. 18 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie**

Durante l'esecuzione delle opere l'Impresa avrà cura di recingere il cantiere nei modi e nelle forme stabilite dalle norme sulla sicurezza dei luoghi di lavoro nelle costruzioni e alle eventuali prescrizioni impartite dal Comune sull'atto di Permesso di Costruire o S.C.I.A. o C.I.L.A..

L'autorità comunale incaricata, può ordinare la sospensione dei lavori e l'adozione delle misure congrue, qualora risultino cose o misure protettive non idonee alla salvaguardia della pubblica incolumità, segnalando il fatto agli organi competenti.

In cantiere devono essere conservati a disposizione delle Autorità competenti:

- il Permesso di Costruire ed i relativi elaborati del progetto o quelli relativi alla S.C.I.A..
- tutti gli altri elaborati previsti dalle vigenti disposizioni di legge e regolamentari.

La progettazione di un cantiere deve necessariamente occuparsi anche della gestione degli scarichi e della prevenzione della contaminazione delle acque meteoriche, in funzione della dimensione e della durata dei lavori.

## **Art. 19 Cartelli di cantiere**

In cantiere dovranno essere conservati gli elaborati oggetto di Permesso di Costruire o S.C.I.A. o C.I.L.A. e al margine ben visibile dall'esterno dovrà essere collocato un cartello di dimensioni che consentano una chiara lettura del contenuto e di superficie minima di mq. 0,25 nel quale saranno indicati con caratteri chiaramente leggibili:

- il tipo di opere da realizzare e la destinazione d'uso dell'immobile;
- gli estremi del Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata d'Inizio Attività.
- il nominativo dell'avente titolo del titolo edilizio;
- il nominativo ed il titolo professionale del Progettista architettonico,
- il nominativo e il titolo professionale del Progettista strutturale (ove esistente);
- il nominativo ed il titolo professionale del Direttore dei Lavori nonché il nome degli eventuali direttori operativi o ispettori di cantiere;
- le modalità di realizzazione dei lavori (in proprio a cura dei proprietari, economia, appalto, cottimo, ecc.);
- il nominativo del/gli assuntore/i o la denominazione o ragione sociale dell'Impresa/e costruttrice/i e l'indirizzo legale ed il legale rappresentante;
- il nominativo del/gli assuntore/i o la denominazione o ragione sociale dell'Impresa/e subappaltatrice/i e l'indirizzo legale, anche di impianti tecnici (ove esistenti) ed illegale rappresentante; delle imprese esecutrici e subappaltatrici deve esserne indicato la sede, il telefono, il codice fiscale, partita IVA, iscrizione alla C.C.I.A.A., matricola INPS ed INAIL.
- il nome del coordinatore per la progettazione in materia di sicurezza;
- il nome del coordinatore per l'esecuzione dei lavori (in materia di sicurezza);
- il nome del direttore di cantiere;
- i nominativi degli installatori degli impianti termici – idraulico - elettrici e qualora sia previsto il progetto, il titolo professionale e nominativo del Progettista degli impianti;
- i termini di inizio e fine lavori.

Nel caso di appalti pubblici devono essere specificati anche:

4. Scomposizione dell'importo dei lavori tra opere a base d'asta ed oneri della sicurezza;
5. Categorie di lavoro eseguite;
6. Ribasso d'Asta;
7. Responsabile del procedimento;
8. Durata dei lavori.

## **Art. 20 Criteri da osservare per scavi e demolizioni**

Durante l'esecuzione di lavori di scavo o demolizione, dovranno osservarsi tutte le disposizioni di legge in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro e di pubblica incolumità.

I materiali di risulta delle lavorazioni, demolizioni o scavi dovranno essere avviati alle discariche con le modalità indicate dall'Amministrazione Comunale e prodotta la relativa ricevuta o attestato al Comune al termine dei lavori.

## **Art. 21 Misure di cantiere e eventuali tolleranze**

Durante l'esecuzione dei lavori hanno diritto di accedere al cantiere i funzionari ed agenti comunali preposti alla vigilanza sulle costruzioni ed effettuare le verifiche di competenza anche attraverso misurazioni e rilievi. In caso di impedimento l'Autorità competente dispone con l'impiego della forza pubblica. Nell'ambito delle misurazioni sono applicate le tolleranze stabilite dalle normative di legge con carattere sovraordinato.

**Art. 22 Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera**

Durante l'esecuzione dei lavori dovranno essere adottate tutte le misure in materia di prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera, stabilite dalle vigenti disposizioni di legge in materia.

**Art. 23 Soluzioni per garantire la sicurezza e l'accessibilità dei percorsi pubblici.**

Tutti i percorsi pubblici dovranno essere realizzati nel rispetto della normativa sovraordinata in materia di superamento barriere architettoniche e dovranno essere dotati di pavimentazioni antiscivolo ed adeguati elementi di protezione da caduta.

**Art. 24 Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici**

Durante l'esecuzione dei lavori, ove fossero trovati reperti archeologici o ordigni bellici, è fatto divieto di proseguire i lavori, che dovranno essere immediatamente sospesi e dovranno essere tempestivamente informate le autorità competenti (Soprintendenza, carabinieri, ecc.), adottando al momento tutte le misure di sicurezza e di presidio al fine di garantire l'integrità dei reperti archeologici o la tutela della pubblica incolumità nel caso di ordigni bellici.

**Art. 25 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori**

A fine lavori dovrà essere garantito il ripristino del suolo e degli impianti pubblici nelle condizioni originarie preesistenti all'esecuzione degli stessi.

## **TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

### **Capo I – Disciplina dell'oggetto edilizio** (Disciplina igienico-sanitaria, di sicurezza e vivibilità degli immobili)

#### **Art. 26 Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici**

Gli edifici devono avere caratteristiche costruttive e funzionali nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia.

#### **Art. 27 - Distanze minime tra edifici e dai confini**

1. Le distanze minime tra gli edifici sono quelle definite quali minimi inderogabili dalla vigente normativa urbanistico-edilizia di livello nazionale (DM 1444/1968), e quelle eventualmente prescritte dalle norme in materia di costruzioni in zona sismica. Sono esclusi dal rispetto delle prescrizioni in materia di distanze gli edifici costruiti in aderenza.

Vengono escluse altresì le scale a giorno nei casi di comprovata impossibilità distributiva per realizzare collegamenti verticale interni nei lati liberi aventi distacchi superiori ai minimi dello Strumento Urbanistico.

2. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori:  
- a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;  
- alla distanza minima ammessa per le costruzioni, pari a ml. 10.

3. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, nonché tutti gli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente, questi ultimi limitatamente alle porzioni che modificano la sagoma dell'edificio originario, ed ai casi di apertura di nuove vedute su preesistenti pareti non finestrate, debbono anch'essi garantire le distanze minime tra fronti finestrati previste per le zone di nuova edificazione, pari a ml. 10.

4. La distanza minima deve misurarsi a raggio alla parete e pertanto si ritiene rispettata quando, costruendo sulla base della parete finestrata un rettangolo di altezza pari a detta distanza minima, non si verifichi alcuna intersezione con le pareti (finestate o non finestrate) dell'edificio frontistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti (quali terrazze, aggetti di gronda e similari), non assimilabili a pareti, seppure gli stessi siano invece rilevanti per la verifica dei limiti di distanza minima dai confini previsti dall'art. 873 del Codice Civile.

5. Ai fini del rispetto della distanza minima tra edifici sono irrilevanti distanze tra pareti dello stesso edificio, ferme restando le prescrizioni riguardanti chiostrine e cavedi;

6. Per distanza minima di un edificio dal confine s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata del fabbricato e il confine di proprietà antistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti che non rilevino ai fini della sagoma dell'edificio.

Vengono escluse altresì le scale a giorno nei casi di comprovata impossibilità distributiva per realizzare collegamenti verticale interni nei lati liberi aventi distacchi superiori ai minimi dello Strumento Urbanistico.

7. La distanza di un edificio dai confini di proprietà deve essere comunque non inferiore a ml. 5, pari alla metà della distanza minima tra edifici, così da ripartirne equamente l'onere tra i due confinanti. L'obbligo di rispettare distanze minime dai confini superiori a quelle dettate dal Codice Civile, per la sua natura igienico-sanitaria, si intende riferito ai soli confini tra proprietà contigue e deve applicarsi anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, limitatamente alle porzioni che modificano la sagoma dell'edificio originario.

8. La costruzione di un edificio a distanza dal confine inferiore a quella minima prescritta può essere ammessa in caso di esplicito accordo convenzionale tra i proprietari confinanti, trascritto presso la competente Conservatoria, con cui il proprietario confinante costituisca una servitù che lo obblighi ad assicurare il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici.

9. Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine nei seguenti casi:

- a. costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (costruendo in appoggio sul muro preesistente reso comune, ovvero in aderenza allo stesso, artt. 874 e 877 C.C.);
- b. costruzioni da realizzarsi sul confine di proprietà in forza della libertà di scelta del primo edificante (principio della prevenzione) quando ciò non comporti sostanziali limitazioni alla possibilità edificatoria del lotto contiguo, a condizione che il rettangolo che ha per base il fabbricato in progetto e profondità pari a m 10 non intersechi sul fondo contiguo alcun fabbricato preesistente;
- c. porzioni completamente interrato degli edifici.

## **Art. 28 Dotazioni impiantistiche**

### DOTAZIONE DEGLI EDIFICI

Ciascun edificio deve essere dotato di:

- 1) acqua potabile;
- 2) servizi igienici in misura pertinente all'uso;
- 3) scarichi fognari delle acque usate confluenti nella fognatura pubblica pertinente o in appositi sistemi di smaltimento;
- 4) energia elettrica;
- 5) impianto telefonico (facoltativo);
- 6) antenna televisiva (facoltativo);
- 7) impianto termico;
- 8) ascensore facoltativo (obbligatorio secondo disposizioni normative);
- 9) protezione dagli incendi e dalle scariche atmosferiche (secondo Legge);
- 10) scarichi di acque meteoriche dalla copertura.

E' ammessa deroga motivata per gli edifici ad uso non residenziale in relazione al tipo di attività svolta. Ciascuna dotazione sarà calcolata in funzione dell'esigenza dell'edificio in conformità alle disposizioni normative attinenti a ciascuna materia e dei regolamenti comunali, di modo che l'assenza di uno solo dei requisiti obbligati costituisce impedimento al rilascio del certificato di Agibilità.

E' cura del DD.LL. accertarsi che gli impianti tecnologici siano conformi ai regolamenti locali.

Nel caso di edifici urbani il cui impianto termico è alimentato a G.P.L. accumulato in appositi serbatoi esterni, questi devono essere interrati per motivi di decoro dell'abitato.

Nelle aree extraurbane tale obbligo è esteso a quelle sottoposte a vincolo paesaggistico e di area protetta o a tutti quei casi che la situazione ambientale lo richieda.

Tutti gli edifici devono essere isolati dall'umidità ascendente.

Nel caso di locali destinati ad abitazione al piano terra i solai di calpestio di questi devono essere isolati dall'umidità ascendente mediante camera d'aria di almeno cm 40,00 di spessore o mediante sistemi di isolamento idonei dimostrati in appositi dettagli costruttivi.

Le dotazioni di impianti di cui al primo comma non possono avvenire mediante condutture esterne all'edificio salvo i pluviali che devono essere in rame o lamiera verniciata colore marrone, salvo le preesistenze.

Nel caso di necessità di apporre condutture esterne diverse dai pluviali queste saranno opportunamente schermate.

Ciascun edificio sarà dotato di apposita nicchia in fregio alla pubblica via o sulla recinzione contenente i contatori relativi alla erogazione di ciascun servizio ed essere accessibili al controllo del personale di ciascuna azienda.

### **Collegamento alle reti tecnologiche.**

L'allaccio alle reti tecnologiche dovrà avvenire in stretta conformità a quanto prescritto dai regolamenti degli Enti Gestori dei relativi servizi.

La realizzazione delle opere di allaccio alle reti dei pubblici servizi è subordinata al rispetto di tutte le norme tecniche e procedurali vigenti in materia e alla specifica autorizzazione da ottenere da parte degli enti gestori delle reti e, per quanto riguarda la manomissione del suolo pubblico, dall'ente proprietario del sedime interessato dai lavori.

Gli allacci provvisori a servizio dei fabbricati removibili, destinati ad attività temporanee, verranno rimossi integralmente al termine della attività.

Le trasformazioni urbanistico edilizie potenzialmente incidenti sull'efficienza e la funzionalità dei servizi erogati caratterizzati da situazioni deficitarie, sono subordinate alla preventiva acquisizione di specifici pareri preventivi degli enti gestori il parere può essere sostituito da certificazione del progettista.

### **Art. 29 Superfici aereo-illuminanti**

#### **AEREOILLUMINAZIONE NATURALE**

Tutti gli spazi degli alloggi destinati a "soggiorno, pranzo cucine, camere da letto, stanze da bagno, uffici, studi, sale di lettura, ambulatori" devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile, atta ad assicurare l'illuminazione e l'aerazione naturale.

Si potrà derogare a tale norma per i vani latrina, per le stanze da bagno e per i ripostigli, in tal caso dovrà essere assicurata una canna di ventilazione atta ad assicurare i ricambi d'aria.

#### **REQUISITI MINIMI DI ILLUMINAZIONE NATURALE DIRETTAMENTE**

La superficie finestrata, dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore a 0,018, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ed un'altezza di ml. 0,90 dal pavimento.

Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata verticale utile non sia inferiore a 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile.

Tale norma vale solo per i locali la cui profondità non superi di 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento e quando non esistono ostacoli, come precisato nei successivi articoli.

#### **REQUISITI DELLE FINESTRE**

Le superfici finestate o comunque trasparenti delle pareti perimetrali o delle coperture degli spazi destinati a "soggiorno, pranzo cucine, camere da letto, stanze da bagno, uffici, studi, sale di lettura, ambulatori" devono essere dotate di dispositivi che consentano il loco oscuramento parziale o totale.

Al fine di perseguire quei requisiti di temperatura, condizionamento e isolamento acustico, di regola i serramenti devono essere di doppia vetrata o di altri accorgimenti tecnici, che consentano il raggiungimento di uguali risultati.

Resta inteso che tutte le superfici finestate devono essere comunque accessibili, alle pulizie, anche per la parte esterna.

#### **ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE**

Ogni spazio di abitazione, di servizio ed accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale confort visivo per le operazioni che vi si svolgono.

#### **ILLUMINAZIONE NOTTURNA ED ESTERNA**

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

**Art. 30 Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti**

Per quanto attiene agli argomenti in oggetto, si rinvia ai contenuti delle N.T.A. dello strumento urbanistico comunale.

**Art. 31 Requisiti prestazionali integrativi degli edifici riferiti all'accessibilità, alla sicurezza d'uso e alla prevenzione degli infortuni**

Gli edifici devono rispettare le vigenti normative in materia di accessibilità, sicurezza d'uso e alla prevenzione degli infortuni.

**Art. 32 Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti**

Agli interventi edilizi che prevedano un'elevata qualità costruttiva, tale da superare i parametri e requisiti di Legge in materia di livelli di risparmio energetico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate, nonché dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti, si applicano incentivi di carattere economico mediante una riduzione percentuale del contributo di costruzione pari al 10%.

**Art. 33 Incentivi finalizzati ad introdurre dispositivi e servizi per elevare l'accessibilità di spazi privati ad uso pubblico**

Si rimanda agli incentivi stabiliti alla voce precedente.

**Art. 34 Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon**

Gli edifici devono rispettare le vigenti normative in materia di misure di prevenzione del rischio gas radon.

**Art. 35 Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale**

LOCALI ABITABILI ED AGIBILI - CLASSIFICAZIONE

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

**a. locali abitabili ad uso civili abitazioni;**

**b. locali od ambienti di lavoro;**

**c. altri locali non compresi nei punti a) e b) (palestre, strutture sanitarie, scuole ecc.)**

Per gli ambienti di lavoro destinati alla produzione, preparazione e confezionamento compresi i piccoli laboratori annessi ad esercizi di vendita o di somministrazione di alimenti e bevande, i depositi all'ingrosso di sostanze alimentari, gli esercizi di somministrazione alimenti e bevande, oltre alle norme generali sotto indicate, devono essere rispettate le norme specifiche previste nelle normative specifiche.

Relativamente alle seguenti prescrizioni, nel caso di ristrutturazioni di edifici esistenti alla data di approvazione del presente Regolamento si procederà per analogia qualora le condizioni degli immobili lo consentano.

### **Requisiti e classificazione dei locali destinati alla residenza**

1) I locali abitabili sono distinti in locali con permanenza continuativa di persone e locali senza permanenza di persone.

2) Sono locali abitabili con permanenza continuativa di persone quelli dotati di un diretto e regolare rapporto areoilluminante e destinati ad usi specifici quali:

- camere da letto;
- soggiorni e sale da pranzo;
- cucine abitabili;
- studi, salotti;
- locali assimilabili.

3) Sono locali abitabili di servizio:

- servizi igienici;
- spazi di disimpegno e collegamenti verticali ed orizzontali interni alla singola unità immobiliare;
- spazi di cottura;
- dispense, guardaroba, lavanderie, ripostigli e cantine con altezza media maggiore o uguale a ml. 2,40 e altezza minima ml. 2,20.
- soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili con altezza media maggiore o uguale a 2,40 mt. E altezza minima 2,20 mt.
- locali assimilabili

4) Sono locali non abitabili quelli che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie quali:

- soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili con altezza media inferiore a ml. 2,40;
- cantine, ripostigli, sottoscala e simili con altezza media inferiore a ml. 2,40.

A quanto sopra fa eccezione le disposizioni di cui alla L.R. n° 5/2010.

5) 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).

## REQUISITI COMUNI

### **Riscaldamento**

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

### **Requisiti di carattere acustico – clima acustico - protezione dal rumore**

Ciascuna opera od intervento di nuova edificazione per come definito dalle presenti norme, o disciplinato Piano di Classificazione Acustica del Comune di Zeri, o ancora qualsiasi mutamento d'uso con o senza opere, nonché qualsiasi istanza e/o Segnalazione Certificata d'Inizio Attività, tale da comportare o da essere identificabile come possibile sorgente di rumore deve essere realizzata con opere di mitigazione degli effetti sonori, tali da consentire il mantenimento dei livelli di rumore all'interno dei limiti di zona. Per ogni nuovo intervento deve essere garantito il rispetto dei livelli sonori ammissibili risultanti dalla cartografia della zonizzazione acustica del territorio.

In funzione dell'articolazione dell'argomento, si è ritenuto idoneo prevedere una più dettagliata regolamentazione delle modalità di intervento per particolari casistiche di intervento, tramite un separato strumento di disciplina per le competenze comunali in materia di inquinamento acustico ai sensi della L.447/95m e della L.R. n.89/98 e ss.mm.ii., il *"Regolamento per la disciplina e tutela dell'inquinamento acustico in attuazione del piano di classificazione acustica del territorio comunale"*, nel quale vengono inoltre individuati in sintonia con la normativa vigente i parametri e i valori da rispettare, cui si rimanda integralmente. Le caratteristiche tecniche degli edifici dovranno garantire un'adeguata protezione dal rumore proveniente dall'esterno, rivolto alla protezione della popolazione esposta alle varie forme che assume questo tipo di inquinamento, tutelandone le condizioni sia in termini di sicurezza della salute, sia in termini di mantenimento della qualità della vita, ai sensi del DPCM 05.12.1997 relativo alla *"Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici"* e dei Decreti attuativi collegati alla Legge Quadro sull'inquinamento acustico n. 447 del 26.10.1995. La norma si prefigge migliorare la qualità di vita negli ambienti abitativi, in relazione al rumore proveniente dall'esterno e di armonizzare le tecniche costruttive degli edifici, per quanto riguarda le prestazioni acustiche dei singoli elementi costruttivi mediante l'imposizione del rispetto di specifici parametri acustici.

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

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

In ogni caso devono essere rispettate le prescrizioni di cui al D.P.C.M. 5/12/1997 (requisiti acustici passivi degli edifici) e sue eventuali modificazioni o integrazioni.

Si deve inoltre tenere conto delle previsioni e prescrizioni del piano comunale di classificazione acustica comunale consultabile presso il sito istituzionale nell'area dedicata al servizio ambiente.

I progetti per interventi edilizi che riguardano edifici destinati ad attività produttiva, sportiva, ricreativa, servizi commerciali polifunzionali devono essere corredati di adeguata documentazione tecnica di previsione di impatto acustico, mentre i progetti relativi alla realizzazione di strutture scolastiche, strutture di carattere sanitario, strutture socio-assistenziali (R.S.A. ecc.) devono essere corredati di adeguata documentazione tecnica previsionale di clima acustico nel rispetto della Legge

n° 447/95. In entrambi i casi dovranno essere rispettati i criteri dettati con deliberazione della G.R.T. n° 788 del 13/7/1999.

Nei casi indicati dal presente punto, all'istanza di Permesso di Costruire od alla Segnalazione Certificata d'Inizio Attività dovrà essere allegata una dichiarazione redatta da un tecnico abilitato che attesti il rispetto di quanto sopra previsto.

### **Canne fumarie, impianti di aspirazioni forni e caldaie**

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

Esclusivamente nei casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente, laddove motivate esigenze costruttive non consentano la realizzazione della canna di aspirazione, potrà essere installato un sistema alternativo riconosciuto idoneo.

Non potrà comunque essere utilizzato alcun sistema alternativo nel caso di caminetti.

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

La loro sporgenza dalla copertura del fabbricato non deve essere inferiore ad ml 1,00 ed in ogni caso la fonte di emissione deve distare almeno ml 10,00 dalle facciate di altri edifici su cui si aprano finestre o luci.

### **Scarichi degli apparecchi igienico-sanitari**

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

### **Isolamento dal suolo**

Nei locali abitabili deve essere realizzato al piano terra un solaio areato, anche di tipo "igloo", dotato di camera d'aria, d'altezza non inferiore a cm. 40 dotato di bocchette di aerazione verso l'esterno di superficie non inferiore ad 1/100 della superficie del solaio.

Tale prescrizione deve osservarsi anche nell'ipotesi di interventi di ristrutturazione, sostituzione edilizia o risanamento conservativo con contestuale cambio di destinazione d'uso.

I locali abitabili nei fabbricati di nuova costruzione devono avere il solaio con quota calpestio del solaio piano terra posta a quota non inferiore a quella del marciapiede.

Nel caso di interventi di ristrutturazione di edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento è ammessa la realizzazione di locali abitabili, a condizione che la quota di calpestio del solaio del piano terra sia a quota inferiore rispetto al marciapiede nella misura massima di cm 30,00 fermo restando l'obbligo dell'osservanza degli altri requisiti igienici, relativi al solaio areato e dotazione di scannafosso nella parte interrata.

Negli interventi di nuova costruzione, si prescrive la predisposizione di idonee misure a protezione dell'umidità ascendente.

Sono fatti salvi i fabbricati preesistenti già abitabili, anche se non rispettanti i suddetti parametri dimensionali.

Nel caso di ristrutturazioni di edifici esistenti alla data d'approvazione del presente Regolamento si procederà per analogia qualora le condizioni degli immobili lo consentano.

### **Condizioni per la realizzazione di locali sotto il piano di campagna**

La realizzazione di volumi interrati o seminterrati, è consentita a condizione:

- che si realizzi obbligatoriamente uno scannafosso perimetrale di larghezza non superiore a ml. 1,00, con sistema di raccolta di infiltrazione e stazione pompa di evacuazione;
- la quota calpestio interna, sia superiore a quella del sistema di raccolta fognatura nera e bianca di recapito scarichi. Tale condizione non deve essere rispettata, nel caso di nuove costruzioni ed interventi sul patrimonio edilizio esistente, in cui i piani interrati o seminterrati siano accessibili esclusivamente dall'interno dell'edificio. Nel caso di realizzazione di servizi igienici, in locali interrati e seminterrati, la quota degli scarichi deve essere a quota superiore di quella di recapito della fognatura nera e deve essere realizzato un pozzetto con saracinesca di chiusura, finalizzato ad impedire flussi di ritorno del liquame, nel caso che la condotta pubblica entri in pressione.

#### DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI DI CIVILE ABITAZIONE

L' unità immobiliare residenziale costituita da un unico locale non deve essere inferiore alla superficie minima degli alloggi stabilita dalle vigenti N.T.A. dello strumento urbanistico comunale.

L' unità immobiliare costituita da due locali non deve essere inferiore alla superficie minima degli alloggi stabilita dalle vigenti N.T.A. dello strumento urbanistico comunale.

All'interno di ciascuna unità immobiliare residenziale, indipendentemente dal numero dei locali, si deve avere:

- a) un ambiente giorno costituita da almeno una delle tre previsioni progettuale sotto indicate:
- un vano cucina abitabile non inferiore a mq. 9,00 ed un locale soggiorno di superficie minima non inferiore a mq. 14,00;
  - un vano cucina accessorio di mq. 5,00 dotato di finestra autonoma di mq 1,00 ed un locale soggiorno-pranzo di superficie minima non inferiore a mq. 14,00.
  - un ambiente unico cucina-pranzo-soggiorno di superficie complessiva non inferiore a mq. 20,00.

Ai fini del raggiungimento dei mq. 20, in tale caso è ammessa la realizzazione di una zona cottura in adiacenza al soggiorno, senza finestra, purché il collegamento con lo stesso abbia superficie complessiva non inferiore a 4 mq; in tal caso le superfici aeroilluminanti dovranno essere dimensionate tenendo conto della somma della superficie utile del locale soggiorno e della zona cottura.

I locali cucina devono essere dotati di canna fumaria ad aspirazione meccanica;

- b) un vano di servizio igienico a cui si possa accedere da un locale disimpegno o dotato di anti-bagno se prospiciente un locale abitabile, dotato di vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia e dotato di aspirazione forzata nel caso della mancanza della finestra;
- c) che i locali di cui sopra siano rivestiti con materiale impermeabile fino all'altezza di ml.1,50 o lasciati in pietra a vista;
- d) che i vani destinati a camera singola non siano inferiori a mq 9,00 e quelli destinati a camera doppia non siano inferiori a mq 14,00;
- e) che i locali soggiorno abbiano una dimensione non inferiore a mq 14,00;
- f) che i corridoi di disimpegno non abbiano una larghezza inferiore a ml 1,00.

## ALTEZZA DEI LOCALI

I locali abitabili ad uso civile abitazione, devono avere altezza minima da pavimento a soffitto o controsoffitto se esistente, uguale o superiore a ml. 2,70 (ml. 240 sopra i 1000 mslm).

I locali sottotetti possono essere destinati ad abitazione a condizione che, fermo restando l'obbligo di rispettare tutti gli altri requisiti previsti dal presente Regolamento, presentino un'altezza media interna tra pavimento e soffitto di ml 2,70 con un minimo assoluto di ml 2,20. Costituisce deroga a tali requisiti, gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla Legge Regionale 8 febbraio 2010, n. 5.

I locali od ambienti di lavoro, destinati ad attività produttiva o a negozi di vendita non possono avere altezza inferiore a m. 3,00.

Gli uffici, studi professionali, sala lettura e riunioni, ambulatori aziendali e camere per medicazione, le sale mensa, refettori, locali di riposo (quando previsti), non possono avere altezza inferiore a ml 2.70.

Locali accessori diretti agli ambienti ad uso civile abitazione o locali od ambienti di lavoro, destinati ad attività produttiva o a negozi di vendita;

I locali accessori diretti, quelli che fanno parte funzionalmente dell'unità abitativa o produttiva, quali ad esempio i bagni, ripostigli, corridoi, disimpegni, magazzini, non possono avere altezza inferiore a ml. 2,40 (ml. 2,20 al di sopra del 1000 mslm).

L'altezza dei locali deve essere misurata al netto di eventuali controsoffitti.

Nel caso di soffitti in pendenza, l'altezza minima prevista per i locali di cui al presente articolo dovrà intendersi come media, con una minima non inferiore a m. 2,20.

I locali accessori a quelli che non fanno parte funzionalmente dell'abitazione, ma di cui costituiscono semplice accessorio pertinenziale come ad esempio sgomberi, cantine, garage, ecc., per i quali è sufficiente il rispetto dell'altezza media minima di ml 2,10.

Nel caso di locale dotato di solaio o controsoffitto discontinuo il requisito della altezza interna minima di ml. 2,70 si intende riferito all'altezza media ponderale purchè l'altezza minima risulti non inferiore a ml. 2,20 in ogni caso la porzione di vano di altezza inferiore a ml. 2,70 non potrà essere superiore ad un terzo della superficie dell'intero vano.

Nel caso di locale dotato di solaio o controsoffitto curvilineo l'altezza dovrà essere misurata a 2/3 della monta.

E' ammessa un'altezza inferiore a ml. 2,70 per i locali esistenti legittimati in tale condizione.

## REQUISITI TERMO IGROMETRICI

I locali ad uso abitazione debbono essere dotati di impianti di riscaldamento.

