

# **COMUNE DI LARI**

**Provincia di Pisa**

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**



## **INDICE**

<b>INDICE .....</b>	<b>3</b>
<b>PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>7</b>
ARTICOLO 1 - NATURA E FINALITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO .....	7
ARTICOLO 2 - CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO .....	7
ARTICOLO 3 - UNIFICAZIONE DELLE DEFINIZIONI .....	8
<b>PARTE II TITOLI ABILITATIVI E TIPOLOGIA DI INTERVENTI .....</b>	<b>9</b>
ARTICOLO 4 -TITOLI ABILITATIVI .....	9
ARTICOLO 5 - INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO A COSTRUIRE .....	9
ARTICOLO 6 - INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA .....	10
ARTICOLO 7 - INTERVENTI AMMISSIBILI CON PROCEDURA D'URGENZA .....	14
ARTICOLO 8 - ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA .....	15
ARTICOLO 9 - ATTIVITÀ EDILIZIA DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE .....	16
ARTICOLO 10 - INSTALLAZIONE TEMPORANEA DI MANUFATTI PRECARI .....	16
<b>PARTE III - IL PROCEDIMENTO EDILIZIO .....</b>	<b>18</b>
ARTICOLO 11 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO .....	18
ARTICOLO 12 - SOGGETTI LEGITTIMATI ALLA RICHIESTA DI PERMESSO A COSTRUIRE O A PRESENTARE DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITA' .....	19
ARTICOLO 13 - MODALITA' DI RICHIESTA DEL PERMESSO A COSTRUIRE .....	21
ARTICOLO 14 - PROCEDURE PER IL RILASCIO DEL PERMESSO A COSTRUIRE .....	21
ARTICOLO 15 - DENUNCIA D'INIZIO DELL'ATTIVITÀ .....	23
ARTICOLO 16 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA .....	25
ARTICOLO 17 - CONFERENZA DEI SERVIZI TRA STRUTTURE INTERNE AL COMUNE .....	26
ARTICOLO 18 - CONFERENZA DEI SERVIZI TRA AMMINISTRAZIONI DIVERSE .....	26
<b>PARTE IV – COMMISSIONE EDILIZIA E COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO .....</b>	<b>28</b>
ARTICOLO 19 - COMMISSIONE EDILIZIA E COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO .....	28
ARTICOLO 20 – ATTRIBUZIONI E COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA E DELLA COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO .....	29
ARTICOLO 21 - PROCEDURE PER LE SEDUTE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA E DELLA COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO .....	30
<b>PARTE V – RILASCIO E CARATTERISTICHE DEI TITOLI ABILITATIVI .....</b>	<b>32</b>
ARTICOLO 22 - PROCEDURA PER L'ESAME DEI PROGETTI E DEI PARERI .....	32
ARTICOLO 23 - SOGGETTO COMPETENTE AL RILASCIO DEI PERMESSI A COSTRUIRE .....	32
ARTICOLO 24 - CONTENUTO DELL'ATTO DI PERMESSO A COSTRUIRE .....	32
ARTICOLO 25 - DEROGHE .....	33

ARTICOLO 26 - TITOLARITA' DEL PERMESSO A COSTRUIRE E DELLA DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITÀ EDILIZIA .....	33
ARTICOLO 27 - COMUNICAZIONE DI VARIAZIONE DELLA TITOLARITA' .....	34
ARTICOLO 28 - VALIDITA', DECADENZA E PROROGHE DEL PERMESSO A COSTRUIRE .....	34
ARTICOLO 29 - PROGETTISTA, DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE.....	35
ARTICOLO 30 - CONTRIBUTO CONCESSORIO.....	35
ARTICOLO 31 - DIRITTI DI SEGRETERIA .....	36
<b>PARTE VI - PARTECIPAZIONE AL PROCEDIMENTO E DIRITTO DI ACCESSO .....</b>	<b>37</b>
ARTICOLO 32 - COMUNICAZIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO .....	37
ARTICOLO 33 - INTERVENTO NEL PROCEDIMENTO.....	38
ARTICOLO 34 - ACCORDI PROCEDIMENTALI E SOSTITUTIVI .....	38
ARTICOLO 35 - ACCESSO AGLI ATTI .....	39
ARTICOLO 36 - VISIONE DEI DOCUMENTI .....	39
ARTICOLO 37 - RILASCIO DI COPIE.....	40
<b>PARTE VII- TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE.....</b>	<b>41</b>
ARTICOLO 38 - OGGETTO DELLA TUTELA.....	41
ARTICOLO 39 - AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA E AMBIENTALE.....	41
ARTICOLO 40 - SANZIONE PAESAGGISTICA E AMBIENTALE.....	41
<b>PARTE VIII -ESECUZIONE DEI LAVORI E ADEMPIMENTI FINALI.....</b>	<b>43</b>
ARTICOLO 41 - DEFINIZIONE DEI PUNTI FISSI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE .....	43
ARTICOLO 42 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE .....	43
ARTICOLO 43 - MANOMISSIONE DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO .....	45
ARTICOLO 44- VISITE DI CONTROLLO.....	46
ARTICOLO 45 - COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI.....	46
ARTICOLO 46 - ULTIMAZIONE LAVORI .....	47
ARTICOLO 47 -OPERE SOGGETTE AD ATTESTAZIONE DI ABITABILITA' O AGIBILITA' .....	47
ARTICOLO 48 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	48
<b>PARTE IX - VIGILANZA, SANZIONI EDILIZIE E SANATORIA DEGLI ABUSI.....</b>	<b>50</b>
ARTICOLO 49 - VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E GENERALITA' SULLA DISCIPLINA SANZIONATORIA DEGLI ABUSI.....	50
ARTICOLO 50 - ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI.....	50
ARTICOLO 51 - TERMINI ASSEGNATI NEI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI .....	50
ARTICOLO 52 - OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI PERMESSO A COSTRUIRE, IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI.....	51
ARTICOLO 53 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ESEGUITI IN ASSENZA O IN TOTALE DIFFORMITA' DALLA DENUNCIA D'INIZIO DI ATTIVITA' .....	52
ARTICOLO 54 - OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITA' DAL PERMESSO A COSTRUIRE O IN PARZIALE DIFFORMITA' DALLA D.I.A. NELLE IPOTESI DI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, PREVISTE ALL'ART. 4, COMMA 1, LETTERA A), NONCHE' COMMA 2, LETTERA D), DELLA L. R. 52/99.....	52

ARTICOLO 55 - OPERE ESEGUITE IN ASSENZA, IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI RISPETTO ALLA D.I.A. PER GLI INTERVENTI DI CUI ALL'ART. 79 COMMA 1 LETTERE B), D) ED E), E PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI CUI ALL'ART. 79 COMMA 2 LETTERE A), B) E C) DELLA L. R. 1/05 .....	53
ARTICOLO 56 - ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' .....	53
ARTICOLO 57 - SANATORIA AMMINISTRATIVA.....	54
ARTICOLO 58 - ESECUZIONE D'UFFICIO DELLE DEMOLIZIONI.....	54
ARTICOLO 59 - SANZIONI PER LA VIOLAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DEL PRESENTE REGOLAMENTO .....	55
<b>PARTE X – PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA – PROCEDURA .....</b>	<b>56</b>
ARTICOLO 60 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEI PIANI ATTUATIVI.....	56
ARTICOLO 61 – CONVENZIONE URBANISTICA .....	57
ARTICOLO 62 - PROGETTI STRALCIO (ART. 11.2 NTA DEL R.U.) .....	59
<b>PARTE XI NORME TECNOLOGICHE ED IGIENICHE.....</b>	<b>61</b>
<b>TITOLO I - REQUISITI DI QUALITA' AMBIENTALE E URBANA.....</b>	<b>61</b>
ARTICOLO 63- REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI E DEGLI INTERVENTI AL FINE DI GARANTIRE IL DECORO URBANO .....	61
ARTICOLO 64- CARATTERISTICHE ESTERNE DEI FABBRICATI .....	62
ARTICOLO 65- OCCUPAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI.....	63
ARTICOLO 66 ACCESSI E PASSI CARRABILI .....	64
ARTICOLO 67 ALLINEAMENTI .....	65
ARTICOLO 68- INFRASTRUTTURE E ANTENNE PER LA RICEZIONE DELLE TELECOMUNICAZIONI.....	66
ARTICOLO 69 – CANNE FUMARIE, CALDAIE, CONDIZIONATORI.....	68
ARTICOLO 70 - RECINZIONI.....	69
ARTICOLO 71 - RECINZIONI DI AREE SOGGETTE AD INTERVENTO PUBBLICO.....	70
ARTICOLO 72 - MANUFATTI PERTINENZIALI CHE NON ALTERANO IL CARICO URBANISTICO.....	72
ARTICOLO 73 - FRUIBILITA' DEGLI EDIFICI E DELL'AMBIENTE URBANO .....	75
ARTICOLO 74- DISCIPLINA IN MATERIA DI SICUREZZA DEGLI IMPIANTI.....	78
ARTICOLO 75 - DISCIPLINA PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI ENERGIA DEGLI EDIFICI.....	82
ARTICOLO 76 - CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO .....	83
<b>TITOLO II- REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI .....</b>	<b>84</b>
ARTICOLO 77 - REQUISITI TECNICI.....	84
ARTICOLO 78 - REQUISITI MICROCLIMATICI E AMBIENTALI.....	85
ARTICOLO 79 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI AD USO NON RESIDENZIALE .....	90
ARTICOLO 80 - RIFORNIMENTO IDRICO .....	91
ARTICOLO 81 - IMPIANTI DI SCARICO E SMALTIMENTO LIQUAMI.....	91
ARTICOLO 82 - IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE .....	93
ARTICOLO 83 - IMPIANTI IGIENICI E IDROSANITARI .....	94
ARTICOLO 84 - TOPONOMASTICA.....	96
ARTICOLO 85 - NUMERI CIVICI.....	97



## ***PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI***

### **Articolo 1 - NATURA E FINALITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. Il presente regolamento, adottato in forza dell'art. 117, comma 6, della Costituzione e dell'art. 3 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 ed in conformità all'art. 4 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e alla legislazione regionale vigente, costituisce atto normativo, avente i caratteri della generalità ed astrattezza.
2. Le norme del presente Regolamento ed i suoi allegati sono finalizzati al perseguimento di un ordinato sviluppo edilizio del territorio comunale, nel rispetto dei principi di efficacia, efficienza e trasparenza dell'azione amministrativa.

### **Articolo 2 - CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. In conformità alla legislazione statale e regionale e agli strumenti urbanistici vigenti, il presente Regolamento definisce e disciplina ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale urbano ed extraurbano.
2. Contiene disposizioni per la tutela dei valori ambientali ed architettonici, per il decoro e la qualità urbana ed edilizia, per l'igiene, la sicurezza e la vivibilità cittadina.
3. Ogni qual volta l'entrata in vigore di nuove norme di carattere nazionale o regionale o l'approvazione di variazioni dello strumento urbanistico rendano superate o contrastanti articoli o parti del presente regolamento, sono automaticamente disapplicati gli articoli e le parti in questione.
4. In questo caso viene predisposto, entro 60 giorni dall'entrata in vigore delle nuove norme di livello superiore atto del Responsabile del Servizio Tecnico che evidenzia le norme del Regolamento edilizio non più in vigore.
5. L'atto del Responsabile è allegato al Regolamento Edilizio, reso pubblico attraverso i canali di informazione più comuni, quali ordini professionali degli Architetti, Geometri, Ingegneri, Periti, Geologi, Agronomi, categorie del settore, sito Internet del Comune, etc.

6. Fermo quanto disposto dai commi precedenti, gli allegati potranno essere sostituiti con determinazione del responsabile del Servizio Tecnico nel caso fossero in contrasto con le nuove norme in materia specifica.

### **Articolo 3 - UNIFICAZIONE DELLE DEFINIZIONI**

1. In riferimento a quanto disposto dall'art. 144 della L.R. 1/05, sino all'entrata in vigore dell'apposito regolamento della Regione, si applicano i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni indicati nel regolamento urbanistico.

## ***PARTE II TITOLI ABILITATIVI E TIPOLOGIA DI INTERVENTI***

### **Articolo 4 -TITOLI ABILITATIVI**

1. L'attività edilizia nel territorio comunale, fatta eccezione per le ipotesi di cui ai successivi articoli 8, 9 e 10, è soggetta, a seconda della natura delle opere:

- al rilascio del permesso a costruire di cui al successivo Articolo 5;
- alla presentazione della denuncia di inizio attività edilizia di cui al successivo Articolo 6.

### **Articolo 5 - INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO A COSTRUIRE**

1. Sono soggette al preventivo rilascio del permesso a costruire, in quanto incidono sulle risorse essenziali del territorio, le seguenti trasformazioni urbanistico edilizie:

- a)** gli interventi di nuova edificazione, ovvero di realizzazione di nuovi manufatti edilizi diversi da quelli di cui alle lettere successive e da quelli disciplinati dall'art. 6, 9, 10;
- b)** l'installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili e imbarcazioni, che siano utilizzate come abitazioni, ambienti di lavoro, depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, quali esplicitamente risultino in base alle vigenti disposizioni;
- c)** la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune;
- d)** la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato. A tal fine s'intende trasformazione permanente del suolo la realizzazione di opere che modificano le caratteristiche del terreno quali massicciate, impermeabilizzazioni, ecc. e non ne consentano l'uso agricolo;
- e)** la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- f)** gli interventi di ristrutturazione urbanistica ovvero quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante l'insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Sono considerati

interventi di ristrutturazione urbanistica quelli sugli edifici esistenti che ne modificano la destinazione d'uso o la superficie lorda di pavimento con l'inserimento di nuove strutture orizzontali, se connesse a sostituzioni strutturali o trasformazioni tipologiche, nel caso che comporti la realizzazione o l'adeguamento della dotazione degli standard urbanistici;

**g)** le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia;

**h)** gli interventi di sostituzione edilizia intesi come opere di demolizione e ricostruzione di fabbricati che non comportano aumenti di volume non assimilabili alla ristrutturazione edilizia anche con diversa articolazione della sagoma, collocazione e destinazione d'uso, senza la necessità di alcun intervento sulle opere di urbanizzazione che modifichi la superficie fondiaria o che comporti la realizzazione di standard urbanistici, secondo la disciplina del PRG..

## **Articolo 6 - INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA**

1. Sono soggetti a denuncia di inizio attività, in conformità agli strumenti urbanistici vigenti e al presente regolamento edilizio, alle salvaguardie regionali, provinciali e comunali, nelle forme e procedure di cui alla Parte III del presente regolamento, i seguenti interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, in quanto non incidono sulle risorse essenziali del territorio.

a. Manutenzione ordinaria, recante mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili di cui alle TAVOLE 2 4 e 5 del R.U.;

b. Manutenzione straordinaria. Gli interventi di manutenzione straordinaria consistono in opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire singoli elementi degradati anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la sagoma e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Sono compresi nella manutenzione straordinaria gli interventi di accorpamento di unità immobiliari e le opere interne che non ne modifichino i caratteri distributivi e funzionali;

c. Restauro. Gli interventi di restauro consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato a conservare i caratteri architettonici dell'edificio, determinati dagli elementi tipologici (definiti

dai caratteri distributivi dell'edificio), formali (definiti dalla sagoma planivolumetrica, dall'organizzazione dei prospetti e dai singoli elementi costitutivi caratterizzanti), strutturali e costruttivi (individuati nelle tecniche di realizzazione e di posa in opera), consentendone una destinazione d'uso compatibile e recuperandone la funzionalità, anche ricorrendo all'impiego di tecniche non tradizionali, purché il ricorso ad esse sia strumentale alla conservazione del fabbricato o di una sua parte nei termini di cui sopra. Negli interventi di restauro dovranno essere eliminate le parti che alterano l'edificio, compromettendone stabilità, fruibilità e riconoscibilità architettonica. Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso. Ove compatibile con la conservazione dei caratteri architettonici, negli interventi di restauro potranno essere modificate le superfici, mediante trasformazione di s.u. in superficie accessorie (o viceversa), e il numero delle unità immobiliari.

d. Risanamento conservativo. Gli interventi di risanamento conservativo consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato alla conservazione ed al recupero della fruibilità degli edifici col ripristino di sane condizioni igieniche, statiche e funzionali, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, senza aumento di volume e di superficie coperta, nel rispetto degli elementi tipologici (definiti dai caratteri distributivi dell'edificio), formali (definiti dalla sagoma planivolumetrica e dall'organizzazione dei prospetti) e strutturali. Negli interventi di risanamento conservativo potranno essere modificate le superfici, mediante trasformazione di s.u. in s.n.r. (o viceversa) o inserimento di superfici accessorie, e il numero delle unità immobiliari, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali.

e. Ristrutturazione edilizia Gli interventi di ristrutturazione edilizia consistono in un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Tali interventi comprendono altresì:

– le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali, nonché nella stessa collocazione e con la stessa

articolazione della sagoma e lo stesso volume urbanistico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie a conformare gli edifici alla normativa sulla sicurezza, accessibilità delle costruzioni e superamento delle barriere architettoniche. A tal fine dovranno essere utilizzati gli stessi tipi di materiali con cui era realizzato l'edificio preesistente, adeguati tecnologicamente alle attuali forme del costruire o materiali analoghi o materiali più consoni all'ambiente ed alla zona in cui è inserito il manufatto;

– la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;

– le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non si configurino come nuovi organismi edilizi, ivi compreso le pertinenze così come definite nel R.U., e interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica, di sicurezza, accessibilità e superamento delle barriere architettoniche. A questo fine si intendono quali addizioni funzionali gli ampliamenti della volumetria esistente necessari all'adeguamento dell'immobile agli standard igienico –sanitari minimi richiesti dalla normativa vigente per la funzione in atto, nonché gli aumenti volumetrici conseguenti alla tamponatura di elementi non chiusi.

f. Altri tipi d'intervento che non comportano trasformazione urbanistica ed edilizia:

1. le opere di rinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;

2. i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie;

3. le demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;

4. le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso;

5. gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità;

6. le varianti in corso d'opera dirette a realizzare gli interventi di cui al presente articolo;
7. gli altri interventi edilizi che non rientrano nella classificazione di cui all'articolo 5 del presente regolamento.