Dovranno essere realizzate adeguate opere di isolamento termico del solaio di copertura con lo scopo di mantenere una temperatura di progetto dell'aria interna, compresa tra i 18 °C ed i 20 °C, che deve essere, in effetti, rispondente a tali valori ed uguale in tutti gli ambienti abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.

Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente.

## REQUISITI ACUSTICI PASSIVI DEGLI EDIFICI

I locali sottotetto per i quali è previsto il recupero edilizio ai fini abitativi, debbono rispondere, per le porzioni a contatto con altre unità abitative, alle normative sui requisiti acustici passivi degli edifici.

## REQUISITI PER AMBIENTI DI LAVORO

I locali destinati a scuole, palestre, strutture sanitarie devono rispettare i requisiti previsti per gli ambienti di lavoro.

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

1. sala di attesa della superficie minima di mq 9,00;
2. sala visite della superficie minima di mq 9,00 con pareti lavabili e disinfettabili, per un'altezza non inferiore a ml 2,00 tinteggiate in colori chiari, dotata di lavabo a comando non manuale, eccetto il caso in cui comunichi direttamente con il servizio igienico ad uso esclusivo del personale sanitario;
3. servizi igienici: dovrà essere previsto il servizio igienico per il personale sanitario dotato di antibagno con lavabo a comando non manuale e bagno con w.c.; detto servizio igienico potrà coincidere con quello riservato ai pazienti qualora si tratti di struttura con unica sala visite; in caso diverso, dovranno essere previsti servizi igienici distinti.
4. i pavimenti di tutti gli ambienti dovranno essere realizzati in materiale facilmente lavabile e disinfettabile.

## SCALE E SOPPALCHI

### Scale

Le scale condominiali non possono essere inferiori a ml. 1,20 di larghezza per rampa e la profondità del pianerottolo non può essere inferiore alla larghezza della rampa.

Ciò vale anche per le scale esterne, serventi più di un' unità immobiliare.

Le scale interne ad un' unità immobiliare possono avere una larghezza non inferiore a ml.0,90 per rampa.

Per i locali abitabili, in generale le scale non possono avere più di 10 (dieci) alzate per rampa, ed ogni alzata non può essere superiore a cm 18 ed il rapporto con la pedata deve corrispondere possibilmente alla formula  $2A+P = \text{cm } 63$ . E' ammessa deroga unicamente nel caso di realizzazione di scala tonda elicoidale per ragioni di carattere estetico.

Ogni scala servente più di due piani fuori terra (compreso il piano terreno) deve essere sufficientemente areata e illuminata, anche con lucernario dal tetto.

I suddetti requisiti non sono obbligatori nel caso di interventi edilizi sul patrimonio esistente.

Le scale esterne ed i terrazzi, per motivi di sicurezza devono avere i seguenti requisiti:

- a) altezza minima rispetto al livello di calpestio più alto non inferiore a ml. 1,00;
- b) realizzazione con elementi non scalabili, in particolare con riferimento all'utenza infantile;
- c) disegno inattraversabile da una sfera di 10 cm di diametro;
- d) dimensionamento strutturale adeguato alle sollecitazioni derivanti dallo specifico utilizzo.

## **Soppalchi**

La costruzione di soppalchi che determinino un'altezza minore di ml. 2,70 e ciò sia nelle abitazioni esistenti che in quelle di nuova costruzione, a condizione che:

- a) L'altezza di ciascun vano non sia minore di ml. 2,20.
- b) La cubatura e la superficie del vano che si vuole soppalcare non siano inferiori rispettivamente a mc.90 e mq. 18 con il lato minore di ml. 3,00.
- c) La superficie del soppalco non superi  $\frac{1}{3}$  della superficie del vano da soppalcare.
- d) La superficie illuminata ed areata sia dimensionata alla superficie totale dei pavimenti e proporzionale alla superficie del pavimento di ciascun vano. Qualora si unica, disposta cioè nella parete avente l'altezza totale, essa dovrà essere tale da assicurare l'areazione e l'illuminazione tanto al vano più alto che a quello più basso.
- e) La profondità netta massima, misurata dal piano delle finestre, non superi quattro volte la minore delle altezze dei due piani sovrapposti .

I soppalchi dovranno inoltre essere conformi a quanto previsto dalla normativa vigente per parapetti e protezioni verso il vuoto, scale, accessori e uscite.

## **PRESCRIZIONI TECNICHE NELLA REALIZZAZIONE DI LOCALI SOTTO IL PIANO DI CAMPAGNA – SCANNAFOSSI.**

La realizzazione di volumi interrati o seminterrati, è consentita a condizione:

- che si realizzi obbligatoriamente uno scannafosso perimetrale di larghezza non superiore a ml. 1,00, con sistema di raccolta di infiltrazione e stazione pompa di evacuazione;
- la quota calpestio interna, sia superiore a quella del sistema di raccolta fognatura nera e bianca di recapito scarichi. Tale condizione non deve essere rispettata, nel caso di nuove costruzioni ed interventi sul patrimonio edilizio esistente, in cui i piani interrati o seminterrati siano accessibili esclusivamente dall'interno dell'edificio. Nel caso di realizzazione di servizi igienici, in locali interrati e seminterrati, la quota degli scarichi deve essere a quota superiore di quella di recapito della fognatura nera e deve essere realizzato un pozzetto con saracinesca di chiusura, finalizzato ad impedire flussi di ritorno del liquame, nel caso che la condotta pubblica entri in pressione.

Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")

Devono essere osservate le disposizioni normative di carattere sovraordinato, con particolare riferimento al regolamento regionale D.P.G.R. n° 75/R.

## **Art. 36. Prescrizioni per le sale da gioco l'istallazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa**

Si rinvia la trattazione dell'argomento alla redazione di specifico regolamento da parte dell'ufficio S.U.A.P.

### Art. 37 Strade

E' l'area comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che le pertinenze pedonali (marciapiedi) incluse la banchina, gli argini, parapetti e simili, ivi comprese le fossette laterali di scolo delle acque piovane. Le strade così intese sono delimitate dal ciglio stradale.

1. *Definizione generale.* La strada è uno spazio complesso, la costruzione del quale comporta l'assemblaggio di una serie di componenti dotate ciascuna di precise caratteristiche tecniche. La scelta, la definizione e l'accostamento di queste componenti marcano le differenze di rango e funzione (fra strade per usi specializzati e strade ad uso promiscuo), quelle fra strade nuove e strade da riqualificare (eventualmente di interesse storico), e consentono di attribuire ruoli specifici (strade per il trasporto pubblico, strade centralità).

2. *Componenti.* Le strade possono essere costituite da:

- carreggiate (che comprendono corsie di marcia; corsie di accelerazione/decelerazione/ accumulo/servizio; corsie riservate per mezzi pubblici su gomma o ferro, taxi); - intersezioni (a raso o su più livelli);
- spazi per la sosta di auto, motociclette e motorini, biciclette;
- fermate dei mezzi pubblici su gomma e ferro;
- percorsi pedonali: longitudinali, affiancati alle carreggiate; trasversali, per attraversamento delle carreggiate;
- percorsi ciclabili longitudinali (eventualmente in sede protetta) e trasversali;
- fasce verdi di ambientazione, alberate, cespugliate e a prato;
- mitigatori e separatori costituiti di materiali naturali (scarpate, fossi, barriere antirumore e antifaro) e artificiali (barriere antirumore e antifaro, spartitraffico e paracarri, paletti, cuscini).

Lo spazio della strada si caratterizza ulteriormente per la presenza di accessori e arredi e per il trattamento superficiale delle diverse componenti individuate e pertinenze come le aree di distribuzione carburanti.

3. *Prestazioni.* Per i diversi tipi di strada, riconosciuti dal Codice della strada, come componenti del Sistema delle infrastrutture per la mobilità, sono individuate le prestazioni da garantirsi allo scopo di migliorare il rapporto che ciascun tipo di strada instaura col territorio circostante e di eliminare o mitigare i problemi di compatibilità connessi.

### **Art. 38 Portici e sottopassaggi**

Definizione. Il portico o loggia è costituito da spazio praticabile coperto, aperto sul fronte esterno su uno o più lati talora scandito da pilastri o colonne, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o comunque ad uso privato esclusivo. Il portico si distingue dal porticato che costituisce lo spazio coperto situato al piano terreno o ad altro livello di accesso dell'edificio, scandito da colonne o pilastri, aperto lungo il perimetro esterno dell'edificio, o verso spazi pertinenziali interni, e costituente spazio condominiale o di uso comune, oppure pubblico o asservito ad uso pubblico.

I proprietari degli edifici muniti di portici da adibire all'uso pubblico dovranno provvedere direttamente e a loro spese alla spese di manutenzione.

I portici privati fanno volume.

### **Art. 39 Piste ciclabili**

#### ***Percorsi pedonali, piste ciclabili, piazze, sovrappassi e sottopassi***

Sono percorsi che devono essere sempre pavimentati e o lastricati con le modalità di sicurezza disciplinate dalle vigenti disposizioni di Legge in materia.

Devono consentire la mobilità delle persone con ridotte od impedito capacità motorie ed assicurare loro l'utilizzabilità diretta delle attrezzature, dei parcheggi, dei servizi e degli edifici, nel rispetto della normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche.

I percorsi di interesse pubblico possono essere oggetto di previsione urbanistica.

Nel caso il percorso pedonale diventi strategico per sicurezza e continuità è possibile prevedere il sovrappasso o sottopasso di arterie viarie di interesse urbano od extraurbano.

La previsione di questi elementi, coperti o scoperti, rientra tra le facoltà previste dal presente Regolamento in quanto attraversamento di suolo pubblico.

Le piste ciclabili sono quelle definite dal Codice della Strada.

Le piste ciclabili nel loro insieme devono formare un sistema continuo costituito da una maglia di percorsi protetti e finalizzati ad una mobilità individuale alternativa al mezzo meccanico.

La realizzazione di tali interventi dovrà essere compatibile con il programma per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e il completamento di itinerari ciclabili o pedonali nel territorio comunale.

Tutti i percorsi dovranno mettere in relazione il maggior numero possibile di luoghi generatori di interessi collegando, in modo continuo tra loro, le diverse parti del territorio comunale.

La continuità delle piste ciclabili dovrà essere garantita anche attraverso diverse soluzioni tipologiche in funzione dello stato fisico dei luoghi e delle sezioni stradali esistenti.

In sede di progettazione degli interventi, devono essere previste aree di servizio attrezzate alla sosta delle biciclette lungo i percorsi ciclabili ed in corrispondenza di particolari punti nodali a cui attribuire la funzione di scambiatore di traffico.

Il percorso ciclabile deve essere separato dal traffico carrabile mediante soluzioni tecniche adeguate.

La pavimentazione della pista deve essere diversa da quella della sede stradale destinata al traffico carrabile e disciplinata così come ai punti precedenti.

Tale differenziazione deve essere conservata in corrispondenza degli incroci e degli attraversamenti.

Nel caso in cui venga utilizzato lo stesso materiale, l'individuazione visiva della pista deve essere assicurata dall'uso di una diversa pigmentazione.

La presenza di un incrocio deve essere segnalata con opportune sagomature della pista quando le condizioni del luogo lo consentano.

Le piste ciclabili debbono sempre essere dotate di segnaletica orizzontale e verticale ed adeguatamente illuminate, ove possibile.

Negli incroci semaforizzati il flusso ciclabile può essere regolamentato unitamente a quello pedonale.

## **Art 40 Aree per parcheggio**

### PARCHEGGI (P)

E' l'area destinata complessivamente alla sosta dei veicoli e composta da stalli, da spazi di manovra tra una fila di stalli e l'altra, da spazi di ingresso e di uscita.

### PARCHEGGIO DI PERTINENZA

La superficie, coperta o scoperta, legata da vincolo pertinenziale ad un edificio o ad un' unità immobiliare nei casi previsti dalle vigenti norme in materia, destinata al ricovero o alla sosta dei veicoli in uso ai residenti nell'edificio, o nell'unità immobiliare, ovvero agli addetti alle attività che vi si svolgono.

#### **"Autorimesse/garage e parcheggi esterni"**

Sono pertinenze di uso privato destinate alla sosta coperta o scoperta dei veicoli. Sono realizzabili in presenza di un edificio principale di pertinenza ad uso residenziale. La disciplina si applica nel rispetto delle N.T.A. dello strumento urbanistico comunale previste per ogni zona omogenea e nel rispetto delle altre disposizioni del vigente R.E.. Si articolano in autorimesse e parcheggi all'aperto.

Le AUTORIMESSE sono locali posti all'interno dei fabbricati, nel sottosuolo o nella resede del fabbricato, destinati al ricovero, alla sosta e alla manovra degli autoveicoli con annessi servizi.

I loro requisiti tecnici e tipologici devono rispettare le norme in materia di prevenzione incendi e quelle sul superamento delle barriere architettoniche.

La loro realizzazione è consentita nel rispetto delle previsioni della pianificazione urbanistica.

I PARCHEGGI, sono posti auto all'aperto, o coperti da sole tettoie con le caratteristiche di arredo esterno.

La loro dimensione minima è di larghezza ml 2,50, lunghezza ml 5,00 e superficie mq. 12,5 devono essere delimitati con apposita segnaletica nell'area di pertinenza. Tali parcheggi sono realizzabili alle seguenti condizioni:

- se a servizio di fabbricato di nuova costruzione, devono essere legati pertinenzialmente ad un edificio principale esistente o di progetto;
- devono rispettare la quantità minima e le dimensioni previste per gli invalidi ai sensi delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, la cui dimensione minima è di ml 3,20 x 5,00;
- devono rispettare il rapporto minimo di permeabilità dei suoli pari al 25% dell'intero lotto;
- devono rispettare le norme sul superamento delle barriere architettoniche previste dalle vigenti disposizioni di Legge in materia.

### PARCHEGGI PRIVATI E/O PERTINENZIALI

È lo spazio da destinare alla sosta dei veicoli in sopra o sottosuolo o in elevazione, con dimensioni minime, al netto di eventuali ingombri murari, di ml. 2,50x5,00, riservato ad un uso privato o comunque pertinenziale.

Gli spazi parcheggio, possono essere localizzati interamente, sia all'interno del fabbricato o nella resede esterna del fabbricato.

Nel caso di dimostrata, oggettiva impossibilità a reperire tali spazi parcheggio, all'interno del lotto di pertinenza del fabbricato oggetto d' intervento edilizio è comunque possibile localizzare gli spazi parcheggio anche in area anche esterna, in altri lotti di terreno in proprietà esclusiva posti nelle vicinanze e comunque a distanza non superiore di ml 100,00 dal fabbricato in questione, e deve essere prodotto atto notarile di vincolo permanente di destinazione e di asservimento al fabbricato in qualità di pertinenza.

I posti auto devono essere vincolati in maniera permanente, con atto notarile a ciascuna unità immobiliare, in qualità di pertinenza, limitatamente agli interventi ad uso residenziale di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica e nei casi specificatamente previsti dalla disciplina di pianificazione di cui allo S.U. Comunale. Negli altri casi quali la sostituzione edilizia, addizione volumetrica, ristrutturazione edilizia è sufficiente la sola localizzazione dei posti auto, senza la necessità di effettuare atto di vincolo permanente di destinazione d'uso e pertinenza.

Il dimensionamento del numero minimo dei posti auto è indicato nelle N.T.A. dello S.U. comunale.

Ove consentito dalle previsioni della pianificazione urbanistica, nel caso di interventi su edifici esistenti, qualora per oggettive motivazioni non sia possibile reperire gli standard di parcheggio richiesti, è facoltà dell'amministrazione comunale attuare forme di monetizzazione.

La trasformazione delle autorimesse e dei posti auto esterni esistenti, ove consentita dagli strumenti urbanistici, è ammissibile a condizione che sia possibile reperire nuovi spazi con uguale destinazione migliorandone ove possibile dimensioni e funzionalità;

Le soluzioni progettuali dovranno dimostrare l'accessibilità e la fruibilità dei previsti posti auto, anche in materia di rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Nella verifica dello spazio a parcheggio la superficie dello spazio di manovra non dovrà essere superiore al 50% dell'intera superficie minima da garantire.

Tutti i posti auto individuati per norma devono essere singolarmente usufruibili, ammettendo la possibilità di poterne usufruire contestualmente unicamente al massimo 2 (due) nel caso siano a servizio della stessa unità immobiliare.

#### **Art. 41 Piazze e aree pedonalizzate**

1. *Definizione.* Si considerano piazze e aree pedonalizzate, gli spazi aperti prevalentemente pavimentati, con attraversamento veicolare precluso o regolato, delimitati e comunque chiaramente identificabili rispetto alle strade carrabili che in essi possono eventualmente confluire.

2. *Componenti.* Tra i tanti materiali che compongono piazze e aree pedonalizzate sono ricorrenti:

- aree per la sosta dei pedoni;
- aree per la sosta dei veicoli;
- percorsi pedonali (ad uso esclusivo o promiscuo);
- percorsi veicolari (ad uso esclusivo o promiscuo);
- superfici impermeabili;
- superfici permeabili;
- elementi vegetali;
- acqua;
- manufatti monumentali e/o di arte urbana;
- manufatti di raccordo o delimitazione;
- attrezzature tecnologiche e/o funzionali;
- chioschi con eventuali dehors composti da tavolini, sedie, ombrelloni.

3. *Prestazioni.* L'obiettivo è aumentare e migliorare la dotazione di questi spazi nei differenti ambiti, sia per i nuovi insediamenti e di sostituzione, sia da riqualificare e di qualificazione diffusa.

#### **Art 42 Passaggi pedonali e marciapiedi**

1. Lo spazio del marciapiede comprende una fascia di transito e fasce eventuali destinate alla posa di oggetti ed impianti diversi (impianti di illuminazione, alberi, cestini portarifiuti, depositi di biciclette, ecc.).

2. Negli interventi di nuova realizzazione, la larghezza della fascia di transito deve essere maggiore o uguale a metri 1,50 e comunque mai inferiore a metri 0,90 e la pendenza trasversale del marciapiede deve essere dell'1%. Fori e chiusini devono essere posti fuori dalla zona di transito e al livello del suolo. L'altezza massima del cordolo di delimitazione del marciapiede verso la carreggiata stradale deve essere di 15 centimetri, i dislivelli di 2,5 centimetri e raccordati con angolo smussato.

3. I marciapiedi devono consentire il transito dei portatori di handicap, in particolare di persone con ridotte o impedite capacità motorie. Il raccordo tra il marciapiede e la carreggiata in corrispondenza dei percorsi per disabili deve ottenersi con un abbassamento del bordo avente spessore di 2,5 centimetri (magari di colore diverso) per una larghezza minima di metri 1,50, un dislivello massimo di 15 centimetri e una pendenza massima dell'8%. I passaggi pedonali e marciapiedi devono essere realizzati nel rispetto delle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, con particolare riferimento al D.P.R. 24.07.1996, n. 503.

4. La superficie dei marciapiedi deve essere antisdrucchiolevole, regolare, compatta e costituita da un materiale diverso da quello usato per la carreggiata. Si ammette l'uso dello stesso materiale solo in ambiti particolari (nuclei antichi, zone a traffico limitato); in tal caso deve essere introdotta la striscia di avvertimento per segnare il passaggio dall'una all'altro.

5. In corrispondenza delle fermate dei veicoli di trasporto urbano di superficie (tram, autobus) è consigliabile rialzare il livello della piattaforma pedonale per diminuire il dislivello con il piano di utilizzazione del veicolo. Per garantire una migliore accessibilità ai mezzi pubblici ed una buona visibilità all'utenza è consigliabile inserire la piattaforma di attesa nella sede stradale ad interruzione delle fasce laterali di sosta.

6. I materiali consentiti per la pavimentazione dei marciapiedi sono: cemento (cls), masselli autobloccanti, porfido a cubetti, lastricati in pietra arenaria, pietre arenaria disposta a taglio (ruzzò). I cordoli in ambito urbano devono essere in pietra arenaria grigia (portì) o di calcestruzzo grigio.

#### **Art 43 Passi carrai ed uscite per autorimesse**

L'accesso a strada privata dalla pubblica via può avvenire mediante accesso carrabile evidenziato con apposito cartello o segnaletica orizzontale.

Non è consentita la localizzazione di spazi parcheggio privati ubicati lungo il limite della sede stradale pubblica, con accesso diretto dalla stessa.

Per ogni singolo lotto oggetto di nuova edificazione, indipendentemente dal numero di unità immobiliari è consentita la realizzazione di un numero massimo di nuovi accessi carrabili dalla strada pubblica non superiore a 2 (due).

Ciascun accesso carrabile, se ubicato lungo strade pubbliche con possibilità di parcheggio laterale, deve avere una larghezza massima di ml. 8.

In caso di presenza di marciapiede il passo carrabile dovrà prevedere l'abbassamento di quota al piano stradale del marciapiede stesso.

Deve essere acquisito il parere della Polizia Municipale e dell'ufficio Manutenzioni fatte salve eventuali ulteriori competenze in materia e nel caso trascorrono giorni 20 (venti) dalla richiesta senza che sia rilasciato, si intende il silenzio con valenza significativa di silenzio assenso e si intende parere favorevole.

La sistemazione del marciapiede è soggetta a deposito cauzionale secondo le modalità che saranno stabilite dal competente ufficio manutenzioni.

Il cancello non può essere posto ad una distanza inferiore di ml. 5,00 dal ciglio stradale, salvo deroghe relative all'installazione di impianti di apertura elettronica, nel rispetto delle disposizioni del codice della strada.

Nuovi passi carrabili non possono essere realizzati in contrasto col nuovo codice della strada.

Il Comune può intimare, ove ne ravveda l'utilità per salvaguardare la pubblica incolumità, l'installazione, a spese dei proprietari della strada privata, di segnali stradali, specchi parabolici o quanto necessario ad eliminare pericoli per la circolazione stradale.

Gli accessi stradali non possono occludere la regimazione superficiale delle acque ed in area extraurbana l'accesso dovrà garantire lo scolo delle acque mediante tubazione di sezione non inferiore alla sezione idraulica del fosso da oltrepassare.

Nel caso di accessi che mettono in comunicazione il piano stradale con la proprietà privata deve essere garantito un tratto piano di almeno cinque metri internamente ad essa a partire dal ciglio stradale.

Le rampe di accesso carrabile a piani interrati o seminterrati, non possono avere una pendenza superiore al 15%.

Le aree destinate ai parcheggi dovranno essere attrezzate in maniera tale da non recare danno o intralcio alla pubblica circolazione, sia pedonale che automobilistica; l'accesso a dette aree dovrà avvenire in maniera tale da consentire una facile visibilità oltreché una adeguata accessibilità.

Qualora queste aree siano all'esterno della recinzione del lotto, esse non dovranno occupare aree pubbliche, sedi viarie pubbliche o private, marciapiedi, aree soggette a servitù specifiche.

Le aree a parcheggio sono soggette al vincolo di pertinenzialità con l'edificio appartenente al medesimo lotto di terreno, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni di legge o regolamentari in materia.

Queste aree dovranno essere trattate in maniera tale da non provocare polvere e si può disporre il raggruppamento di più aree di parcheggio pertinenti a più proprietà nel caso di contestuale presentazione del progetto.

Potrà essere disposto per i locali pubblici quali alberghi, ospedali, teatri, uffici, edifici industriali, supermercati ed in genere i fabbricati che raccolgono un numero considerevole di persone, parcheggi di superficie adeguata secondo le disposizioni di Legge vigenti.

Negli edifici residenziali plurifamiliari è facoltativo riservare nella parte del lotto resa libera dalla costruzione uno spazio per gioco bambini nella proporzione di 15,00 mq ogni 300,00 mc.

L'area inedificata dovrà comunque essere sistemata e mantenuta a verde con piante in conformità alle N.T.A. dello strumento urbanistico comunale.

I proprietari dei lotti su cui verranno fabbricate nuove costruzioni, salvo assenza di previsione, dovranno realizzare per il tratto prospiciente la pubblica via il marciapiede secondo le quote e caratteristiche prescritte dall'Ufficio Tecnico Comunale, secondo gli allineamenti stradali e la Legge sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Le recinzioni di lotti di aree scoperte di proprietà privata, contigue a strade o piazze pubbliche, o di uso pubblico non sono obbligatorie, salvo ci siano ragioni di decoro ambientale e di incolumità pubblica, per le quali si prescrive di recingere il lotto.

Ogni recinzione, in qualsiasi materiale eseguita, dovrà rispettare le norme relative alla distanza dalle strade, alla visibilità ed alla sicurezza del traffico stabilite dal Codice della Strada.

#### **Art. 44 Chioschi/dehors su suolo pubblico**

In tutto il territorio" è consentita la collocazione di manufatti in struttura mobile destinati all'ospitalità (dehor o gazebi) delle dimensioni massime di mq. 40

L'assenso a tale permanenza viene concesso, previa verifica di compatibilità funzionale ed ambientale con l'ambito territoriale di riferimento, con titolo edilizio di Permesso a Costruire, fatta salva la facoltà di revoca della concessione di suolo da parte dell'Ente proprietario, che comporterà la rimozione di manufatti a norma di legge, senza corresponsione di pertinente indennizzo.

Il titolo abilitativo dovrà contenere espressamente la destinazione d'uso ammessa per ciascun manufatto o parte di esso e potrà consentire anche quelle ulteriori opere e strutture strettamente richieste dalla normativa vigente in materia di sicurezza e superamento delle barriere architettoniche.

Le tipologie costruttive dei manufatti in oggetto dovranno risultare coerenti con il contesto territoriale di riferimento e strutturalmente congruenti con il carattere temporaneo della concessione di suolo mediante l'impiego dei seguenti materiali:

- Struttura portante in scatolati metallici o legno, ancorati al pavimento e/o sulle pareti degli edifici con ganci ed attacchi mobili e da tiranti in cavi metallici o di altro materiale resistente (es.: nylon).
- Copertura in tessuto impermeabilizzato, tela plastificata o similari .
- Divisori costituiti da fioriere delle dimensioni massime di cm 40 di larghezza e cm 50 di altezza.

Sono inoltre ammessi divisori in materiale trasparente fino alla copertura, che possono essere mantenuti durante tutto l'arco dell'anno.

I colori prescritti per le parti metalliche sono i toni del grigio, il verde vagone, il marrone ed il nero, il bianco e/o canapa per la teleria.

Le pedane sono ammesse solo nel caso non sia possibile avere la pavimentazione perfettamente piana. Dovranno essere realizzate in legno, con componenti facilmente rimovibili.

La progettazione dovrà tenere conto anche del contesto e di un eventuale coordinamento con interventi similari contigui, in particolar modo con un corretto allineamento.

Laddove si tratti di richieste di risistemazione di spazi pubblici commerciali presenti sullo stesso fronte della via o della piazza, il primo intervento ammesso diventerà anche elemento di vincolo per le successive richieste di deohrs, che a questo dovranno uniformarsi dal punto di vista della progettazione, delle tipologie, degli allineamenti (in orizzontale e verticale) e dei materiali.

## **Art. 45 Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato**

### **SERVITU' PUBBLICHE SPECIALI**

Possono essere applicati e mantenuti sui muri privati prospicienti il suolo pubblico, fatte salve le norme specifiche in materia e relative procedure e titoli abilitativi:

- a. Tabelle per pubbliche affissioni.
- b. Cartelli o tabelle di segnalazione, cassette postali, cesti per la raccolta rifiuti, ecc.
- c. Ganci, mensole, sostegni per fili conduttori elettrici della pubblica illuminazione.
- d. Lapidi, fregi decorativi, commemorativi di personalità o eventi di importanza storica.
- e. Avvisatori per gli incendi, targhette per indicare idranti e capisaldi.
- f. Cartelli stradali, semafori.
- g. Orologi elettrici.
- h. Numeri civici e targhe indicanti il nome della via o della piazza.
- i. Quant'altro risulti di pubblico interesse.

I proprietari di muri privati oggetto delle servitù di cui sopra sono tenuti al loro ripristino, qualora fossero rimosse od occultate per ragioni a loro imputabili.

Qualora per una qualsiasi ragione del proprietario è necessario ricoprire o spostare targhe, lapidi o quant'altro serve da indicazione pubblica, il proprietario è tenuto alla perfetta conservazione ed al ripristino del servizio che è stato rimosso durante l'esecuzione dei lavori.

### **Strutture mobili per il commercio su area pubblica o privata**

È consentita, per la fruizione stagionale da parte dei clienti e con le limitazioni di seguito riportate, la copertura stagionale di spazi esterni su suolo pubblico, previa Autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione Comunale, o privato ed antistanti o adiacenti a pubblici esercizi quali bar, ristoranti, pizzerie.

Non è invece consentita per attività commerciali non configurabili come pubblici esercizi.

Tali manufatti devono essere:

- ad uso esclusivo del pubblico esercizio cui sono collegati;
- collocati esclusivamente in zone libere dalla sosta o dal transito di auto e comunque nel rispetto delle norme del Codice della Strada;
- sostenuti da profilati in legno o metallo verniciato;
- completamente smontabili;
- appoggiati al suolo, se pubblico, senza alcun tipo di infissione nella pavimentazione in modo da consentire la loro rimozione stagionale senza comportare interventi di ripristino del suolo.

Tali manufatti possono:

- essere accompagnati da fioriere, cestini, punti luce da indicare nel progetto sottoposto all'Amministrazione;
- avere un piano di appoggio e di calpestio autonomo rispetto al suolo solo nel caso che lo stesso sia già pavimentato e purché tale pedana sia realizzata in legno trattato, in modo da evitare l'accumulo di rifiuti sotto il piano stesso, da non ostacolare il normale deflusso delle acque piovane e da essere accessibile ai sensi delle leggi in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Tali manufatti e relativi elementi di arredo devono avere una superficie massima di mq 50,00, con un'altezza massima di ml 2.70.

Tali manufatti e relativi elementi di arredo se posti su suolo pubblico è obbligatorio che l'appoggio del manufatto avvenga su pedana come descritto al comma precedente in perfetto ordine e pulizia, pena la revoca dell'Autorizzazione e dell'eventuale Concessione di suolo pubblico.

In presenza di una serie di esercizi commerciali allineati su uno stesso fronte prospettico è obbligatoria la presentazione di un progetto unitario per materiali, illuminazione, colori, altezze e forme.

L'eventuale Concessione del suolo pubblico non può essere rilasciata prima dell'approvazione del progetto edilizio, mentre il rilascio dell'atto autorizzativo di tipo edilizio è subordinato all'avvenuta

stipula del contratto ed alla dimostrazione dell'avvenuto versamento del deposito cauzionale o stipulazione della polizza fidejussoria.

### ***Mostre permanenti o provvisorie su aree libere***

Esse sono consentite limitatamente a merci quali ad esempio a titolo esemplificativo, autoveicoli, attrezzature per campeggio, piante e fiori, materiali edilizi, materiale ed attrezzi per l'agricoltura, ecc. alle seguenti condizioni:

- nelle aree che non hanno destinazione urbanistica commerciale, non siano eseguite opere edilizie di sorta;
- le mostre o esposizioni temporanee su suolo pubblico sono consentite per il periodo massimo di giorni 30. La Concessione del suolo pubblico può essere subordinata al deposito di una cauzione a garanzia del ripristino dei luoghi a seguito di eventuali danneggiamenti.

Dovranno comunque essere rispettati i requisiti igienico sanitari richiesti dalla Azienda Sanitaria Locale, definiti di volta in volta, in base alla tipologia della mostra e alla sua durata, nell'ambito della partecipazione a commissioni di pubblico spettacolo.

### ***Pedane e fioriere***

Le pedane devono essere realizzate in legno opportunamente trattato, assemblate in modo da evitare l'accumulo di rifiuti sotto il piano stesso, che non ostacolino il normale deflusso delle acque piovane e da essere accessibili ai sensi delle leggi in materia di superamento delle barriere architettoniche; ove le dimensioni di suddette pedane lo consentano, queste dovranno essere delimitate da fioriere.

Le fioriere sono ammesse esclusivamente a delimitare lo spazio pubblico o privato, complementare ad un'attività di pubblico esercizio.

La collocazione di pedane e fioriere è ammessa solo temporaneamente e l'Autorizzazione alla loro installazione può essere vincolata dalla presentazione di un deposito cauzionale, di volta in volta determinato in base alla dimensione della pedana od alla quantità di fioriere da installare, a garanzia della loro corretta manutenzione e della loro rimozione a fine del tempo autorizzato.

### **Art. 46 Aree per il gioco dei bambini e per il fitness all'aperto**

Devono essere realizzate nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia.

### **Art. 47 Servizi igienici pubblici**

I servizi igienici pubblici di arredo urbano possono essere realizzati in locali interni ad edifici pubblici, in chioschi appositamente progettati con strutture edilizie leggere o murarie, o con toilette autopulenti amovibili.

Devono rispettare:

- le norme in materia di accessibilità per tutte le utenze con problemi motori nel rispetto delle norme sugli abbattimenti delle barriere architettoniche;
- norme per la sicurezza degli impianti di cui alle vigenti disposizioni di Legge in materia;
- norme in materia di scarichi fognari se collegati a reti esistenti;
- norme vigenti in materia di apparecchi sanitari tradizionali o automatici.

L'Amministrazione Comunale si riserva di affidare in Concessione la disposizione di tali servizi, il numero e la dislocazione a mezzo di appositi atti programmatici.

### **Art. 48 Aree per il commercio ambulante e per gli spettacoli itineranti**

Devono essere localizzate nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia.

#### **Art. 49 Recinzioni di spazi pubblici o di uso pubblico**

Ogni limite o confine di spazio aperto, pubblico o di uso pubblico, con esclusione dei limiti o confini riguardanti tratti di strade esterne al centro urbano, che per quanto attiene arretramento ed altezza sono disciplinati da quanto contenuto nel regolamento di esecuzione e di attuazione (DPR 16 dicembre 1992, n. 495) del nuovo codice della strada, potrà essere materializzato con recinzione le cui caratteristiche formali e dimensionali siano conformi alle disposizioni di cui al presente regolamento o a quelle specifiche stabilite dagli atti di pianificazione urbanistica.

#### **Art. 50 Numerazione civica**

I numeri civici ed eventuali loro subalterni devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche, nel rispetto delle prescrizioni del DPR 30 maggio 1989 n. 223.

Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso allo spazio privato, a destra di chi guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza visibile compresa tra ml. 1,50 e ml. 2,00, e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.

In caso di demolizioni di fabbricati o passi che non debbano essere più ricostruiti o nel caso di soppressione di porte esterne di accesso, i proprietari devono notificare al Comune i numeri soppressi.

Nel corso dell'intervento edilizio, e comunque prima della presentazione della richiesta del certificato di agibilità, il soggetto interessato deve inoltrare al Comune la richiesta di assegnazione del numero civico, ogni qualvolta le opere comportino la realizzazione di nuovi accessi dalla pubblica via o comunque variazione della numerazione civica preesistente.

L'apposizione del numero civico è obbligatoria; in caso di violazione del presente comma, fatta salva eventuale diversa sanzione già prevista da norme nazionali o regionali vigenti, il Comune provvede all'irrogazione della sanzione di euro 84,00.

Per la tipologia, dimensioni, materiale e colore delle targhette con il numero civico si rimanda al Regolamento della Toponomastica.

## Capo III – Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

### Art. 51 Aree verdi

#### ***Costruzioni leggere da giardino e per giochi infantili, prive di copertura***

L'uso dei materiali e la tipologia dei manufatti di cui sopra deve integrarsi con l'ambiente circostante, e possibilmente dovranno essere realizzati in legno opportunamente trattato o verniciato con prodotti atossici.

I suddetti manufatti devono essere conformi alla norme in materia di sicurezza per le attrezzature dei parchi gioco e le superfici ove verranno installati, dovranno essere conformi alla norme vigenti con particolare riferimento ai requisiti per i rivestimenti di superfici e di aree di gioco ad assorbimento d' impatto.

### Art. 52 Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale

1. Definizione. Le aree verdi urbane che si distinguono in parchi e giardini di interesse storico e documentale in quanto sono spazi aperti che per impianto, composizione vegetale e presenza di manufatti architettonici e artistici sono detentori di particolare valore. Parchi e giardini di interesse storico e documentale sono identificati con apposita simbologia negli atti di pianificazione urbanistica.

2. Componenti. Oltre alle componenti che ricorrono nelle aree verdi urbane, nei parchi e giardini di interesse storico e documentale è frequente la presenza di elementi architettonici e scultorei e di specie vegetali rare e/o monumentali, anche raccolte in veri e propri orti o angoli botanici.

3. Prestazioni. Gli atti di pianificazione urbanistica perseguono l'obiettivo di garantire la permanenza di questi spazi curandone le formazioni vegetali, sia spontanee sia coltivate, l'impianto e i singoli manufatti. A questo scopo la conoscenza storica e botanica dei luoghi costituisce supporto indispensabile. La fruizione pubblica dovrà essere regolata e le sue dinamiche monitorate affinché intensità e modalità d'uso si mantengano compatibili.

Per comporre le esigenze di manutenzione e conservazione dei parchi e giardini di interesse storico e documentale con i modi di fruizione pubblica, l'accessibilità e le pratiche d'uso devono essere opportunamente valutate.

Negli interventi di riqualificazione e di manutenzione: Sistemare gli spazi (qualora si ritenga necessario e opportuno) mantenendo la leggibilità dell'impianto originario. L'eventuale installazione di strutture per il gioco, lo sport, il ristoro potrà essere temporanea o permanente, ma in ogni caso progettata con attenzione alle preesistenze e al carattere del luogo.

Mantenere in efficienza i percorsi e le pavimentazioni, conservando il tracciato ed i materiali di pregio.

Qualora non in contrasto con i vincoli di tutela storica, nei parchi pubblici deve essere prevista la presenza di illuminazione artificiale lungo i principali percorsi e nelle aree attrezzate, adottando misure di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico.

Ogni previsione di intervento deve essere fondata sulla conoscenza del luogo ed avere l'obiettivo di conservare le specie vegetali ed i manufatti preesistenti.

E' fatto divieto di abbattere o trapiantare gli esemplari arborei di dimensioni ed età tali da rappresentare un riferimento morfologico. Le sostituzioni di singole piante malate dovranno avvenire con esemplari della medesima specie o, se introvabili, con specie vicarianti e analoghe per portamento, struttura, cromatismo.

Gli interventi di riqualificazione di canalizzazioni, sistemi di irrigazione e di coltivazione, che si rendano necessari, non pregiudicare l'equilibrio ecologico.

Non rimuovere o spostare gli elementi di arredo fisso e le decorazioni originarie se non a seguito di uno specifico progetto di restauro.

## **Art. 53 Orti urbani**

Definizione. Si definiscono orti urbani i piccoli appezzamenti di terra per la coltivazione ad uso domestico, eventualmente aggregati in colonie organizzate unitariamente. Sono appezzamenti di terra per la coltivazione ad uso domestico; possono essere presenti all'interno di aree verdi oppure costituire essi stessi un'area monofunzionale; possono essere su terreni pubblici o privati.

L'utilizzo degli orti urbani deve perseguire l'obiettivo di favorire, la coesione sociale, la qualità delle attività del tempo libero, la qualità della vita degli anziani, la qualità dei prodotti alimentari, regolare il consumo idrico, migliorare l'immagine del territorio.

Gli atti di pianificazione urbanistica stabiliranno la possibilità di effettuare strutture di servizio pertinenziali per il deposito degli attrezzi e dei prodotti agricoli. Le caratteristiche estetiche ed architettoniche di tali strutture dovranno armonizzarsi con il contesto ambientale in cui si inseriscono ed in tal senso deve essere favorita la modularità delle stesse, in termini di materiali impiegati, dimensioni ed ubicazione.

## **Art. 54 Parchi e percorsi in territorio rurale**

1. Definizione. I parchi in territorio rurale sono superfici generalmente estese, costituite da parti funzionali della rete ecologica principale o secondaria, possono essere di proprietà pubblica o privata e possono essere caratterizzati dalla compresenza di aree attrezzate per lo svolgimento di attività ludiche e/o sportive leggere e di aree destinate alla coltivazione agricola.

Gli atti di pianificazione urbanistica, potranno prevedere la possibilità di utilizzo del patrimonio edilizio esistente e la realizzazione di nuovi edifici, strutture ed impianti per usi turistico-ricettivi, ludici, ricreativi e sportivi. Gli interventi devono favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente ed ammettere la nuova edificazione solo ove non sia possibile.

Dovrà essere previsto il mantenimento ed il rafforzamento della la rete ecologica e favorito il recupero dei sentieri preesistenti con possibilità di previsione di arredi funzionali.

Le previsioni devono garantire una equilibrata coesistenza fra le funzioni agricole e quelle ricreative, sportive e turistico-ricettive.

Dovranno essere favorite previsioni di accessibilità, con mezzi pubblici e privati, e supportate da un adeguato dimensionamento delle aree di parcheggio.

Dovranno essere favorite previsioni di percorrenza che garantiscano la compresenza di utenti diversi (pedoni, ciclisti, cavallerizzi, sportivi accanto ad agricoltori che utilizzano macchine agricole), dimensionando e articolando opportunamente la rete dei percorsi, eventualmente separando e proteggendo, valutando la possibilità di accordi con i proprietari privati dei territori adiacenti per aumentare la fruibilità pubblica della rete dei percorsi.

Prediligere l'impiego di materiali vegetali, ecologici ed ecocompatibili, per distinguere, separare, collegare, recuperare e costruire.

## **Art. 55 Sentieri**

1. Definizione. Il sentiero è un percorso a fondo naturale, riconoscibile e permanente, formatosi gradualmente per effetto di calpestio continuo e prolungato da parte dell'uomo o degli animali, ovvero artificialmente a seguito di uno specifico progetto.

2. Componenti. I sentieri sono generalmente costituiti da: sedime, punto di inizio, intersezioni e punto di arrivo, elementi e attrezzature funzionali di servizio (segnaletica, gradini, corrimano, brevi scale, contenitori rifiuti, ecc.).

3. Gli atti di pianificazione urbanistica, devono favorire la creazione di un sistema di sentieri diffuso e qualificato, in particolare nel territorio collinare e negli ambiti di pianura del territorio rurale, connessi con i tracciati eventualmente presenti nei comuni contermini ed ove possibile prevedere raccordi con gli itinerari di lunga percorrenza, anche urbani, di tipo, ciclabile, pedonale ed ippovie. In tale indirizzo, può essere prevista la realizzazione di tratti di nuova realizzazione.

Dovranno ricercarsi integrazioni dei sentieri con strade e sistemi del trasporto pubblico e favorire l'accessibilità alle emergenze di valenza storica e culturale.

Devono predisporre adeguate attrezzature per favorire il passaggio di tratti potenzialmente pericolosi o di difficile superamento, ricorrendo a soluzioni tecniche il più possibile integrate col contesto paesaggistico di riferimento.

Deve essere prevista e collocata in posizione idonea la segnaletica orizzontale e verticale, contenente anche informazioni turistiche, escursionistiche o tematiche, garantendo in ogni caso l'unitarietà progettuale.

## **Art. 56 Tutela del suolo e del sottosuolo**

Si definisce suolo quel sottile strato superiore della crosta terrestre che rappresenta l'interfaccia fra terra, aria ed acqua. Il sottosuolo è la parte sottostante il suolo. Il suolo ed il sottosuolo, rappresentano risorse non rinnovabili fondamentale per la vita sulla terra.

Il suolo, ospita gran parte della biosfera, è fonte di cibo, agisce come filtro e stoccaggio dell'acqua e del carbonio, costituisce la nostra memoria storica e culturale, è un elemento fondamentale del paesaggio, costituisce un presidio per la prevenzione e mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico.

Relativamente al suolo e sottosuolo, devono essere adottate misure atte a prevenire l'impermeabilizzazione, l'impoverimento di materia organica, la perdita di biodiversità, la contaminazione, la salinizzazione, la desertificazione, la compattazione, l'erosione, le frane, le alluvioni e la salvaguardia degli ecosistemi.

Le attività di programmazione e di pianificazione devono avere la finalità di garantire:

- la sistemazione, la conservazione ed il recupero del suolo nei bacini idrografici, con interventi idrogeologici, idraulici, idraulico-forestali-agrari, silvo-pastorali, di forestazione e bonifica, anche attraverso processi di recupero naturalistico, botanico e faunistico;
- la difesa, la sistemazione e la regolazione dei corsi d'acqua nei fiumi nonché delle zone umide;
- la moderazione delle piene, anche mediante realizzazione di invasi, vasche di laminazione, casse di espansione, scaricatori, scolmatori, a difesa dalle inondazioni e dagli allagamenti;
- l'adeguata disciplina delle attività estrattive nei corsi d'acqua, nelle aree umide, al fine di prevenire il dissesto del territorio, inclusi erosione ed abbassamento degli alvei;
- la difesa ed il consolidamento dei versanti e delle aree instabili, nonché la difesa degli abitati e delle infrastrutture contro i movimenti franosi ed altri fenomeni di dissesto;
- la salvaguardia delle falde sotterranee da fenomeni eccessivi di emungimento;
- la razionale utilizzazione delle risorse idriche superficiali;
- lo svolgimento funzionale dei servizi di polizia idraulica;
- il rispetto del sistema idrogeologico del territorio.

### Art. 57 Approvvigionamento idrico

1. Componenti. Il sistema di approvvigionamento idrico si compone di:

- a) gli impianti e le opere che alimentano la rete d'acquedotto per l'acqua potabile, necessari alla captazione, potabilizzazione, adduzione, distribuzione e allacciamento all'utenza, intendendo quest'ultimo come la parte di impianto tra la rete di distribuzione e il punto di consegna all'utente costituita da materiali e opere necessarie a rendere disponibile il servizio;
- b) il sistema costituito dal complesso di impianti di captazione da corpi idrici superficiali e impianti di depurazione che, previo eventuale trattamento, distribuiscono alle utenze l'acqua in pressione per il consumo di tipo non potabile;
- c) il reticolo idrografico artificiale e naturale minore che può costituire fonte e vettore di approvvigionamento idrico per il consumo di tipo non potabile.

2. Prestazioni. Al fine di limitare i prelievi da falda e da acque superficiali, occorre incentivare:

- a) il passaggio, negli areali agricoli approvvigionabili dai Consorzi di Bonifica, dagli emungimenti di falda a prelievi delle acque superficiali consortili, disincentivando la perforazione di nuovi pozzi.
- b) il riutilizzo delle acque reflue recuperate per usi irrigui, industriali e civili compatibili;
- c) la riduzione delle perdite nella rete di adduzione e distribuzione.

La rete di approvvigionamento di acque meno pregiate di cui ai punti b) e c) del comma 1 deve essere funzionale al riutilizzo delle acque meteoriche e delle acque reflue recuperate per usi irrigui, industriali e civili compatibili.

3. Competenze. La rete e gli impianti di approvvigionamento idrico sono di competenza degli enti e consorzi proprietari e gestori di reti di cui al comma 1.

L'Ente gestore del servizio, in seguito a valutazioni sullo stato delle reti, può richiedere interventi specifici a carico dei soggetti attuatori di interventi urbanistici, funzionali per l'adeguamento della rete acquedottistica e degli impianti esistenti all'interno o all'esterno dell'area interessata dall'intervento urbanistico.

Nei casi in cui lo stato dell'acquedotto non consenta la fornitura della portata richiesta dall'utente, l'Ente gestore del servizio, si riserva la possibilità di fornire una portata massima compatibile con le condizioni di esercizio della rete. In tali casi, sarà a carico del cliente l'eventuale predisposizione di impianti interni che garantiscano il soddisfacimento delle portate richieste.

L'installazione di bocche antincendio installate sul suolo pubblico viene eseguita dal Gestore su richiesta del Comune e degli enti preposti ai servizi. I medesimi soggetti saranno titolari dei relativi contratti di fornitura.

Nei casi in cui lo stato dell'acquedotto non consenta la fornitura della portata antincendio ad uso privato, l'Ente gestore del servizio, si riserva la possibilità di fornire una portata massima compatibile con le condizioni di esercizio della rete. In tali casi, sarà a carico del cliente l'eventuale predisposizione di impianti interni che garantiscano il soddisfacimento delle portate richieste.

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili.

Oltre che dall'acquedotto comunale, acqua per uso civile può essere prelevata da fonti di approvvigionamento idrico autonomo (pozzo o sorgente).

In questo caso deve essere dimostrata l'idoneità all'uso potabile, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, prima dell'attestazione dell'Abitabilità.

## Art. 58 Depurazione e smaltimento delle acque

1. Componenti. Il sistema fognario e di depurazione si compone dell'allacciamento delle utenze alla rete fognaria, del sistema di condotte per la raccolta e il convogliamento delle acque reflue urbane (compresi gli scaricatori di piena di emergenza), degli impianti e della rete di raccolta e laminazione delle acque meteoriche, dell'impianto di depurazione costituito da tutte le opere edili e/o elettromeccaniche e di ogni altro sistema atto a ridurre il carico di inquinanti presenti nelle acque reflue. In particolare, si definisce rete fognaria mista la rete fognaria che raccoglie e convoglia in maniera unitaria acque reflue domestiche e/o industriali e acque reflue di origine meteorica; si definisce fognatura separata la rete fognaria costituita da due canalizzazioni.

a) la prima è adibita alla raccolta e al convogliamento delle sole acque meteoriche di dilavamento (denominata fognatura bianca), dotata o meno di dispositivi per la raccolta e la separazione delle acque di prima pioggia;

b) la seconda è adibita alla raccolta e al convogliamento delle acque reflue urbane unitamente alle eventuali acque di prima pioggia (denominata fognatura nera).

2. Prestazioni. Al fine di garantire la riduzione del rischio idraulico e la riduzione dell'impatto dei reflui sul sistema naturale, devono osservarsi le seguenti norme:

2.1. *Rete fognaria mista e rete fognaria nera.* La capacità idraulica delle reti fognarie principali e degli scaricatori di piena di emergenza a servizio delle stesse deve essere adeguata ai deflussi di acque nere e miste con adeguato margine di sicurezza per i carichi dei momenti di punta.

È obbligatorio l'allacciamento alla rete fognaria pubblica di tutti gli insediamenti edifici ed installazioni ubicati in aree servite da rete fognaria. Gli scarichi esistenti e in possesso di regolare autorizzazione allo scarico sul suolo o in corpo idrico superficiale posti in area servita da pubblica fognatura possono non allacciarsi fino a quando per gli stessi non sussista l'obbligo di richiesta di nuova autorizzazione allo scarico per intervenute modifiche sostanziali della rete fognaria interna, dei sistemi di trattamento e/o delle caratteristiche dell'utenza servita; l'Autorità competente, in sede di rinnovo dell'autorizzazione allo scarico anche in assenza di modifiche quali-quantitative dello scarico stesso, può ritenere opportuno convogliare gli scarichi in pubblica fognatura e quindi disporre l'allacciamento per motivi di igiene pubblica e tutela ambientale. Deroghe all'obbligo di allacciamento possono essere previste in relazione a particolari condizioni tecniche, ambientali ed economiche, che rendessero particolarmente difficoltosa la realizzazione dell'opera.

Alla pubblica fognatura nera o mista è di norma vietato l'allacciamento di acque meteoriche non contaminate come definite dalla specifica normativa regionale mentre vi devono essere prioritariamente inviate, anche dopo trattamento adeguato, le acque meteoriche contaminate (prima pioggia e acque reflue di dilavamento).

Qualora l'allacciamento alla rete fognaria pubblica non sia possibile, il collettamento e la depurazione delle acque reflue rimane a carico del titolare dello scarico che dovrà realizzare sistemi di depurazione autonomi e immissioni nel corpo idrico recettore nel rispetto delle vigenti normative in materia di prevenzione dal rischio di inquinamento e delle prescrizioni degli enti gestori dei corpi idrici riceventi.

2.2. *Realizzazione di reti separate.* Nell'ambito della progettazione di nuove opere fognarie o del risanamento di opere esistenti, si deve ordinariamente, ove possibile, prevedere la realizzazione di reti separate anche nel caso che la fognatura di recapito sia mista. Nel caso sia tecnicamente possibile l'allacciamento delle reti oggetto della progettazione sia a collettori misti sia a collettori separati, si deve prevedere il loro collegamento alle rispettive tubazioni delle reti separate esistenti.

2.3. *Rete fognaria bianca.* Gli attuali collettori di rete fognaria, se privi di allacciamenti di reflui industriali e domestici e già definiti come "rete fognaria separata di acque bianche", devono essere prioritariamente destinati alla costituzione di una rete di acque meteoriche, qualora ne ricorrano le condizioni tecniche. A tal fine, deve essere di norma vietato l'allacciamento di acque reflue domestiche o industriali e deve essere consentito solo l'allacciamento di acque meteoriche di dilavamento pulite e/o di seconda pioggia.

I sistemi di raccolta delle acque meteoriche non contaminate devono prevedere come recettore la rete fognaria bianca separata, e in subordine il suolo o strati superficiali del sottosuolo oppure un corpo idrico che ne favorisca il riuso.

3. *Competenze*. La rete e gli impianti fognari e di depurazione delle acque reflue urbane sono di competenza del gestore del Servizio idrico integrato che si esprime anche in merito al rilascio di autorizzazioni allo scarico in pubblica fognatura di acque reflue industriali e meteoriche di dilavamento.

L'allaccio alle reti tecnologiche dovrà avvenire in stretta conformità a quanto prescritto dai regolamenti degli Enti Gestori dei relativi servizi.

La realizzazione delle opere di allaccio alle reti dei pubblici servizi è subordinata al rispetto di tutte le norme tecniche e procedurali vigenti in materia e alla specifica autorizzazione da ottenere da parte degli enti gestori delle reti e, per quanto riguarda la manomissione del suolo pubblico, dall'ente proprietario del sedime interessato dai lavori.

Gli allacci provvisori a servizio dei fabbricati removibili, destinati ad attività temporanee, verranno rimossi integralmente al termine della attività.

Le trasformazioni urbanistico edilizie potenzialmente incidenti sull'efficienza e la funzionalità dei servizi erogati caratterizzati da situazioni deficitarie, sono subordinate alla preventiva acquisizione di specifici pareri preventivi degli enti gestori il parere può essere sostituito da certificazione del progettista.

Relativamente all'argomento in questione si rinvia alle disposizioni dei regolamenti comunali "per la disciplina degli scarichi delle acque reflue nei canali della fognatura urbana" e del "regolamento comunale per la gestione dei servizi di smaltimento rifiuti" e comunque prima di allacciare gli scarichi di acque nere alla fognatura comunale devono essere posizionati dei dispositivi di decantazione (fossa biologica).

#### **Art. 59 raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati**

Si rinvia a specifico regolamento comunale in materia.

#### **Art. 60 distribuzione dell'energia elettrica**

1. *Componenti*. Il sistema di distribuzione dell'energia elettrica si compone della rete di distribuzione formata dalle linee elettriche, dalle sottostazioni e dalle cabine di trasformazione, dagli impianti per la derivazione d'utenza.

2. *Prestazioni*. Al fine di minimizzare l'impatto elettromagnetico, favorendo allo stesso tempo l'integrazione territoriale delle reti e degli impianti per la produzione dell'energia elettrica, in prossimità di asili, scuole, aree verdi attrezzate e ospedali, nonché di edifici adibiti alla permanenza di persone non inferiore a 4 ore al giorno, occorre adottare i possibili accorgimenti per limitare l'esposizione delle persone e comunque garantire l'obiettivo di qualità previsto dalla normativa vigente, sia per le nuove costruzioni nei confronti delle linee e degli impianti esistenti, sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni esistenti. A tale scopo, devono osservarsi le seguenti norme:

2.1. Minimizzazione dell'impatto degli elettrodotti ad alta tensione. Nelle aree per nuovi insediamenti a destinazione mista residenziale e direzionale, è obbligatorio l'interramento delle linee aeree esistenti; il tracciato della linea dovrà essere individuato a idonea distanza dagli spazi esterni in cui si prevede la significativa presenza di individui e debitamente segnalato. Nei tratti ove non risulti possibile o conveniente eseguire interramenti, la realizzazione di nuovi elettrodotti o la ricollocazione dei tratti esistenti avverrà all'interno di aree riservate a infrastrutture che non prevedono la permanenza di persone, oppure all'interno delle loro fasce di rispetto e comunque nel rispetto dei limiti e obiettivi di qualità di legge. Per la distribuzione ad alta tensione dovranno essere impiegate linee aeree compatte; per la distribuzione a media tensione potranno essere impiegate linee in cavo aereo (cavi elicordati).

2.2. Minimizzazione dell'impatto delle cabine di trasformazione. La realizzazione/ riconfigurazione, ove prevista, delle cabine di trasformazione primaria, dovrà avvenire in conformità dei limiti e obiettivi di qualità di legge, prevedendo una fascia di rispetto comunque contenuta all'interno del limite di proprietà dell'ente gestore. Le cabine secondarie di trasformazione dovranno essere collocate in aree in cui non è prevista la permanenza prolungata di persone, quali parcheggi e percorsi viari, e dovrà essere individuata a cura del gestore una fascia di rispetto adeguata a garantire il rispetto dei limiti di legge. La loro collocazione e i materiali utilizzati dovranno essere attentamente valutati al fine di un corretto inserimento spaziale rispetto all'intorno. Solo in casi particolari, adeguatamente motivati, la cabina secondaria di trasformazione potrà essere collocata all'interno di edifici residenziali o adibiti a uso con permanenza prolungata di persone; in tali casi deve essere prevista qualora necessario, una schermatura idonea a garantire il rispetto dei limiti e obiettivi di qualità e tale da garantire la sua efficacia anche nel tempo. La progettazione, realizzazione e posa in opera della schermatura sarà a carico del proprietario/gestore della cabina stessa che dovrà anche certificarne l'efficacia per il rispetto dei limiti e degli obiettivi di qualità anche sul lungo periodo. La realizzazione delle cabine secondarie di trasformazione e degli impianti per la derivazione d'utenza è sempre consentita in tutti gli ambiti, anche mediante nuova costruzione dimensionata sulle esigenze da soddisfare.