2. Sono inoltre soggetti a denuncia di inizio attività gli interventi di cui all'art. 5, qualora siano specificamente disciplinati dal regolamento urbanistico di cui all'articolo 55 della legge regionale 1/05, dai piani complessi di intervento di cui all'articolo 56 della stessa legge regionale, dai piani attuativi, laddove tali strumenti contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione dei nuovi strumenti. 3. Tutte le opere e gli interventi di cui al presente articolo sono subordinati alla preventiva acquisizione degli atti di assenso, comunque denominati, qualora dovuti, rilasciati dalle competenti autorità ed in particolare, nel caso di immobili assoggettati alle disposizioni di cui:

- alla Parte II e III del D.lgs. 22.01.2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);
- vincolo idrogeologico;
- alle prescrizioni o alle misure di salvaguardia dei piani di bacino di cui alla Legge 18 maggio 1989 n.183 (Norme per l'assetto funzionale e organizzativo della difesa del suolo).

4. Sono subordinati al preventivo rilascio del parere della Commissione Edilizia, da intendersi quale atto di assenso ai sensi dell'art. 79, comma 4, lett. d), della legge regionale n. 1 del 2005, le opere e gli interventi di cui al presente articolo da effettuarsi su immobili o aree ricadenti all'interno delle zone A, di cui al D.M. 1444/1968, così come individuate dal R.U. vigente e sugli immobili di particolare interesse individuate nelle tavole 2, 4 e 5 del R.U., nei seguenti casi :

- Opere di reinterro o scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- I mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie;
- Le demolizioni di edifici o manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;

- Occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino la trasformazione permanente del suolo stesso;
- Ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere edilizie che, in base alla L.R. 1/05 e successive modifiche ed integrazioni ed al presente regolamento, non sia soggetta a permesso a costruire, ma che modifichino l'aspetto esteriore degli immobili;
- Interventi di restauro e risanamento conservativo;
- Interventi di ristrutturazione edilizia;
- Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

Per l'ottenimento dell'atto di assenso di cui al comma 4 deve essere presentata apposita istanza secondo il modello allegato sotto la lettera A e la documentazione necessaria di cui all'allegato B. Entro 30 giorni dalla presentazione dell'istanza, il responsabile del procedimento, verificata la regolarità dell'istanza e la completezza della documentazione, trasmette la stessa alla Commissione edilizia per il relativo parere, che verrà comunicato ai soggetti interessati quale conclusione del procedimento.

Il termine di 30 giorni può essere interrotto una sola volta per la richiesta di documentazione integrativa e ricomincia a decorrere dalla data di presentazione di tale documentazione.

#### **Articolo 7 - INTERVENTI AMMISSIBILI CON PROCEDURA D'URGENZA**

1. Oltre alle opere da eseguire su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, emessa ai sensi dell'art. 50 del D. Lgs. n. 267/2000, potranno essere iniziate opere e interventi, senza la preventiva presentazione della domanda di permesso a costruire o della denuncia di inizio attività, imposti da indifferibili ragioni di sicurezza, al fine di evitare un pericolo per l'incolumità delle persone, l'integrità delle cose pubbliche e private e la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.
2. In tali casi è fatto obbligo al proprietario o avente titolo entro 24 ore di dare comunicazione al Comune degli interventi eseguiti o da eseguire.

3. Entro 15 giorni dalla comunicazione dovrà essere presentata una relazione sottoscritta dal tecnico incaricato con la descrizione degli interventi eseguiti e di quelli che eventualmente devono essere ancora compiuti per la completa eliminazione del pericolo.

4. A completa esecuzione delle opere deve essere presentata, a firma del tecnico incaricato e abilitato professionalmente, la relazione finale, i grafici, la documentazione fotografica e l'eventuale certificato di collaudo e di staticità relativi all'intervento realizzato.

5. L'ordinanza del sindaco emessa ai sensi dell'art. 50 del D. Lgs. n. 267/2000 potrà permettere oltre alla eliminazione del pericolo, anche l'esecuzione delle opere di ricostruzione della parte di manufatto oggetto di ordinanza.

### **Articolo 8 - ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA**

1. I seguenti interventi, ancorché attuati attraverso opere edilizie, possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

a) interventi di manutenzione ordinaria, salvo i casi espressamente previsti negli articoli precedenti. Gli interventi di manutenzione ordinaria consistono in opere per la riparazione, il rinnovo e la sostituzione degli elementi di finitura (superfici parietali, elementi decorativi, pavimenti e infissi); degli elementi non strutturali della copertura (manto, gronda, pluviali, canne fumarie e camini ecc.); per il mantenimento in efficienza e per integrare gli impianti tecnici esistenti (idraulico, igienico sanitario, elettrico, fognario, termico, di ventilazione), dei sistemi di protezione (isolamento termico, isolamento acustico, impermeabilizzazioni ecc.).

Rientrano nella manutenzione ordinaria, ai fini edilizi, la sostituzione degli elementi impiantistici quali caldaie, autoclavi, ecc., che non comportino la realizzazione di nuovi locali.

b) interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, fuori dalle ipotesi di cui agli articoli precedenti;

c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

2. Non è soggetta, inoltre, ad atti abilitativi edilizi, salva la necessità di acquisire preventivamente le autorizzazioni o nulla-osta previsti per specifici vincoli, l'installazione di:

- a) impianti di illuminazione esterna pubblica di carattere provvisorio o permanente;
- b) elementi di arredo urbano quali pensiline di attesa, paline di fermata, panchine, fioriere, segnaletica di indicazione, e tende non aggettanti sugli spazi pubblici, salvo che per le zone A.

### **Articolo 9 - ATTIVITÀ EDILIZIA DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE**

1. Non si applicano le disposizioni di cui agli artt. 5, 6, 7 e 8 del presente regolamento per:

- a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune, sia pubblicato ai sensi dell'art. 34, comma 4, del decreto legislativo 18 giugno 2000, n. 267;
- b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale o opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383 e successive modifiche;
- c) opere pubbliche del Comune, approvate dal competente organo comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554. In tal caso, l'atto comunale con il quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata secondo le modalità previste dalla legge 11/02/1994 n. 109 e successive modificazioni ha i medesimi effetti del corrispondente titolo abilitativo. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche. Per tali progetti, il parere della Commissione Edilizia è richiesto nei termini di cui al presente regolamento.

### **Articolo 10 - INSTALLAZIONE TEMPORANEA DI MANUFATTI PRECARI**

1. Previa presentazione di apposita DIA, sulla base del modello allegato sotto la lettera A secondo le procedure di cui all'art. 15 del presente regolamento, è ammessa l'installazione provvisoria e temporanea di opere di edilizia precaria quali manufatti solitamente costituiti da materiale leggero, prefabbricato o meno, di stabilità spesso precaria, di irrilevante tecnica di

ancoraggio al suolo il cui uso sia dichiaratamente ed evidentemente limitato nel tempo a soddisfare una necessità contingibile e temporanea. Tali manufatti potranno essere installati in aree pubbliche o private all'interno dei centri abitati o in territorio aperto purché non arrechino intralcio alla circolazione pedonale e carrabile.

2. Alla DIA le devono essere allegati le autorizzazioni, nulla-osta di competenza di altri uffici comunali e/o di altri enti.

3. La durata dell'installazione dei manufatti non può essere superiore a mesi 12, con possibilità di un solo rinnovo motivato di ulteriori mesi 12. La scadenza deve essere dichiarata nella DIA. Il soggetto attuatore alla scadenza è tenuto a rimuovere a propria cura e spese le opere o manufatti precari ed a ripristinare lo stato originario dei luoghi senza alcun indennizzo.

4. Qualora il ripristino non venga effettuato, l'amministrazione comunale provvederà d'ufficio con remissione delle spese a carico dell'obbligato. L'Amministrazione potrà ordinare in qualsiasi momento nel caso in cui vengano meno le ragioni che la rendono necessaria o intervengano ragioni di pubblico interesse, la rimozione struttura precaria.

5. Nel caso di omessa presentazione della DIA le costruzioni provvisorie e temporanee realizzate sono considerate abusive e soggette al regime sanzionatorio.

6. Fatte salve le necessarie autorizzazioni, la presentazione della DIA non è necessaria per le costruzioni precarie legate ad attività culturali, ricreative e di pubblico spettacolo che si propongono per un periodo massimo di quarantacinque giorni.

### ***PARTE III - IL PROCEDIMENTO EDILIZIO***

#### **Articolo 11 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

1. La funzione di Responsabile del Procedimento è assunta dal responsabile del Servizio tecnico, o soggetto da questi delegato.

2. Il responsabile del procedimento provvede:

a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio del permesso a costruire, e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il attestazione di agibilità, una volta che gli stessi siano stati protocollati presso l'ufficio protocollo del Comune;

c) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a);

d) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle disposizioni sull'accesso di cui al presente regolamento;

e) alla consegna del permesso a costruire, al deposito delle attestazioni di agibilità e abitabilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;

f) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della normativa tecnica del presente regolamento.

3. Ai fini della consegna del permesso a costruire o del deposito dell'attestazione di agibilità e abitabilità, il responsabile del procedimento acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

a) il parere dell'A.S.L. nel caso in cui questo non possa essere sostituito da una autocertificazione;

b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

4. Il responsabile del procedimento gli incombeni necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

b) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli articoli 20, 21, 22 e 23 del Decreto Legislativo n. 42 del 2004, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'articolo 25 del Decreto Legislativo n. 42 del 2004.

c) gli assensi in materia di servitù viarie, di elettrodotto;

d) gli assensi, i nulla-osta o altro atto comunque denominato ai sensi della legge 183 del 1989.

## **Articolo 12 - SOGGETTI LEGITTIMATI ALLA RICHIESTA DI PERMESSO A COSTRUIRE O A PRESENTARE DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITA'**

1. L'istanza di permesso a costruire e la Dia sono presentate dal proprietario dell'immobile o chi abbia titolo.

2. Costituisce, ad esempio, titolo qualificato in alternativa al diritto di proprietà:

a) Beneficiario

b) Superficiario (Art. 952 primo comma Codice Civile) limitatamente al soprasuolo con inclusione della sola opera di fondazione.

c) Assegnatario di terre incolte.

d) Titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo limitatamente all'oggetto della servitù.

e) Concessionario di miniere o di beni demaniali.

f) Usufruttuario limitatamente alla destinazione del bene che costituisce il diritto di usufrutto.

g) Titolare del diritto reale di abitazione (a norma dell'art. 35, 11° comma Legge 865/1971).

h) Assegnatario di alloggi di Edilizia Economica e popolare.

- i) Enfiteuta.
- l) Locatario limitatamente ai casi di somma urgenza previsti dall'art. 157 del Codice Civile.
- m) Imprenditore agricolo a titolo principale.
- n) Titolare di ogni altra situazione giuridica che legittimi l'esercizio di attività connesse a trasformazioni urbanistiche ed edilizie, ovvero soggetti che per sentenza, negozi giuridici, provvedimenti amministrativi abbiano titolo alla richiesta di interventi connessi all'esercizio del titolo posseduto .
- o) Titolari di diritti derivanti da speciali situazioni previste dalla legge quali, il tutore che può richiedere ogni tipo di intervento, il curatore, che può richiedere solo di effettuare interventi di manutenzione straordinaria ed interventi di restauro conservativo. Per detti soggetti, il documento attestante il titolo è la copia autenticata del provvedimento amministrativo e giudiziale.
- p) L'amministratore del condominio, per le parti condominiali di immobili.
- q) Il titolare di un contratto di affitto registrato, che espressamente abilita alla richiesta di titolo abilitativo alla realizzazione dei lavori.
- r) Il titolare di possesso qualificato, in qualità di promittente l'acquisto mediante preliminare di compravendita che riconosce il possesso dell'immobile e l'autorizzazione del proprietario a richiedere titoli abilitativi per l'esecuzione di lavori.
- s) Il titolare di locazione finanziaria, quando il contratto abilita espressamente alla richiesta di titoli abilitativi ad eseguire opere.

3. Il permesso a costruire e/o Denuncia d'inizio Attività è valido esclusivamente per colui che ne ha fatto richiesta.

4. Può essere variata l'intestazione del permesso a costruire o della Denuncia d'inizio Attività senza che questo comporti l'applicazione di nuovi contributi concessori salvo i casi previsti dalla Legge, su richiesta degli aventi causa una volta accertatane la legittimità. La variazione di intestazione non modifica termini di validità e decadenza previsti per il permesso a costruire e/o Denuncia d'inizio attività originaria.

5. Il nuovo intestatario del per il permesso a costruire o Denuncia d'inizio Attività è obbligato ad assumere espressamente gli impegni già sottoscritti dal titolare originario del permesso a costruire e/o Denuncia d'inizio Attività.

### **Articolo 13 - MODALITA' DI RICHIESTA DEL PERMESSO A COSTRUIRE**

1. La domanda di permesso a costruire per eseguire lavori di cui al precedente articolo 5 redatta su apposito modulo, allegato al presente Regolamento sotto la lettera A, sottoscritto dal richiedente il permesso a costruire e dal progettista ove richiesto, deve essere indirizzata al Comune di Lari – Servizio Tecnico

2. Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) oggetto specifico della domanda;
- b) il titolo di proprietà e/o altro titolo legittimante;
- c) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e leggi vigenti, nonché i vincoli urbanistici e regolamentari vigenti nel territorio comunale;
- d) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del direttore dei lavori e del costruttore e, in caso di sostituzione, di sospendere i lavori stessi finché non verrà fatta pervenire all'Ufficio Tecnico Comunale la nomina del nuovo Direttore dei lavori o del nuovo costruttore.

3. La domanda sarà registrata al protocollo generale del Comune.

4. Alla domanda dovrà essere allegata la documentazione prevista dall'Allegato B .

### **Articolo 14 - PROCEDURE PER IL RILASCIO DEL PERMESSO A COSTRUIRE**

1. Il responsabile del procedimento, entro 10 giorni dalla presentazione dell'istanza di permesso a costruire, comunica all'interessato l'avvio del procedimento.

2. La completezza formale dell'istanza di permesso a costruire o è verificata dal responsabile del procedimento entro il termine perentorio di gg. 15 (quindici) dalla data di presentazione; qualora la domanda risulti incompleta dei documenti necessari alla sua istruttoria, ovvero la stessa non risponde formalmente alle disposizioni del presente regolamento, entro lo stesso

termine ne viene data motivata comunicazione all'interessato, invitandolo a presentare le integrazioni necessarie a fini istruttori, entro il termine perentorio di 60 (sessanta) giorni.

3. La comunicazione interrompe il procedimento. Qualora le integrazioni richieste non pervengano entro i termini assegnati l'istanza sarà archiviata, con comunicazione all'interessato.

4. L'acquisizione di tutti i pareri, nulla-osta o atti di assenso comunque denominati necessari per l'esecuzione dei lavori, è preliminare al rilascio del permesso a costruire; a tale acquisizione può provvedere direttamente l'interessato, allegando la relativa documentazione alla richiesta.

5. Nel caso in cui all'istanza di permesso a costruire o siano stati allegati tutti i pareri, nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, necessari per l'esecuzione dei lavori, entro i sessanta giorni successivi alla presentazione della domanda o della documentazione integrativa, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce tutti i pareri necessari di competenza comunale, che devono essere resi nel termine di 20 giorni dalla richiesta, redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto accompagnata dalla propria valutazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e di conseguenza formula una motivata proposta al Responsabile del Servizio per l'emanazione del provvedimento conclusivo.