3. *Competenze.* La rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica sono di competenza dei gestori titolari. Agli stessi compete la definizione delle fasce di rispetto in riferimento all'obiettivo di qualità. Ciascun edificio ad uso abitativo deve essere dotato di fornitura di energia elettrica.

#### **Art. 61 distribuzione del gas**

1. *Componenti.* Il sistema di distribuzione del gas si compone delle condotte di distribuzione, delle cabine di prelievo del gas, delle cabine di riduzione di distretto e degli impianti per la derivazione d'utenza (allacciamenti).

2. *Prestazioni.* Al fine di minimizzare il consumo di suolo, l'estensione della rete di distribuzione in aree in cui questa non è presente e la sostituzione di porzioni di rete esistenti dovranno essere preferibilmente effettuate all'interno delle fasce di rispetto delle infrastrutture esistenti.

3. *Prescrizioni per interventi edilizi.* Il gruppo di misura installato a valle della derivazione d'utenza (contatore) dovrà essere installato, all'interno di appositi manufatti di alloggiamento, esternamente al fabbricato, in posizione accessibile dall'esterno, di norma al confine tra la proprietà privata e il suolo pubblico. In occasione di interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, il gruppo di misura installato a valle della derivazione d'utenza (contatore) dovrà essere spostato, all'interno di appositi manufatti di alloggiamento, esternamente al fabbricato, in posizione accessibile dall'esterno, di norma al confine tra la proprietà privata e il suolo pubblico. Tale intervento andrà realizzato a cura e a spese dell'utente.

4. *Competenze.* La rete e gli impianti di distribuzione del gas sono di competenza dei gestori titolari.

L'Ente gestore del servizio, in seguito a valutazioni sullo stato delle reti, può richiedere interventi specifici a carico dei soggetti attuatori di interventi urbanistici, funzionali per l'adeguamento della rete e degli impianti esistenti all'interno o all'esterno dell'area interessata dall'intervento.

Ciascun edificio ad uso civile abitazione ha facoltà di essere allacciato alla rete di distribuzione dell'energia elettrica.

## **Art. 62 ricarica dei veicoli elettrici**

Ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., richiedesi la presentazione di idonea documentazione (elaborato grafico ed indicazione in relazione tecnica), ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio di edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, che dimostrino l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali oppure no.

## **Art. 63 produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento**

1. *Componenti.* Il sistema si compone degli impianti e della rete di distribuzione del teleriscaldamento e della rete e degli impianti di produzione e distribuzione dell'energia da fonti rinnovabili e assimilati e dei rispettivi impianti per la derivazione (allacciamenti).

Gli impianti di energia da fonti rinnovabili e di cogenerazione si compongono di impianti di produzione, di eventuali serbatoi di accumulo e delle relative reti di distribuzione locali o di allacciamento a reti comunali e sovracomunali.

La rete di teleriscaldamento (Tlr) è composta da impianti di produzione di energia termica ed eventualmente di cogenerazione di energia elettrica e dalla rete di distribuzione di energia (fluido termovettore).

2. *Prestazioni.* Al fine di ridurre il consumo di energia da fonti non rinnovabili, negli interventi di trasformazione devono osservarsi le prescrizioni stabilite nelle N.T.A. del R.U. e nel regolamento comunale per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti alternative e rinnovabili.

3. *Competenze.* La rete e gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento sono di competenza dei gestori titolari.

Ciascun edificio deve essere dotato di impianti di produzione da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento, nel rispetto delle disposizioni di legge sovraordinate e delle vigenti N.T.A. dello strumento urbanistico comunale.

## **Art. 64 Telecomunicazioni**

1. *Componenti.* Il sistema delle telecomunicazioni si compone degli impianti per la telefonia mobile o stazioni radio base o Srb, degli impianti di diffusione radiotelevisiva per i sistemi analogici, radio digitale o Dab e per la televisione digitale terrestre o Dvb- T, dei ponti radio di collegamento per telefonia fissa e mobile e impianti radiotelevisivi, delle reti per la telefonia fissa e delle reti a fibre ottiche.

Si rinvia alle disposizioni di specifico regolamento comunale per l'installazione ed il controllo degli impianti di telecomunicazione.

## Capo V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

### Art. 65 pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

#### DECORO DEGLI EDIFICI

Ogni manufatto deve presentare in ogni fronte un aspetto architettonico decoroso, appropriato ai valori ambientali, storici, paesaggistici della località in cui sorge.

Nella presentazione dei progetti dovranno essere evidenziati i criteri di carattere architettonico, tecnologico, di scelta del materiale, di decorazioni, di tinteggiature, che tendono ad armonizzare il manufatto con gli edifici circostanti, con le caratteristiche predominanti del tessuto urbano o dell'ambiente agricolo.

Ciò vale anche per la recinzione e l'arredo della parte del lotto scoperta, in modo tale da conservare un carattere unitario ai vari borghi ed evitare stonature in ambienti monumentali o comunque caratteristici.

Per tutti gli edifici storici realizzati anteriormente al 1954 andranno tutelati:

- i sistemi voltati strutturali in pietra;
- murature perimetrali portanti compresi eventuali archi, volte e piattabande che definiscono le aperture;
- i solai in legno, quantomeno per la parte sporgente dai muri perimetrali;
- muratura perimetrale in pietra a vista ;

In particolare vanno tutelati i seguenti elementi qualora gli stessi abbiano un valore di memoria storica:

- atrio e corpo scala;
- soffitti voltati;
- soffitti decorati;
- particolari soluzioni del vano delle aperture, portali interni ed esterni.
- decorazioni di facciata in rilievo e/o dipinte
- aggetti in legno

Per quanto riguarda gli interventi nei Borgo di Formentara, Porcilecchio, Gurfuglieta, Vruga, i mulini storici, andranno tutelati oltre agli elementi di cui sopra anche:

- tetti con copertura in pietre di piagne esistenti (lastre di pietra arenaria locale) avente superficie maggiore del 50% dell'intera copertura.

#### ABITAZIONI RURALI

Si definisce casa colonica o abitazione rurale quell'edificio insistente sul fondo agricolo pertinente alla conduzione del medesimo fondo di proprietà del coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale secondo le definizioni legislative in vigore.

Le caratteristiche architettoniche delle case coloniche di nuova costruzione, devono ispirarsi alle caratteristiche di ambientazione del territorio agricolo locale, e precisamente:

- 1) l'edificio potrà svilupparsi su due piani il cui piano terreno deve essere prevalentemente destinato ad annessi e il piano primo ad abitazione.
- 2) Le forme dovranno essere compatte con prevalenza delle parti piene su quelle delle aperture e con eventuali portici o loggiati non potranno superare il 20% della superficie coperta degli edifici.
- 3) I tetti devono essere a falde inclinate a padiglione o a capanna con manto di copertura con tegole di colore grigio arenaria o con lastre di pietra arenaria locale (piagne).
- 4) Le pareti esterne devono essere a pietra a vista o trattate ad intonaco civile liscio tradizionale e tinteggiate nei colori oca, nocciola o calce naturale nelle diverse variazioni cromatiche.
- 5) La scala esterna non dovrà essere in aggetto ma chiusa da sottostante muratura perimetrale.
- 6) Non sono ammessi terrazzi a sbalzo né terrazzi a tasca inseriti nelle falde inclinate dei tetti.

7) Gli infissi esterni devono essere in legno trattato naturale o alluminio o pvc verniciati di colore legno naturale chiaro e scuro, bianco, grigio micalizzato, salvia in sintonia con l'edificio, mentre se presenti gli elementi oscuranti devono essere in persiana del tipo toscano o scuri in legno trattato naturale o alluminio o pvc verniciati di colore legno naturale chiaro e scuro, verde vagone, marrone, salvia verniciati in sintonia con l'edificio.

8) L'altezza dell'edificio misurata da terra alla gronda, non può superare ml 7.00 o diversi e più restrittivi parametri stabiliti dalla pianificazione urbanistica.

9) Gli aggetti di gronda sono consentiti nella misura massima di cm 50,00.

10) Pluviali in rame o materiale simile stesso colore o lamiera verniciata marrone.

La realizzazione di nuove case coloniche non deve consentire, possibilmente, la realizzazione di nuove strade ma attestarsi sulla viabilità poderale esistente, dovranno essere collocate in modo da rispettare l'andamento naturale dei terreni.

Nel caso di casa colonica unica di un'azienda agricola questa assume la valenza di centro aziendale che costituisce il complesso di funzioni connesse alla conduzione agricola e relative all'attività amministrativa commerciale, residenziale, di rappresentanza, tecnica e agrituristica dell'azienda.

Riguardo alla consistenza e dimensione della casa colonica questa non può superare mq. 110,00 di superficie utile relativamente ai vani abitabili oltre il 20% di superficie utile max per vani accessori, salvo le aggiunte relative a parti escluse dal conteggio della SUL, ai sensi del regolamento n° 64/R.

Ai fini dell'Abitabilità e delle dotazioni, le case coloniche seguono le caratteristiche degli alloggi per civile abitazione.

Nel caso di deruralizzazione di case coloniche aventi le caratteristiche sopradescritte, l'intervento di ristrutturazione non dovrà modificare, le caratteristiche estetiche architettoniche significative e caratterizzanti, originarie dell'edificio, indicate sopra.

#### ANNESI AGRICOLI

Gli annessi agricoli sono quegli edifici o costruzioni funzionali all'esercizio dell'attività agricola e riguardano principalmente il ricovero di materiali ed attrezzi, la conservazione e l'imballaggio dei prodotti, l'allevamento ed il ricovero degli animali, tettoie, stalle, serre.

Le caratteristiche architettoniche degli annessi agricoli, realizzati in forma definitiva, stabile e permanente, devono ispirarsi alle caratteristiche d' ambientazione del territorio agricolo montano e precisamente:

1) l'edificio dovrà svilupparsi ad un piano, di forma compatta a parti piene senza apertura a costituire portici o loggiati;

2) i tetti devono essere a falde inclinate a padiglione o a capanna, del tutto simili alla casa colonica insistente sul fondo, col manto di copertura tegole di colore grigio arenaria o con lastre di pietra arenaria locale (piagne) o lastre di lamiera preverniciata colore grigio arenaria, privi di soffittatura.

3) gli annessi agricoli dovranno essere realizzati in muratura tradizionale, in struttura portante d'acciaio o legno o con struttura in c.a. anche di tipo prefabbricato, Le pareti esterne devono essere a pietra a vista o trattate ad intonaco civile liscio tradizionale e tinteggiate nei colori oca, nocciola o calce naturale nelle diverse variazioni cromatiche della casa colonica.

4) è ammessa facoltativamente la dotazione di infissi a doghe in legno dello stesso colore delle persiane della casa colonica ed in alluminio o ferro con stampo ad effetto legno.

Le suddette prescrizioni sui materiali di carattere estetico architettonico, hanno carattere generale e possono avere diversa disciplina, in relazione alle N.T.A. dello strumento urbanistico comunale o ad altra disciplina di carattere urbanistico e/o regolamentare.

Riguardo all'ubicazione gli annessi agricoli, ove possibile in relazione alle esigenze agronomiche e/o logistiche, dovranno essere realizzati nelle vicinanze della casa colonica in modo da costituire il complesso degli edifici pertinenti al centro aziendale.

Riguardo alla dimensione gli annessi non possono eccedere la capacità produttiva del fondo o le reali necessità dell'azienda dimostrate secondo la normativa in vigore.

Le tettoie o fienili sono costituiti da edifici privi di tamponamenti laterali e devono avere i pilastri rivestiti di pietra o legno ed il tetto a capanna con manto di copertura in tegole di colore grigio arenaria o con lastre di pietra arenaria locale (piagne) o lastre di lamiera preverniciata colore grigio arenaria simili agli altri edifici dell'azienda, ove possibile in relazione alle esigenze agronomiche e/o logistiche, devono essere ubicate nell'area del centro aziendale.

Le serre in sede fissa, sono generalmente costruite in ferro e vetro devono avere di norma la caratteristica sezione a pentagono o circolare.

Le stalle o gli edifici di ricovero degli animali devono essere costruite in muratura tradizionale, in struttura portante d'acciaio o legno o con struttura in c.a. anche di tipo prefabbricato, Le pareti esterne devono essere a pietra a vista o trattate ad intonaco civile liscio tradizionale e tinteggiate nei colori ocra, nocciola o calce naturale nelle diverse variazioni cromatiche della casa colonica, il manto di copertura deve essere in tegole di colore grigio arenaria o con lastre di pietra arenaria locale (piagne) o lastre di lamiera preverniciata colore grigio arenaria. Si deve avere cura dell'eventuale ripartizione in box per ciascun animale ove richiesto internamente all'edificio.

Eccettuate le serre sono vietati annessi che abbiano parti strutturali in vista.

E' ammessa la realizzazione di manufatti agricoli temporanei, di cui all'art. 70 della L.R. N° 65/2014, in assenza delle suddette condizioni. Tali manufatti potranno essere in legno o di tipo prefabbricato. Dovranno avere coperture a capanna o curva in materiale leggero di colore verde o grigio e dovranno essere schermate con siepe sempreverde con esclusione del lato di accesso.

#### **Manufatti temporanei in assenza di programma aziendale art. 70 l. r. n. 65 del 10/11/2014.**

Per annesso agricolo temporaneo si intendono i depositi di prodotti, attrezzi o materiali, le rimesse per le macchine agricole, i ricoveri per animali e ogni altra costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze legate alla conduzione dei fondi agricoli.

L'installazione di annessi agricoli temporaneo verrà ammessa dietro comunicazione se per la durata di due anni e Segnalazione Certificata di Inizio Attività per una durata superiore ai due anni, da presentare al Comune, come previsto dalla Legge Regionale n. 65/14 ed allegati relazione tecnica ed elaborati grafici a firma di un tecnico abilitato.

I Nuovi annessi agricoli sarà consentita su lotti di superficie minima di 1.000 mq. In particolare è ammessa la costruzione di annessi di 40 mq. di superficie utile interna per lotti superiori o uguali a 1.000 mq. , oltre i 1.000 mq. la superficie utile interna minima di 40 mq. è ampliabile di 10 mq. ogni 200 mq. di terreno, fino ad un massimo di mq. 200 e tenendo conto delle dimensioni aziendali.

La progettazione dovrà garantire l'inserimento della costruzione nel terreno con un attento studio relativo all'impatto paesaggistico ed ambientale. Gli annessi agricoli, comunque, non potranno essere localizzati su crinali o emergenze paesaggistiche, né in prossimità di edifici storici o di pregio ambientale, né soggette a salvaguardi idraulica. L'ubicazione dovrà essere possibilmente in continuità od in prossimità di eventuali fabbricati esistenti od in aderenza a muri terrazzamenti o ciglioni esistenti. Qualora l'andamento del terreno lo consenta saranno obbligatorie soluzioni interrate o seminterrate.

L'apertura di nuovi percorsi d'accesso, gli sbancamenti di terreno, l'abbattimento di alberature, dovranno essere contenuti al minimo, e le sistemazioni idraulico-agrarie necessarie dovranno far parte integrante del progetto di realizzazione o ristrutturazione dell'annesso.

Gli annessi dovranno rispettare le distanze minime dai confini e dai fabbricati previste dal Codice Civile.

Gli annessi saranno esclusivamente a **carattere temporaneo**, da realizzarsi in struttura leggera, tale da essere agevolmente rimossa e pertanto da non alterare in via definitiva l'area agricola dove vengono installati. **Gli annessi di carattere temporaneo fuori terra non dovranno essere stabilmente infissi nel terreno, ma semplicemente ancorati, al fine di consentire una agevole rimozione (sono ammessi pali conficcati nel terreno e non cementati).** Detti annessi potranno essere realizzati in elementi prefabbricati in legno o in ferro con telone di colore verde o grigio solo ancorati. Comunque dovranno essere realizzati con materiali omogenei tra loro, con divieto assoluto di assemblaggio di materiali di recupero, e comunque non idonei per natura, dimensioni, manutenzione, ecc. , nonché di pannelli di lamiera o plastica. Tali annessi sono definiti dimensionalmente da una superficie interna massima variabile in rapporto alla estensione del fondo di cui sono pertinenza. Per i fabbricati in legno da un'altezza all'imposta della copertura (tale altezza è definita dalla distanza intercorrente tra l'incontro dell'intradosso della copertura con le pareti esterne ed il piano di calpestio esterno) che non deve superare i ml. 3,50. Potranno essere consentite altezze diverse, rapportate alla effettiva necessità, per esempio per ricovero di cavalli, o per altezze inderogabili di attrezzature agricole opportunamente documentate e dimostrate. Dovranno essere costituite da un solo locale, dotato di una sola finestra e una sola porta. Potranno essere inoltre dotati di loggia, in incremento della superficie interna, a condizione che la stessa abbia profondità non inferiore a ml. 1,50: questa dovrà essere realizzata come prosecuzione di tutto il fronte di accesso e impostarsi lungo la linea del solaio di copertura. Non dovranno essere allacciati stabilmente alle reti delle urbanizzazioni (acquedotto, gasdotto, elettrodotto, fognature, rete telefonica, ecc. ). Non potranno contenere né cucina né servizi igienici. La coloritura dovrà essere attentamente valutata, si può mantenere il legno a vista anche senza trattamenti particolari, nel caso si preferisse tinteggiarlo vanno utilizzati solo degli impregnati delle tonalità del castagno. La copertura dovrà essere a due falde inclinate (capanna) e di colore grigio arenaria. Le canne dovranno essere in rame o preverniciate colore marrone scuro. I fabbricati in ferro con telone verde o grigio potranno essere con struttura ad arco o a capanna, con un'altezza massima di ml. 7,00. Gli annessi temporanei sono rilasciati con Comunicazione del proprietario o chi ne ha titolo gratuita a carattere limitato nel tempo, per un periodo di **anni 2 (due)** e con Segnalazione Certificata di Inizio Attività per un periodo superiore ai due anni. L'Autorizzazione potrà essere rilasciata oltre al proprietario anche all'affittuario o conduttore del fondo, purché autorizzato dal proprietario stesso, tramite presentazione di domanda con allegati i seguenti documenti:

-Relazione giustificante la necessità dell'annesso in relazione alla conduzione del fondo specificando le colture in atto o che si intendono realizzare, i mezzi e i materiali o quant'altro necessario alla conduzione del fondo.

-Cartografia catastale e fotogrammetrica adeguata con il perimetro del fondo e l'esatta ubicazione del manufatto con indicata la strada di accesso.

-Tipologia del manufatto con dimensioni e descrizione dei materiali con cui si intende realizzare.

-Elaborati grafici, rilievo plano-volumetrico, piante, sezioni e prospetti, in scala adeguata e tali da permettere una esatta individuazione del collocamento del manufatto.

-Documentazione fotografica esauriente dell'intorno ove si intende posizionare il manufatto.

-Impegno alla rimozione dei manufatti entro la scadenza del biennio (per la comunicazione).

Il responsabile dell'Istruttoria dell'Ufficio Tecnico Comunale valuterà la congruità della proposta nei confronti dell'inserimento nel contesto ambientale nonché della conformità tipologica e morfologica.

### **Punti vendita informatizzati**

Sono considerati tali i distributori automatici di sigarette, caramelle, bancomat, ecc. .

Sono vietate l'installazione a rilievo della facciata, mentre se comprese in un progetto unitario, possono essere installate a filo vetrina di esercizi commerciali o banche .

### **Aree scoperte nelle aree della conservazione equiparate a centri storici (zone A)**

1. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi di sistemazione esterna saranno volti al ripristino filologico ed alla restituzione spaziale dell'organizzazione originaria, secondo criteri di continuità di lettura e rapporti di relazione che esistono tra manufatto edilizio e superficie inedificata che ad esso direttamente compete.
2. Ogni intervento di cui al comma 1, dovrà rispettare le indicazioni di seguito riportate:
  - a) dovrà essere recuperata la sistemazione a verde con le relative alberature, i percorsi, gli orti, i pergolati, le siepi e tutte le specie originarie;
  - b) dovranno essere recuperate la pavimentazione esterna ed i sistemi di recinzione qualora esistano ancora quelli originari. In mancanza si provvederà al ripristino degli stessi con materiali e secondo tecniche tradizionali;
  - c) dovranno essere recuperati gli elementi di arredo esterno e di corredo all'edificio quali, a titolo esemplificativo, fontane, pozzi, panchine, ninfei, tempietti, limonaie;
3. Le aree che risulteranno libere per demolizione di superfetazioni o per eliminazione di strutture precarie dovranno essere adeguatamente sistemate a verde con piantumazione di essenze tipiche del luogo.
4. Le pavimentazioni esterne, consentite nel rispetto delle norme vigenti in materia di permeabilità dei suoli, devono essere realizzate esclusivamente in pietra o in cotto o comunque con materiali idonei al contesto concordati con l'ufficio tecnico comunale.
5. Sono fatti salvi i casi in cui non sia più possibile, previa documentazione, cogliere i segni o valori testimoniali dell'impianto originario; le sistemazioni dovranno comunque rapportarsi in modo congruo con le caratteristiche dell'ambiente costruito di cui fa parte.

### **Aree inedificate in zone urbane**

Le aree inedificate non possono essere lasciate nello stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di arredo e di decoro urbano. Per ragioni di ordine preventivo ed al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee.

Le aree inedificate strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico - sanitaria e ambientale, devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestare o di derattizzazione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.

### **SANZIONI**

L'esecuzione di opere in contrasto con le suddette disposizioni in materia di qualità urbana e di decoro delle opere, comporta l'adozione, da parte dell'Autorità Comunale competente, di Ordinanza finalizzata alla demolizione ed alla rimessa in pristino dei luoghi nello stato originario, salvo ulteriori procedure sanzionatorie previste dalla Legge.

L'inottemperanza al provvedimento di demolizione, comporterà la demolizione dell'opera a cura dell'Amministrazione Comunale, con addebito delle spese a carico dei soggetti responsabili dell'abuso.

### **Art. 66 facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio**

1. Gli edifici di pregio storico – ambientale le tinteggiature dovranno rifarsi a quelle originarie qualora reperibili in tracce; ovvero per confronto con gli edifici antichi vicini procedendo ad una campionatura di colori nell'ambiente circostante.

Le murature esterne degli edifici storici in pietra dovranno essere in pietra a faccia vista, preferibilmente in arenaria del luogo, con pietre sbazzate, non perfettamente squadrate, preferibilmente disposte su filari abbastanza regolari. Non è prevista una specifica caratterizzazione superficiale della pietra, la superficie potrà essere "a spacco" bocciardata, martellinata, etc. ma è vietato l'impiego di pietre con superficie liscia o del tipo "a filo sega".

E' ammesso l'uso di pietre aventi dimensioni e formati differenti ed anche l'impiego di scapoli per regolarizzare la disposizione delle pietre più grosse. La malta, di calce idraulica naturale o simile, dovrà avere un colore chiaro. Sono ammesse tutte le sfumature di colore della malta, dall'avorio al nocciola. Potranno essere impiegate anche malte cementizie purché vengano impiegati dei correttori cromatici. I commenti potranno essere stuccati secondo la discrezionalità del progettista e/o la volontà del proprietario, potranno essere sottolivello, spazzolati o a raso pietra. E' vietata l'incisione a fresco sul commento, spesso praticata per rimarcare la separazione tra una pietra e l'altra.

Nel caso in cui venga richiesta la realizzazione di strutture murarie ex novo è ammesso il ricorso a strutture miste cemento armato/pietra. In questo caso la muratura in pietra non dovrà apparire come un semplice rivestimento. Pertanto non sarà ammesso il ricorso all'impiego di lastre o scaglie in pietra, applicate in verticale alla compagine muraria in cemento armato, secondo la tecnica comunemente definita " a Madonna". In questo caso la componente in pietra della muratura, dovrà avere uno spessore minimo di venti centimetri.

Per le tinte di facciata costituisce riferimento i colori di campionatura colore giallo tenue o calce naturale da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Sono vietati rivestimenti in perlinato di legno (ad esclusione villaggi turistici), metallici, plastici e in maiolica. Sono ammesse zoccolature degli edifici da realizzarsi in pietra arenaria locale o con un ispessimento dell'intonaco, ai fabbricati con murature in mattoni intonacati o in cemento armato.

2. Su tutti gli edifici i rivestimenti esterni ed ogni altro elemento decorativo o funzionale di facciata devono essere adeguatamente assicurati con idoneo ancoraggio;

3. I prospetti laterali dei fabbricati e tutte le altre parti intonacate, destinati a rimanere in vista, devono essere rifiniti in armonia con i fronti principali;

4. Negli edifici esistenti classificati di interesse storico dagli strumenti urbanistici comunali, in nessun caso sarà consentito rimuovere gli intonaci per evidenziare o mettere in vista paramenti murari o elementi strutturali (a titolo esemplificativo archi, piattabande, travi in legno e simili) che non fossero originariamente a vista. Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestino fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati e mantenuti impiegando in ogni caso gli stessi materiali e tecniche originarie, ammettendosi il loro integrale rifacimento solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro;

5. Nel caso del recupero di edifici di interesse storico, non sono consentiti interventi delle facciate che alterino le proporzioni tradizionali delle aperture in rapporto alla facciata stessa, ai materiali e al disegno di eventuali cornici, davanzali e marcapiano, quando questi appartengano alla originale o storicizzata definizione del prospetto. Tali interventi dovranno essere tesi alla regolarizzazione degli allineamenti delle aperture quando questi siano stati alterati provocando disarmonia dei prospetti.

Nel rifacimento delle facciate non è ammessa l'eliminazione di modanature, decori, cornici, balze ed altri elementi aventi particolare interesse architettonico. Le parti danneggiate devono essere restaurate.

#### **"Altri elementi in facciata"**

1. E' consentito l'inserimento di pensiline a protezione degli accessi agli edifici, realizzate con materiali compatibili con la tipologia dell'edificio e coerenti con le regole compositive della facciata. Le medesime non sono ammesse nel caso aggettino su suolo pubblico o di uso pubblico. L'apposizione di elementi accessori sulla facciata quali a titolo esemplificativo: telecamere, videocitofoni, campanelli, cassette per lettere dovrà essere congruente con i caratteri architettonici esterni degli edifici e permettere la leggibilità delle regole compositive della facciata e armonizzarsi tra loro per tipologia e colore;

2. L'apposizione di frecce, cartelli, striscioni, stendardi, locandine, targhe e altri mezzi pubblicitari deve rispettare il principio di cui al comma 1. Per ulteriori disposizioni, si rimanda agli specifici regolamenti per l'installazione degli Impianti Pubblicitari ;

3. I progetti per la costruzione di nuovi edifici che prevedono destinazioni non residenziali dovranno indicare lo spazio dedicato ad accogliere gli indicatori di attività, in armonia con le linee architettoniche della facciata interessata.

#### **“Impianti tecnologici in genere”**

1. Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile;

2. Fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni sulla sicurezza degli impianti o da diverse prescrizioni imposte dagli Enti competenti alla tutela dei vincoli di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, sulle facciate visibili dallo spazio pubblico degli edifici esistenti e per tutte le facciate dei nuovi edifici è vietata la collocazione di canalizzazioni in genere e di ogni altro tipo di impianto tecnologico, con l'esclusione dei discendenti pluviali, quali ad esempio tubi di scarico, canne di ventilazione e da fumo, salvo che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nell'insieme architettonico dell'edificio;

3. Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali devono essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata, se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui. Quando il loro posizionamento alle estremità della facciata non sia possibile, oppure risulti insufficiente allo smaltimento delle acque meteoriche, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizioni intermedie, a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno della facciata senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non occludano alla vista particolari architettonici o decorativi. Nelle nuove costruzioni il progetto potrà prevedere soluzioni diverse che si inseriscano armonicamente e funzionalmente nell'insieme architettonico dell'edificio;

4. Per quanto riguarda gli edifici esistenti:

a) le tubazioni del gas, le canalizzazioni telefoniche, elettriche e TV possono essere collocate, in deroga a quanto previsto dal presente articolo, sulle facciate fronteggianti spazi pubblici solo dopo avere dato dimostrazione della effettiva impossibilità di altri passaggi alternativi e la loro collocazione sul prospetto principale dovrà prevedere soluzioni architettoniche che ne attenuino l'impatto visivo;

b) le canalizzazioni delle varie reti devono comunque essere concentrate e posizionate in prossimità di marcapiani o discendenti od altra discontinuità in modo da ridurre al minimo il disordine della facciata (dove non è possibile incassare) al fine di rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata nonché di occultare, quanto più possibile, i cavi medesimi alla vista per garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e testimonianze di valore storico-artistico in genere. Le varie canalizzazioni devono essere tinteggiate del colore della facciata;

c) in qualsiasi intervento agli impianti che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando trattasi di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri e per le finalità di cui alla lettera b.

d) i canali di gronda ed i discendenti pluviali degli edifici storici dovranno essere realizzati in rame o lamiera verniciata colore marrone; per tutti gli edifici è escluso l'uso della lamiera zincata non verniciata.

#### **“Contatori”**

1. I contatori devono essere collocati in una apposita nicchia, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo, ricavata nella parete esterna dell'edificio o della recinzione e opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata. Lo sportello deve essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile. La colorazione e finitura superficiale degli sportelli deve essere tale da garantire adeguata durata nel tempo;

2. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineati.

### **“Tende”**

L’installazione di tende in facciata è soggetta alle seguenti condizioni:

- a) rispettare l’estetica del fabbricato e dell’ambito urbanistico in cui sono inserite per materiali, colori, dimensioni e forma;
- b) essere retrattili o riavvolgibili;
- c) l’oggetto della tenda non dovrà superare quello del balcone, se quest’ultimo è aggettante su spazio pubblico;
- d) nel caso di oggetto su suolo pubblico o di uso pubblico, non possono essere poste ad una altezza inferiore di ml. 2,20 dal piano del marciapiede.
- e) Nel caso di edifici condominiali devono essere tutte uguali per colore, caratteristiche costruttive, forma e dimensione.
- f) Nel caso di tende a servizio di pubblici esercizi nell’ambito dei centri abitati, nel caso di nuova realizzazione, devono essere dello stesso colore, caratteristiche estetiche, materiale, forma e dimensioni per quanto attiene alla massima sporgenza in oggetto. La campionatura è effettuata dall’ufficio tecnico comunale.

L’installazione di tende è sottoposta al regime dell’Attività Edilizia Libera ed è sottoposta a semplice comunicazione dell’avente titolo.

### **“Interventi per la riduzione dei siti nidificatori dei volatili”**

1. In presenza di situazioni di degrado igienico e per ragioni di salute pubblica è facoltà dell’Amministrazione Comunale obbligare, con apposita ordinanza, gli interventi di cui al presente articolo.

2. All’interno del perimetro del centro abitato tra gli interventi necessari potrà pertanto essere fatto obbligo, sia nella realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria che in quelli di restauro o ristrutturazione, come anche nella realizzazione di nuovi edifici, di prevedere la chiusura di tutte le aperture nella muratura che possano consentire il riparo e la nidificazione di volatili. Nel caso in cui le aperture siano necessarie per l’aerazione di vani altrimenti chiusi, sarà obbligo di munirle di idonee grate o retini che diano garanzia di durabilità nel tempo e che siano inseriti armonicamente nel contesto architettonico del prospetto. Potrà altresì essere fatto obbligo l’installazione di dissuasori su tutti gli elementi che possano fungere da appoggio (a titolo esemplificativo cornicioni, mensole, oggetti di gronda).

### **“Tinteggiatura”**

1. Tutte le parti esterne degli edifici che siano intonacate devono essere opportunamente tinteggiate;
2. Le coloriture devono essere realizzate in riferimento all’ambiente, ai colori tradizionali dell’abitato con preferenza di quelli relativi alle tonalità calde riconducibili alle “terre locali” (nocciolino, giallo tenue, ocra, ecc...). Nelle tinteggiature non potranno usarsi colori che creino contrasti violenti o che alterino l’aspetto estetico dell’abitato.

Le facciate in pietra a vista non vanno modificate e eventualmente stuccate a calce naturale.

L’ufficio tecnico comunale potrà valutare soluzioni diverse e/o prescrivere il colore richiedendo allo scopo apposita campionatura;

3. Nel caso di ritinteggiatura di fabbricati esistenti, la scelta finale delle tecniche, dei materiali impiegati per la tinteggiatura e del colore potrà tener conto delle tracce di coloritura rilevabili dagli strati sottostanti o se era in origine, riporta a pietra a vista.

4. Le ringhiere dei terrazzi devono essere verniciate di colore marrone, grigio o nero satinato.

5. Quando l'edificio risulti frazionato in più proprietà ma conservi la tipologia originaria di unica unità edilizia dovrà essere utilizzato un solo colore per tutte le facciate. In ogni caso la tinteggiatura deve essere estesa almeno all'intera facciata;
6. Tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate, con esclusione delle parti a faccia vista, potranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi dell'edificio (a titolo esemplificativo: marcapiani, lesene, cornicioni, davanzali, infissi, inferriate, bugnati, cornici);
7. Le prescrizioni di cui al presente articolo sono applicabili nelle zone in assenza del Piano Comunale del colore.

## **Art. 67 elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali**

### **“Elementi che sporgono su spazi pubblici”**

1. Gli aggetti, le decorazioni e le sporgenze su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammessi in misura non superiore a cm. 12,00.
2. E' ammessa la realizzazione su fabbricati privati che sporgono verso strade, piazze e spazi pubblici, l'apertura di nuove luci e di vedute e la modifica di quelle esistenti.
3. Sono esclusi dal rispetto della norma precedente, le tende, le insegne e gli altri mezzi pubblicitari disciplinati diversamente dal presente Regolamento, nonché gli aggetti di gronda delle coperture purché posti ad un'altezza non inferiore a ml 3,00 in corrispondenza dei marciapiedi, o ml 5,00 in dal piano stradale sprovvisto di marciapiede e dotati di canali di gronda per la raccolta delle acque meteoriche e di pluviali. Per i fabbricati preesistenti è consentito il mantenimento di aggetti sulla parte pubblica anche ove non fossero conformi alla suddetta prescrizione.
4. I serramenti prospettanti posti ad altezza inferiore a ml 4,00 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno; le persiane o gli scuri poste ad altezza inferiore a ml 4,00 devono aprirsi a scorrimento laterale, senza eccedere i limiti di cui al primo comma.
5. Le pensiline e/o tende retrattili, a protezione di portoni di ingresso, sono ammesse alle seguenti condizioni:
  - la misura dell'oggetto non può superare la misura di ml. 1,00 ed in ogni caso non può eccedere la larghezza del marciapiede diminuita di cm. 10,00;
  - l'altezza dell'elemento più basso della pensilina non può essere inferiore a ml. 2,50 dal marciapiede, nel caso di assenza di marciapiede non inferiore a ml 5,00;
  - devono costituire valida soluzione architettonica ed estetica, in maniera da armonizzarsi con il contesto della facciata.
6. La realizzazione di balconi è ammessa alle seguenti condizioni:
  - la misura dell'oggetto non può superare la misura di ml 1,20 ed in ogni caso non può eccedere la larghezza del marciapiede diminuita di cm. 10,00;
  - l'altezza dell'elemento più basso del balcone non può essere inferiore a ml 4,00 dal marciapiede, nel caso di assenza di marciapiede non inferiore a ml 6,00;
  - devono costituire valida soluzione architettonica ed estetica, in maniera da armonizzarsi con il contesto della facciata.I nuovi balconi e nel rinnovamento di quelli esistenti, la ringhiera deve essere di colore nero o grigio antichizzato o in legno naturale e la pavimentazione di colore grigio.
7. Gli aggetti e le sporgenze di cui al presente articolo non devono comunque costituire pericolo per le persone o le cose e non devono essere d'ostacolo o impedimento per persone con ridotta od impedita capacità motoria o sensoriale; è fatta salva a tal riguardo l'applicazione della vigente disciplina in materia di superamento delle barriere architettoniche.

## **Art. 68 Allineamenti**

Vincolo imposto alla posizione di un edificio o di un'altra costruzione, rispetto agli spazi, pubblici o privati, che lo circondano ed alle linee che delimitano il lotto (fili stradali, confini di proprietà); o imposto dallo strumento urbanistico o dalla stessa Amministrazione in sede di esame di rilascio del Permesso di Costruire. Relativamente agli allineamenti su strade pubbliche all'interno dei centri abitati, nel caso di nuova costruzione l'allineamento si intende quello definito da almeno n° 2 fabbricati, preesistenti posti immediatamente prima e/o dopo il lotto oggetto d' edificazione. La realizzazione dei fabbricati in allineamento con quelli preesistenti, là dove consentita dallo strumento urbanistico è ammessa in deroga al rispetto delle distanze minime dalle strade, ma deve garantire il rispetto assoluto della distanza di ml. 5,00 dalla stessa strada.

## **Art. 69 Disposizioni di particolare tutela e piano del colore**

Le abitazioni rurali devono essere realizzate in riferimento all'ambiente, ai colori tradizionali dell'abitato con preferenza di quelli relativi alle tonalità calde riconducibili alle "terre locali" (nocciolino, giallo tenue, ocre, ecc...) o pietra a vista. Gli annessi agricoli devono essere nella stessa cromatura della casa colonica o in legno naturale.

Per quanto riguarda gli interventi nei Borgo di Formentara, Porcilecchio, Gurfuglieta, Vruga, i mulini storici e gli edifici vincolati sotto il profilo storico (parte seconda del d.lgs. n° 42/2004 e ss.mm.ii.), in relazione alle vigenti disposizioni di Legge, qualsiasi tipo di lavorazione delle facciate con cambiamento di colore e della struttura delle pietre, deve essere campionata e decisa a cura dell'ufficio edilizia privata in armonia con l'ambiente circostante.

## **Art. 70 Coperture degli edifici**

### **Coperture**

1. Nelle coperture a tetto la pendenza delle falde deve essere tra il 30% (minima) e il 60% (massima).
3. I materiali di copertura ammessi sono piagne (lastre di pietra arenaria locale) o tegole con colorazione simile a quelle delle antiche piagne. (per annessi agricoli e stalle anche lamiere preverniciate grigie).
4. Nel centro storico e per gli edifici classificati di interesse storico ricadenti in altre zone è vietato alterare la conformazione della copertura, sono perciò vietati interventi di:
  - a) realizzazione di terrazze ottenute con l'eliminazione di una porzione della copertura;
  - b) variazione delle caratteristiche strutturali ed architettoniche delle gronde, cornicioni sottogronda, aggetto frontale e laterale, quando questi siano di tipo tradizionale o comunque corrispondenti alle caratteristiche originali o storicizzate dell'edificio.
5. Per quanto riguarda gli interventi nei Borghi di alpeggio di Formentara, Porcilecchio, Gurfuglieta, Vruga e mulini storici, andranno tutelati oltre agli elementi di cui sopra anche: tetti con copertura in pietre di piagne (lastre di pietra arenaria locale) avente superficie maggiore del 50% dell'intera copertura.

## ***Pensiline e coperture***

Sono elementi di arredo urbano che proteggono dagli agenti atmosferici in condizioni di sosta o di passaggio su percorsi pubblici o privati di interesse pubblico.

Se intralciano i percorsi pedonali devono essere aperte o parzialmente aperte da tutti i lati in modo da non ostacolare il flusso pedonale.

Sono finalizzate a proteggere:

- fermate di mezzi pubblici;
- terminal e capolinea extraurbani;
- attività di scambio e di informazione presso i principali nodi di informazioni e comunicazioni comunali.

I materiali, trasparenti od opachi, devono consentire un rapido scolo delle acque, la loro raccolta ed incanalamento nella rete di scarico pubblica, ove possibile, nel rispetto del decoro generale.

Nel caso di grandi coperture, amovibili, per manifestazioni varie, temporanee brevi o temporanee di lunga durata che riguardino le seguenti attività:

- teatri tenda;
- centri sportivi;
- centri sociali e culturali;
- attività commerciali;
- attività espositive .

Sono da sottoporre a preventiva verifica in termini di parcheggi, sosta temporanea di grandi folle e veicoli, viabilità e relativi servizi accessori.

## **Art. 71 Illuminazione pubblica**

### ***Illuminazione***

L'illuminazione di arredo urbano è una parte qualificata dell'illuminazione pubblica perché aggiunge i requisiti di estetica ai criteri di scelta convenzionali di sicurezza, funzionalità, durabilità, costi di impianto e di esercizio.

Questo tipo di illuminazione deve garantire le seguenti prestazioni:

- assicurare la percezione degli ostacoli;
- consentire il riconoscimento delle persone;
- valorizzare il patrimonio artistico – monumentale;
- facilitare l'orientamento;
- scoraggiare criminalità e vandalismo.

L'illuminazione pubblica contribuisce al soddisfacimento dei requisiti, in relazione alle vigenti disposizioni di Legge in materia di barriere architettoniche.

L'installazione può avere metodologie diverse in base alle seguenti zone cittadine: centri urbani e storici, isole pedonali e portici, zone residenziali strade secondarie, parchi, monumenti, fontane, palazzi famosi.

Isole pedonali e portici: a servizio di mobilità pedonale, occorre sia integrata con le illuminazioni dei negozi e delle attività commerciali; per i portici è preferibile scegliere apparecchi di tipo sospeso posti ad altezza minima dal pavimento di ml 2,50.

Zone secondarie, residenziali, parchi: serve a rendere riconoscibili gli ostacoli sul terreno, le persone, le alberature, con una luce di temperatura di colore e di resa cromatica adeguate; gli apparecchi devono rispondere a particolari requisiti di resistenza (agenti atmosferici e vandalismo).

Monumenti, fontane, palazzi famosi: occorre che le sorgenti luminose siano scelte in relazione al tipo e al colore degli edifici; l'abbagliamento deve essere contenuto in tutti i punti di osservazione del pubblico; per gli edifici pubblici di attrazione turistica si deve valutare il rapporto luci/ombra per garantire la massima valorizzazione; gli elementi incassati come portici, colonne, balconate occorre un'integrazione tra luce esterna ed interna per garantire la così detta illuminazione silhouette.

Inoltre si dovrà far riferimento nella progettazione alle vigenti disposizioni di Legge in materia.

## Art 72 Impianti tecnologici a servizio degli edifici

### “Antenne e parabole”

1. Le antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio, e della televisione ad uso individuale possono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici; sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura.

Possono invece essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.

2. Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari. Fatto salvo quanto previsto dal successivo punto 8.

3. Le antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio e della televisione devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via; è ammessa la loro installazione su murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.

4. Quando, per ragioni di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto dal comma precedente e si debbano pertanto installare antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio e della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla strada; detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.

5. Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio e comunque di diametro inferiore a cm 85,00 (impianto singolo) e cm 100,00 (impianto centralizzato condominiale), presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura (o della parete quando installate su murature emergenti della copertura) ed essere prive di fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

6. Antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio e della televisione non potranno mai essere installate su falde in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico-artistico o in relazione a punti di vista caratteristici di valore tradizionale o comunque aventi interferenza percettiva con immobili soggetti a vincoli tutelati sotto il profilo storico-ambientale, in relazione alle vigenti disposizioni di Legge in materia.

7. Le antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio e della televisione che rispondano alle prescrizioni di cui al punto 6, sono assimilati ad opere di manutenzione ordinaria e come tali sottoposti ad attività edilizia libera propriamente detta in assenza di alcuna comunicazione, salvo la necessità di ottenere specifiche autorizzazioni, in relazione a normative di settore caratterizzate da specialità, e non costituiscono alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici ai sensi e per gli effetti delle normative di Legge in materia di tutela storico-ambientale.

La loro installazione non richiede alcun atto autorizzativo preliminare ed è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti; la conformità di tali impianti alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore su apposito modello, congiuntamente al deposito presso i competenti uffici comunali della dichiarazione di conformità prevista dalla Legge.

8. Per quanto attiene alle antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio e della televisione esistenti, è prescritta la loro conformazione alle prescrizioni del presente Regolamento (ivi compresa la centralizzazione delle medesime) in occasione sia di opere di manutenzione straordinaria che di opere di manutenzione ordinaria estese all'intera copertura.

9. Tutti gli impianti, devono garantire e dimostrare la totale sicurezza in materia di microonde o emissioni elettromagnetiche per le persone residenti in prossimità, sia per il singolo impianto sia tenendo conto della situazione complessiva in cui questo viene ad inserirsi.

10. Gli impianti di radiocomunicazione (radiodiffusione televisiva e radiofonica e le stazioni radio base di telefonia cellulare) sono sottoposti ad apposita normativa e, nei casi previsti dalla Legge, deve essere acquisito sul progetto il parere dell'Autorità sanitaria competente e dell'A.R.P.A.T.

### **“Condizionatori d'aria”**

Sono impianti tecnici a servizio di una o più unità immobiliari ed hanno dimensioni variabili, dalla piccola cassetta amovibile fino alle torri di refrigerazione.

Tali impianti dovranno rispettare le specifiche condizioni di rumorosità previste dalla vigente disciplina in materia.

Le emissioni rumorose provenienti da tali apparecchiature debbono rispettare le vigenti disposizioni di legge in materia. Le canalette della raccolta di acque di condensa devono essere opportunamente raccordate ai canali di gronda o alla rete fognaria.

Le canalette della raccolta di acque di condensa devono essere opportunamente raccordate ai canali di gronda o alla rete fognaria. È fatto divieto di scaricare le acque di condensa provocando stillicidio su aree pubbliche o di proprietà di terzi

Per gli impianti fissi, da porre all'esterno, devono essere rispettate le seguenti condizioni:

- che siano prioritariamente posti sulla copertura degli edifici, o lungo le facciate interne o secondarie;
- nel caso sia inevitabile l'installazione su facciate lungo strade a principali, l'impianto è ammissibile su logge o terrazze, su appositi rientri, lesene del prospetto, o schermati con grigliati metallici a maglia fine, che non impediscano la movimentazione dell'aria, dipinti con colori uguali a quelli della facciata, atti a nascondere la vista il più possibile;
- nei centri storici o ad essi assimilati e nelle zone ad attività di interesse pubblico, che siano posti esclusivamente sulle facciate interne o secondarie, siano inseriti, ove possibile, in apposite nicchie ricavate nel sottotetto sopra la linea di gronda, siano dipinte con colori uguali a quelli delle facciate in cui si inseriscono.

Le emissioni di aria calda degli impianti di condizionamento dovranno essere tali da non determinare un incremento della temperatura dell'aria misurata in corrispondenza delle aperture finestrate dei corpi ricettori esposti, quali locali destinati a civile abitazione o ambienti di lavoro con presenza continuativa di addetti.

### **Art. 73 Serramenti esterni degli edifici**

Tutte le aperture di porte e di negozi verso la strada devono essere munite di serramenti che non si aprano verso l'esterno, salvo deroghe per necessità di rispetto di normative di sicurezza.

Le finestre di locali interrati poste nei marciapiedi, devono essere protette con apposita struttura in acciaio e/o vetri antisfondamento o similari, onde eliminare il pericolo di sfondamento da parte dei passanti.

Le finestre possono essere protette da inferriate, cancellate scorrevoli ai fini della sicurezza.

Nel caso sporgano su spazi pubblici, devono rispettare le prescrizioni di cui al Capo V del presente regolamento.

Per quanto riguarda gli interventi nei Borghi di alpeggio di Formentara, Porcilecchio, Gurfuglieta, Vruga e mulini storici, e gli edifici vincolati sotto il profilo storico-paesaggistico, in relazione al d.lgs. n° 42/2004, qualsiasi tipo di intervento edilizio deve rispettare le seguenti prescrizioni di carattere ordinativo.

Gli infissi esterni devono essere obbligatoriamente in legno o altro materiale che per caratteristiche e lavorazione si inserisca idoneamente nell'ambiente (sono esclusi altri tipi quali alluminio anodizzato, tapparelle avvolgibili in plastica ecc.).

Nel caso di interventi di completo rifacimento di detti infissi, questi dovranno essere delle stesse caratteristiche di quelli preesistenti e armonizzarsi con quelli degli edifici circostanti o contigui.

I nuovi infissi esterni saranno in legno verniciato con impregnante o in materiale metallico con tinte armonizzate al contesto esistente (come da campioni depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, colore: legno naturale chiaro e scuro, bianco, grigio micalizzato, salvia).

Le soglie, gli stipiti e le architravi delle aperture dovranno essere in materiali di uso consolidato nell'edilizia antica come, ad esempio, l'arenaria. E' consentita la finitura in intonaco, con spessore minimo cm. 8,00.

Gli infissi esterni dovranno essere le persiane o scuri in legno al naturale o alluminio o PVC finto legno, verde vagone o marrone.

#### **Art. 74 Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe**

Le nuove insegne devono rispettare le seguenti indicazioni:

-sono consentite insegne in lamiera di ferro, in ferro verniciato o con scritte in materiale adesivo plastico, legno o ceramica;

-divieto di insegne a illuminazione diretta (lampade, neon, ecc.) e in materiale plastico;

-le insegne installate "a bandiera" non devono sporgere su strade o spazi pubblici carrabili; lo sporto massimo delle insegne a bandiera non deve superare i centimetri 100.

-le dimensioni delle insegne a bandiera dovranno essere inferiori a cm 80 in altezza e cm. 100 in larghezza.

-le insegne dovranno essere coordinate, evitando soluzioni di contrasto;

-Sono vietate le installazioni di insegne sul tetto delle abitazioni.

#### ***Segnaletica specialistica e turistica***

Costituisce un insieme di informazioni atte a disciplinare, indirizzare, orientare la circolazione stradale mediante un sistema informativo, di interesse comunale e sovracomunale.

La segnaletica stradale è disciplinata dalle vigenti disposizioni di Legge in materia.

Il sistema informativo è articolato in:

- toponomastica;
- orientamento ed informazione;
- turistico;
- trasporti pubblico;
- punti di pubblico interesse.

L'inserimento di ulteriori informazioni segnaletiche di interesse privato è oggetto di procedimento autorizzativo da parte dell'Amministrazione Comunale presso gli uffici competenti, nel rispetto delle norme nazionali vigenti.

Alla segnaletica di tipo commerciale, ad esclusione dei soli marchi e targhe, è obbligatorio riportarvi il numero e la data dell'Autorizzazione di cui al comma precedente, in posizione visibile e con caratteri d'altezza compresa tra cm 3,00 e 5,00.

In caso d'esposizione non autorizzata della segnaletica di cui sopra, l'Amministrazione Comunale, fatte salve le altre sanzioni amministrative ed eventualmente penali, provvede ad ordinarne la rimozione assegnando un termine congruo a questo, occultando nel frattempo la segnaletica commerciale fino al momento della rimozione stessa; in caso d'inottemperanza all'Ordinanza di rimozione, l'Amministrazione provvederà d'ufficio addebitando le spese sostenute al titolare dell'attività.

Nell'ambito della viabilità urbana ed extraurbana (comunale, provinciale e statale) è consentita l'installazione di pannelli pubblicitari, previa Autorizzazione eventuale da rilasciarsi a cura degli enti competenti.

Ove prescritte, sono necessarie le autorizzazioni degli altri Enti preposti, come previsto dalla Legge.

#### ***Bacheche, punti informativi ed orologi elettrici***

I manufatti di cui sopra, dovranno essere installati nei luoghi precedentemente stabiliti d'intesa con l'Amministrazione Comunale ed a spese degli Enti od Amministrazioni interessati; dovranno altresì essere convenientemente raggruppati in particolari luoghi del centro abitato.

## **ART. 75 cartelloni pubblicitari**

### ***Installazioni pubblicitarie, cartellonistica***

Sono cartelli, insegne, segnali luminosi, elettronici, via cavo o con schermi modificabili, atti a pubblicizzare prodotti, ditte o attività di ogni genere.

Sono vietati nelle strade prive di marciapiedi se sporgenti oltre cm 5,00 dal muro di fabbrica.

La posa lungo le strade è soggetta alle norme sul codice della strada, con i nulla-osta degli enti proprietari della strada (provinciale, regionale, statale, comunale).

Fuori dai centri abitati l'Autorizzazione al posizionamento dei "cartelli pubblicitari", nel rispetto delle caratteristiche e dimensioni stabilite dal Codice della Strada, è rilasciata dall'Ente proprietario della strada; nel caso di strada comunale la richiesta dovrà essere inoltrata al Comune, così come stabilito dal "Regolamento Comunale per la disciplina della pubblicità e delle affissioni e per l'applicazione dell'imposta sulla pubblicità e del divieto sulle pubbliche affissioni".

Le insegne a muro dovranno essere apposte in prossimità del fondo dove il richiedente esercita l'attività e dovranno avere le caratteristiche di seguito riportate:

- se installate sopra le aperture di accesso al fondo, non potranno avere altezza maggiore di cm 60,00 e larghezza superiore a quella dell'apertura stessa o delle vetrine di esposizione;
- se installate di fianco alla porta di accesso al fondo o alle vetrine di esposizione, non dovranno essere luminose e non dovranno avere larghezza maggiore di cm 60,00 e altezza superiore a quella delle aperture stesse;
- le installazioni di "cartelli pubblicitari" sono vietate su:
  - aree sottoposte a vincoli di Legge;
  - immobili d'interesse storico, artistico, culturale nonché sui muri di cinta e nelle zone di rispetto dei cimiteri, ospedali e luoghi di culto, e nelle loro immediate adiacenze;
  - pali dell'illuminazione pubblica, sulle alberature stradali e sui cassonetti adibiti alla raccolta dei rifiuti urbani.

Dovranno essere recepite le autorizzazioni ed i pareri degli Enti preposti alla tutela dei vincoli, o i proprietari degli immobili, così come stabilito dal "Regolamento Comunale per la disciplina della pubblicità e delle affissioni e per l'applicazione dell'imposta sulla pubblicità e del divieto sulle pubbliche affissioni".

In caso di installazioni di insegne nelle zone artigianali ed industriali potranno essere consentite dimensioni superiori a quelle massime sopra previste, in considerazione del rapporto tra le dimensioni dei capannoni presenti e quelle del materiale pubblicitario da installare.

Il Comune si riserva la facoltà di obbligare per determinate zone del territorio comunale mediante apposito Regolamento la realizzazione di insegne, tabelle, mostre e vetrine uniformi in armonia con le caratteristiche della zona da disciplinare.

Dovranno inoltre essere recepiti, quando necessari, i seguenti pareri:

- Ente proprietario della strada;
- Autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico;
- Per le attività commerciali, artigianali, agricole e agrituristiche dimostrazione del possesso delle prescritte autorizzazioni di Legge.

Dovrà essere inoltre recepita l'Autorizzazione del proprietario dell'immobile (privato o Ente pubblico).

Sono fatti salvi i disposti del vigente Regolamento di Polizia Urbana.

Non potrà essere consentita la sostituzione anche di parti di insegne esistenti, già autorizzate, qualora abbiano caratteristiche e dimensioni non conformi al presente Regolamento.

-sono consentite insegne in lamiera di ferro, in ferro verniciato o con scritte in materiale adesivo plastico, legno o ceramica;

-divieto di insegne a illuminazione diretta (lampade, neon, ecc.) e in materiale plastico;

-le insegne installate "a bandiera" non devono sporgere su strade o spazi pubblici carrabili; lo sporto massimo delle insegne a bandiera non deve superare i centimetri 100.

-le dimensioni delle insegne a bandiera dovranno essere inferiori a cm 80 in altezza e cm. 100 in larghezza.

-le insegne dovranno essere coordinate, evitando soluzioni di contrasto;

Su tutto il territorio comunale e fatte salve le prescrizioni più restrittive riferite ad ambiti soggetti a particolare tutela, valgono le norme e le prescrizioni di seguito riportate.

Nel caso che l'intervento contempli l'installazione anche di uno solo degli elementi esso deve:

- assumere come quadro di riferimento progettuale l'assetto globale della facciata in cui si inserisce, nel rispetto delle caratteristiche estetiche, architettoniche e decorative dell'edificio, di cui deve garantire la lettura;
- non determinare disturbo, per posizione, colori ed intensità luminosa, alla circolazione, sia pedonale che veicolare, nel rispetto delle norme del vigente Codice della Strada (e conseguente Regolamento di attuazione) e del Regolamento di Polizia Urbana.

Gli indicatori in questione devono essere installati in prossimità dell'ingresso al piano terra dei locali alle cui attività si riferiscono, con la sola eccezione degli indicatori direzionali.

Se le attività sono ubicate ai piani superiori le suddette forme pubblicitarie devono essere collocate accanto al portone sotto forma di targa non luminosa.

In presenza di più attività da segnalare ai piani superiori, la relativa segnaletica deve essere raggruppata in un' apposita ed omogenea struttura informativa.

Nessun indicatore di attività o forma pubblicitaria è consentita su:

- coperture degli edifici
- pilastri (o colonne) ed arcate (o architravi) di portici;
- strutture aggettanti quali: balconi, pensiline, tettoie;
- murature in pietra viva;
- elementi di facciata aventi funzione decorativa.

Non sono altresì consentite forme di pubblicità dipinta o incollata sulla sede stradale o sul marciapiede.

È obbligatoria la rimozione di tutti gli indicatori in questione non più utilizzati o riferiti a cessate attività, salvo il caso di insegne dipinte aventi carattere storico, delle quali è obbligatoria la conservazione.