6. Qualora nel termine di sessanta giorni sopraindicato non vengano formulati dai competenti organi comunali i prescritti pareri, il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta motivata.

7. Nel caso in cui all'istanza di permesso a costruire non siano allegati tutti gli atti di assenso comunque denominati di altre amministrazioni, necessari per l'esecuzione dei lavori, il responsabile del procedimento, fermi restando i precedenti adempimenti, acquisisce i pareri necessari, gli atti di assenso comunque denominati, entro sessanta giorni dalla presentazione dell'istanza, ovvero indice a tal fine entro venti giorni dalla presentazione della stessa, una conferenza dei servizi ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14 ter della legge 7.8.1990 n.241, nonché della legge regionale Toscana 3.9.1996, n. 76, al fine di acquisire tali atti di assenso, nei tempi e con le modalità ivi disciplinate.

8. I termini suddetti possono essere raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento. Per progetti particolarmente complessi si deve configurare una delle seguenti ipotesi: a) permesso convenzionato; b) opere sottoposte a pareri o atti d'assenso comunque denominati superiori a 2; c) volume complessivo superiore a mc. 1.000; d) oltre n° 5 unità immobiliari.

9. Nel corso del procedimento il responsabile del procedimento può chiedere all'interessato il rilascio di dichiarazioni, la rettifica di errori ed inesattezze, ovvero ordinare esibizioni documentali. La comunicazione all'interessato sospende l'iter del procedimento, che verrà riattivato qualora entro sessanta giorni dalla comunicazione pervenga o sia compiuto dall'interessato quanto richiesto. In caso di inadempienza la richiesta sarà negata.

10. Il provvedimento finale da notificare all'interessato, è adottato dal Responsabile del Servizio entro quindici giorni dalla proposta del responsabile del procedimento, dal ricevimento degli atti di assenso ovvero dall'esito della conferenza dei servizi.

11. il Responsabile del procedimento comunica al richiedente l'adozione dell'atto finali e gli ulteriori adempimenti ed i tempi entro cui adempiervi al fine del ritiro. In caso di inadempienza protrattasi per oltre dodici mesi la determinazione di accoglimento si intende decaduta.

12. Nel caso in cui l'istanza contrasti con disposizioni di legge e/o regolamentari in materia, senza acquisire pareri di competenza ivi compreso quello della Commissione Edilizia, il responsabile del servizio comunica il provvedimento di diniego al richiedente.

### **Articolo 15 - DENUNCIA D'INIZIO DELL'ATTIVITÀ**

1. Almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, il proprietario, o chi ne abbia titolo, deve presentare, sull'apposito modulo, allegato al presente regolamento sotto la lettera A, la denuncia dell'inizio dell'attività, accompagnata da:

a) una dettagliata relazione, redatta sullo schema allegato sotto la lettera A, a firma di professionisti abilitati, che asseverino la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di riferimento vigenti. Per la relazione asseverata, i professionisti competenti assumono la

qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale;

b) gli elaborati progettuali e la descrizione dello stato di fatto dell'immobile oggetto dei lavori nonché la documentazione di cui all'allegato B;

c) ogni parere, nulla-osta o atto d'assenso comunque denominato, necessario per poter eseguire i lavori.

2. Qualora entro quindici giorni il Responsabile del procedimento ne verifichi l'incompletezza ovvero la non rispondenza formale alle disposizioni del presente regolamento, ne dà comunicazione all'interessato, invitandolo a presentare entro sessanta giorni le integrazioni necessarie. La comunicazione interrompe il procedimento. Qualora le integrazioni richieste non pervengano entro i termini assegnati, il Responsabile del Servizio notifica agli interessati l'ordine di non effettuare le trasformazioni previste e conclude il procedimento.

3. Nel caso di cui al comma precedente, gli aventi titolo hanno facoltà di presentare una nuova denuncia di inizio attività o, entro un anno dalla data di presentazione, rendere idonea quella presentata, qualora i necessari presupposti possano essere soddisfatti mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle previste trasformazioni, ovvero mediante l'acquisizione dei pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati, necessari per poter eseguire i lavori. Nel caso di nuova denuncia dovrà essere prodotta esclusivamente la documentazione mancante o sostitutiva, richiamando quella già presentata ancora valida.

4. Qualora, successivamente alla scadenza del termine di venti giorni decorrenti dalla presentazione della denuncia di inizio attività, ne sia riscontrata l'incompletezza o l'inadeguatezza degli elaborati presentati, il Responsabile del Servizio invita l'interessato a regolarizzare la denuncia presentata, allegando la documentazione mancante. A tal fine assegna all'interessato un termine congruo. La mancata regolarizzazione nel termine assegnato comporta l'applicazione della sanzione di Euro 516,00, fermo restando, comunque, il potere di controllo dell'Amministrazione Comunale e l'adozione dei conseguenti provvedimenti sanzionatori.

5. Per le opere ricadenti nell'ambito d'applicazione del decreto legislativo 14.08.1996, n. 494, nella denuncia è contenuto l'impegno a comunicare al comune l'osservanza, da parte del

committente o del responsabile dei lavori, degli obblighi a loro derivanti dagli articoli 3,11,12 e 13 dello stesso decreto legislativo, nonché per le imprese, delle disposizioni relative all'applicazione delle norme tecniche di settore vigenti. L'inosservanza di detti obblighi impedisce l'inizio dei lavori.

### **Articolo 16 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA**

1. Durante il periodo di validità del titolo abilitativo è possibile eseguire varianti in corso d'opera.
2. Nel caso di varianti sostanziali l'istanza si configura come nuova ed autonoma rispetto a quella originaria e potrà essere accolta purché non in contrasto con sopravvenute variazioni agli strumenti urbanistici vigenti e norme di legge o di regolamentari, comportando se previsto, il ricalcolo o la variazione a conguaglio dei contributi concessori.
3. Per le varianti in corso d'opera che rispettino le seguenti caratteristiche, non occorre nuovo titolo abilitativo, qualora:
  - siano conformi agli strumenti urbanistici e al regolamento edilizio vigente e non in contrasto con quelli adottati e con le prescrizioni dell'atto abilitativo;
  - non comportino modifiche della sagoma;
  - non riguardino immobili vincolati ai sensi della Parte II D.Lgs. 42/2004 o interventi assoggettati all'autorizzazione di cui all'art. 146 del D. Lgs. 42/2004, salvo che si tratti di modalità tecniche di carattere esecutivo non rilevanti agli effetti paesaggistici e tali da non richiedere la preventiva autorizzazione paesaggistica;
  - non riguardino modifiche all'aspetto esteriore, la trasformazione dell'impianto strutturale e qualsiasi altro tipo di intervento comportante trasformazione degli elementi costitutivi, relativamente agli edifici di cui alle TAV. 2 4 e 5 del R.U.;
  - non incidano sui parametri urbanistici e sulle dotazioni di standard.
4. Nelle ipotesi di cui al comma 3 dovrà essere depositato presso il Comune, entro il termine di validità dell'atto abilitativo, il progetto dell'opera così come effettivamente realizzata all'ultimazione dei lavori.

5. In tali casi l'eventuale conguaglio del contributo, determinato con riferimento alla data del deposito del progetto è contestualmente agli adempimenti relativi alla comunicazione di ultimazione dei lavori e comunque prima della scadenza del termine di validità dell'atto abilitativo.

#### **Articolo 17 - CONFERENZA DEI SERVIZI TRA STRUTTURE INTERNE AL COMUNE**

1. Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento può indire una Conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art 14, L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.

2. La convocazione da parte del responsabile del procedimento deve essere inviata, per iscritto, ai responsabili delle strutture interessate almeno 10 giorni prima della data stabilita. Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.

3. Le determinazioni assunte in sede di Conferenza di servizi vengono verbalizzate , e assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento a seconda che la Conferenza dei servizi abbia natura istruttoria o decisoria rispettivamente ai sensi del comma 1 o del comma 2 dell'art 14 della legge 241/90.

4. Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore provvedimentale nel caso di conferenza decisoria.

#### **Articolo 18 - CONFERENZA DEI SERVIZI TRA AMMINISTRAZIONI DIVERSE**

1. Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei servizi viene indetta dal responsabile del Servizio ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.

2. La Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla-osta o assensi comunque denominati di altre Amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli

effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti, comunque denominati. In tal caso il verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.

3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di Amministrazioni pubbliche diverse. In questo caso, la Conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal responsabile del Servizio.

**Parte IV – COMMISSIONE EDILIZIA E COMMISSIONE COMUNALE PER IL  
PAESAGGIO**

**Articolo 19 - COMMISSIONE EDILIZIA E COMMISSIONE COMUNALE PER IL  
PAESAGGIO**

1. La Commissione Edilizia di cui all'art. 85 della legge regionale n. 1 del 2005, è l'organo consultivo comunale che si esprime in materia urbanistica, edilizia ed ambientale.
  2. La Commissione Edilizia può esprimere parere anche nella applicazione degli oneri di urbanizzazione previsti dalla L.1/05.
  3. La Commissione Edilizia è formata da:
    - 1) il Sindaco, o un Assessore da lui delegato che la presiede;
    - 2) il Responsabile del Servizio o in caso di impedimento, il Responsabile dell'Ufficio edilizia: relatore;
    - 3) un Ingegnere;
    - 4) un Architetto;
    - 5) un Geologo;
    - 6) un Geometra o Perito Edile o Perito Industriale o Perito Agrario;
    - 7) un membro esperto di problemi del Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente.
    - 8) un esperto di problemi di legislazione urbanistica ed edilizia,
- Le funzioni di segretario verbalizzante, senza diritto di voto sono svolte da dipendente nominato dal Responsabile del Servizio senza diritto di voto;
4. I componenti di cui ai punti 1,2, sono membri di diritto; i membri di cui ai punti 3,4,5,6, sono nominati dalla Giunta Municipale e sono scelti in elenchi di nomi proposti dai rispettivi organismi rappresentativi.
  5. Il membro di cui ai l n° 7 e 8 è nominato dalla Giunta Comunale .
  6. In caso di rinuncia o di dimissioni di un componente della Commissione esso dovrà. essere sostituito seguendo la stessa procedura adottata per la nomina del rinunciatario o dimissionario..

7. Saranno considerati dimissionari i membri elettivi che senza giustificato motivo risultino assenti per 3 sedute consecutive.
8. I membri eletti durano in carica 3 anni: essi potranno essere rieletti una sola volta .
9. Non possono far parte, contemporaneamente, della Commissione Edilizia i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato.
10. I membri elettivi possono anche non risiedere nel Comune; non possono essere dipendenti dall'Amministrazione Comunale.
11. Ai sensi della L.R. n. 1/05 e ss.mm.ii. e per il solo svolgimento dei compiti inerenti alla gestione del vincolo paesaggistico (D.lgs. 42 del 2004) la Commissione Edilizia Comunale è integrata da tre membri, scelti tra gli esperti in paesistica ed ambientale aventi i requisiti di cui al comma 6 dell'art. 89 della L.R. 1/05 e ss.mm.ii.. I membri eletti restano in carica per tre anni e possono essere rieletti una sola volta.

#### **Articolo 20 – ATTRIBUZIONI E COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA E DELLA COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO**

1. La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere un parere consultivo obbligatorio relativamente:
  - 1) alle domande di permesso a costruire;
  - 2) sui Piani attuativi di iniziativa pubblica e privata così come previsto dal Regolamento Urbanistico
  - 3) sulle varianti ai permessi a costruire già rilasciati
  - 4) sull'annullamento in via di autotutela di permessi a costruire già rilasciati.
  - 5) l'atto di assenso di cui all'art...6 comma 4 e 5. del presente regolamento.
3. La Commissione esprime parere con riferimento:
  - alle problematiche relative all'attività ed alla disciplina edilizia ed urbanistica derivante dall'applicazione del presente Regolamento Edilizio, degli strumenti urbanistici vigenti sul territorio comunale nonché di tutte le norme vigenti in materia ovvero evidenziate dal responsabile del procedimento;

- alla qualità architettonica ed edilizia delle opere con particolare riguardo allo loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico ambientale, alla loro qualità funzionale e tecnologica, al decoro in rapporto al rispetto dei valori ambientali.

4. La Commissione comunale per il paesaggio esprime parere su tutte le opere ricadenti nelle zone sottoposte ai vincoli del D.Lgv. n. 42 del 2004 ed in particolare sulla compatibilità paesaggistica degli interventi anche ai fini dell'autorizzazione prevista dall'art.146 del D.Lgs n. 42 del 2004, nonché per le sanzioni previste dall'art.167 del medesimo decreto legislativo.

#### **Articolo 21 - PROCEDURE PER LE SEDUTE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA E DELLA COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO**

1. La Commissione Edilizia è convocata dal Presidente, nella sua sede abituale, con frequenza almeno mensile. La convocazione è scritta, deve pervenire ai commissari con un congruo anticipo rispetto alla data di adunanza.

2. Per la validità delle adunanze deve intervenire almeno la metà dei componenti e tra loro vi deve essere obbligatoriamente il Presidente e almeno due tecnici esterni.

3. Le decisioni sono prese a maggioranza dei voti e in caso di parità, prevale quello del Presidente.

4. I commissari che siano direttamente interessati alla realizzazione di un'opera non possono presenziare all'esame e alla votazione su di essa: possono a giudizio della commissione, essere invece chiamati per chiarimenti. Possono comunque essere sentiti per chiarimenti anche i tecnici che hanno firmato i progetti esaminati dalla commissione. Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

5. Alle riunioni della Commissione Edilizia possono partecipare, senza diritto di voto, esperti invitati dal Sindaco o su richiesta della Commissione Edilizia.

6. I processi verbali delle adunanze sono scritti su apposito registro e devono contenere la motivazione sintetica del parere espresso e il nominativo degli esperti eventualmente invitati; in caso di non unanimità devono anche essere riportati i voti ottenuti (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto.

7. I verbali delle adunanze sono firmati dal Presidente, dal Segretario della Commissione e dai Commissari presenti alla seduta.
8. Il parere della Commissione Edilizia è comunicato agli interessati con lettera per i successivi adempimenti ed integrazioni eventualmente necessari per il completamento della pratica.

## ***PARTE V – RILASCIO E CARATTERISTICHE DEI TITOLI ABILITATIVI***

### **Articolo 22 - PROCEDURA PER L'ESAME DEI PROGETTI E DEI PARERI**

1. Le domande di permesso a costruire vengono esaminate seguendo l'ordine di protocollo.
2. Hanno titolo di priorità le opere di pubblico interesse, le istanze di accertamento di conformità in sanatoria e le varianti in corso d'opera.

### **Articolo 23 - SOGGETTO COMPETENTE AL RILASCIO DEI PERMESSI A COSTRUIRE**

1. Una volta acquisiti i pareri interni ed esterni all'Amministrazione Comunale e sentito il parere della Commissione edilizia, ove necessario, il Responsabile del Servizio provvede con determinazione al rilascio o meno del permesso a costruire.
2. La determinazione del responsabile del Servizio deve essere comunicata al richiedente il permesso a costruire entro 15 giorni dalla conclusione del procedimento.
3. Dell'avvenuto rilascio del permesso a costruire viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi.

### **Articolo 24 - CONTENUTO DELL'ATTO DI PERMESSO A COSTRUIRE**

1. Il permesso a costruire deve contenere:
  - a) Le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso a costruire.
  - b) La succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia il permesso con riferimento agli elaborati tecnici che fanno parte integrante della medesima.
  - c) L'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto di intervento.
  - d) il riferimento dei documenti attestante il Titolo a richiedere il permesso ovvero dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.
  - e) Gli estremi degli atti di assenso, preordinati al rilascio dell'atto abilitativo;
  - f) Il termine per l'inizio dei lavori, che non può essere superiore ad un anno dalla data di rilascio del permesso a costruire, e il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera

deve essere abitabile o agibile, che non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori.

g) L'entità del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi dell'art. 121 della L. R. 1/05.

h) L'entità del contributo per gli oneri di urbanizzazione da corrispondere ai sensi dell'art. 120 della L. R. 1/05, oppure la descrizione delle opere di urbanizzazione da realizzare in via sostitutiva totale o parziale.

i) Indicazioni delle fidejussioni e delle obbligazioni a garanzia degli adempimenti.

j) La dimensione e l'identificazione catastale delle aree e dei manufatti da cedere o cedute al comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione.

k) Ogni elemento necessario ed utile, che possa essere richiesto dall'Amministrazione Comunale, in ottemperanza delle disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente e delle norme e regolamenti comunali in quanto applicabili.