La rimozione degli indicatori di attività private deve essere effettuata, a cura degli interessati, entro 30 giorni dalla data di cessazione dell'attività stessa, trascorso il quale termine l'Amministrazione Comunale ordina la rimozione, assegnando i termini.

In caso di ulteriore inerzia l'Amministrazione Comunale provvede d'ufficio addebitando le spese sostenute al titolare dell'attività cessata, fatte salve le sanzioni amministrative previste.

Sopra gli indicatori di attività private, ad esclusione dei soli marchi e delle targhe, è obbligatorio riportare numero e data dell'Autorizzazione che autorizza l'installazione della stessa, in posizione visibile e con caratteri di altezza compresa tra cm 3,00 e 5,00 .

In caso d' esposizione non autorizzata d'indicatori d'attività, l'Amministrazione Comunale, fatte salve le altre sanzioni di tipo amministrativo ed eventualmente penali, provvede ad ordinarne la rimozione assegnando il termine ed occulta fino al momento della rimozione stessa alla vista l'indicatore in questione con l'apposizione di materiale opaco.

In caso di non ottemperanza all'Ordinanza di rimozione l'Amministrazione provvede d'ufficio addebitando le spese sostenute al titolare dell'attività.

#### **Art. 76 Muri di cinta e recinzioni**

Sono ammessi muri di recinzione in pietra a secco o calcestruzzo con pietra faccia a vista verso le aree pubbliche.

Nelle recinzioni per la delimitazione delle proprietà insistenti su strade pubbliche o piazze all'interno dei centri abitati e nei centri storici è vietato l'uso di reti metalliche; sono ammesse cancellate in legno e in ferro come da tipologie depositate presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

All'esterno dei Centri Abitati e dei Nuclei Antichi, oltre alle cancellate in ferro e in legno sono ammesse recinzioni in rete metallica, o in metallo in genere rifinite preferibilmente con colore verde vagone e/o marrone. Tal tipo di recinzioni, comunque, dovranno essere consone all'edificio pertinenziale ed armonicamente inserite nel contesto paesistico – ambientale circostante.

Nei muri di fascia o sui muri di contenimento delle strade, quando consentito dalle disposizioni urbanistiche ed edilizie (salvo comprovati motivi tecnici) non è possibile realizzare più di quattro aperture in serie per l'accesso ai box, a condizione che l'intervento sia correttamente inserito sia da un punto di vista estetico che tecnico- funzionale. Sono comunque da preferire soluzioni con unico accesso, opportunamente facilitato da uno slargo stradale, e sistema di distribuzione con galleria interna.

- Le vecchie aie lastricate in pietra arenaria (piagnoni) dentro i centri abitati non possono essere modificate compreso le delimitazioni (divieto di recinzioni).

- I muri di sostegno dentro i centri abitati (territorio urbanizzato e borghi rurali) dovranno essere in pietra locale a vista, al di fuori dai centri abitati in pietra locale a vista od ingegneria naturalistica (muri pietra a secco, palificate in legno, terre armate) con elementi prefabbricati in calcestruzzo a secco.

- Le pavimentazioni di spazi esterni dentro i centri abitati (territorio urbanizzato e borghi rurali) dovranno essere in pietra locale od autobloccanti finto pietra o lastroni in calcestruzzo quarzato finta pietra, rispettando le norme in materia di contenimento della impermeabilizzazione dei suoli.

#### **Art. 77 Beni culturali e edifici storici**

##### ***Lapidi, cippi commemorativi, elementi scultorei, edicole storiche "Maestà"***

E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici isolati aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica quali:

- Lapidi e cippi commemorativi;
- Edicole storiche "Maestà"
- Muri di confine;
- Scenari costruiti o dipinti;
- Fontane;
- Edicole sacre;
- Antichi numeri civici;

I progetti per i nuovi monumenti, cippi e targhe di tipo commemorativo e/o celebrativo devono essere documentati con disegni e corredati di una planimetria sulla sistemazione dell'intorno e sono soggetti al corrispondente titolo abilitativo sia che sorgano sull'area privata che pubblica.

L' Amministrazione Comunale può richiedere bozzetti, plastici ed ogni altra forma di documentazione idonea ad illustrare compiutamente l'opera proposta.

I progetti di iscrizioni quali lapidi, targhe ecc. debbono indicare il testo, i caratteri, il materiale e documentare con fotografie il luogo di installazione.

Sono fatte salve le disposizioni del vigente Regolamento di Polizia Urbana.

#### **Art. 78 Cimiteri monumentali e storici**

Gli interventi edilizi nei cimiteri monumentali e storici esistenti da oltre settanta anni, sono sottoposti all'acquisizione preventiva del nulla-osta della Soprintendenza con le procedure stabilite dalle vigenti disposizioni di legge in materia, con particolare riferimento al Codice.

Le tipologia delle lapidi per tumulazioni interrate nei cimiteri devono rispettare le dimensioni ed i materiali che sono state approvate con Deliberazione della Giunta Comunale n.9 del 01/03/2016.

#### **Art. 79 Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani**

Tutti i luoghi pubblici urbani dovranno essere progettati nel rispetto delle vigenti normative in materia di sicurezza.

## Capo VI Elementi costruttivi

### **Art. 80 Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche**

Si intendono:

Gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque, ed in particolare di coloro che, hanno una capacità motoria e sensoriale ridotta o impedita in forma permanente o temporanea.

Gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature componenti.

La mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque ed in particolare per non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.

### **Art. 81 Serre bioclimatiche**

Le serre bioclimatiche ove ammissibili dalle vigenti disposizioni di legge, di pianificazione e regolamentari, devono essere progettate nel rispetto delle caratteristiche estetiche ed architettoniche dell'edificio in cui si inseriscono e devono costituire valida soluzione architettonica ben integrata ed armonizzata con il contesto ambientale circostante.

### **Art. 82 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici**

Per la disciplina si rimanda alle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, da consultare sul sito istituzionale comunale.

### **Art. 83 Coperture, canali di gronda e pluviali**

#### **“Accesso alle coperture”**

E' un elemento accessorio del tetto, finalizzato a renderlo accessibile per opere di manutenzione.

La dimensione deve consentire un agevole passo d'uomo e di materiali.

Può svolgere funzioni di lucernario al fine di rendere luminosi i sottotetti.

Può avere una superficie massima di mq. 0,50 e non deve sporgere oltre cm. 10,00 dal manto di copertura.

E' ammesso un unico accesso per tetto, ove sia possibile accedere a questo da spazi condominiali.

Nelle aree della conservazione equiparate ai centri storici non deve essere visibile da strade pubbliche o zone pubbliche panoramiche.

Devono essere osservate le disposizioni vigenti in materia, con particolare riferimento al DPGR 18/12/2013 n. 75/R “Istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza”.

a. In particolare ove sia costituito da una apertura verticale, la stessa deve avere una larghezza libera minima di 0,70 metri ed un'altezza libera minima di 1,20 metri. Limitatamente agli interventi da eseguirsi su edifici esistenti, qualora per dimostrati impedimenti di natura tecnica ovvero per contrasto con norme di tutela riguardanti l'immobile non sia possibile garantire il rispetto delle dimensioni minime prescritte e vi siano altresì dimostrati impedimenti alla realizzazione di un accesso esterno conforme alle disposizioni di cui al presente regolamento, sono ammesse aperture di dimensioni inferiori, nel rispetto dei limiti dimensionali di cui alla lettera b) e tali comunque da garantire il passaggio di persone e materiali;

b) ove sia costituito da una apertura orizzontale od inclinata, la stessa deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali ed utensili da trasportare; se di forma rettangolare, l'apertura deve avere una superficie libera di passaggio non inferiore a 0,50 metri quadrati, con lato inferiore di larghezza minima di 0,70 metri.

### **“Lucernari ed abbaini”**

I lucernari sono finestre sulle coperture per illuminare ed aerare sottotetti abitati, non abitati, chiostrine, cavedi, servizi, laboratori, industrie, attività commerciali o altri ambienti accessori, della superficie superiore a mq. 0,50.

Sono ammessi nelle coperture al fine di garantire i livelli di illuminazione e di ventilazione di tali ambienti.

Ciascun elemento non può superare la superficie massima di mq 2,00 ad esclusione degli interventi edilizi di nuova edificazione nei quali costituisca elemento di pregio nella soluzione progettuale, sul piano estetico ed architettonico.

Gli abbaini che costituiscono elementi di illuminazione ed aerazione in elevazione rispetto alla falda del tetto, non possono superare la lunghezza massima di ml 1,50 ed altezza di ml 1,20 e non possono essere realizzati in misura superiore ad 1 per ogni 30,00 mq. di superficie di falda di tetto, ad esclusione degli interventi edilizi di nuova edificazione nei quali costituisca elemento di pregio nella soluzione progettuale, sul piano estetico ed architettonico.

La superficie aero-illuminante potrà essere soddisfatta nella misura massima del 50% dai lucernari o abbaini, il restante 50% dovrà essere soddisfatto mediante aperture realizzate a parete.

I vetri dovranno essere del tipo antiriflesso.

### **“Canali di gronda e pluviali”**

Ogni copertura è dotata di canali di gronda (materiali ammessi: rame, acciaio verniciato colore marrone, finto rame) atti a raccogliere e incanalare le acque piovane in tubi di scarico.

Ad ogni tubo di raccolta verticale dovrà corrispondere un pozzetto d'ispezione interrato.

Le condutture verticali di scarico devono applicarsi in preferenza esteriormente all'esterno dell'edificio.

Nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici, il tratto fino a ml 1,50 da terra deve essere posto in opera con materiale antiurto (ghisa o similare).

In caso di intervento, la sostituzione con canali, gronde e pluviali in rame, similare al rame e lamiera verniciata di colore marrone.

L'eventuale allaccio alla rete comunale bianca deve essere autorizzato ai sensi del Regolamento comunale per la disciplina degli scarichi di acque reflue.

### **Art. 84 Strade e passaggi privati e cortili**

L'accesso a strada privata dalla pubblica via può avvenire mediante passo carrabile evidenziato con apposito cartello o segnaletica orizzontale.

Non è consentita la localizzazione di spazi parcheggio privati ubicati lungo il limite della sede stradale pubblica, con accesso diretto dalla stessa.

Per ogni singolo lotto oggetto di nuova edificazione, indipendentemente dal numero di unità immobiliari è consentita la realizzazione di un numero massimo di nuovi accessi carrabili dalla strada pubblica non superiore a 2 (due).

Ciascun accesso carrabile, se ubicato lungo strade pubbliche con possibilità di parcheggio laterale, deve avere una larghezza massima di ml. 8.

In caso di presenza di marciapiede il passo carrabile dovrà prevedere l'abbassamento di quota al piano stradale del marciapiede stesso.

Deve essere acquisito il parere della Polizia Municipale e dell'ufficio Manutenzioni fatte salve eventuali ulteriori competenze in materia e nel caso trascorrono giorni 30 (trenta) dalla richiesta senza che sia rilasciato, si intende il silenzio con valenza significativa di silenzio assenso e si intende parere favorevole. In alternativa può essere utilizzata la conferenza dei servizi.

La sistemazione del marciapiede é soggetta a deposito cauzionale secondo le modalità che saranno stabilite dal competente ufficio manutenzioni.

Il cancello non può essere posto ad una distanza inferiore di ml 5,00 dal ciglio stradale, salvo deroghe relative all'installazione di impianti di apertura elettronica, nel rispetto delle disposizioni del codice della strada.

Nuovi passi carrabili non possono essere realizzati in contrasto col nuovo codice della strada.

Il Comune può intimare, ove ne ravveda l'utilità per salvaguardare la pubblica incolumità, l'installazione, a spese dei proprietari della strada privata, di segnali stradali, specchi parabolici o quanto necessario ad eliminare pericoli per la circolazione stradale.

Gli accessi stradali non possono occludere la regimazione superficiale delle acque ed in area extraurbana l'accesso dovrà garantire lo scolo delle acque mediante tubazione di sezione non inferiore alla sezione idraulica del fosso da oltrepassare.

Nel caso di accessi che mettono in comunicazione il piano stradale con la proprietà privata deve essere garantito un tratto piano di almeno cinque metri internamente ad essa a partire dal ciglio stradale.

Le rampe di accesso carrabile a piani interrato o seminterrati, non possono avere una pendenza superiore al 15%.

Le aree destinate ai parcheggi dovranno essere attrezzate in maniera tale da non recare danno o intralcio alla pubblica circolazione, sia pedonale che automobilistica; l'accesso a dette aree dovrà avvenire in maniera tale da consentire una facile visibilità oltreché una adeguata accessibilità.

Qualora queste aree siano all'esterno della recinzione del lotto, esse non dovranno occupare aree pubbliche, sedi viarie pubbliche o private, marciapiedi, aree soggette a servitù specifiche.

Le aree a parcheggio sono soggette al vincolo di pertinenzialità con l'edificio appartenente al medesimo lotto di terreno, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni di legge o regolamentari in materia.

Queste aree dovranno essere trattate in maniera tale da non provocare polvere; escluso i punti di accesso dovranno essere perimetrate da siepi continue e dotate di alberi in modo da ridurre i riflessi abbaglianti delle carrozzerie o dei vetri osservando altresì le disposizioni del regolamento comunale del verde; è facoltà disporre il raggruppamento di più aree di parcheggio pertinenti a più proprietà nel caso di contestuale presentazione del progetto.

Potrà essere disposto per i locali pubblici quali alberghi, ospedali, teatri, uffici, edifici industriali, supermercati ed in genere i fabbricati che raccolgono un numero considerevole di persone, parcheggi di superficie adeguata secondo le disposizioni di Legge vigenti.

Negli edifici residenziali plurifamiliari è facoltativo riservare nella parte del lotto resa libera dalla costruzione uno spazio per gioco bambini nella proporzione di 15,00 mq ogni 300,00 mc.

L'area inedita dovrà comunque essere sistemata e mantenuta a verde con piante in conformità dello specifico regolamento comunale del verde ed alle N.T.A. dello strumento urbanistico comunale.

I proprietari dei lotti su cui verranno fabbricate nuove costruzioni, salvo assenza di previsione, dovranno realizzare per il tratto prospiciente la pubblica via il marciapiede secondo le quote e caratteristiche prescritte dall'Ufficio Tecnico Comunale, secondo gli allineamenti stradali e la Legge sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Le recinzioni di lotti di aree scoperte di proprietà privata, contigue a strade o piazze pubbliche, o di uso pubblico non sono obbligatorie, salvo ci siano ragioni di decoro ambientale e di incolumità pubblica, per le quali si prescrive di recingere il lotto.

Ogni recinzione, in qualsiasi materiale eseguita, dovrà rispettare le norme relative alla distanza dalle strade e dalle curve, alla visibilità ed alla sicurezza del traffico stabilite dal Codice della Strada.

#### **Art. 85 Cavedi, pozzi luce e chiostrine**

Sono quella parte di terreno che l'edificio circonda con le proprie pareti esterne priva di copertura.

E' ammessa nell'edificio la presenza di una chiostra/corte la cui superficie non sia inferiore ad 1/20 della superficie dei muri che vi prospettano, e serva all'aerazione di scale, servizi igienici, ripostigli, corridoi e disimpegno ma non di locali abitabili né di cucina;

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

## **Art. 86 Intercapedini e griglie di aerazione**

Le griglie di raccolta delle acque meteoriche devono essere mantenute pulite al fine di facilitare il deflusso delle acque.

Gli scannafossi da realizzare in maniera perimetrale agli edifici nella parte posta sotto il piano di campagna devono avere una larghezza massima di ml. 1,00.

## **Art. 87 Muri di cinta e recinzioni**

Le nuove recinzioni dovranno essere realizzate ad una distanza minima di cm. 50,00 dalla proprietà pubblica per strade pedonali ed una distanza minima di cm. 100,00 dalla proprietà pubblica per strade carrabili. Le recinzioni esistenti ad una distanza inferiore a ml. 1,00 dalla proprietà pubblica, su strade carrabili, per eventuali danni causati a seguito dello sgombero neve e sfalcio erba non verranno rimborsati.

### **RECINZIONI IN AREE URBANE (TERRITORIO URBANIZZATO E BORGHI RURALI)**

Per le aree urbane le recinzioni non debbono superare l'altezza di ml 1,60.

Per zone a destinazione industriale ed artigianale, l'altezza massima delle recinzioni è di ml 2,00.

Sono ammesse recinzioni in reti metalliche colore verde anche plastificate con paletti in ferro anch'essi di colore verde, cancellate verniciate di colore nero o grigio antichizzato, in legno al naturale, muri in calcestruzzo con pietra a vista di arenaria locale sul lato prospettante le aree pubbliche.

Le recinzioni possono esse schermate con siepe sempreverde.

### **RECINZIONI NELLE AREE ESTRAURBANE (TERRITORIO RURALE).**

Nelle aree extraurbane le recinzioni non debbono superare l'altezza di ml 1,60.

Sono ammesse recinzioni in reti metalliche di colore verde e rete zingata con paletti in ferro o legno al naturale, cancellate verniciate di colore nero o grigio antichizzato, in legno al naturale, muri in calcestruzzo con pietra a vista di arenaria locale sul lato prospettante le aree pubbliche.

La delimitazione di cortili di proprietà esclusiva di fabbricati rurali o ex rurali, adibiti originariamente ad "aia" comune, può essere realizzata unicamente con siepi sempreverdi, escludendo la possibilità di realizzare recinzioni di alcun tipo.

Tutte le recinzioni debbono essere realizzate prive di elementi che possono recare danni fisici alle persone. In caso contrario il Comune può obbligarne la rimozione.

Sono ammesse recinzioni di altezza superiore a quanto sopra stabilito, per interventi edilizi relativi ad aree non residenziali per esigenze di sicurezza stabilite da specifiche normative di carattere sovraordinato e/o speciale (recinzioni antipredatori).

Le recinzioni dovranno essere realizzate altresì nel rispetto delle eventuali specifiche prescrizioni tecniche architettoniche e dimensionali, stabilite dalle vigenti N.T.A. dello strumento urbanistico comunale.

sostituisce art. 10 dello Speciale Regolamento Edilizia allegato al Piano di Lottizzazione del Villaggio Aracci.

All'interno del Villaggio Aracci sono ammesse recinzioni per delimitare l'area di pertinenza dei fabbricati, realizzate con staccionate in legno, verniciate con impregnante colore castagno. Dovranno avere un'altezza massima di ml. 1.10.

## **Art. 88 Materiali, tecniche costruttive degli edifici per la salvaguardia delle tipicità locali**

I lavori di realizzazione di manufatti edilizi, di costruzione di nuovi fabbricati, di ristrutturazione, restauro e manutenzione di fabbricati esistenti, di installazione o modifica di impianti tecnologici a servizio di fabbricati, di installazione o modifica di impianti destinati ad attività produttive all'interno di fabbricati od in aree ad essi pertinenti, devono essere eseguiti a regola d'arte e devono rispondere alle norme di sicurezza e di igiene prescritte dalle leggi, dai regolamenti e dalle direttive in vigore. I materiali impiegati e le tecniche costruttive devono rispondere al rispetto di tutte le normative vigenti in materia, con particolare riferimento ai seguenti requisiti:

- resistenza meccanica e stabilità;
- sicurezza in caso di incendio;
- igiene ambientale;
- sicurezza nell'impiego e prevenzione del rischio infortuni;
- accessibilità e fruibilità;
- protezione contro il rumore;
- risparmio energetico;
- impiego di energie rinnovabili.

L'amministrazione comunale promuove e sostiene la qualità delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche, nonché l'adozione di materiali e tecniche ecocompatibili propri della bioarchitettura ed all'eco-sostenibilità, ovvero rivolti al contenimento dei consumi energetici ed all'uso di energie rinnovabili, anche con incentivi economici di abbattimento dei contributi.

## **Art. 89 Disposizioni relative alle aree di pertinenza**

### **"Aree scoperte nelle aree della conservazione equiparate a centri storici (zone A)"**

1. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi di sistemazione esterna saranno volti al ripristino filologico ed alla restituzione spaziale dell'organizzazione originaria, secondo criteri di continuità di lettura e rapporti di relazione che esistono tra manufatto edilizio e superficie inedificata che ad esso direttamente compete.

2. Ogni intervento di cui al comma 1, dovrà rispettare le indicazioni di seguito riportate:

- a) dovrà essere recuperata la sistemazione a verde con le relative alberature, i percorsi, gli orti, i pergolati, le siepi e tutte le specie originarie;
- b) dovranno essere recuperate la pavimentazione esterna ed i sistemi di recinzione qualora esistano ancora quelli originari. In mancanza si provvederà al ripristino degli stessi con materiali e secondo tecniche tradizionali;
- c) dovranno essere recuperati gli elementi di arredo esterno e di corredo all'edificio quali, a titolo esemplificativo, fontane, pozzi, panchine, ninfei, tempietti;
- d) le aree che risulteranno libere per demolizione di superfetazioni o per eliminazione di strutture precarie dovranno essere adeguatamente sistemate a verde con piantumazione di essenze tipiche del luogo.

3. Le pavimentazioni esterne, consentite nel rispetto delle norme vigenti in materia di permeabilità dei suoli, devono essere realizzate esclusivamente in pietra arenaria locale o comunque con materiali idonei al contesto concordati con l'ufficio competente.

4. Sono fatti salvi i casi in cui non sia più possibile, previa documentazione, cogliere i segni o valori testimoniali dell'impianto originario; le sistemazioni dovranno comunque rapportarsi in modo congruo con le caratteristiche dell'ambiente costruito di cui fa parte.

## **Art. 90 Piscine e altre opere di corredo degli edifici**

### **“Piscine”**

Nelle zone urbane e nelle zone agricole, salvo l'esistenza di vincoli di inedificabilità di carattere assoluto, in presenza di edifici di abitazione è ammessa la realizzazione di piscine private, salvo specifici divieti imposti dalle norme di pianificazione, con i seguenti criteri prescrittivi:

Dovrà essere realizzata su di un'area in chiaro rapporto di pertinenza con l'immobile ed in nessun caso a distanza maggiore di ml 50,00 salvo motivate esigenze.

Dovrà tenere conto della struttura geomorfologia del suolo, rispettando gli allineamenti previsti per la zona extraurbana del tessuto agrario, gli allineamenti contermini dei muri a retta, delle alberature, dei filari, delle sistemazioni agrarie. In ogni caso è necessario l'acquisizione di relazione geologica e la relativa Autorizzazione per il Vincolo Idrogeologico.

Per le zone a vincolo paesaggistico dove deve essere acquisita l'Autorizzazione Paesaggistica in relazione alle vigenti disposizioni di Legge e nelle zone collinari, è prescritto un adeguato inserimento dell'opera in rapporto al contesto ambientale e paesaggistico, con il mantenimento e l'integrazione degli elementi costruttivi preesistenti, in particolare dei muri a retta.

L'acqua di riempimento dovrà avere caratteristiche di potabilità.

Dovranno essere previsti adeguati impianti tecnici di filtrazione, depurazione e clorazione dell'acqua e camere di compensazione per lo svuotamento dell'invaso o altro sistema di regolazione adeguato.

L'eventuale autorizzazione allo scarico in ambiente deve essere a norma per la disciplina degli scarichi di acque reflue. L'autorizzazione allo scarico sarà subordinata alla verifica della sussistenza dell'autorizzazione allo scarico relativa all'immobile principale ed ai servizi accessori.

La piscina dovrà avere una superficie d'acqua non superiore a mq. 200 se pertinenziale ad abitazione privata, salvo la possibilità di realizzare maggiori dimensioni per attività di tipo ricettivo.

Devono essere osservate le disposizioni vigenti sulla realizzazione e gestione delle piscine di cui alla L.R. 8/2006 e relativo regolamento di applicazione.

L'installazione nell'area di pertinenza dell'edificio di vasca idroterapeutica non configura la fattispecie della piscina.

### **“Campi da tennis”**

I campi da tennis ad uso privato costituiscono pertinenza di residenze private ed attrezzature turistico-ricettive, anche di tipo agriturismo e come tali sono ammesse allorché non comportino variazione delle sistemazioni planoaltimetriche del piano di campagna originario, di scavo e di riporto in misura superiore a ml. 0,40 e delle relative opere (muri a secco, ciglionamenti), le superfici di gioco siano realizzate in materiali drenanti e coloriture assonanti con le cromie dominanti l'intorno e non vengano realizzati locali accessori.

I campi da tennis, da realizzarsi ad uso privato, sono ammissibili in tutte le zone del territorio comunale, salvo specifici divieti imposti dalle norme di pianificazione, alle seguenti condizioni:

- deve essere dimostrata la relativa pertinenzialità, rispetto all'edificio principale;
- in caso di inserimento in zone residenziali ampiamente abitate, deve essere garantito schermature acustiche effettive, attraverso alcuni dispositivi quali muri, alberature, fitte siepi, altre barriere;
- le strutture accessorie di servizio, quali docce, bagni, spogliatoi, dovranno essere realizzate con il solo recupero di strutture esistenti o nuova costruzione nel rispetto degli indici consentiti nelle singole zone omogenee;
- ogni realizzazione deve rispettare il rapporto minimo di permeabilità dei suoli pari al 25%;
- a protezione del campo è ammessa la posa in opera di recinzioni in rete d' altezza massima ml 6,00;

### **“Canne fumarie, impianti di aspirazione, forni e caldaie”**

Nell'installazione di nuovi camini o nella sostituzione di esistenti dovranno essere evitati elementi prefabbricati (nei fabbricati storici realizzati anteriormente al 1954). I camini dovranno essere realizzati in sintonia con le facciate dell'immobile (stessa coloritura se intonacati o a pietra a vista) e coperti con tettuccio a falde con manto in tegole o piagne come la copertura.

E' ammesso dispositivo terminale antivento in rame.

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

Le canne di esalazione, impiegate per l'allontanamento di odori, vapori e fumi provenienti dagli impianti di cottura domestici, devono sempre essere convogliate al tetto ed i terminali di scarico devono risultare ad altezza superiore a m. 1 misurata fra la linea di falda e la stessa canna fumaria.

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

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

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

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

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

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

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

### **“Verande”**

Le verande, possono essere realizzate in ferro/alluminio/derivati plastici di colore nero o grigio antichizzato o finto legno o legno al naturale, unicamente su prospetti di edifici già interessati dalla realizzazione di verande legittimate e quelle di nuova installazione sono ammissibili con caratteristiche dimensionali, tecniche, estetiche e con materiali identici a quelle preesistenti. In casi diversi è ammessa se consentita dalle norme di pianificazione urbanistica ed a condizione che costituisca valida soluzione architettonica.

Negli immobili ad uso residenziale, sono realizzabili alle seguenti condizioni:

- a. nel caso interessino aperture esterne dell'alloggio, camere, bagni, cucina, sala, sia garantito il rispetto delle norme igienico-sanitarie e quelle sulla sicurezza degli impianti;
- b. nel caso di edificio condominiale nell'ipotesi di prima installazione occorre il nulla-osta del condominio espresso nelle forme di Legge;
- c. nel caso di edificio condominiale, nel caso di verande preesistenti legittimate, le nuove installazioni devono essere effettuate con identici materiali e con identiche caratteristiche dimensionali, tecniche ed estetiche.
- d. nel caso di installazione di veranda che comprenda la realizzazione anche parziale di copertura, è ammissibile a condizione che esista già una veranda legittimata con dette caratteristiche, sullo stesso prospetto.

## ARREDI ESTERNI

Corrispondono ad elementi accessori, con carattere funzionale e pertinenziale occorrenti per l'utilizzazione ed il godimento degli spazi aperti ed i giardini ad uso di residenze, attività commerciali, artigianali-industriali e pubblici esercizi.

L'installazione di tali elementi non deve comunque compromettere il valore storico, architettonico o ambientale di particolari edifici o complessi edilizi e l'Amministrazione Comunale può in ogni momento ordinarne la relativa rimozione a cura e spese del proprietario dell'immobile.

Tali strutture, possono essere ubicate nelle resedi esterne e sulle terrazze ed ad una distanza non superiore di ml 50,00 dall'edificio di cui costituiscono pertinenza.

Tali strutture devono essere realizzate in assenza di opere di fondazione, salvo piccola gettata a terra di tipo puntuale e localizzato, non continua, per ancoraggio piastra o similare. Possono essere realizzate in materiale tipo ferro, legno, od altri materiali "leggeri", comunque decorosi e coperti in legno, telo canniccie, tegole canadesi, finte tegole in materiale plastico, ecc..

Gli arredi esterni, non comportano permanente trasformazione urbanistico-edilizia del territorio, non incidono sulle risorse essenziali del territorio e pertanto non sono computabili ai fini degli indici e non sono soggetti al rispetto della distanza dai confini, possono essere dotati di piano di appoggio, in gettata di calcestruzzo anche pavimentata, rispettando il rapporto minimo di permeabilità dei suoli pari al 25%.

Gli arredi da giardino, le cui dimensioni sono determinate attraverso la misurazione del profilo esterno delle strutture verticali di sostegno, escludendo aggetti di gronda non superiori a ml. 0,80, non possono superare l'altezza massima di ml 2,60 misurata nel punto fisicamente più alto. Si ammette un'altezza misurata sempre nel punto fisicamente più alto, fino al limite massimo di ml. 3,00 (tre), unicamente nel caso di copertura realizzata con l'installazione di impianti di energia rinnovabile o nel caso di arredi a servizio pertinenziale di immobili con destinazione diversa dal residenziale.

Gli arredi indicati nel presente articolo sono ammessi tutti per ciascuna unità immobiliare e nel caso di più unità immobiliari, previa accordo dei proprietari è possibile effettuare un unico locale.

A titolo esemplificativo si annoverano fra gli arredi esterni:

### **Gazebo/Tensostruttura**

Manufatto destinato al soggiorno ed alla sosta delle persone, per le attività a cielo aperto in ambito residenziale e complementare ad eventuali attività espositive-commerciali di pertinenza di fabbricati e/o immobili destinati ad attività terziarie e produttive o ricettive.

Tale struttura può essere coperta con le modalità indicate sopra e deve essere completamente aperta. Può avere chiusura indiretta dovuta alla sua ubicazione ove posta in aderenza all'edificio.

È ammessa l'installazione di un solo gazebo per ogni unità abitativa con resede di pertinenza e per ciascuna unità abitativa ricompresa in fabbricati condominiali che dispongano di proprietà esclusiva nel resede esterno dello stesso fabbricato e comunque fino ad un massimo di mq. 16,00 di superficie coperta. Tale superficie di mq. 16,00 può essere suddivisa in più realizzazioni. L'altezza massima di queste strutture ove posta in aderenza all'edificio è fissata nella misura massima di ml. in ml. 2,90, salvo maggiore altezza nei casi indicati in premessa.

La superficie coperta occupata da gazebo o tensostrutture di pertinenza di unità immobiliari destinate ad attività espositive-commerciali, terziarie, produttive e/o ricettive, non potrà superare il 15% delle rispettive superfici lorde di pavimento e/o superfici di vendita.

I materiali ammessi sono il ferro/alluminio/derivati plastici di colore nero o grigio antichizzato o finto legno o il legno al naturale.

### **Pergolato**

È una struttura di superficie massima di mq. 16 per ogni unità immobiliare (escluso garages), di pertinenza di unità a carattere residenziale od in uso a locali espositivi, commerciali e pubblici esercizi, composta da elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante. Gli elementi orizzontali devono garantire un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 della superficie occupata dal pergolato.

Non è consentito alcun tipo di copertura in materiale impermeabile. Non è in alcun modo ammesso più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare, nei limiti massimi disciplinati dalle presenti norme in funzione della destinazione di zona degli edifici di cui costituiscono pertinenza, qualora questo sia installato quale arredo di giardini, resedi o terrazzi, anche di fabbricati condominiali.

Nel caso di fabbricati condominiali, è ammessa l'installazione di un pergolato per unità abitativa, a condizione che esso sia installato su lastrici solari, terrazze o altri tipi di coperture piane, di pertinenza dei singoli alloggi.

I materiali ammessi per la realizzazione dei pergolati sono legno al naturale e ferro colore nero o grigio satinato.

### **Arredi per posto auto**

È una struttura di pertinenza di unità a carattere residenziale od in uso a locali espositivi, commerciali e pubblici esercizi, aperta su tutti i lati. Può avere chiusura indiretta dovuta alla sua ubicazione ove posta in aderenza all'edificio. Deve avere superficie massima di mq. 25,00 per ogni unità immobiliare ed altezza massima misurata nel punto fisicamente più alto non superiore a ml. 2,60, atta alla copertura dei posti auto pertinenziali delle singole unità immobiliari, salvo maggiore altezza nei casi indicati in premessa.

### **Box per attrezzi da giardino**

Si tratta di una piccola struttura a servizio delle abitazioni e/o di unità immobiliari ad uso terziario, produttivo o ricettivo, che ne siano sprovviste alla data di adozione delle presenti N.T.A., di superficie non superiore a mq. 8,00 di S.U.L. con altezza massima misurata sul punto più alto, non superiore a ml. 2,60 per ogni unità abitativa.

Il materiale ammesso è legno al naturale e copertura grigia.

**Piccoli forni o barbecue** manufatti con altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a ml. 2,00 e con ingombro esterno non superiore a mq. 4,00 comprensivi di accessori (a titolo esemplificativo piani di appoggio e contenitori per legna) nel numero massimo di uno per resede di pertinenza; non è consentita la realizzazione di vani visitabili a corredo, né di tettoie aggettanti oltre il limite di 4,00 mq; non dovranno emettere fumi lungo le facciate del fabbricato di cui costituiscono pertinenza ed essere posti a distanza da quelli circostanti tale da non arrecare disturbo.

Il materiale ammesso è pietra arenaria locale a vista e copertura grigia.

**Vasche ornamentali** entro e fuori terra per una superficie massima di mq. 10,00 ed una profondità di cm. 80,00. Se fuori terra dovranno essere rivestite in pietra arenaria locale.

**Voliere per il ricovero di piccoli volatili**, di dimensione non superiore a mq. 3,00 ed altezza massima non superiore a ml. 2,60;

**Piccole serre**, strutture realizzate in metallo o in legno chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con dimensione massima non superiore a mq. 10,00 ed altezza non superiore a ml. 2,60 misurata nel punto più alto, destinate all'esclusivo ricovero di piante da giardino o per la coltivazione di ortaggi, nel numero massimo di una per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza;

**Recinti per cani** in pali in ferro e rete a maglia sciolta o rigida plastificata di colore verde, di altezza non superiore a ml. 1,80, per il cane, con relativa cuccia fino alla superficie massima recintata prevista dalle specifiche normative in materia;

**Recinti per ricovero di animali da cortile per uso famiglia**, in pali in ferro e rete a maglia sciolta o rigida plastificata colore verde, di altezza non superiore a ml 1,80, nelle dimensioni strettamente necessarie, fatto salvo il rispetto di norme igienico-sanitarie;

**altri manufatti di arredo delle aree pertinenziali degli edifici privi di rilevanza urbanistico-edilizia.** Rientrano in tale categoria di manufatti gli arredi da giardino di piccole dimensioni e contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità quali, a titolo meramente esemplificativo, barbecue semplicemente appoggiati al suolo, fontanelle, sculture e installazioni ornamentali in genere e fioriere.

I suddetti manufatti quando hanno le caratteristiche stabilite dall'art. 137 della L.R. 65/2014, sono da considerarsi giuridicamente privi di rilevanza edilizia.

## **TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

### **Art. 91 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio**

1. Ai sensi e per gli effetti della normativa in materia di carattere sovraordinato nazionale e regionale, l'Amministrazione Comunale esercita le proprie funzioni di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi e provvede all'accertamento delle violazioni riscontrate.
2. L'Amministrazione, a tal fine, si avvale del servizio Polizia Municipale, coadiuvato, ove necessario, dal personale tecnico dei competenti servizi tecnici comunali.
3. Se ritenuto necessario o opportuno, possono essere disposti in ogni momento delle verifiche a prescindere dalla presentazione di istanze/comunicazioni/dichiarazioni/segnalazioni di nuovi interventi edilizi. I servizi competenti effettueranno gli accertamenti relativi all'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di titolo, in difformità dal medesimo o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del presente Regolamento, ed espletteranno le procedure stabilite dalle vigenti normative di legge in materia.

### **Art. 92 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori**

Al fine di assicurare la rispondenza dell'attività urbanistico-edilizia ai titoli abilitativi, siano essi formati per provvedimento espresso o per autocertificazione, l'Amministrazione attraverso i servizi competenti procede, ove ritenuto necessario o opportuno, alla verifica dei lavori in corso, mediante effettuando sopralluoghi.

### **Art. 93 Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari**

Le attività in contrasto con le presenti disposizioni sono soggette alle sanzioni previste dalla legislazione vigente.

In relazione alle finalità delle presenti norme sono inoltre applicabili le seguenti sanzioni:

- Da un minimo di € 50,00 (cinquanta) ed un massimo di € 250,00 (duecentocinquanta) per singola infrazione, e/o manufatto edilizio, e/o unità immobiliare.

In via ordinaria si applica la disciplina prevista dalla L. n° 689/1981 con particolare riferimento all'art. 16, che stabilisce che si applica il pagamento di una somma in misura ridotta pari alla terza parte del massimo della sanzione prevista per la violazione commessa, o, se più favorevole, al doppio del minimo della sanzione edittale, che nel caso ammonta ad 84,00 euro, da corrispondersi entro il termine di sessanta giorni dalla contestazione.

Le sanzioni possono essere ingiunte dal Ufficio Edilizia Privata su segnalazione degli organi di vigilanza o anche direttamente dagli stessi organi di vigilanza.

Le disposizioni del presente articolo, fanno salve sanzioni previste specificatamente dai singoli articoli del presente Regolamento o sanzioni relative ad altri profili, previste da altre normative di settore caratterizzate da specialità.

## **TITOLO V -NORME TRANSITORIE**

### **Art 94 Aggiornamento del regolamento edilizio**

Il presente Regolamento Edilizio, è soggetto a periodico aggiornamento, ed a tal fine sono ammesse in ogni tempo, da parte dei cittadini, professionisti, Ordini e Collegi professionali ed organismi rappresentativi di Associazioni di categoria, sindacali, ecc., osservazioni e/o proposte motivate di modifica.

### **Art. 95 Disposizioni transitorie**

1. Il presente Regolamento, divenuta esecutiva la deliberazione di approvazione definitiva, verrà depositato nella Segreteria Comunale per 30 (trenta) giorni consecutivi per una libera visione al pubblico.
2. Le norme del presente Regolamento edilizio non si applicano ai progetti edilizi ed ai Piani attuativi presentati prima della sua entrata in vigore, alle opere che siano già state autorizzate, alle varianti in corso d'opera rientranti nell'art. 143 della L.R. n° 65/2014. Tali progetti e Piani attuativi rimangono, quindi, sottoposti alla disciplina precedente.
3. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento, sono da ritenersi automaticamente superate per effetto di successive sopravvenute nuove disposizioni di Legge di natura sovraordinata.
5. L'approvazione definitiva del presente Regolamento Edilizio ne viene data comunicazione con avviso all'albo Pretorio del Comune e sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana
6. Entrerà in vigore il giorno successivo alla scadenza dei termini di pubblicazione.

## ALLEGATI ALLA PARTE SECONDA

### ALLEGATO "A"

#### DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

##### 1- Ambito di applicazione

Il contributo di costruzione ai sensi della vigente disciplina nazionale e regionale (artt. 16 del DPR 380/2001 e 183 della LR 65/2014) è quantificato in relazione a:

- Oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria);
- Costo di costruzione.

Il contribuente applica come disposto Parte I Titolo II Capo III, Sezione II del DPR 380/2001 e dal Titolo VII Capo I della LR 65/2014, come di seguito precisato.

Gli oneri di urbanizzazione, ai sensi della Legge, sono dovuti, indipendentemente dal tipo di titolo edilizio o di procedimento da attivare, per gli interventi di nuova edificazione e per gli interventi che determinino incremento del carico urbanistico in funzione di:

- aumento delle superfici;
- mutamento della destinazione d'uso;
- aumento del numero delle unità immobiliari.

Il costo di costruzione è dovuto, ai sensi della Legge, esclusivamente per gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione.

##### *Riduzione ed esonero dal Contributo di costruzione*

I casi di gratuità totale e parziale degli interventi sono disciplinati dalla Legge (art. 17 del DPR 380/2001, artt. 186 e 188 della LR 65/2014). In applicazione dell'art. 191 comma 6 della LR 65/2014, ed in linea con la vigente disciplina delle funzioni di cui all'art. 98 della LR 65/2014, i mutamenti di destinazione d'uso senza effettuazione di opere sono onerosi esclusivamente nei casi in cui gli stessi comportino un incremento di carico urbanistico.

## 2 - Determinazione degli oneri di urbanizzazione

Per la determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'art. 184 della LR 65/2014 i valori tabellari riferiti ai diversi usi e al tipo di intervento da eseguirsi devono applicarsi al Volume virtuale, da calcolarsi, ai sensi della disciplina transitoria del Regolamento edilizio in materia di definizioni uniformi e definizioni tecniche edilizie, come prodotto tra il parametro urbanistico di superficie adottato dal RU per il dimensionamento (SU ai sensi del DPGR n. 525 del 21/5/2018 Regolamento 28/07/2018 n. 39/R/2018) e l'altezza virtuale pari a:

- ml. 3,50 per usi commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, industriale e artigianale,
- ml. 3,00 per le altre destinazioni d'uso.

In caso di incremento di Superficie Utile Abitabile, il calcolo degli oneri di urbanizzazione deve essere riferito alla sola porzione in aumento, da convertire in termini di Volume virtuale (pertanto pari alla SUL moltiplicata per l'altezza virtuale).

In caso di mutamento di destinazione d'uso, il calcolo degli oneri di urbanizzazione deve essere riferito a tutta la superficie interessata dalla suddetta variazione, da convertire in termini di Volume virtuale (pertanto pari alla SUL moltiplicata per l'altezza virtuale).

In caso di aumento di unità immobiliari, il calcolo degli oneri di urbanizzazione deve essere riferito alle unità immobiliari derivate, da convertire in termini di Volume virtuale (pertanto pari alla SUL moltiplicata per l'altezza virtuale), escludendo dal computo l'unità immobiliare che, per dimensioni o caratteristiche tipologiche, può identificarsi come unità immobiliare originaria.

## 3 - Interventi in zona agricola

La corresponsione degli oneri connessi agli interventi di mutamento della destinazione d'uso agricola, nel rispetto della vigente normativa regionale in materia (Titolo IV Capo III Sezione IV della LR 65/2014) può essere sostituita, in caso di pertinenze superiori ad un ettaro, da un Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale redatto ai sensi dell'art. 74 della LR 65/2014.

In caso di richiesta di Permesso di Costruire, il Comune esamina il programma aziendale contestualmente al progetto edilizio e ne valuta la coerenza con eventuali interventi in corso o in programma, sia di iniziativa pubblica che privata; in caso di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, il Comune esamina il programma aziendale entro 60 giorni dalla presentazione della SCIA. In funzione delle valutazioni di cui al punto precedente, il Comune può richiedere che gli interventi proposti siano integrati o sostituiti con altri, al fine di assicurarne l'efficacia rispetto alla salvaguardia dell'ambiente.

Se le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio da parte del richiedente, contabilizzate a prezzi correnti al momento della richiesta del titolo abilitativo tramite apposita relativa perizia di stima redatta da professionista abilitato, risultano inferiori agli oneri da corrispondere, è dovuta al Comune la relativa differenza, da versarsi con le modalità di cui al successivo punto 6.

#### 4 - Determinazione del costo di costruzione

Per le nuove costruzioni il contributo sul costo di costruzione deve essere ordinariamente calcolato mediante Perizia Sintetica, data dal prodotto della Superficie complessiva, (pari alla Superficie utile abitabile sommata al 60% della Superficie utile non residenziale o accessoria) per il costo base unitario di costruzione, si prende il Costo di base edilizia agevolata (Decreto Ministero dei Lavori Pubblici del 20/06/1990 Lire 250.000 (€ 129,11) aggiornamento con rivalutazione ISTAT al 21 dicembre di ogni anno, riferito alle sottostanti tipologie:

a) costruzioni ad uso residenziale: si assume come superficie base per il calcolo la superficie complessiva di cui all'art. 2 del DM 10/05/1977 (Decreto Ministero Lavori Pubblici) e come costo unitario di costruzione il valore di cui all'art. 185 della LR 65/2014;

b) costruzioni ad uso turistico: si applica una percentuale sul computo metrico estimativo dell'opera indicata nell'apposita delibera dei Giunta Comunale;

c) costruzioni ad uso direzionale e commerciale: si applica una percentuale sul computo metrico estimativo dell'opera indicata nell'apposita delibera dei Giunta Comunale;

d) costruzioni ad uso insediamenti commerciali all'ingrosso: si applica una percentuale sul computo metrico estimativo dell'opera indicata nell'apposita delibera dei Giunta Comunale;

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, si applica una percentuale sul computo metrico estimativo dell'opera indicata nell'apposita delibera dei Giunta Comunale.

## **5 - Interventi di trasformazione urbanistica del territorio che non determinano volumetrie**

La realizzazione di impianti sportivi ad uso privato, depositi merci a cielo aperto, piscine, nonché impianti di distribuzione carburanti, in quanto trasformazione urbanistica del territorio che non determina incremento di volumetria, non comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione deve essere corrisposto solamente il contributo sul costo di costruzione, fissato nel 10% dell'importo totale delle opere, comprensivo delle dotazioni impiantistiche e delle finiture, risultante da apposita perizia giurata a firma del Progettista e/o Direttore dei lavori.

Le volumetrie a corredo degli impianti sopracitati sono invece soggette sia al contributo relativo al costo di costruzione sia contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.

## **6 - Versamento del contributo**

Il contributo di cui all'articolo 183 della LR 65/2014 è calcolato dal Comune all'atto del rilascio del provvedimento di Permesso di Costruire e corrisposto prima del ritiro del Permesso di Costruire stesso.

Nel caso di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, il contributo è calcolato dal progettista e corrisposto al momento della presentazione della stessa. Qualora, a seguito di verifica della SCIA - CILA, il contributo risultasse versato in misura non corretta, il Responsabile del procedimento richiede l'eventuale differenza o provvede a restituire l'eventuale somma versata in eccesso.

Nel caso che il contributo risultasse non corretto per effetto di falsa attestazione del professionista asseverante e non di semplice diversa valutazione dell'intervento rispetto a quella effettuata dal Responsabile del procedimento, si applicano le sanzioni per ritardato pagamento di cui all'art. 192 della LR 65/2014.

La differenza deve essere versata nel termine indicato nella richiesta di integrazione.

## ALLEGATO "B"

### DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER IL CALCOLO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PREVISTE DAL DPR 380/2001 E DAL TITOLO VII DELLA LR 65/2014

#### 1 - Oggetto e ambito di applicazione

Il presente Allegato definisce criteri e modalità da applicare alle diverse fattispecie di sanzionamento di cui alla parte I, Titolo IV, Capo II del DPR 380/2001, nonché al Titolo VII della LR 65/2014.

Le modalità e i criteri definiti nei successivi punti sono applicabili alle seguenti fattispecie di sanzionamento:

#### **Art. 33, comma 2 del DPR 380/2001 e art. 199 comma 2 della LR 65/2014**

"Interventi di Ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo, in totale difformità o con variazioni essenziali ai sensi di Legge, qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile".

#### **Art. 33, comma 4 del DPR 380/2001 e art. 199 comma 3 della LR 65/2014**

"Interventi di Ristrutturazione edilizia in assenza di titolo, in totale difformità o con variazioni essenziali ai sensi di Legge, su immobili ricadenti in zona "A".

#### **Art. 37, comma 1 del DPR 380/2001 e art. 200 comma 1 della LR 65/2014**

"Opere eseguite in assenza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività o in difformità da essa con eccezione delle fattispecie aventi rilevanza penale e soggette a SCIA in via sostitutiva di Permesso di costruire (edificazione in base a Piani Attuativi particolarmente dettagliati e Ristrutturazione edilizia) e dei cambiamenti di destinazione d'uso in assenza di opere".

#### **Art. 37, comma 3 del DPR 380/2001 e art. 200 comma 5 della LR 65/2014**

"Opere eseguite in assenza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività con eccezione delle fattispecie aventi rilevanza penale e soggette a SCIA in via sostitutiva di Permesso di costruire (edificazione in base a Piani Attuativi particolarmente dettagliati e Ristrutturazione edilizia) e dei cambiamenti di destinazione d'uso in assenza di opere su immobili ricadenti in zona "A".

#### **Art. 38 del DPR 380/2001 e art. 204 comma 3 della LR 65/2014**

"Annullamento del Permesso di Costruire".

#### **Art. 34.2 del DPR 380/2001 e art. 206 comma 2 e 3 della LR 65/2014**

"Opere eseguite in parziale difformità dal Permesso di Costruire o dalla SCIA sostitutiva al Permesso di Costruire per interventi di rilevanza penale (edificazione in base a Piani Attuativi particolarmente dettagliati e Ristrutturazione edilizia)".

#### **Art. 37 comma 4 del DPR 380/2001 e art. 209 comma 6 della LR 65/2014**

"Attestazione di conformità in sanatoria per opere in assenza o totale difformità dall'atto abilitante".

#### **Art. 149 comma 3 bis della LR 65/2014**

"Mancata presentazione entro il termine prescritto della Attestazione Asseverata di Agibilità"

#### **Art. 206 bis della LR 65/2014**

"Sanzioni per opere ed interventi edilizi su immobili con destinazione d'uso residenziale eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo anteriori al 17 marzo 1985"

## 2 - Criteri e modalità per la determinazione dell'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive

### 2.1 – Criteri generali

L'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (Valore Attuale) ed il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

L'importo delle sanzioni forfettarie è determinato in base ad una griglia, che gradua l'importo della sanzione in funzione dell'aumento del valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere.

La sanzione minima, ai sensi di Legge, è quantificata in ogni caso in misura non inferiore a € 1.000,00.

Il calcolo viene effettuato compilando il Modello (modello A).

### 2.2 - Parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile

I parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile sono i seguenti:

**Fascia/Zona, Microzona, Tipologia, Valore Mercato** rilevabili attraverso la consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) e ricavati dagli studi condotti dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

**Microzona Catastale** con riferimento all'ultimo aggiornamento presso il NCU (Nuovo Catasto Urbano) in conseguenza degli interventi eseguiti.

**Superficie Convenzionale:** è pari alla Superficie netta dell'unità immobiliare, o, in caso di interventi parziali, alla porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione. E' rettificata in base ai coefficienti Modello (modello A).

### 2.3 - Determinazione del valore venale

La determinazione del valore venale attuale (ovvero dopo l'esecuzione dell'intervento) e del valore precedente (ovvero prima dell'esecuzione dell'intervento) avviene attraverso la elaborazione dei dati fisici dell'immobile, secondo i parametri indicati al punto precedente, e riassunti nei successivi punti:

#### a. Valore Venale Attuale

Il Valore Venale Attuale è pari al prodotto fra il Valore Unitario di Riferimento attuale (fonte OMI) e la superficie convenzionale così come risulta a seguito dell'intervento.

#### b. Valore Unitario di Riferimento Attuale

Il Valore Unitario di Riferimento Attuale corrisponde di norma, e salvo particolari fattispecie accertate nella fase istruttoria, al Valore di Mercato Medio espresso in €/mq. di superficie lorda in base alla Provincia, Comune di appartenenza, Fascia/Zona di riferimento, Codice di Zona, Microzona Catastale e Tipologia di riferimento dell'immobile.

I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) sulla base dei parametri individuati dall'OMI, riferiti alla data di accertamento dell'abuso.

#### c. Valore Venale Precedente all'intervento

Il Valore Venale Precedente è pari al prodotto fra il Valore Unitario di Riferimento precedente (fonte OMI) e la superficie convenzionale prima dell'intervento.

#### **d. Valore Unitario di Riferimento Precedente**

Il Valore Unitario di Riferimento precedente corrisponde di norma, e salvo particolarità accertate nella fase istruttoria, al Valore di Mercato Medio espresso in €/mq. di superficie lorda in base alla Provincia, Comune di appartenenza, Fascia/Zona di riferimento, Codice di Zona, Microzona Catastale e Tipologia di riferimento dell'immobile.

I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) sulla base dei parametri individuati dall'OMI, riferiti alla data di accertamento dell'abuso

### **3 - Sanzioni Forfettarie**

Al fine di determinare criteri oggettivi nella applicazione delle sanzioni edilizie forfettarie previste ai sensi di Legge, le stesse sono determinate in funzione dell'incremento di valore degli immobili per effetto degli interventi eseguiti, sulla base di quanto indicato al precedente punto 2; le sanzioni sono suddivise per scaglioni, come da tabelle che seguono, in relazione alle fattispecie di Legge di seguito elencate.

**a. Art. 199 comma 3 della LR 65/2014**

“Interventi di Ristrutturazione edilizia in assenza di titolo, in totale difformità o con variazioni essenziali”

3. Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi della parte II del Codice e incidano sui beni oggetto di tutela, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalla normativa, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da euro 1.033,00 a euro 10.329,00.

| <b>Incremento di Valore (€)</b> |              |                     |
|---------------------------------|--------------|---------------------|
| <b>Da (€)</b>                   | <b>A (€)</b> | <b>Sanzione (€)</b> |
| < 5.164,57                      |              | 1033                |
| 5164,58                         | 10329,14     | 1549                |
| 10329,15                        | 15493,71     | 2065                |
| 15493,72                        | 20658,28     | 2582                |
| 20658,29                        | 25822,84     | 3098                |
| 25822,85                        | 30987,41     | 3615                |
| 30987,42                        | 36151,98     | 4131                |
| 36151,99                        | 41316,55     | 4648                |
| 41316,56                        | 46481,12     | 5164                |
| 46481,13                        | 51645,69     | 5681                |
| 51645,7                         | 56810,26     | 6197                |
| 56810,27                        | 61974,83     | 6713                |
| 61974,84                        | 67139,4      | 7230                |
| 67139,41                        | 72303,97     | 7746                |
| 72303,98                        | 77468,53     | 8263                |
| 77468,54                        | 82633,1      | 8779                |
| 82633,11                        | 87797,67     | 9296                |
| 87797,68                        | 92962,24     | 9812                |
| > 92.962,25                     |              | 10329               |

**b. Art. 37, comma 3 del DPR 380/2001 e art. 200 comma 5 della LR 65/2014**

“Opere eseguite in assenza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività o in difformità da essa”

5. Quando gli interventi ed opere realizzati in assenza di SCIA o in difformità da essa risultino eseguiti su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché da altre norme urbanistiche vigenti e incidano sui beni oggetto di tutela, l'autorità competente alla tutela del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, irroga una sanzione pecuniaria da euro 1.033,00 a euro 20.670,00 e può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del contravventore anche nei casi di cui al comma 1.

| <b>Incremento di Valore (€)</b> |              |                     |
|---------------------------------|--------------|---------------------|
| <b>Da (€)</b>                   | <b>A (€)</b> | <b>Sanzione (€)</b> |
| < 5.164,57                      |              | 1033                |
| 5164,58                         | 10329,14     | 3098                |
| 10329,15                        | 15493,71     | 4131                |
| 15493,72                        | 20658,28     | 5164                |
| 20658,29                        | 25822,84     | 6197                |
| 25822,85                        | 30987,41     | 7230                |
| 30987,42                        | 36151,98     | 8263                |
| 36151,99                        | 41316,55     | 9296                |
| 41316,56                        | 46481,12     | 10329               |
| 46481,13                        | 51645,69     | 11362               |
| 51645,7                         | 56810,26     | 12394               |
| 56810,27                        | 61974,83     | 13427               |
| 61974,84                        | 67139,4      | 14460               |
| 67139,41                        | 72303,97     | 15493               |
| 72303,98                        | 77468,53     | 16526               |
| 77468,54                        | 82633,1      | 17559               |
| 82633,11                        | 87797,67     | 18592               |
| 87797,68                        | 92962,24     | 19625               |
| > 92.962,25                     |              | 20670               |

**c. Art. 37 comma 4 del DPR 380/2001 e art. 209 comma 6 ter della LR 65/2014**

“Attestazione di conformità”

6 ter. Nei casi di cui ai commi 6 e 6 bis la sanatoria è subordinata al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1.000,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso.

| <b>Incremento di Valore (€)</b> |              |                     |
|---------------------------------|--------------|---------------------|
| <b>Da (€)</b>                   | <b>a (€)</b> | <b>Sanzione (€)</b> |
| < 10.329,14                     |              | 1000                |
| 10329,14                        | 15493,71     | 1033                |
| 15493,72                        | 20658,28     | 1549                |
| 20658,29                        | 25822,84     | 2065                |
| 25822,85                        | 30987,41     | 2582                |
| 30987,42                        | 36151,98     | 3098                |
| 36151,98                        | 41316,55     | 3615                |
| 41316,56                        | 46481,12     | 4131                |
| 46481,13                        | 51645,69     | 4648                |
| > 51.645,69                     |              | 5164                |

**4 - Sanzionamento pecuniario in alternativa alla demolizione (fiscalizzazione)**

Nei casi in cui la Legge ammetta il sanzionamento pecuniario in alternativa alla demolizione, lo stesso deve applicarsi secondo le modalità definite nel presente allegato previo deposito di perizia giurata da parte di tecnico abilitato che renda chiara e adeguatamente argomentata l'impossibilità alla demolizione o l'impossibilità alla demolizione senza pregiudizio delle parti conformi, comprensiva di dettagliato esame delle relative motivazioni.