### **Articolo 25 - DEROGHE**

1. Il Responsabile del Servizio sentito il parere della CE, nel rispetto della procedura stabilita dall'art. 205 della legge regionale n. 1 del 2005, previa deliberazione del Consiglio Comunale a norma della legge 8 Agosto 1967 n. 765, potrà autorizzare deroghe alle presenti norme ed alle previsioni di P.R.G. per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

### **Articolo 26 - TITOLARITA' DEL PERMESSO A COSTRUIRE E DELLA DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITÀ EDILIZIA**

1. Il permesso a costruire è rilasciato al proprietario dell'area o a chi ne abbia titolo.

2. Il permesso a costruire è trasferibile ai successivi aventi causa. Il rilascio del permesso a costruire non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi ad immobili. È irrevocabile, salvo i casi di decadenza disciplinati dalla legge e dal presente regolamento.

3. Le presenti norme valgono, in quanto applicabili, anche per le denunce di inizio di attività edilizia.

### **Articolo 27 - COMUNICAZIONE DI VARIAZIONE DELLA TITOLARITA'**

1. Ai sensi dell'art. 11, comma 2, del D.P.R. n. 380 del 2001, in caso di trasferimento dell'immobile o dell'area, in relazione al quale è stato rilasciato o presentato il titolo abilitativo, il subentrante deve darne comunicazione al Comune, servendosi dei moduli allo scopo predisposti.

### **Articolo 28 - VALIDITA', DECADENZA E PROROGHE DELPERMESSO A COSTRUIRE**

1. Nel permesso a costruire sono indicati i termini entro i quali devono essere iniziati ed ultimati i lavori.
2. Un periodo di tempo più lungo di tre anni per l'ultimazione dei lavori, decorrenti dalla data di inizio dei lavori, può essere concesso in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue caratteristiche tecnico costruttive, di particolari condizioni idro-geologiche in cui si operi.
3. Nel caso di opere pubbliche realizzate con finanziamenti pubblici di cui la elargizione sia prevista in più esercizi finanziari, possono essere concessi per l'ultimazione dei lavori periodi di tempo maggiori di 3 anni.
4. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, può essere concessa una proroga con provvedimento motivato solo per fatti estranei alla volontà dell'interessato che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.
5. L'interessato che non può usufruire di proroghe deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo titolo abilitativo, per la parte non ultimata.
6. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza del permesso a costruire, in contrasto con le previsioni stesse, nel caso in cui i lavori non siano stati iniziati, oppure, qualora siano iniziati, non vengano poi completati nel termine di tre anni dalla data di inizio dei lavori.
7. Le presenti disposizioni sono applicabili anche alle denunce di inizio attività presentate, salvo i termini di inizio e ultimazione dei lavori che decorrono dalla data di presentazione.

## **Articolo 29 - PROGETTISTA, DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE**

1. La progettazione delle opere edilizie deve essere effettuata da tecnici abilitati in materia: ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, periti iscritti ai rispettivi albi professionali e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione che regola le singole professioni.
2. Il titolare del permesso a costruire, insieme alla comunicazione dell'inizio dei lavori, deve comunicare il nominativo e la residenza del costruttore, nonché quello del direttore dei lavori e l'accettazione degli stessi secondo il modello allegato
3. Ogni variazione successiva deve essere parimenti comunicata.
4. Il committente titolare del permesso a costruire, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza, così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nel permesso a costruire.
5. Le dimissioni del Direttore dei lavori comportano la sospensione dei lavori e solo nel caso di nuova nomina del Direttore dei lavori e relativa accettazione dell'incarico da parte dello stesso, i lavori potranno essere ripresi. La nuova nomina e l'accettazione suddetta dovranno essere comunicate al Comune.
6. Le presenti disposizioni sono applicabili anche alle denunce di inizio attività presentate.

## **Articolo 30 - CONTRIBUTO CONCESSORIO**

1. Il permesso a costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato alle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, ai sensi delle normative vigenti in materia e da versare con le modalità e nei termini ivi previsti. La ricevuta del versamento del contributo, calcolato dal Comune all'atto del rilascio del permesso a costruire, dovrà essere allegata dal richiedente al momento del ritiro del permesso a costruire.
2. Le opere eseguite con denuncia di inizio di attività edilizia comportano la corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza delle spese di urbanizzazione, ad eccezione degli interventi di cui all'art. 79, comma 1, lett. a) e comma 2 lett. d) della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n. 1, per i quali è dovuto anche il contributo relativo al costo di costruzione.

3. Il contributo dovuto nel caso di denuncia di inizio attività, calcolato dal progettista abilitato con l'atto di denuncia, dovrà essere versato con le stesse modalità previste per il permesso a costruire. La ricevuta del versamento dovrà essere consegnata al Comune unitamente alla presentazione della denuncia di inizio attività o comunque nel termine di venti giorni dalla data di presentazione della stessa.
4. Il contributo può essere rateizzato in non più di quattro rate semestrali, nel qual caso i termini sopra indicati per il deposito della ricevuta si riferiscono alla prima rata. In caso di rateizzazione, il soggetto obbligato è tenuto a prestare al Comune idonee garanzie fideiussorie. Sulle sanzioni per ritardato pagamento sono dovuti gli interessi legali
5. Il contributo deve essere calcolato secondo le modalità di cui all'Allegato C del presente regolamento.
6. Dalla quota totale di contributo, commisurato agli oneri di urbanizzazione, possono essere scomutate le opere di urbanizzazione in esecuzione diretta.

### **Articolo 31 - DIRITTI DI SEGRETERIA**

1. Al momento della presentazione dell'istanza di permesso a costruire o della presentazione della Denuncia di Inizio Attività devono essere corrisposti i diritti di segreteria secondo gli importi stabiliti con apposita deliberazione della Giunta Comunale.
2. Nel caso di mancata presentazione dell'attestazione del pagamento dei diritti di cui al precedente comma, la pratica non potrà essere istruita.

## ***PARTE VI -PARTECIPAZIONE AL PROCEDIMENTO E DIRITTO DI ACCESSO***

### **Articolo 32 - COMUNICAZIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

1. Il responsabile del procedimento, entro 10 giorni dall'inizio del procedimento, ne comunica l'avvio ai soggetti di cui all'Articolo 7, comma 1, della L. 241/90 e successive modifiche.
2. La comunicazione nei procedimenti ad istanza di parte non è obbligatoria, er, diversi dai destinatari diretti del provvedimento finale, fatta eccezione per quei soggetti individuati o facilmente individuabili che dall'adozione del provvedimento medesimo possano ricavarne un pregiudizio.
3. É parimenti dovuta la comunicazione nei confronti di quei soggetti, titolari di un interesse qualificato, ancorché non destinatari del provvedimento finale, che abbiano manifestato per iscritto, anteriormente all'inizio del procedimento, il proprio interesse ad essere informati.
4. La comunicazione di cui al punto 3 deve essere personale, deve contenere le indicazioni di cui all'Articolo 8 comma 2 della L. 241/90 e successive modifiche e deve essere effettuata mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.
5. Qualora a causa dell'elevato numero di destinatari, la comunicazione personale risulti impossibile o particolarmente gravosa, si provvede mediante forme di pubblicità idonee, aggiuntive rispetto alla pubblicazione nell'Albo Pretorio: affissione dell'avviso presso le strutture organizzative, comunicati stampa e/o avvisi pubblici, e/o ogni altra forma di pubblicità comunque idonea ad assicurare la conoscenza dell'inizio del procedimento a tutti gli interessati.
6. La comunicazione è differita solo nel caso in cui vi siano improrogabili esigenze di celerità ovvero quando si tratti di procedimenti preordinati all'emanazione di provvedimenti di natura cautelare.
7. Nel caso di omessa comunicazione per le ragioni suddette il provvedimento finale deve contenere congrua motivazione delle ragioni che hanno impedito la comunicazione dell'inizio del procedimento ai soggetti interessati.

### **Articolo 33 - INTERVENTO NEL PROCEDIMENTO**

1. I destinatari del provvedimento finale, i soggetti nei cui confronti deve essere effettuata la comunicazione di avvio del procedimento, nonché quelli intervenuti ai sensi dell'Articolo 9 della L. 241/90 e successive modifiche, hanno diritto di:

– prendere visione degli atti del procedimento d'intesa con il relativo responsabile, salvo quanto previsto dall'Articolo 24 della L. 241/90 e successive modifiche e del regolamento sul diritto di accesso;

– presentare memorie scritte, documentazione integrativa e perizie tecniche di parte, che il responsabile del procedimento è tenuto a valutare purché pertinenti. Tale presentazione deve avvenire entro i termini indicati nella comunicazione di avvio del procedimento o in mancanza entro un termine pari a due terzi di quello fissato per la durata del procedimento, sempre che il procedimento stesso non sia già concluso. La presentazione di memorie e documenti non può comunque determinare lo spostamento del termine finale. Resta salva la facoltà di esame dei documenti presentati quando siano inerenti ad accertamenti obbligatori per l'Amministrazione o risultino determinanti per l'istruttoria.

– avanzare osservazioni, pareri e proposte, anche mediante audizioni personali il cui esito deve essere verbalizzato. Il responsabile del procedimento ha l'obbligo di valutarle motivando l'eventuale mancato accoglimento.

2. L'intervento è fatto mediante atto in carta semplice, sottoscritto dall'interessato e contenente tutti gli elementi necessari per l'individuazione del procedimento nel quale si intende intervenire, le generalità e il domicilio del richiedente ed il suo interesse per la tutela di una situazione giuridicamente rilevante. Per le associazioni, per i comitati e per le altre persone giuridiche l'atto di intervento è sottoscritto dal legale rappresentante.

### **Articolo 34 - ACCORDI PROCEDIMENTALI E SOSTITUTIVI**

1. In accoglimento di osservazioni o proposte presentate a norma dell'Articolo precedente, il Comune può concludere accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento, ovvero, nei casi previsti dalla legge, in sostituzione di questo.

Si osservano a tal fine le condizioni e le modalità stabilite dall'Articolo 11 della L. 241/90 e successive modifiche.

### **Articolo 35 - ACCESSO AGLI ATTI**

1. Il diritto di accesso è esercitato da chiunque vi abbia interesse per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti. A tal fine, per quanto non espressamente previsto dal presente Articolo, si rinvia alle disposizioni di cui al Capo V della legge n. 241 del 1990 e successive modifiche e al regolamento sull'accesso del Comune di Lari.
2. I soggetti sopra indicati esercitano il proprio diritto di accesso rivolgendosi direttamente al Servizio tecnico. Il Responsabile del procedimento sull'accesso è il Responsabile del Servizio tecnico.
3. Sono oggetto del diritto di accesso i documenti depositati da chiunque nel corso del procedimento. Rimangono, invece, esclusi, gli atti istruttori adottati dall'Amministrazione.

### **Articolo 36 - VISIONE DEI DOCUMENTI**

1. Anteriormente all'adozione del provvedimento finale, il titolare di un interesse qualificato può prendere visione dei documenti depositati dal richiedente il permesso a costruire, non degli atti istruttori. Successivamente al rilascio del permesso a costruire, chiunque può prendere visione del permesso a costruire edilizia rilasciata e dei relativi atti di progetto, del parere della Commissione edilizia, degli eventuali atti di assenso, nonché degli atti istruttori su cui si fonda il provvedimento finale.
2. La visione dei documenti è gratuita. L'esame viene effettuato dall'interessato o da persona da lui incaricata in locali idonei e sotto la sorveglianza di personale addetto.
3. Salva comunque l'applicazione delle norme penali e civili, è vietato asportare i documenti dal luogo presso cui sono dati in visione, tracciare segni su di essi o comunque alterarli in qualsiasi modo.

### **Articolo 37 - RILASCIO DI COPIE**

1. Il rilascio di copia di documenti amministrativi è soggetto al rimborso del solo costo di riproduzione, secondo quanto stabilito dalla delibera di Giunta relativa ai diritti di copia, stampa, ricerca e visura.
2. Con propria deliberazione la Giunta determina periodicamente, in relazione ai costi effettivi di riproduzione dei documenti, i relativi rimborsi e fissa le modalità di pagamento anche anticipato delle somme dovute.

## ***PARTE VII- TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE***

### **Articolo 38 - OGGETTO DELLA TUTELA**

1. Ai sensi della Parte III del Decreto Legislativo n. 42/2004, negli ambiti territoriali assoggettati al vincolo paesaggistico e ambientale sono vietate le modificazioni dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici, senza l'autorizzazione di cui all'art. 39 del presente regolamento.
2. Sono considerate modificazioni dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici anche l'attività edilizia che comporta modifica dei materiali, delle finiture degli edifici e delle pertinenze degli stessi, nonché delle aree di corredo.
3. Non sono considerati tali gli interventi conservativi di riparazione e di adeguamento dei prospetti di limitate parti dell'edificio, che utilizzano materiali e criteri compositivi conformi a quelli esistenti.
4. Sono altresì considerate modificazioni dello stato dei luoghi le alterazioni della morfologia dei terreni e degli assetti vegetazionali degli alberi, escluse le ordinarie pratiche colturali di potatura, orticole, di reimpianto e del vivaismo.

### **Articolo 39 - AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA E AMBIENTALE**

1. L'autorizzazione ai fini paesaggistici ed ambientali, di cui all'art. 146 del Decreto Legislativo n. 42 del 2004 è rilasciata dal Comune, previo parere della Commissione comunale del paesaggio.
2. Per quanto non espressamente previsto si applicano le disposizioni di cui alla Parte Terza del D. Lgs. n. 42/2004 e della legge regionale toscana 1 del 2005.

### **Articolo 40 - SANZIONE PAESAGGISTICA E AMBIENTALE**

1. In caso di violazione delle disposizioni di cui all'art. 38 del presente regolamento è comminata la sanzione paesaggistica di cui all'art. 146 del Decreto Legislativo n. 42 del 2004, calcolata secondo le modalità di cui all'Allegato D del presente regolamento.



## ***PARTE VIII -ESECUZIONE DEI LAVORI E ADEMPIMENTI FINALI***

### **Articolo 41 - DEFINIZIONE DEI PUNTI FISSI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE**

1. Prima dell'inizio dei lavori, ovvero decorsi i termini per l'efficacia della D.I.A., saranno definite le quote e gli allineamenti con riscontri e verifiche da eseguire a cura del tecnico abilitato e nominato quale direttore dei lavori e con l'apporto, ove occorra, dei Servizi Comunali competenti. Il Direttore dei Lavori è tenuto a mantenerli per tutta la durata dei lavori

### **Articolo 42 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE**

1. In tutti i cantieri ove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione di opere edilizie, vanno rispettate le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni, incendi, e quant'altro introdotto da Leggi e/o normative specifiche di riferimento, oltre all'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, e ad ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone o cose pubbliche.

2. Sono tenuti all'osservanza di tali norme tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e per quanto loro spetti e competa, i dirigenti, i preposti ed i singoli lavoratori in conformità alle normative vigenti in materia di sicurezza e prevenzione infortuni.

3. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e, se prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami etc. Inoltre, deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurno (bande bianche e rosse) e notturno (luci rosse), e di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, l'altezza di almeno ml. 2, stabili e ben ancorati al suolo ed in ogni caso dovranno essere adottati tutti i provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica ed assicurare il pubblico transito evitando la formazione di ristagni d'acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce

bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole. Sul fronte strada e/o prospicienti gli spazi pubblici, la recinzione deve essere opportunamente segnalata anche per i non vedenti e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria. A queste incombenze, deve provvedere l'assuntore dei lavori responsabile del cantiere, che ne deve garantire anche la gestione e la manutenzione in perfetto stato di utilizzo; in mancanza del rispetto di quanto citato, oltre ad eventuali sanzioni penali e/o amministrative di altri organi istituzionali interessati, saranno applicate le relative sanzioni di cui all'art. 58.

4. Il cantiere deve essere provvisto di una tabella decorosa e costruita con materiali resistenti alle intemperie, leggibile e visibile dall'esterno con l'indicazione:

- estremi del titolo abilitativo
- del tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione
- del nominativo del titolare del titolo abilitativo
- del nome del progettista, del direttore dei lavori e del committente
- del nome del progettista, eventuale, delle opere in cemento armato
- dei nomi dei costruttori e dell'assistente di cantiere
- del nominativo del responsabile della sicurezza
- dei nominativi delle ditte installatrici degli impianti

e quant'altro eventualmente indicato da specifiche Leggi o normative di riferimento (Testo unico per l'Edilizia D.P.R. 380/01, D. Lgs. 494/96 etc.).

5. La tabella deve essere esposta sulla porzione di cantiere prospettante area o strada pubblica o aperta al pubblico o, in mancanza, sull'intersezione di questa con l'accesso privato al cantiere.

6. In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti copie che fanno pubblica fede, dei seguenti documenti:

- il titolo abilitativo rilasciato dal Comune o, se del caso, la denuncia di inizio attività debitamente firmata, con riportati gli estremi Comunali (Timbro Comunale con protocollo e data di presentazione), corredato dei relativi elaborati del progetto;

- nel caso di opere strutturali, quelle che ricadono e/o necessitano del deposito ai sensi di Legge e/o Normative vigenti, l’attestato di deposito degli elaborati presso l’Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio e relativo progetto strutturale;
- il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei Lavori, ai sensi delle normative vigenti;
- il progetto dell’impianto termico e la documentazione relativa all’isolamento termico (Testo Unico per l’Edilizia D.P.R. 380/01 - Parte II - Capo VI - ex Legge 10/91 e successive modifiche ed integrazioni);
- il progetto degli impianti (elettrico, idraulico, ascensore) con tutta la documentazione relativa all’applicazione delle legislazioni vigenti (Testo Unico per l’Edilizia D.P.R. 380/01. Parte II - Capo V - ex Legge 46/90 e successive modifiche ed integrazioni);
- ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto od alle caratteristiche ambientali del luogo ove si interviene;
- documentazione prevista ai sensi del D. Lgs. 494/96 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Articolo 43 - MANOMISSIONE DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO**

1. Per l’esecuzione di opere che comportino la manomissione del suolo pubblico, fermo restando la necessità dell’ottenimento delle autorizzazioni per l’occupazione di suolo pubblico, deve essere presentata apposita istanza di permesso a costruire secondo il modello allegato.
2. Per la manomissione del suolo pubblico deve essere versata una congrua cauzione per l’eventuale rimessa in pristino del suolo danneggiato che verrà restituita, senza interessi, entro 180 (centottanta) giorni dall’avvenuto ripristino delle aree pubbliche manomesse e potrà essere decurtata in relazione alla completezza dei lavori.
3. La durata del permesso a costruire è stabilita in un massimo di sei mesi consecutivi e può essere prorogata per ulteriori periodo del massimo di sei mesi.
4. La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere del permesso a costruire dell’occupazione del suolo; il Comune può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.

#### **Articolo 44- VISITE DI CONTROLLO**

1. I sopralluoghi di accertamento sul cantiere, anche d'iniziativa del personale Comunale incaricato, possono essere eseguiti, senza alcun preavviso, fino al rilascio del certificato di abitabilità o agibilità, ove dovuto, ovvero fino alla verifica dell'effettivo completamento di tutte le opere previste nel progetto.
2. Nel cantiere ove sono in corso i lavori, deve essere permesso il libero accesso al personale Comunale incaricato, al personale dell'Azienda U.S.L., agli ispettori del lavoro, ed alle persone istituzionalmente competenti che leggi e/o normative individuano per i controlli di loro spettanza.
3. L'inosservanza delle predette norme comporta l'applicazione a carico del Titolare dell'atto abilitante, del Direttore dei Lavori e del Costruttore, delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni legislative in materia, oltre le relative sanzioni di cui all'art. ....

#### **Articolo 45 - COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI**

1. Prima dell'inizio lavori, ai sensi dell'art. 82 comma 8 della L.R. 1/05 e successive modificazioni e/o integrazioni, il proprietario o chi ne abbia titolo deve comunicare al Comune, ove non sia già stato provveduto, il nominativo del Direttore dei lavori e dell'impresa che realizzerà le opere, salvo che per i lavori eseguiti in proprio, unitamente ai codici di iscrizione identificativi delle posizioni presso INPS, INAIL, CASSA EDILE, la dichiarazione sottoscritta dall'impresa esecutrice dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, nonché la dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavori dipendenti. Qualora successivamente all'inizio dei lavori, si verifichi il subentro di altra impresa, il proprietario o chi ne abbia titolo dovrà comunicare i relativi dati entro quindici giorni dall'avvenuto subentro.
2. Il Titolare dell'atto abilitativo, secondo la modulistica predisposta dal Comune, deve sempre segnalare l'inizio dei lavori, mediante apposita comunicazione da far pervenire entro 20 giorni dalla data di inizio lavori; in mancanza della citata comunicazione ed accertato l'inizio dei lavori saranno applicate le relative sanzioni di cui all'art. 58.

3. La comunicazione d'inizio dei lavori non costituisce, di per sé, valida prova dell'inizio effettivo degli stessi.

4. Per l'inizio dei lavori è da intendersi l'avvio dell'esecuzione dello scavo di sbancamento e delle fondazioni relative all'intero complesso dell'opera autorizzata ovvero, nel caso di sopraelevazione di edificio, da modifiche alle strutture del fabbricato principale (demolizione dei tetti, pareti ecc.).

#### **Articolo 46 - ULTIMAZIONE LAVORI**

1. I lavori si considerano ultimati quando l'opera soddisfa le condizioni per il rilascio da parte di professionista abilitato dell'attestazione di abitabilità od agibilità (qualora sia richiesta).

2. Il Titolare dell'atto abilitativo, secondo la modulistica predisposta dal Comune, deve sempre segnalare la fine dei lavori, mediante apposita comunicazione da far pervenire entro 20 giorni dalla data di fine lavori; in mancanza della citata comunicazione saranno applicate le relative sanzioni di cui all'art. 58 nel caso i lavori non siano ultimati nel tempo di validità dell'atto abilitativo, sarà necessaria ulteriore istanza per le esecuzione delle opere.

3. Al termine dei lavori, il titolare dell'atto abilitativo, secondo la modulistica predisposta dal Comune, deve depositare il certificato di conformità delle opere ai sensi dell'art. 86 della L.R. 1/05 e successive modificazioni e/o integrazioni, ivi compresi eventuali nullaosta e/o documentazioni che sono indispensabili prima dell'effettivo utilizzo delle opere realizzate.

#### **Articolo 47 -OPERE SOGGETTE AD ATTESTAZIONE DI ABITABILITA' O AGIBILITA'**

1. A seguito dell'ultimazione delle opere e prima del loro effettivo utilizzo, deve essere depositata presso il Comune l'attestazione di abitabilità o di agibilità, certificata da un professionista abilitato, unitamente alla conformità con il progetto, secondo la modulistica predisposta dal Comune.

2. La certificazione di abitabilità o agibilità delle unità immobiliari è necessaria, oltre che per gli interventi assoggettati a permesso a costruire ed edilizia e per quelli assoggettati a D.I.A di cui all'art. 6 comma 2, anche:

- a) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia o di ampliamento e che riguardino parti strutturali degli edifici;
- b) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuali a mutamento di destinazioni d'uso.
3. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, accessibilità degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto disposto dalla normativa vigente. L'agibilità decorre dalla data in cui perviene al Comune l'attestazione del professionista incaricato.
4. Entro 180 dal deposito del certificato, il Comune dispone la verifica della sussistenza dei requisiti per l'abitabilità e l'agibilità, con modalità a campione.
5. E' fatto obbligo ai proprietari di mantenere le costruzioni nelle condizioni di abitabilità/agibilità prescritte dalla vigente normativa.
6. Il responsabile del competente ufficio comunale accerta la validità del certificato di agibilità emanato dal professionista abilitato, dopo aver acquisito anche la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo di tutti gli impianti installati, ove previsto, salvo quanto disposto dalle leggi vigenti, anche per gli impianti per i quali non è necessaria la redazione del progetto.
7. In caso di inosservanza delle prescrizioni di cui al paragrafo precedente, l'Amministrazione Comunale può ordinare i lavori di risanamento necessari, ovvero dichiarare inabitabile/inagibile un immobile o parte di esso, anche su proposta dell'Azienda U.S.L.

#### **Articolo 48 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Qualora in sede di rilascio dell'atto autorizzativo sia conferita contestualmente l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria, al Servizio Comunale competente dovrà essere richiesto il disciplinare, all'allegato al presente regolamento sotto la lettera E contenente le istruzioni operative per la realizzazione dei lavori stessi.
2. I tempi per la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria saranno determinate nell'atto autorizzativo, dal Responsabile del Servizio.
3. Gli interventi edilizi o urbanistici che comprendano la realizzazione di nuove strade di urbanizzazione primaria, dovranno essere attuati prevedendo che l'inizio dell'edificazione

avvenga almeno successivamente al completamento della prima parte della prima fase di esecuzione di tali opere di urbanizzazione. Tale disciplina è estesa anche alle opere di collegamento ai pubblici servizi previste dall'intervento edilizio o urbanistico.

4. Il mancato rispetto delle condizioni e delle modalità esecutive relative alle opere di urbanizzazione primaria e di collegamento ai pubblici servizi di cui al comma precedente e/o previste nell'atto autorizzativo o nel piano attuativo comporta l'emissione di una ordinanza di sospensione dei lavori relativi agli edifici, previa diffida ad adempiere alle esecuzioni delle opere, assegnando un termine determinato in funzione dell'entità delle opere stesse su indicazione del Servizio tecnico Comunale competente.

5. Ai fini di interesse generale e di pubblico servizio, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà d'uso dei fronti e delle facciate di edifici prospettanti sul suolo pubblico, ivi comprese le strade aperte al pubblico transito. In particolare vi potranno essere affissi o installati, in via definitiva o provvisoria: conduttori elettrici, mensole, corpi illuminanti, cassette, etc., con le relative apparecchiature di amarro e sostegno della pubblica illuminazione o di servizi telematici, segnaletica stradale, targhe e lastre di toponomastica viaria, cartelli segnaletici. La tipologia dei materiali e l'ubicazione delle infissioni saranno determinate a giudizio dei tecnici incaricati dall'Amministrazione Comunale, sentita la proprietà o il suo mandatario. I lavori relativi potranno essere eseguiti direttamente per conto dell'Amministrazione Comunale o tramite terzi che debbano adempiere ad obblighi verso l'Amministrazione medesima.

## ***PARTE IX - VIGILANZA, SANZIONI EDILIZIE E SANATORIA DEGLI ABUSI***

### **Articolo 49 - VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E GENERALITÀ SULLA DISCIPLINA SANZIONATORIA DEGLI ABUSI**

1. Ai sensi dell'art. 129 della legge regionale 1 del 2005, la vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia nel territorio comunale viene esercitata dal Comune attraverso i propri uffici per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive contenute nel permesso a costruire o nella denuncia di inizio attività.
2. Le violazioni urbanistico-edilizie conseguenti alla realizzazione di opere illegittime o non legittimate sono sanzionate ai sensi del Titolo VII della legge regionale toscana n. 1/05 , ovvero della normativa vigente al momento dell'irrogazione della relativa sanzione, alla quale si rinvia per quanto non espressamente disposto dal presente regolamento.

### **Articolo 50 - ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI**

1. L'emissione dell'ordinanza di sospensione dei lavori edili da parte del Comune, ai sensi dell'art. 129 comma 3 L. R. 1/05:
  - a) vale quale comunicazione di avvio del procedimento, ricorrendo l'esigenza di celerità di cui all'art. 7, comma 2, della legge n. 241 del 1990;
  - b) può essere limitata, d'ufficio o su istanza di parte, alle sole porzioni del cantiere ove insistono i lavori presunti abusivi, purchè non siano ravvisabili connessioni funzionali con le altre parti del cantiere;
  - c) non occorre per le varianti di cui all'art.16, del presente regolamento.

### **Articolo 51 - TERMINI ASSEGNATI NEI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI**

1. Nei provvedimenti sanzionatori di natura ripristinatoria, emessi ai sensi del Titolo VII della l.r. n. 1/05, deve essere sempre espressamente indicato il termine assegnato al privato al fine di ottemperare al provvedimento medesimo.

2. Si considera perentorio ed improrogabile il termine di 90 giorni indicato nell'ordinanza di demolizione emessa ai sensi dell'art. 132 comma 2 della L. R. 1/05, contenente l'individuazione dell'area che, in caso di inottemperanza, verrà acquisita ai sensi del comma 3 dell'art. 132 citato; al contrario, è prorogabile, su motivata richiesta dell'interessato, il termine di 90 o 120 giorni assegnato nelle ordinanze di demolizione o di rimessa in pristino emesse ai sensi degli altri articoli di cui al Titolo VII della L. R. 1/05.

3. Nel caso in cui sia promosso ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale avverso un provvedimento di natura ripristinatoria, qualora l'Autorità giudiziaria adita accolga l'eventuale istanza cautelare e successivamente rigetti il ricorso nel merito, il termine di cui al comma 1 del presente articolo si considera interrotto dalla data di deposito dell'ordinanza del TAR che accoglie l'istanza cautelare e inizia nuovamente a decorrere dalla pubblicazione della sentenza definitiva.

4. La diffida alla demolizione o rimessa in pristino, nel caso di presentazione di istanza di accertamento di conformità, deve essere reiterata qualora l'istanza suddetta sia negata.

#### **Articolo 52 - OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI PERMESSO A COSTRUIRE, IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI**

1. Per le opere eseguite in assenza di permesso a costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, si applica l'art. 132 della l.r. n. 1/05 e successive modifiche.

2. Il Comune provvede alla sola demolizione del manufatto abusivo, senza acquisizione gratuita al patrimonio comunale nei termini di cui all'art. 132, comma 3, della l.r. n. 1/05, qualora l'opera abusiva, realizzata su area già edificata, conduca alla formazione di lotti interclusi o alla creazione di servitù di passo all'interno di edifici o corti, o comunque determini una situazione di oggettiva e materiale impossibilità per l'Amministrazione a provvedere all'acquisizione gratuita secondo le modalità di cui all'art. 31, comma 3, citato.

3. Il verbale contenente l'atto di accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire di cui all'art. 132 comma 2 L.R. 1/05 è notificato agli interessati, ai sensi dell'art. 132 comma 4 L. R. 1/05, unitamente al provvedimento che dichiara l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale.

4. Nelle more della notifica di cui al comma 3, l'Amministrazione Comunale provvede immediatamente alla annotazione dell'atto di accertamento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

**Articolo 53 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ESEGUITI IN  
ASSENZA O IN TOTALE DIFFORMITA' DALLA DENUNCIA D'INIZIO  
DI ATTIVITA'**

1. Nel caso di interventi di ristrutturazione eseguiti in assenza, ovvero in difformità dalla denuncia di inizio attività su immobili vincolati, ai sensi della Parte Terza del Decreto Legislativo n. 42 del 2004 qualora l'intervento di ripristino allo status quo ante sia oggettivamente impossibile e/o non offra garanzie sufficienti ai fini della tutela del bene vincolato, il Comune irroga le seguenti sanzioni:

- sanzione amministrativa pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile (art. 34, comma 4, l.r. 52/99);
- sanzione ambientale pari al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione, ai sensi dell'art. 167 del Decreto Legislativo 42/2004;
- sanzione pecuniaria, da euro 1033,00 a euro 10.329,00.

2. Rimane, inoltre, comunque dovuto il contributo relativo al permesso a costruire di cui al titolo VII, CAPO I della L.R. 1/05 ai sensi dell'art. 134 comma 5 L. R. 1/05.

**Articolo 54 - OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITA' DAL PERMESSO  
A COSTRUIRE O IN PARZIALE DIFFORMITA' DALLA D.I.A. NELLE  
IPOTESI DI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE,  
PREVISTE ALL'ART. 4, COMMA 1, LETTERA A), NONCHE' COMMA 2,  
LETTERA D), DELLA L. R. 52/99.**

1. Le varianti eseguite in corso di costruzione, in parziale difformità da un valido atto abilitativo, e non ripristinabili sono sanzionate ai sensi dell'art. 139 comma 2 della L. R. 1/05.

2. Nessuna sanzione amministrativa di carattere urbanistico - edilizio è comunque irrogabile per le varianti ultimate successivamente al 17.10.1942 e precedentemente al 1.9.1967 (data di entrata in vigore della legge n. 765 del 1967), senza alterazione dell'aspetto esteriore

dell'edificio oppure con alterazione dell'aspetto esteriore dell'edificio ma fuori dal centro abitato o non visibili da vie o spazi pubblici.

**Articolo 55 - OPERE ESEGUITE IN ASSENZA, IN TOTALE DIFFORMITA' O  
CON VARIAZIONI ESSENZIALI RISPETTO ALLA D.I.A. PER GLI  
INTERVENTI DI CUI ALL'ART. 79 COMMA 1 LETTERE b), d) ed e), E  
PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI  
CUI ALL'ART. 79 COMMA 2 LETTERE a), b) e c) DELLA L. R. 1/05**

1. Per le opere di cui al presente articolo, il responsabile dell'abuso può, di propria iniziativa, regolarizzare la propria posizione secondo una delle seguenti modalità:

- presentando istanza di accertamento di conformità, qualora le opere soggette a denuncia di inizio attività siano state già ultimate in assenza di titolo abilitante o in difformità da esso;
- presentando, prima dell'accertamento da parte del Comune dell'abusività delle opere realizzate, la denuncia di inizio attività in sanatoria, comportante l'applicazione della sanzione nella misura minima di euro 516,00, qualora le opere soggette a D.I.A. ed iniziate in assenza di titolo abilitante o in difformità da esso risultino ancora in corso di esecuzione;
- provvedendo alla eliminazione delle opere abusive.