Qualora tali motivazioni derivino da aspetti strutturali, le stesse devono essere supportate da specifica relazione strutturale che contenga:

- un'analisi storico-critica della costruzione, particolarmente per quanto riguarda l'evoluzione delle varie parti strutturali compreso di quelle abusive;
- un'analisi delle opere abusive (descrizione tipologica, dei materiali e dello stato di conservazione) e della loro interferenza con le parti legittime della costruzione;
- la valutazione delle conseguenze della demolizione delle opere abusive anche in relazione alle modalità operative per realizzare la demolizione stessa;
- nel caso di manifesta impossibilità di demolizione completa delle opere abusive la valutazione di possibili demolizioni e/o rimesse in pristino parziali;
- eventuali elaborati grafici a supporto delle valutazioni di cui ai punti precedenti.

La relazione, oltre a contenere le valutazioni di cui sopra nonché tutte le verifiche analitiche sia prima che dopo le demolizioni, sarà redatta in conformità ai criteri indicati nelle vigenti norme tecniche per le costruzioni.

## 5 - Mancata presentazione entro il termine prescritto della Attestazione Asseverata di Agibilità

### Art. 149 comma 3 bis della LR 65/2014

“La mancata presentazione entro il termine prescritto della attestazione asseverata nei casi indicati al comma 2 comporta l’applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da 100,00 a 500,00 euro”

| <b>Ritardo presentazione dell'Attestazione Asseverata di Agibilità</b> |              |                     |
|------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------|
| <b>Da (€)</b>                                                          | <b>a (€)</b> | <b>Sanzione (€)</b> |
| < Anni due                                                             |              | 100                 |
| Anni due                                                               | Anni quattro | 200                 |
| Anni quattro                                                           | Anni sei     | 300                 |
| Anni sei                                                               | Anni otto    | 400                 |
| > Anni otto                                                            |              | 500                 |

## 6 - Sanzioni per opere ed interventi edilizi su immobili con destinazione d’uso residenziale eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo anteriori al 17 marzo 1985

### Art. 206 bis della LR 65/2014

“Sanzioni per opere ed interventi edilizi su immobili con destinazione d’uso residenziale eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo anteriori al 17 marzo 1985”

Qualora, sulla base di motivato accertamento dell’ufficio tecnico comunale, previo deposito di perizia giurata da parte di tecnico abilitato che renda chiara e adeguatamente argomentata l’impossibilità alla demolizione o l’impossibilità alla demolizione senza pregiudizio delle parti conformi, comprensiva di dettagliato esame delle relative motivazioni, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) della parte dell’opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo.

Il costo di produzione viene calcolato come da modello (modello B).

Per quanto attiene al costo di produzione si ritiene debba essere riferito all’anno in cui è stata realizzata la violazione edilizia, epoca in cui sono stati eseguiti i lavori realizzati in parziale difformità dallo stesso.

In relazione al coefficiente di “vetustà”, si ritiene che debba essere applicato in maniera intera, pari ad 1, ciò in relazione al fatto che il costo di produzione è riferito all’epoca di realizzazione delle opere edilizie in parziale difformità.

Non è previsto nessun tipo di rivalutazione e/o attualizzazione e/o aggiornamento del costo di produzione.

### **7 – Prospetti di calcolo (MODELLO A)**

Per il calcolo dell'incremento di valore venale dell'immobile si dovrà fare riferimento al prospetto di calcolo riportato di seguito al corpo degli Allegati.

### **7 – Prospetti di calcolo (MODELLO B)**

Per il calcolo del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) riportato di seguito al corpo degli Allegati.

## ALLEGATO “C”

### DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI PECUNIARIE PER DANNO AMBIENTALE DI CUI ALL'ART. 167, COMMA 5 DLgs 42/2004 E ART. 37, LETTERA B) L 308/2004

#### 1 - Oggetto ed Ambito di applicazione

Il presente Allegato definisce criteri e modalità da applicare alle diverse fattispecie di sanzionamento di cui all'art. 167, comma 5 DLgs 42/2004 e art. 37, lett. b) L 308/2004.

Le modalità e i criteri definiti nei successivi punti sono applicabili alle fattispecie in cui la sanzione è commisurata al “profitto conseguito mediante la trasgressione”.

Le sanzioni previste dal presente Regolamento non si applicano invece agli interventi non soggetti alla autorizzazione prescritta dall'articolo 146 e dall'articolo 159 del DLgs 42/2004, come da elenco allegato A del DPR 31/2017 e da relative Circolari Ministeriali.

#### 2 - Criteri e modalità per l'applicazione delle sanzioni e la determinazione dell'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive

##### 2.1 – Criteri generali

Per le opere eseguite in assenza o in difformità della prescritta autorizzazione che non costituiscono un danno ambientale tale da comportare la necessità della rimessa in pristino e che presuppongono quindi l'applicazione di una sanzione pecuniaria equivalente al profitto conseguito mediante la trasgressione la quantificazione di tale profitto deve riferirsi all'incremento di valore venale dell'immobile.

L'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (Valore Attuale) e il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente) ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

In assenza di un incremento di valore venale dell'immobile, il profitto conseguito, da correlare alle minori spese sostenute per mancata attivazione del procedimento autorizzatorio e all'anticipata esecuzione delle opere rispetto alle decorrenze di legge per la definizione del procedimento è quantificato, per analogia alla sanzione edilizia minima ai sensi del DPR 380/01, in € 1000,00.

##### 2.2 - Parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile

**Fascia/Zona, Microzona, Tipologia, Valore Mercato** rilevabili attraverso la consultazione, del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) e ricavati dagli studi, condotti dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

**Categoria Catastale** con riferimento all'ultimo aggiornamento presso il NCU (Nuovo Catasto Urbano) in conseguenza degli interventi eseguiti.

**Superficie Convenzionale:** è pari alla Superficie netta dell'unità immobiliare, o, in caso di interventi parziali, alla porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione. E' rettificata in base ai coefficienti Modello (modello A).

### **2.3 - Determinazione del valore venale**

La determinazione del valore venale attuale (ovvero dopo l'esecuzione dell'intervento) e del valore precedente (ovvero prima dell'esecuzione dell'intervento) avviene attraverso la elaborazione dei dati fisici dell'immobile, secondo i parametri indicati al punto precedente, e riassunti nei successivi punti.

#### **a. Valore Venale Attuale**

Il Valore Venale Attuale è pari al prodotto fra il Valore Unitario di Riferimento attuale (fonte OMI) e la superficie convenzionale così come risulta a seguito dell'intervento.

#### **b. Valore Unitario di Riferimento Attuale**

Il Valore Unitario di Riferimento Attuale corrisponde, di norma, e salvo particolari fattispecie accertate nella fase istruttoria, al Valore di Mercato Medio espresso in €/mq. di superficie lorda in base alla Provincia, Comune di appartenenza, Fascia/Zona di riferimento, Codice di Zona, Microzona Catastale e Tipologia di riferimento dell'immobile.

I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) sulla base dei parametri individuati dall'OMI ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

#### **c. Valore Venale Precedente all'intervento.**

Il Valore Venale Precedente è pari al prodotto fra il Valore Unitario di Riferimento precedente (fonte O.M.I.) e la superficie convenzionale prima dell'intervento.

#### **d. Valore Unitario di Riferimento Precedente**

Il Valore Unitario di Riferimento Precedente corrisponde, di norma, e salvo particolarità accertate nella fase istruttoria, al Valore di Mercato Medio espresso in €/mq. di superficie lorda in base alla Provincia, Comune di appartenenza, Fascia/Zona di riferimento, Codice di Zona, Microzona Catastale e Tipologia di riferimento dell'immobile.

I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) sulla base dei parametri individuati dall'OMI, riferiti alla data di accertamento dell'abuso.

### **3 - Interventi eseguiti in assenza della prescritta autorizzazione, dei quali sia stata pienamente riconosciuta la compatibilità paesaggistica.**

In questo caso il profitto conseguito per effetto della trasgressione è valutabile solamente in termini di esecuzione anticipata di opere che sarebbero state comunque assentibili sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che sotto il profilo ambientale.

Il profitto conseguito viene di conseguenza valutato forfettariamente, in analogia ad analoghe procedure di sanzionamento che afferiscono all'attività edilizia, con una sanzione che va da un minimo di €. 1.000,00 ad un massimo di €. 5.164,00 in funzione dell'aumento del valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere, secondo la sottostante tabella:

| <b>Incremento Valore sanzione paesaggistica art. 167 D.Lgs 42/2004 (€)</b> |              |                     |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------|
| <b>Da (€)</b>                                                              | <b>a (€)</b> | <b>Sanzione (€)</b> |
| < 10.329,14                                                                |              | 1000                |
| 10329,14                                                                   | 15493,71     | 1033                |
| 15493,72                                                                   | 20658,28     | 1549                |
| 20658,29                                                                   | 25822,84     | 2065                |
| 25822,85                                                                   | 30987,41     | 2582                |
| 30987,42                                                                   | 36151,98     | 3098                |
| 36151,98                                                                   | 41316,55     | 3615                |
| 41316,56                                                                   | 46481,12     | 4131                |
| 46481,13                                                                   | 51645,69     | 4648                |
| > 51.645,69                                                                |              | 5164                |

**4 - Interventi per i quali sono applicabili le sanzioni forfettarie previste dall'art. 1, comma 37, lettera b), L. 308/2004 (condono paesaggistico domanda entro il 31/12/2005)**

Ai fini dell'applicazione delle sanzioni forfettarie previste dall'art. 1 comma 37, lettera b), L. 308/2004, si dovrà invece fare riferimento alle sottostante tabella, sempre in funzione dell'aumento del valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere.

| <b>Incremento di Valore (€)</b> |              | <b>Sanzione €</b> |
|---------------------------------|--------------|-------------------|
| <b>Da (€)</b>                   | <b>A (€)</b> |                   |
| < 5.000,00                      |              | 3000              |
| 5000,01                         | 10000        | 4000              |
| 10000,01                        | 15000        | 5000              |
| 15000,01                        | 20000        | 6000              |
| 20000,01                        | 25000        | 7000              |
| 25000,01                        | 30000        | 8000              |
| 30000,01                        | 35000        | 9000              |
| 35000,01                        | 40000        | 10000             |
| 40000,01                        | 50000        | 15000             |
| 50000,01                        | 60000        | 20000             |
| 60000,01                        | 70000        | 25000             |
| 70000,01                        | 80000        | 30000             |
| 80000,01                        | 90000        | 35000             |
| 90000,01                        | 100000       | 40000             |
| >100.000                        |              | 50000             |

**5 - Prospetto di calcolo (MODELLO A)**

Per il calcolo dell'incremento di valore venale dell'immobile si dovrà fare riferimento al prospetto di calcolo riportato di seguito al corpo degli Allegati.



| <b>Comune di Zeri Settore Urbanistica</b>                                                               |                  |                                    |                                |                                         |                                |                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|
| Prospetto di calcolo dell'incremento di valore ai fini dell'applicazione delle sanzioni previste dal RE |                  |                                    |                                |                                         |                                |                                         |
| Ubicazione immobile                                                                                     |                  |                                    |                                |                                         |                                |                                         |
| Proprietà                                                                                               |                  |                                    |                                |                                         |                                |                                         |
| Epoca Opere Abusive (data di accertamento)                                                              |                  |                                    |                                |                                         |                                |                                         |
| <b>A</b>                                                                                                |                  |                                    | <b>VALORE ATTUALE</b>          |                                         |                                |                                         |
| DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE                                                           |                  |                                    |                                |                                         |                                |                                         |
| Descrizione immobile                                                                                    | Superficie reale | 30% per vani con h inf.180         | Superficie da considerare      | coefficiente                            | Superficie convenzionale       |                                         |
| Locali primari/ di supporto                                                                             |                  |                                    | 0                              | 1                                       |                                |                                         |
| Locali di servizio ed accessori (soffitte / cantine / ripostigli)                                       |                  |                                    | 0                              | 0,5                                     |                                |                                         |
| Spazi coperti non richiusi (balconi / logge)                                                            |                  |                                    | 0                              | 0,25                                    |                                |                                         |
| Spazi scoperti con godimento esclusivo                                                                  |                  |                                    | 0                              | 0,15                                    |                                |                                         |
| Totale superficie convenzionale in mq (1)                                                               |                  |                                    |                                |                                         |                                |                                         |
| Determinazione del Valore Unitario di Riferimento                                                       |                  |                                    |                                |                                         |                                |                                         |
| Fascia/zona                                                                                             | Microzona        | Categoria Catastale                | Tipologia                      | Valore Unitario di riferimento €/mq (2) |                                |                                         |
| Rif. O.M.I.                                                                                             | Rif. O.M.I.      | N.C.U.                             | Rif. O.M.I.                    | Rif. O.M.I.                             |                                |                                         |
| Calcolo del VALORE VENALE                                                                               |                  |                                    |                                |                                         |                                |                                         |
| SUPERFICIE CONVENZIONALE (1)                                                                            |                  | Valore Unitario di Riferimento (2) |                                | VALORE (1) X (2)                        |                                |                                         |
|                                                                                                         |                  |                                    |                                |                                         |                                |                                         |
|                                                                                                         |                  |                                    |                                |                                         |                                |                                         |
| <b>B</b>                                                                                                |                  |                                    | <b>VALORE PRECEDENTE</b>       |                                         |                                |                                         |
| DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE                                                           |                  |                                    |                                |                                         |                                |                                         |
| Descrizione immobile                                                                                    | Superficie reale | 30% per vani con h inf.180         | Superficie da considerare      | coefficiente                            | Superficie convenzionale       |                                         |
| Locali primari/ di supporto                                                                             |                  |                                    | 0                              | 1                                       |                                |                                         |
| Locali di servizio ed accessori (soffitte / cantine / ripostigli)                                       |                  |                                    | 0                              | 0,5                                     |                                |                                         |
| Spazi coperti non richiusi (balconi / logge)                                                            |                  |                                    | 0                              | 0,25                                    |                                |                                         |
| Spazi scoperti con godimento esclusivo                                                                  |                  |                                    | 0                              | 0,15                                    |                                |                                         |
| Totale superficie convenzionale in mq (1)                                                               |                  |                                    |                                |                                         |                                |                                         |
| Determinazione del Valore Unitario di Riferimento                                                       |                  |                                    |                                |                                         |                                |                                         |
| Fascia/zona                                                                                             | Microzona        | Categoria Catastale                | Tipologia                      | Valore di mercato medio                 | Coeff. Rett. Valore precedente | Valore Unitario di riferimento €/mq (2) |
| Rif. O.M.I.                                                                                             | Rif. O.M.I.      | N.C.U.                             | Rif. O.M.I.                    | Rif. O.M.I.                             | Vedi intervento                |                                         |
| Calcolo del Valore Venale                                                                               |                  |                                    |                                |                                         |                                |                                         |
| Superficie convenzionale (1)                                                                            |                  |                                    | Valore Unitario di Riferimento |                                         |                                | VALORE (1) X (2)                        |
|                                                                                                         |                  |                                    |                                |                                         |                                |                                         |
| CALCOLO DEL VALORE VENALE E SANZIONE                                                                    |                  |                                    |                                |                                         |                                |                                         |
| VALORE prospetto "A"                                                                                    |                  | VALORE prospetto "B"               |                                | INCREMENTO (A - B)                      |                                | SANZIONE                                |

| COSTO BASE DI PRODUZIONE A MQ DI EDIFICI DI CIVILE ABITAZIONE<br>(ai sensi dell'art. 22 della Legge 27/7/1978 n. 392) |                |                     |                             |                                       |                    |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------|-----------------------------|---------------------------------------|--------------------|---------------------|
| Anno ultimazione dei lavori                                                                                           | Costo Base     |                     | Provvedimento               | Data pubblicazione Gazzetta Ufficiale | Costo Base in Euro |                     |
|                                                                                                                       | Regioni Centro | Regioni Meridionali |                             |                                       | Regioni Centro     | Regioni Meridionali |
| fino al 1975                                                                                                          | 250.000        | 225.000             | L. 27/7/1978 n. 392 art. 14 | G. U. 211 del 29/7/1978               | € 129,11           | € 116,20            |
| 1976                                                                                                                  | 285.000        | 260.000             | DPR 23/12/1978 n. 1018      | G. U. 70 del 12/3/1979                | € 147,19           | € 134,28            |
| 1977                                                                                                                  | 325.000        | 300.000             | DPR 23/12/1978 n. 1018      | G. U. 70 del 12/3/1979                | € 167,85           | € 154,94            |
| 1978                                                                                                                  | 370.000        | 340.000             | DPR 20/7/1979 n. 394        | G. U. 229 del 22/8/1979               | € 191,09           | € 175,60            |
| 1979                                                                                                                  | 430.000        | 395.000             | DPR 16/5/1980 n. 262        | G. U. 170 del 23/6/1980               | € 222,08           | € 204,00            |
| 1980                                                                                                                  | 500.000        | 460.000             | DPR 9/4/1982 n. 279         | G. U. 144 del 27/5/1982               | € 258,23           | € 237,57            |
| 1981                                                                                                                  | 580.000        | 530.000             | DPR 9/4/1982 n. 280         | G. U. 144 del 27/5/1982               | € 299,55           | € 273,72            |
| 1982                                                                                                                  | 660.000        | 620.000             | DPR 17/5/1983 n. 494        | G. U. 259 del 21/9/1983               | € 351,19           | € 320,20            |
| 1983                                                                                                                  | 770.000        | 700.000             | DPR 18/4/1984 n. 330        | G. U. 196 del 18/7/1984               | € 397,67           | € 361,52            |
| 1984                                                                                                                  | 840.000        | 785.000             | DPR 4/6/1985 n. 267         | G. U. 140 del 15/8/1985               | € 433,82           | € 396,09            |
| 1985                                                                                                                  | 900.000        | 820.000             | DPR 11/7/1986 n. 496        | G. U. 191 del 19/8/1986               | € 464,81           | € 423,49            |

  

|  |  |  |  |              |  |
|--|--|--|--|--------------|--|
|  |  |  |  | Costo base € |  |
|--|--|--|--|--------------|--|

**Tipologie edilizie – Te = Coefficienti moltiplicativi dei valori di mercato al mq. (art. 16 L. 392/78)**

|                           |  |  |                                 |              |  |
|---------------------------|--|--|---------------------------------|--------------|--|
| Tipo di abitazione        |  |  | categoria catastale             | coefficiente |  |
| Signorili                 |  |  | A1                              | 2            |  |
| Civili                    |  |  | A2                              | 1,25         |  |
| Economiche                |  |  | A3                              | 1,05         |  |
| Popolare                  |  |  | A4                              | 0,8          |  |
| Ultrapopolare             |  |  | A5                              | 0,5          |  |
| Rurali                    |  |  | A6                              | 0,7          |  |
| Villini                   |  |  | A7                              | 1,4          |  |
| Alloggi tipici dei luoghi |  |  | A8                              | 0,8          |  |
|                           |  |  | Coefficiente tipologia edilizia |              |  |

**DEMOGRAFIA (art. 17 L. 392/78)**

|                             |  |  |                               |     |
|-----------------------------|--|--|-------------------------------|-----|
| ABITANTI inferiori a 10.000 |  |  | Coefficiente demografia fisso | 0,8 |
|-----------------------------|--|--|-------------------------------|-----|

**Ve= Vetustà (art. 20 L. 392/78)**

Si applica in maniera intera, pari ad 1, ciò in relazione al fatto che il costo di produzione è riferito all'epoca di realizzazione delle opere edilizie in parziale difformità. In quel momento le opere erano "nuove" (sentenza C.d.S. sez. V del 10.4.1991 n. 486)

|  |  |  |                            |   |
|--|--|--|----------------------------|---|
|  |  |  | Coefficiente vetustà fisso | 1 |
|--|--|--|----------------------------|---|

**UBICAZIONE - U (art. 18 L. 392/78 comuni con popolazione non superiore ai 20.000 abitanti)**

|                  |  |  |                         |  |
|------------------|--|--|-------------------------|--|
| Zone             |  |  | Coefficiente            |  |
| Agricola         |  |  | 0,85                    |  |
| Centro Edificato |  |  | 1                       |  |
| Centro Storico   |  |  | 1,1                     |  |
|                  |  |  | Coefficiente Ubicazione |  |

**Livello di Piano - L.P. (art. 19 L. 392/78)**

N.B. questo coefficiente si applicano solamente agli immobili con almeno 3 piani fuori terra

|                           |  |  |     |  |
|---------------------------|--|--|-----|--|
| Piano seminterrato        |  |  | 0,8 |  |
| Piano terreno             |  |  | 0,9 |  |
| Piano intermedio e ultimo |  |  | 1   |  |
| Piano attico              |  |  | 1,2 |  |

Per le abitazioni situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti previsti dalla lettera c) e d) del comma precedente sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10

|  |  |  |                               |  |
|--|--|--|-------------------------------|--|
|  |  |  | Coefficiente Livello di Piano |  |
|--|--|--|-------------------------------|--|

**Conservazione e Manutenzione (Art. 21 L. 392/78)**

|          |  |  |                                           |  |
|----------|--|--|-------------------------------------------|--|
| Normale  |  |  | 1                                         |  |
| Mediocre |  |  | 0,8                                       |  |
| Scadente |  |  | 0,6                                       |  |
|          |  |  | Coefficiente conservazione e manutenzione |  |

**SC = superficie complessiva (mq di superficie utile oggetto della domanda)**

|  |  |  |                            |  |
|--|--|--|----------------------------|--|
|  |  |  | Superficie complessiva mq. |  |
|--|--|--|----------------------------|--|

**Calcolo della sanzione**

Sanzione = 2 x costo base x Te x Demografia 0,80 x Ve 1,00 x U x Lp x C.M. x SC

|      |  |  |                   |   |
|------|--|--|-------------------|---|
|      |  |  | Totale            | € |
| Data |  |  | Firma del Tecnico |   |

| VOCE                                        | ACRONIMO  | DEFINIZIONE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1-Superficie territoriale                   | ST        | Superficie reale, ovvero superficie complessiva effettiva di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica subordinato alla previa approvazione di un piano attuativo o di un progetto convenzionato comunque denominato. Comprende la superficie fondiaria (SF) e le aree per dotazioni territoriali (DT), ivi comprese quelle esistenti. |
| 2 Superficie fondiaria                      | SF        | Superficie reale, ovvero superficie complessiva effettiva, di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio privato. È costituita dalla superficie territoriale (ST) al netto delle aree per dotazioni territoriali (DT), ivi comprese quelle esistenti                                                                                                         |
| 3 - Indice di edificabilità territoriale    | IT        | Quantità massima di superficie edificabile (o edificata) (SE) o di volume edificabile (o edificato) (VE) su una determinata superficie territoriale (ST), comprensiva dell'edificato esistente.                                                                                                                                                                             |
| 4 - Indice di edificabilità fondiaria       | IF        | Quantità massima di superficie edificabile (o edificata) (SE) o di volume edificabile (o edificato) (VE) su una determinata superficie fondiaria (SF), comprensiva dell'edificato esistente.                                                                                                                                                                                |
| 5 - Carico Urbanistico                      | CU        | Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.                                        |
| 6 - Dotazioni territoriali                  | DT        | Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dallo strumento comunale di pianificazione urbanistica.                                                                                              |
| 7 - Sedime                                  |           | Impronta a terra dell'edificio o del manufatto edilizio, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza                                                                                                                                                                                                                                            |
| 8 Superficie coperta                        | SC        | Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a ml 1,50.                                                                                                                                                                                      |
| 9 Superficie permeabile                     | SP        | Porzione di superficie territoriale (ST) o di superficie fondiaria (SF) priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, interrati o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera                                                                                                                              |
| 10 - Indice di permeabilità                 | IPT / IPF | Rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie permeabile (SP) e la superficie territoriale (ST) (indice di permeabilità territoriale) o la superficie fondiaria (SF) (indice di permeabilità fondiaria).                                                                                                                                                             |
| 11 - Indice di copertura                    | IC        | Rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta (SC) massima ammissibile e la superficie fondiaria (SF).                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 12 Superficie totale                        | STot1     | Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.                                                                                                                                                                                                                                       |
| 13 Superficie lorda                         | SL        | Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie (SA).                                                                                                                                                                                                                                         |
| 14 Superficie utile                         | SU        | Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto delle superfici accessorie (SA) e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.                                                                                                                                                                                                 |
| 15 Superficie accessoria                    | SA        | Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso delle unità immobiliari in esso presenti, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.                                                                                                                            |
| 16 Superficie complessiva                   | SCom2     | Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SCom = SU + 60% SA).                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 17 Superficie calpestabile                  | Sca3      | Superficie netta di pavimento di un'unità immobiliare, oppure di un edificio o complesso edilizio, risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA). (Sca3 = SU + SA)                                                                                                                                                                    |
| 18 - Sagoma                                 |           | Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio o il manufatto edilizio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a ml 1,50.                                                                      |
| 19 - Volume totale o volumetria complessiva | VTot3     | Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale (STot) di ciascun piano per la relativa altezza lorda (HL).                                                                                                                                                                                                                                         |
| 20 - Piano o locale fuori terra             |           | Piano o locale dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio.                                                                                                                                                         |
| 21 - Piano o locale seminterrato            |           | Piano o locale di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio e il cui soffitto, misurato all'intradosso, si trova ad una quota superiore rispetto al terreno, al marciapiede o alla pavimentazione posti in aderenza all'edificio.       |
| 22 - Piano o                                |           | Piano o locale di un edificio il cui soffitto, misurato all'intradosso, si trova in ogni sua parte ad una quota pari o inferiore rispetto a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio.                                                                                                                                      |

|                                         |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| locale interrato                        |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 23 Sottotetto                           | -     | Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 24 Soppalco                             | -     | Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso di idonea altezza, avente almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 25 - Numero dei piani                   | NP3   | Numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 26 - Altezza lorda                      | HL3   | Differenza fra la quota del piano finito di calpestio di ciascun piano e la quota del piano finito di calpestio del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza dal piano finito di calpestio fino all'intradosso del soffitto o della copertura.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 27 - Altezza del fronte                 | HF3   | L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:<br>- all'estremità inferiore, dalla linea di base corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio previsti dal progetto;<br>- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro o delimitazione perimetrale dell'edificio e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane |
| 28 - Altezza dell'edificio              | Hmax3 | Altezza massima tra quelle dei vari fronti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 29 - Altezza utile                      | HU3   | Altezza effettiva del vano misurata dal piano finito di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli eventuali elementi strutturali emergenti appartenenti all'orditura principale. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.                                                                                                                                                                                                 |
| 30 Distanze                             | -     | Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 31 - Volume tecnico                     |       | Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).                                                                                                                                                                               |
| 32 - Edificio (o fabbricato)            |       | Costruzione stabile, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.                                                            |
| 33 - Edificio unifamiliare              |       | Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente e strutturalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 34 Pertinenza                           | -     | Opera o manufatto edilizio legato da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 35 - Balcone                            |       | Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto rispetto al filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 36 Ballatoio                            | -     | Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione dell'accesso a più unità immobiliari, munito di ringhiera o parapetto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 37 - Loggia / loggiato                  |       | Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte lungo il perimetro esterno dell'edificio o verso spazi pertinenziali interni, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 38 Pensilina                            | -     | Elemento edilizio accessorio di copertura posto in aggetto alle pareti o delimitazioni perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 39 Portico / porticato                  | -     | Elemento edilizio coperto situato al piano terreno o ad altro livello di accesso degli edifici, intervallato da colonne o pilastri, aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio o verso spazi pertinenziali interni.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 40 - Terrazza                           |       | Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni di un'unità immobiliare, o da parti condominiali o di uso comune.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 41 - Tettoia                            |       | Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibito ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 42 - Veranda                            |       | Locale o spazio praticabile coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 43 - Indice insediativo residenziale    | IR    | Parametro che esprime il quantitativo di superficie edificabile (o edificata) (SE), oppure di volume edificabile (o edificato) (VE), convenzionalmente attribuito dagli strumenti comunali di pianificazione a ciascun abitante insediato o insediabile, nel rispetto dei quantitativi medi per abitante stabiliti dalle norme statali.                                                                                                                                                                                          |
| 44 Superficie edificabile (o edificata) | SE    | Porzione della superficie totale (STot) rilevante ai fini del dimensionamento delle previsioni edificatorie degli strumenti urbanistici comunali.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 45 - Volume edificabile (o edificato)   | VE    | Cubatura ricavata moltiplicando la superficie edificabile (o edificata) (SE) complessiva dei singoli piani dell'edificio per l'altezza utile (HU) di ciascun piano o locale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 46 - Volume virtuale                    | VV    | Cubatura ricavata moltiplicando la superficie coperta (SC) dell'edificio o la superficie edificabile (o edificata) (SE) dell'unità immobiliare per la relativa altezza virtuale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

**IL TECNICO COMUNALE**  
**(Arch. Ruggero Pezzati)**