**Articolo 56 - ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'**

1. Relativamente ad opere eseguite in assenza di Titolo abilitante o in difformità da esso, entro la scadenza dei termini previsti dall'art. 140 comma 1 L.R. 1/05 - e comunque fino alla notifica dei provvedimenti di irrogazione delle sanzioni amministrative di cui al Titolo VII capo I della L.R. 1/05 - il responsabile dell'abuso ed ogni altro soggetto legittimato possono proporre istanza di accertamento di conformità ai sensi dello stesso art. 140 L.R. 1/05, per ottenerne il rilascio qualora ricorrano:

- la conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e l'assenza di contrasto con quelli adottati sia al momento dell'esecuzione dell'abuso, sia alla data di presentazione dell'istanza;
- la conformità al regolamento edilizio;

– il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie e di ogni altra disposizione di legge.

2. La presentazione dell'istanza sospende il procedimento amministrativo sanzionatorio fino al momento della comunicazione del provvedimento dirigenziale che decide sull'ammissibilità dell'istanza di accertamento della conformità.

3. In caso di inammissibilità dell'intervento, i termini di cui al comma 1 decorrono nuovamente dalla notifica del diniego.

4. La Commissione Edilizia Integrata è tenuta ad esprimere obbligatoriamente, per le opere abusive eseguite in zone soggette al vincolo di cui alla Parte Terza del Decreto Legislativo 42/2004, il proprio parere sulla compatibilità o meno delle opere stesse con le esigenze di tutela di tale vincolo. In difetto di parere favorevole circa la compatibilità dell'intervento realizzato la stessa è tenuta a pronunciarsi sulla necessità o meno della riduzione in pristino e sulla richiesta di versamento della sanzione ambientale di cui all'art. 167 del D.Lgs. n° 42/2004.

#### **Articolo 57 - SANATORIA AMMINISTRATIVA**

1. Stante l'art. 97 e l'art. 118, comma 6, della Costituzione e conformemente ai principi della legislazione statale in materia, l'istanza di accertamento di conformità di cui all'art. 140 L.R. 1/05 può essere presentata, altresì, ai soli fini amministrativi e fermo restando gli effetti penali, negli stessi termini di cui all'art. 55 e dietro pagamento del doppio del contributo di cui all'art. 119 L.R. 1/05 qualora ricorra:

– la conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e l'assenza di contrasto con quelli adottati solamente alla data di presentazione dell'istanza;

– la conformità al regolamento edilizio;

– il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico- sanitarie e di ogni altra disposizione di legge.

#### **Articolo 58 - ESECUZIONE D'UFFICIO DELLE DEMOLIZIONI**

1. L'esecuzione d'ufficio delle demolizioni è regolata dall'art. 41 del D.Lgs. 380/01 e successive modifiche.

**Articolo 59 - SANZIONI PER LA VIOLAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DEL  
PRESENTE REGOLAMENTO**

1. Ai sensi dell'art. 7 bis del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, nel caso di violazione delle disposizioni del presente regolamento si applica, in via generale, la sanzione amministrativa pecuniaria da Euro 25 a Euro 500.
2. In particolare, sono sanzionate ai sensi del comma 1 le violazioni delle disposizioni di cui alla parte ottava del presente regolamento.

## ***PARTE X – PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA – PROCEDURA***

### **Articolo 60 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEI PIANI ATTUATIVI**

1. Le istanze volte all'approvazione dei piani attuativi di iniziativa privata previsti dal Regolamento Urbanistico vigente devono essere corredate dalla documentazione indicata nell'allegato B.

2. In particolare per quanto riguarda il PIU ( Piano d'intervento unitario) previsto all'art. 5.31 delle N.T.A.. del R.U. relativo ad aree o complessi di una certa consistenza, che , pur soggetti ad intervento diretto, necessitano di una verifica planivolumetrica complessiva al lotto di intervento, devono essere allegati alla richiesta i seguenti elaborati:

a) Estratto di Regolamento Urbanistico, scala 1:2000

b) Estratto catastale, scala 1:2000

c) Planimetria generale con indicazione delle superfici da destinare alla edificazione, degli spazi collettivi destinati ad uso condominiale, le opere di urbanizzazione interne al comparto, le eventuali opere di urbanizzazione pubbliche, scala 1:500 -1:200 .

d) Planivolumetrico in scala adeguata idoneo a evidenziare l'inserimento dei fabbricati oggetto d'intervento nel contesto ambientale e urbanistico esistente 1:500-1:200.

e) Relazione illustrativa e verifiche urbanistiche

f) Documentazione fotografica d'insieme relativa al contesto ambientale circostante l'area oggetto d'intervento.

g) Eventuale schema di convenzione per la realizzazione di opere di urbanizzazione pubbliche o di interesse pubblico , ovvero per il ripristino dello stato dei luoghi coperto da idonee garanzie fideiussorie.

3. Il programma di riqualificazione urbana e le altre tipologie dei cd. programmi complessi di cui all'art. 10 lett. f) del R.U. devono contenere, oltre agli elaborati previsti per i piani di recupero di cui all'allegato B, ogni altra documentazione prevista dalla normativa di settore vigente.

4. Il programma di miglioramento agricolo ambientale, quando costituisce piano attuativo ai sensi dell'art. 10 lett. g) del R.U., deve contenere tutta la documentazione prevista dal regolamento regionale 5 settembre 1997.

### **Articolo 61 – CONVENZIONE URBANISTICA**

1. L'efficacia del piano attuativo di iniziativa privata è subordinata alla stipulazione di una convenzione urbanistica fra il Comune ed i proprietari interessati, redatta secondo il modello allegato al presente regolamento sotto la lettera F.
2. Ad integrazione di quanto previsto dalle disposizioni legislative vigenti in materia, la convenzione da trascrivere nei registri immobiliari a cura del richiedente, deve prevedere:
  - a) La cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
  - b) La realizzazione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria;
  - c) La cessione delle aree del comparto già individuate dal R.U. destinate ad opere di urbanizzazione secondaria o oggetto di semplice perequazione urbanistica così come previsto all'art..... del R.U.;
  - d) Il termine, non superiore a cinque anni dalla stipula della convenzione , entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
  - e) L'impegno di effettuare, a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fideiussoria presso la tesoreria comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione già previste dal R.U.all'interno del comparto d'intervento,desunto dal computo metrico allegato al Piano Attuativo, maggiorato del 40% .
  - f) L'eventuale rimborso delle spese di progettazione per il piano attuativo compilato d'ufficio.
  - g) L'obbligo della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ritenute "essenziali" per l'utilizzazione degli edifici e delle opere di uso pubblico (ovverosia ogni opera prevista dal Piano attuativo con l'esclusione del tappeto di usura di strade e parcheggi, della pavimentazione dei marciapiedi, della piantumazione del verde) prima del rilascio del permesso a costruire per la realizzazione dei fabbricati.

- h) L'abitabilità e/o agibilità è subordinata al completamento ed al collaudo di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste in convenzione.
- i) La polizza fideiussoria o il deposito cauzionale di cui alla lettera e), in caso di svalutazione monetaria, sarà automaticamente rivalutato sulla base dell'indice provinciale ISTAT maturato nel periodo trascorso tra la data di emissione della polizza alla data di richiesta del pagamento.
- j) L'inadempienza da parte dei lottizzanti a realizzare le opere di urbanizzazione comporterà l'incameramento delle polizze fideiussorie da parte del Comune e l'esecuzione diretta delle opere da parte dello stesso.
- k) La stipula della convenzione urbanistica deve avvenire entro 1 anno dalla approvazione del Piano Attuativo.
- l) Al momento della stipula della convenzione urbanistica le aree di cui ai punti a ) e c) dovranno essere cedute al Comune, il quale concederà in uso agli operatori privati le aree di cui alla lettera a) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione fino al collaudo delle stesse; nell'atto di cessione in uso delle aree di cui alla lettera a) dovranno essere precisati tutti gli obblighi e responsabilità degli operatori privati anche ai fini del rispetto delle norme sulla sicurezza dei cantieri.
- m) Dopo il collaudo le opere di urbanizzazione primaria di cui alla lettera b) dovranno essere volturate al Comune il quale le prenderà in carico, essendo già proprietario delle aree e da quel momento spetteranno al Comune tutti gli oneri ad esse relativi, salvo eventuali accordi convenzionali fra Comune e Lottizzanti relativamente al ripristino di parti di viabilità e reti che dovessero subire danni o demolizioni nel corso dei lavori per la edificazione dei singoli lotti.
- n) Oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste spettano comunque agli operatori privati anche la richiesta delle relative autorizzazioni agli enti gestori delle reti tecnologiche, e la richiesta onerosa degli allacci che saranno volturati al Comune assieme alle opere stesse.

o) Al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire, il richiedente dovrà versare gli oneri di cui all'art.....relativi agli oneri per l'urbanizzazione secondaria e al contributo relativo al costo di costruzione.

### **Articolo 62 - PROGETTI STRALCIO (art. 11.2 NTA del R.U.)**

1.I comparti individuati nel R.U. sono soggetti a piani attuativi unitari secondo la perimetrazione individuata nel R.U.

2. Sono possibili stralci funzionali dei piani attuativi purché si accetti da parte dei proponenti lo stralcio il disegno urbano del R.U. per i comparti..

3. Al momento della presentazione del primo stralcio funzionale il Comune dovrà informare i proprietari delle altre aree ricomprese nel comparto ed escluse dallo stralcio proposto della avvenuta presentazione dello stesso e delle conseguenti procedure e modalità per l'attuazione degli stralci successivi così come previsto all'art.... del R.U..

4.Il carattere di funzionalità dello stralcio è dato dai seguenti requisiti:

a) Rapporto fra aree fondiarie e aree non fondiarie (strade, parcheggi, verde pubblico, aree da cedere in perequazione ) uguale a quello del comparto nel suo insieme, affinché si mantenga anche nello stralcio il rapporto  $SUL_{max}/SF$  ( $SUL_{max}=SUL/ST$ ) previsto per il comparto nel suo insieme; ciò consente di non penalizzare né di premiare in termini di diritti edificatori i proponenti i vari stralci funzionali. Pertanto le aree di proprietà dei proponenti lo stralcio funzionale in esubero che dovessero alterare il predetto rapporto  $SUL_{max}/SF$  dovranno essere attuate negli stralci successivi e il cui utilizzo dovrà essere regolamentato nell'atto convenzionale con il Comune; se proposte di stralci successivi avvengono durante l'iter di approvazione dello stralcio precedente , il Comune dovrà invitare i lottizzanti dei vari stralci ad unificare il procedimento o comunque a coordinare l'attuazione delle opere di urbanizzazione;

b) previsione delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative reti tecnologiche funzionalmente da collegare a quelle esistenti in via definitiva secondo il disegno urbano del R.U. e tali da essere funzionalmente completate negli stralci successivi; il tutto opportunamente concordato con gli Enti preposti alla gestione dei servizi; sono pertanto da escludere soluzioni

transitorie in contrasto con il disegno urbano del R.U. in tale ottica sono da evitare soluzioni di continuità fra uno stralcio funzionale e quello successivo;

c) equa ripartizione all'interno delle aree non fondiarie fra parcheggi pubblici, verde pubblico e aree da cedere; qualora ciò non fosse possibile in base al disegno urbano del R.U. è facoltà della Amministrazione Comunale concordare con i proponenti lo stralcio una articolazione delle opere di urbanizzazione da realizzare sulla base di costi unitari per opera desunti dai computi metrici allegati al Piano Attuativo in modo tale da non penalizzare né premiare i proprietari del primo stralcio a scapito o a favore dei proponenti gli stralci successivi

### **63 PROCEDURA DI APPROVAZIONE**

1. I piani attuativi sono adottati ed approvati con le procedure di cui all'art. ...della L.R. n. 1 del 2005.
2. L'adozione da parte del Consiglio comunale di piani attuativi di iniziativa privata, conformi alle norme ed agli strumenti urbanistici vigenti, deve intervenire entro il termine di novanta giorni a decorrere dalla data di presentazione dell'istanza corredata degli elaborati previsti.
3. Qualora vi sia necessità di preventivi pareri o nulla osta, il termine di novanta giorni decorre dalla data in cui tali atti siano acquisiti.
4. Nel caso di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica a seguito di inerzia di privati la predisposizione dei medesimi deve avvenire entro centottanta giorni a decorrere dalla data in cui l'Amministrazione ha assunto con provvedimento l'impegno di procedere alla redazione di detti strumenti e la conseguente adozione deve avvenire nei successivi novanta giorni.
5. La deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione dello strumento attuativo deve intervenire nei trenta giorni successivi alla scadenza del termine per le osservazioni e le opposizioni.

## ***PARTE XI NORME TECNOLOGICHE ED IGIENICHE***

### ***TITOLO I - REQUISITI DI QUALITA' AMBIENTALE E URBANA***

#### **Articolo 63- REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI E DEGLI INTERVENTI AL FINE DI GARANTIRE IL DECORO URBANO**

1. I progetti edilizi relativi agli edifici e alle aree di pertinenza, ai manufatti in genere e a qualunque intervento di arredo urbano, devono corrispondere alle esigenze del decoro edilizio e di una loro corretta ambientazione, tenuto conto dello stato dei luoghi, sia per la forma che per i materiali impiegati.
2. In generale è preferibile evitare la formazione di nuove facciate cieche prospettanti su spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico.
3. Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio e ogni parte di esso in buono stato di conservazione, soprattutto per quanto riguarda la stabilità delle strutture e il decoro.
4. Il Comune con propria ordinanza potrà ingiungere ai proprietari l'esecuzione delle necessarie opere quali: rifacimento di intonaci, di tinteggiature, di rivestimenti, di coperture, di infissi, di rimozione di scritte, insegne, decorazioni, colorazioni e sovrastrutture in genere, di recinzioni, di pavimentazioni, sistemazione di giardini, pavimentazione dei portici, adeguata illuminazione notturna, ecc.
5. È necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, comignoli, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
6. Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, le aree a verde, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.
7. Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.

8. Sono inoltre fatte salve le prescrizioni impartite in materia di edifici di interesse storico-architettonico, storico-ambientale, tipologico o documentario nonché le eventuali diverse previsioni degli strumenti urbanistici.

9. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, con motivato provvedimento può essere imposta ai proprietari o all'amministratore del condominio la loro sistemazione. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

#### **Articolo 64- CARATTERISTICHE ESTERNE DEI FABBRICATI**

1. Gli aggetti dalle facciate non devono costituire pericolo per le persone o le cose. In particolare, negli edifici e nei muri fronteggianti spazi pubblici o di uso pubblico anche se di proprietà privata, sono ammessi i seguenti aggetti:

- a) gli aggetti e le sporgenze quali: gronde, pensiline per una sporgenza non superiore a mt. 1,50 e per un'altezza da terra non inferiore a ml.3,00;
- b) le vetrate e le persiane possono aprirsi all'esterno solo ad un'altezza non inferiore a ml. 3,00;
- c) tutte le porte devono aprirsi verso l'interno; quando ciò non sia possibile e, per assicurare il rispetto di normative specifiche, le porte debbano aprirsi verso l'esterno, queste dovranno essere debitamente arretrate rispetto al filo della facciata in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni. La presente disposizione può essere derogata solamente per gli edifici esistenti per motivi di sicurezza ove sia dimostrata la materiale impossibilità del rispetto di quanto ivi previsto e con la predisposizione di opportuni meccanismi di segnalazione;
- d) bracci per insegne di negozi, per lanterne o per tende di tipo avvolgibile potranno essere collocati sulle facciate solo ad un'altezza non inferiore a ml. 3,00.
- e) i balconi devono essere ad un'altezza non inferiore a ml. 3,00 . La sporgenza dei balconi in presenza di marciapiede non può superare la larghezza di quello e comunque non oltre ml.1,50,. in assenza di marciapiede non è possibile nessun oggetto su spazio pubblico.

- f) le tettoie a sbalzo sono ammesse solo per la protezione dell'accesso principale all'edificio o degli ingressi a luoghi aperti al pubblico e per una profondità non superiore a ml. 1,50;
- g) le pensiline inserite nelle recinzioni a protezione degli accessi pedonali e carrabili agli edifici non possono aggettare su spazi pubblici ad esclusione dei marciapiedi secondo la disposizione di cui al punto a) ed anch'esse devono essere dotate di canali di gronda e di sistemi per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane;
- i) gli zoccoli, ed in genere tutte le parti basamentali degli edifici e dei muri di cinta, non potranno mai occupare il suolo pubblico. Potrà derogarsi alla precedente disposizione solo nel caso in cui si intervenga su edifici esistenti privi di zoccolatura, quando venga dimostrato come la realizzazione dello zoccolo sia elemento utile al migliore inserimento nel contesto di un edificio privo di proprio valore storico ed architettonico.
- j) le aperture dei locali sotterranei dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle facciate, senza sporgenze su spazi pubblici e di uso pubblico, salvo autorizzazione dell'Ente proprietario, munite di inferriate e di grate. Nel caso dette aperture vengano realizzate sotto porticati potranno essere in piano, purché dotate di griglie adeguatamente dimensionate per sopportare i sovraccarichi previsti, ordinatamente disposte a perfetto livello delle pavimentazioni.

### **Articolo 65- OCCUPAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI**

1. Qualsiasi costruzione, debordante dal perimetro dell'edificio fuori terra, non dovrà interessare spazi pubblici o di uso pubblico, né con installazioni fisse o mobili di alcun genere, ivi comprese le griglie di aerazione, salvo autorizzazione dell'Ente proprietario.
2. E' consentita, previa autorizzazione dell'Ente proprietario, esclusivamente l'installazione di manufatti interrati per la raccolta e lo smaltimento delle acque di risulta degli edifici, qualora per comprovate necessità di carattere igienico-sanitario non siano disponibili altri spazi pertinenziali.
3. Tali manufatti dovranno essere dotati di idoneo coperchio dimensionato per sopportare i normali carichi stradali, con superficie sovrastante pavimentata secondo le indicazioni dell'UTC.

4. È in ogni caso consentito l'attraversamento di spazi pubblici o di uso pubblico per gli allacciamenti alle reti dei servizi (idrico, telefonico, elettrico, gas-metano, ecc.).
5. Deve inoltre essere garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti per il potenziamento delle reti tecnologiche e del sistema delle telecomunicazioni.
6. Il ripristino degli spazi pubblici deve avvenire a cura e spese del privato o dell'Ente esecutore dell'intervento, osservando le modalità tecniche che saranno prescritte dal Servizio competente al momento del rilascio dell'autorizzazione; con l'autorizzazione stessa sono indicate le prescrizioni da osservare a tutela della sicurezza e dell'incolumità pubblica.
7. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al versamento presso la Tesoreria Comunale, a titolo di cauzione, di una somma corrispondente a quella necessaria per il ripristino, determinata dal Servizio competente.
8. Lo svincolo di tale cauzione avverrà dopo l'accertamento da parte del Servizio competente, dell'osservanza delle modalità e delle prescrizioni poste nell'autorizzazione.
9. Restano ferme le disposizioni di carattere tributario.

#### **Articolo 66 ACCESSI E PASSI CARRABILI**

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata dall'Ente proprietario delle strade o degli spazi pubblici da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. Gli accessi veicolari devono essere tenuti separati dagli accessi pedonali agli edifici, anche tramite modalità tecniche differenziate (ante diversificate)
4. Nelle nuove costruzioni a destinazione residenziale o con prevalenza residenziale e nelle destinazioni terziarie, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata deve essere non inferiore a ml 5,00, mentre per le nuove costruzioni a destinazione esclusivamente produttiva o commerciale, tale distanza deve essere non inferiore a ml. 10,00;

tali arretramenti potranno essere derogati a condizione che si adottino meccanismi di apertura automatici con comando a distanza.

5. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici o di uso pubblico.

6. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità.

7. Quando il passo carrabile sia collegato con una rampa, questa non dovrà superare la pendenza del 20% .

8. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.

9. Per gli interventi su edifici esistenti, le soluzioni per gli accessi carrabili agli interrati andranno individuati nella forma più razionale possibile in rapporto allo stato dei luoghi e, in ogni caso, al fine di prevenire pericoli al transito pedonale.

#### **Articolo 67 ALLINEAMENTI**

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle N.T.A. del Regolamento Urbanistico nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza diversa al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.

2. Per comprovati motivi estetici, funzionali, ambientali e di sicurezza del traffico, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.

3. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.

4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o di uso pubblico.

## **Articolo 68- INFRASTRUTTURE E ANTENNE PER LA RICEZIONE DELLE TELECOMUNICAZIONI**

1. Le presenti norme sono disposte al fine di garantire il decoro urbano nella disposizione degli apparati esterni agli edifici per la ricezione delle telecomunicazioni (antenne e parabole per le ricezioni radio-televisive) e per conformare le costruzioni ai sistemi di telecomunicazione via cavo e digitali.
2. A questo scopo nei nuovi edifici condominiali multipiani e negli interventi di ristrutturazione generale di quelli esistenti, esclusi quelli a destinazione agricola e industriale, dovrà essere prevista la realizzazione di antenna e/o parabola collettiva, con la distribuzione del segnale alle singole unità immobiliari.
3. Inoltre dovranno essere previsti cavedi multiservizi o, comunque cavidotti di adeguate dimensioni, garantendo agevoli i collegamenti delle singole unità immobiliari, per la distribuzione del segnale radio-televisivo e per l'utilizzo da parte degli organismi di telecomunicazioni per la fornitura del servizio, ai sensi dell'art. 40 L. 166/2002.
4. Le antenne e parabole per la ricezione dei segnali radio-televisivi dovranno essere collocate in generale sulla copertura degli edifici, con esclusione di balconi e terrazzi che non siano di copertura.
5. E' alternativamente ammessa la possibilità di installazione in cortili, giardini, nicchie o chiostrine che consentano un minor impatto visivo rispetto alla collocazione sulla copertura e non visibili dalle strade pubbliche.
6. Sulla copertura di ogni nuovo edificio unifamiliare è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari.
7. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti le pubbliche strade. 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 strada.

8. 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 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 pubblica 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.

9. Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio e comunque di diametro inferiore al metro, presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura (o della parete quando installate su murature emergenti dalla copertura) ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

10. Nelle zone A e sugli edifici di rilevanza storico-architettonica di cui all'art.15 del R.U. l'installazione di parabole e antenne deve essere opportunamente mimetizzata e centralizzata; tale criterio deve valere anche per gli edifici posti nelle vicinanze di fabbricati di rilevanza storico-architettonica.

11. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione che rispondano alle prescrizioni di cui ai commi precedenti si considerano opere che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici e pertanto per le medesime, anche quando ricadenti in zone sottoposte a tutela paesaggistica, non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004. La loro installazione non richiede alcun adempimento od atto autorizzativo preliminare ed è subordinata solamente ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti; dovrà essere data Comunicazione al Comune contenente una attestazione di conformità documentata da una relazione descrittiva e da idonea documentazione fotografica con l'indicazione delle tipologie di antenne e l'ubicazione delle stesse. Qualora, avvalendosi della possibilità di cui al comma precedente, la parabola od antenna sia installata su falde prospicienti la pubblica via, l'attestazione di conformità dovrà contenere anche documentata dimostrazione tecnica dell'impossibilità di una delle collocazioni privilegiate dal presente Regolamento. Il Comune si riserva attraverso i propri uffici tecnici ed

entro venti giorni dalla Comunicazione di fornire suggerimenti e chiedere eventuali modifiche tipologiche e ubicazionali.

12. Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti potrà derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione. In tal caso le opere sono soggette a D.I.A., ai sensi dell'art. 6, e, nel caso in cui ricadano su fabbricati di cui alle tavole..... del R.U., dovrà essere sottoposta al parere della commissione edilizia

### **Articolo 69 – CANNE FUMARIE, CALDAIE, CONDIZIONATORI**

1. Non è consentito apporre sulle murature esterne dei fabbricati caldaie e impianti di condizionamento. Qualora tali impianti dovessero essere collocati all'esterno per ragioni di sicurezza essi potranno essere collocati sui terrazzi al di sotto dei parapetti, se opportunamente mimetizzati, ovvero in appositi alloggi all'interno dei muri perimetrali e opportunamente mimetizzati.
2. Si dovrà prevedere, in sede di progettazione architettonica degli edifici, per gli impianti di riscaldamento e condizionamento centralizzato o singolo, alloggiamenti non posticci e progettati insieme e in armonia compositiva con le caratteristiche architettoniche dell'edificio.
3. Le canne fumarie devono essere ricomprese all'interno dell'involucro del fabbricato, qualora ciò non sia possibile per ragioni di sicurezza o in presenza di edifici esistenti, esse non dovranno avere carattere posticcio ma essere armonizzate con il volume e con le caratteristiche architettoniche del fabbricato, e comunque essere posizionate sui fronti secondari e meno esposti verso gli spazi pubblici e aperti. Per quanto riguarda gli edifici a carattere produttivo canne fumarie, di aspirazione o impianti dovranno trovare collocazione nelle parti più nascoste dei fabbricati e meno esposte verso gli spazi pubblici.
4. Nelle nuove costruzioni le canne fumarie dovranno essere progettate unitariamente insieme al fabbricato, e possibilmente all'interno del volume, in considerazione del fatto che la superficie delle stesse può essere scorporata dal conteggio della SUL in quanto volume tecnico.

## **Articolo 70 - RECINZIONI**

1. La recinzione deve essere realizzata nel rispetto della distanza dal ciglio stradale ove prescritta ed in genere delle disposizioni del Codice della Strada e con i necessari nulla osta dell'ente proprietario della strada stessa se diversa dal Comune.
2. In prossimità degli incroci stradali o delle curve cieche le siepi e le recinzioni debbono essere realizzate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico: l'Amministrazione Comunale può dettare, caso per caso, obblighi particolari per conseguire le suddette finalità.
3. Nella costruzione e nel rifacimento di recinzioni di pertinenza di edifici esistenti si dovrà, in primo luogo, tenere conto, per allineamento e per caratteristiche tipologiche e costruttive, delle recinzioni immediatamente adiacenti e prospicienti, nonché della tipologia prevalente di quelle esistenti sulla stessa strada; in secondo luogo la recinzione dovrà relazionarsi alle caratteristiche storiche, tipologiche e di finitura del fabbricato di cui costituisce pertinenza.
4. Gli edifici a schiera e gli interventi edilizi coordinati devono essere corredati da recinzioni omogenee (come tipologia, dimensioni, materiali e colori).
5. Nei progetti di nuovi edifici la recinzione deve comunque essere sempre adeguatamente rappresentata e descritta.
6. Non sono generalmente ammesse recinzioni costituite da: blocchi di calcestruzzo grezzi non intonacati, salvo se a f.v., ovvero in c.a. grezzo, salvo se a f.v. , ringhiere metalliche non zingate né verniciate, salvo specifiche motivazioni e contesti.
7. Con le recinzioni dovrà essere garantito il libero deflusso delle acque meteoriche evitando l'interruzione di fossi di scolo e canali esistenti e comunque dovrà essere garantito il rispetto del R.D. 25/07/1904 e della normativa regionale sul rischio idraulico.
8. Le recinzioni tra le proprietà possono essere realizzate conformemente alle disposizioni del Codice Civile.
9. Le presenti norme, relative alle recinzioni, non si applicano in tutte quelle parti di territorio in cui sia vigente un piano attuativo o uno strumento urbanistico attuativo di dettaglio, che contenga prescrizioni particolari diverse.

10. Se non diversamente previsto da disposizioni di piani attuativi o altri strumenti urbanistici preliminari ai permessi di costruire le recinzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche: a) se mista ed eseguita con muratura e ringhiera, la parte muraria non potrà superare l'altezza di 0,90 ml. e la ringhiera 1,10 ml., se di sola muratura essa non potrà superare l'altezza di ml. 1,20, se in rete metallica, essa non potrà superare l'altezza di ml. 2,00 e la stessa dovrà essere munita di siepe almeno da una parte che ne consenta la mimetizzazione; è consigliabile che siepi siano apposte anche all'interno di recinzioni in muratura e/o muratura e ringhiere.

11. Non si applicano le prescrizioni di cui al punto 10 all'interno delle zone omogenee A e nelle recinzioni dei fabbricati storicizzati; in questo caso le recinzioni dovranno uniformarsi al contesto urbanistico, architettonico e ambientale esistente.

12. Nelle zone agricole le recinzioni di fondi o resedi di abitazioni dovranno essere realizzate con rete e pali fissate con plinti senza cordoli di collegamento mimetizzate con siepi di varia essenza; solo in prossimità di ingressi esse potranno avere parti in muratura per l'alloggiamento di cancelli di ingresso, e comunque ben armonizzati con il contesto ambientale circostante.

13. Al fine di evitare che le piante poste oltre le recinzioni su resede privata possano occultare la visibilità su strade pubbliche o invadere con fogliame spazi pubblici, le piantumazioni prossime a recinzioni prospicienti a spazi pubblici devono osservare le seguenti distanze dalle recinzioni: ml.1,50 per le piante adulte di altezza ml. 2,50 ed i cipressi, ml. 3,00 per le piante adulte superiori a ml.2,50.

#### **Articolo 71 - RECINZIONI DI AREE SOGGETTE AD INTERVENTO PUBBLICO**

1. La recinzione di aree che nello strumento urbanistico comunale e/o nei relativi piani attuativi siano soggette ad interventi pubblici, i quali ancorché in previsione non siano ancora attuati, anche in regime di salvaguardia, è ammessa solo ed esclusivamente con componenti seriali, non vincolati stabilmente al suolo, o con rete metallica, anche plastificata, sorretta da paletti verticali dello stesso materiale fissi al suolo con plinti. La recinzione comunque non potrà, per tutti i casi suddetti, essere superiore, complessivamente, a ml.2,00.

2. Gli eventuali cancelli potranno essere posti in opera con altezza massima ml. 2,50 salvo i casi in cui un'altezza superiore è dettata da esigenze progettuali, da documentare graficamente,

e comunque dovranno essere realizzati con i materiali, le tipologie e le caratteristiche riportate al precedente comma.

3. Nelle aree, soggette dal R.U. ad intervento pubblico, ed oggetto di recinzione, secondo i criteri di cui al presente articolo, gli interventi ammissibili consistono nella sola sistemazione a verde, comprendente la messa a dimora di prato, siepi, elementi vegetativi di piccolo fusto, e/o arredi non infissi al suolo; gli impianti dovranno essere limitati ai soli tratti di diramazione dal punto pubblico di erogazione (es.: contatori acquedotto, gas, energia elettrica.); il terreno non potrà essere pavimentato, ma al limite solo inghiaiato in corrispondenza di eventuali percorsi carrabili che si rendessero necessari per l'accesso al lotto.

4. Per la realizzazione di tale intervento il proprietario dovrà presentare la Denuncia di Inizio Attività o la documentazione prevista dalla Normativa vigente al momento della presentazione dell'istanza, allegandovi, oltre agli elaborati relativi all'intervento, anche un esatto rilievo dello stato dei luoghi, con idonea documentazione fotografica, note descrittive e dichiarazione di asseverazione dello stato dei luoghi. Il richiedente e/o l'avente titolo, contestualmente alla documentazione di cui sopra, dovrà presentare Atto Unilaterale d'Obbligo, redatto secondo lo schema di cui all'allegato F del presente regolamento.,

5. Nell'Atto Unilaterale, registrato e trascritto a cura dello stesso ed a spese dell'obbligato, il richiedente si deve impegnare:

- direttamente ed a proprie spese, alla rimozione, entro trenta giorni dalla comunicazione della attuazione della previsione dello Strumento Urbanistico comunale generale e/o attuativo, della recinzione e di quant'altro allocato sull'area e/o nel sottosuolo, provvedendo al suo riallineamento secondo le risultanze del vigente strumento urbanistico, salvo intervento sostitutivo del Comune e accollo delle spese a suo carico;

- a riconoscere che il prezzo di esproprio dell' area s'intende riferito alla condizione ed all'utilizzazione che l'area stessa aveva prima della realizzazione dell'intervento, così come risultante dalla documentazione agli atti;

- a trasmettere ai propri aventi causa, in caso di alienazione e/o successione dei beni interessati prima dell'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico comunale generale e/o attuativo, le obbligazioni e quant'altro risultante dall'Atto d'Obbligo stesso.

## **Articolo 72 - MANUFATTI PERTINENZIALI CHE NON ALTERANO IL CARICO URBANISTICO**

1. Si considerano pertinenze:

**a) Ripostigli esterni.** É consentito installare nel resede di pertinenza degli edifici esistenti, piccoli manufatti ad uso ripostiglio, deposito per attrezzi da lavoro o ricovero di materiali per la manutenzione del giardino. Tali manufatti dovranno essere semplicemente appoggiati al suolo ovvero appoggiati a piccoli plinti in corrispondenza degli angoli e dovranno essere privi di allacciamenti ed impianti, ad eccezione di quelli strettamente necessari, quali l'impianto elettrico. Non potranno essere realizzati con materiali eterogenei di fortuna, ma esclusivamente con tavole di legno impregnato; la copertura dovrà prevedere materiali e colori che permettano di ridurre l'impatto visivo. La dimensione massima del manufatto non potrà essere superiore a mq. 8,00 di superficie lorda e ml. 2,50 di altezza in colmo o comunque nella parte più alta. Potrà essere installato un solo manufatto per ogni resede di pertinenza. Per tali manufatti la distanza minima dai confini è di ml.3,00, salvo accordo fra i confinanti per distanze inferiori fino all'aderenza, mentre la distanza dal fabbricato principale può essere inferiore ai ml.10,00 e comunque non inferiore a ml.5,00. Tali manufatti potranno essere asseverati tramite Dichiarazione di Inizio di Attività ai sensi dell'art.....e secondo le procedure in esso previste.

**Pergolati o Gazebi.** Tali manufatti, completamente aperti su tutti i lati, dovranno avere struttura orizzontale astiforme di tipo leggero (legno o ferro), quella verticale può essere anche in muratura, sulla quale potranno essere installate solo coperture mobili come cannicciati o teli, eventualmente schermati da piante rampicanti. Potranno avere un'altezza non superiore a ml. 3,00 e potrà essere installato un solo manufatto per ogni resede di pertinenza. Per tali manufatti la distanza minima dai confini è di ml. 3,00, salvo accordo fra i confinanti per distanze inferiori fino all'aderenza, mentre la distanza dal fabbricato principale può essere inferiore ai ml. 5,00 fino all'aderenza.

**C) Volumi tecnici.** I volumi tecnici, sono ammessi, allo scopo di accogliere impianti tecnici, nel resede di pertinenza di edifici a cui risultino asserviti. Il progetto dovrà essere corredato da una specifica documentazione tecnica dalla quale risultino motivate e giustificate le

dimensioni, che dovranno comunque essere quelle strettamente necessarie a contenere l'impianto ed ad assicurare le esigenze di manutenzione ed installazione.

**D) Spazi coperti di pertinenza di pubblici esercizi.** Entro certi limiti di consistenza urbanistica e materiale, gli spazi coperti annessi alle unità immobiliari destinate a pubblici esercizi di somministrazione alimentare (bar, ristoranti, ecc.), assumono carattere pertinenziale, irrilevante ai fini del carico urbanistico, in quanto destinati ad una migliore fruibilità per l'utenza degli spazi già in dotazione dell'esercizio, a condizione che la loro esistenza sia di carattere stagionale. A tal fine dovranno essere rispettate le seguenti caratteristiche:

a) le dimensioni superficiali delle opere pertinenziali non potranno essere superiori a quella utile del locale principale e comunque non superiore a 60 mq, nonché limitate al 50% della superficie scoperta;

b) la struttura dei sostegni dovrà avere caratteristiche di leggerezza e facile amovibilità e le chiusure dovranno essere in materiali non rigidi né autoportanti;

c) non potranno essere dotati di impianti tecnologici, salvo quelli strettamente necessari, né essere collegati ai servizi urbani;

d) non dovranno essere ridotte le superfici permeabili esistenti se già inferiori al 25% dell'area di pertinenza dell'edificio.

e) il periodo di permanenza in essere del manufatto non potrà essere superiore a 8 mesi; essa è subordinata ad Autorizzazione ai sensi dell'art. .... delle presenti norme; in caso di nuova richiesta per l'anno successivo essa può essere reiterata con una semplice Comunicazione al Comune in caso di struttura con le stesse caratteristiche di quella precedente ovvero con nuova Autorizzazione nel caso di struttura con caratteristiche e ubicazione sostanzialmente diverse da quella precedente.

Per tali manufatti la distanza minima dai confini è di ml.3,00, salvo accordo fra i confinanti per distanze inferiori fino all'aderenza, mentre la distanza dal fabbricato principale può essere inferiore ai ml. 5,00 fino all'aderenza; la distanza rispetto alle strade o spazi pubblici essa deve essere di ml. 3,00 se i manufatti non sono accessibili dall'area pubblica in caso contrario essa può ridursi fino all'aderenza, in tal caso l'Autorizzazione dovrà avere un parere preventivo da parte della C.E..

**E) Tettoie a servizio di insediamenti produttivi.** L'esecuzione di tettoie a servizio di insediamenti produttivi, o comunque con destinazione ad essi assimilabile, è consentita, quali opere accessorie e complementari, assimilabili a volumi tecnologici, funzionali all'attività esercitata, fino ad un massimo del 10% della S.C.del fabbricato.

**F) Forni e Barbecue.** Potranno essere realizzati, nel rispetto delle norme di Codice Civile, purché di modeste dimensioni (superficie massima di 4 mq. compresi tutti gli accessori come piani di appoggio e contenitori per legna) Potrà essere installato un solo manufatto per ogni resede di pertinenza. La loro altezza complessiva non potrà eccedere, quella delle recinzioni limitrofe esistenti, non devono emettere fumi lungo facciate di edifici, e pertanto essere posti a debita distanza dagli edifici circostanti , tale da evitare immissioni moleste.

**G) Piccole serre da giardino.** Dovranno essere di materiale facilmente smontabile, per una superficie massima di 10 mq. ed un'altezza al colmo di mt. 2,20mt.

**H) Cucce per cani, voliere o ricoveri altri animali di piccola taglia.** Ad esclusione delle aree prospicienti spazi pubbliche, potranno essere realizzati e mantenuti nel rispetto del decoro estetico ambientale dei luoghi e delle norme igienico-sanitarie; in particolare dovrà essere evitato l'utilizzo di materiali di recupero quali assi, lastre di plastica o di metallo, cartelloni.

**I) Piscine.** La realizzazione delle piscine scoperte pertinenziali è consentita esclusivamente nell'area di pertinenza dei fabbricati; esse devono essere completamente interrate, salvo prescrizioni diverse di carattere geologico, nel qual caso deve essere eseguito il rinterro all'intorno. Se a servizio di abitazioni la superficie delle stesse non potrà superare l'8% della Superficie Fondiaria; se a servizio di strutture ricettive o ricreative la superficie non può essere superiore a mq. 200. Il progetto per la loro realizzazione dovrà obbligatoriamente prevedere un sistema di depurazione e ricircolo dell'acqua indicando comunque le fonti di approvvigionamento idrico, che comunque non potrà avvenire attraverso l'acquedotto comunale, le quantità di acqua prelevata ed il sistema di scarico delle acque reflue. Per ridurre l'impatto ambientale tali manufatti dovranno avere il vano tecnico completamente interrato ed il rivestimento della vasca di colore neutro (sabbia) o comunque tale da essere finalizzato a minimizzare l'impatto visivo e paesaggistico. I bordi e la pavimentazione circostante dovranno essere realizzate con materiali antiscivolo di tipo tradizionale .

La realizzazione delle strutture pertinenziali dovrà comunque mantenere gli standard superficiali esistenti (verde piantumato, area permeabile, area a parcheggio) entro i limiti previsti dalle norme vigenti.

### **Articolo 73 - FRUIBILITA' DEGLI EDIFICI E DELL'AMBIENTE URBANO**

1. Gli interventi edilizi devono essere progettati al fine di garantire un'agevole fruibilità degli ambienti edificati come degli spazi esterni di relazione e di servizio da parte di tutti, con specifico interesse per le persone portatrici di disabilità, fisiche, psichiche o sensoriali, anche temporanee. A tale scopo la progettazione dovrà essere conformata alla vigente disciplina in materia di accessibilità dell'ambiente costruito, come integrata dal presente Regolamento.

2. La progettazione per l'accessibilità a tutti (bambini, anziani, portatori di disabilità, ecc.) deve essere ideata contestualmente all'ideazione di tutto l'intervento edilizio.

3. Nell'esecuzione di opere edilizie devono essere osservate le prescrizioni delle norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche, come integrate dal presente Regolamento e più in particolare:

a) per gli edifici, gli spazi e servizi pubblici e privati aperti al pubblico: art. 82 D.P.R. n° 380 del 06/06/2001;

b) per gli altri edifici privati, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata, i relativi spazi di pertinenza ed impianti: art. 77 e seguenti D.P.R. n° 380 del 06/06/2001.

c) impianti e attrezzature per l'esercizio di attività motorio/ricreative: L.R. 08.10.1992 n° 49 e Del. C.R. 03.11.1993 n° 417.

d) per tutti gli edifici: L.R. 09.09.1991 nr. 47, integrata dalla L.R. n° 34/2000.

4. Gli interventi progettati devono prevedere l'adeguamento degli immobili esistenti e dello spazio costruito alla disciplina di riferimento con la seguente gradualità:

a) integralmente nel caso di nuovi edifici e nella ristrutturazione complessiva di quelli esistenti;

b) per la parte interessata, in tutti gli interventi negli edifici e spazi pubblici e privati aperti al pubblico, nelle parti condominiali e negli spazi comuni degli edifici con altra

destinazione, comprese le opere che interessano gli arredamenti fissi o comunque le opere suscettibili di limitare la fruizione dell'ambiente ai portatori di handicap;

c) limitatamente allo specifico intervento progettato, negli altri casi di ristrutturazione parziale degli edifici;

d) per tutte le opere finalizzate esclusivamente al superamento delle barriere architettoniche per la cui realizzazione vengono richieste ed ottenute le procedure particolari, le deroghe regolamentari e i finanziamenti previsti dalla L. 13/89.

5. Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali. Al fine di consentire una più chiara valutazione di merito, gli elaborati grafici devono essere accompagnati da una relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici nonché dei materiali di cui si prevede l'impiego, del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.

6. Nelle situazioni di occupazione del suolo pubblico sia per opere provvisorie quali cantieri per l'esecuzione dei lavori, sia per attività permanenti quali posti di ristoro, attività ricreative, mercati, ecc., devono essere garantite, anche con opportune segnalazioni, le condizioni di sicurezza e accessibilità.

7. La conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche deve essere certificata dal progettista, nella sua qualità di professionista abilitato, mediante la dichiarazione di cui all'art. 77 comma 4 D.P.R. 380 del 06/06/2001.

8. Ogni qualvolta il progetto preveda il ricorso ad una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui all'art. 7.2 del D.M. 236/89, ciò deve essere chiaramente evidenziato nella relazione di accompagnamento del progetto, sopra indicata. Dette soluzioni tecniche alternative sono ammesse quando rispondano ai criteri di progettazione sottesi alla normativa applicabile al caso specifico e garantiscano esiti equivalenti o migliori rispetto a quelli conseguibili mediante l'applicazione delle soluzioni tecniche indicate dalla norma di riferimento. L'idoneità delle

soluzioni tecniche alternative dovrà risultare esplicitamente nella dichiarazione di conformità, facendola accompagnare dagli elaborati necessari ad illustrare l'equivalenza o i vantaggi degli esiti ottenibili.

9. Salvo quanto prescritto dalla normativa vigente in materia, nei nuovi interventi le soluzioni adottate per garantire le vie di fuga in caso di emergenza devono essere accessibili ed integrate progettualmente. Nell'esistente, laddove quanto sopra indicato non è possibile, la sicurezza va garantita attraverso l'opportuna realizzazione di luoghi statici sicuri.

10. Per gli adempimenti di cui all'art. 82 D.P.R. n°380 del 06/06/2001 sugli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti al vincolo di cui al titolo I del D. Lgs. 490/99, quando l'adeguamento alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico-architettonici tutelati dal vincolo, la conformità alle norme medesime (per il disposto dell'art. 24 comma 2 della legge 5 febbraio 1992 n. 104) può essere conseguita mediante opere provvisoriale, come definite dall'art. 7 del D.P.R. 5 gennaio 1956, n. 164, nei limiti della compatibilità suggerita dal vincolo ricorrente.

11. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, fermo restando quanto disposto dall'art. 77 comma 3 D.P.R. n° 380 del 06/06/2001, sono inoltre ammesse deroghe in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici.

12. Sono ammessi adeguamenti funzionali degli immobili che comportino ampliamenti volumetrici del patrimonio edilizio esistente nella misura strettamente necessaria alle esigenze di vita dei disabili che vi risiedono, anche se non risulti espressamente disciplinato dal Regolamento Urbanistico, tramite la produzione di idonea certificazione medica attestante il grado e la natura dell'invalidità. Il Comune valuterà ed eventualmente concorderà con la parte interessata il tipo e le modalità di realizzazione delle strutture più idonee allo scopo, affinché sia possibile procedere tecnicamente alla rimozione dei manufatti in questione, una volta esaurite le finalità, che sarà effettuata a cura e spese della parte interessata. A tal fine si dovrà produrre anche idonea garanzia finanziaria dell'importo pari al doppio del valore dell'opera da realizzarsi, stimato sulla base di una perizia di stima redatta da tecnico abilitato.

## **Articolo 74- DISCIPLINA IN MATERIA DI SICUREZZA DEGLI IMPIANTI**

1. In conformità alla Parte II, Capo V del D.P.R. 06 Giugno 2001, N. 380 ricorre l'obbligo della redazione del progetto degli impianti per le attività di installazione, trasformazione e ampliamento nelle seguenti ipotesi:

- a) gli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;
- b) gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
- c) gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura o specie;
- d) gli impianti idrosanitari nonché quelli di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;
- e) gli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;
- f) gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
- g) gli impianti di protezione antincendio.

I progetti devono essere depositati contestualmente al progetto edilizio.

2. E' obbligatorio il deposito del progetto degli impianti negli edifici ad uso civile, intendendo tali le unità immobiliari o parti di esse ad uso abitativo, a studio professionale o a sede di persone giuridiche private, associazioni, circoli, conventi e simili:

- **Impianti elettrici (art. 107, comma 1°, lettera a, D.P.R. 380/01)**

Per le utenze condominiali con potenza impiegata > 6 kw;

Per le utenze domestiche di singole unità abitative con superficie > 400 mq;

Relativi ad impianti con lampade fluorescenti a catodo freddo di potenza complessiva maggiore di 1200 VA (1,2 kw) resi dagli alimentatori;

Per le unità immobiliari con potenza impegnata superiore o uguale a 1,5 kw con ambienti soggetti a normativa specifica CEI, in caso di locali adibiti ad uso medico o per i quali sussista pericolo di esplosione o maggior rischio di incendio;

• **Impianti radiotelevisivi o elettronici in genere (art. 107, comma 1°, lettera b, D.P.R. 380/01)**

E' obbligatorio il deposito del progetto qualora detti impianti coesistano con impianti elettrici per i quali è obbligatoria la progettazione;

• **Impianti di protezione da scariche atmosferiche (art. 107, comma 1°, lettera b, D.P.R. 380/01)**

Per gli edifici con volume > 200 mc, dotati di impianti soggetti a normativa specifica CEI;

Per gli edifici con volume > 200 mc e altezza superiore a 5,00 ml;

Nei casi in cui costituiscono parte integrante degli impianti elettrici di cui al precedente punto 1;

• **Impianti di riscaldamento e climatizzazione alimentati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura o specie (art. 107, comma 1°, lettera c, D.P.R. 380/01)**

Per gli impianti di scarico fumi a canne fumarie collettive ramificate;

Per gli impianti di climatizzazione con potenza > 46,5 KW (40.000 frigoriferie/ora);

Per gli impianti di riscaldamento, climatizzazione e produzione di acqua calda di qualsiasi potenza e in edifici di qualunque destinazione d'uso (centrale termica e frigorifera, rete di distribuzione, corpi utilizzatori, camini, regolazioni, deposito e adduzione del combustibile, ecc.), è necessario il deposito del progetto redatto ai sensi della **L. 10/91**. È altresì necessario il deposito del progetto per impianti termici con potenza > 34,8 KW (generatore, vaso d'espansione e dispositivi di sicurezza relativi), ai sensi del **D.M. 01/12/1975**, nonché per le centrali termiche di potenza > 116 KW (adduzione e stoccaggio combustibile, locali, dispositivi di sicurezza antincendio), ai sensi del **D.P.R. n. 577/82**;

• **Impianti idrosanitari nonché quelli di trasporto, trattamento, uso , accumulo e di consumo di acqua (art. 107, comma 1°, lettera d, D.P.R. 380/01)**

E' necessario il deposito del progetto, redatto ai sensi della **L. 10/91**, per gli impianti di produzione di acqua calda di qualsiasi potenza e in edifici di qualunque destinazione d'uso;

• **Impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici; ventilazione dei locali e scarico dei fumi di combustione (art. 107, comma 1°, lettera e, D.P.R. 380/01)**

Qualora siano previsti impianti di trasporto gas combustibili con potenza > 34,8 KW;

Per impianti di trasporto gas ospedalieri in caso di stoccaggi;

Per impianti di adduzione del combustibile e comburente, ed evacuazione fumi, di qualsiasi potenza e in edifici di qualunque destinazione d.uso, redatto ai sensi della **L. 10/91**;

Per centrali termiche di potenza > 116 KW (adduzione del combustibile), ai sensi del **D.P.R. 577/82**;

• **Impianti di protezione antincendio quali idranti, spegnimento automatico/manuale, rilevazione incendio, gas, fumo, ecc. (art. 107, comma 1°, lettera g, D.P.R. 380/01)**

Per edifici che ospitano attività soggette al rilascio del certificato prevenzione incendi (C.P.I.);

Per impianti che presentano numero di idranti superiore o uguale a 4;

Per impianti che presentano numero di sensori di rilevamento superiore o uguale a 10;

Per impianti di protezione in attività soggette al rilascio del certificato prevenzione incendi (C.P.I.), ai sensi del **D.P.R. 577/82**.

3. E' obbligatorio il deposito del progetto degli impianti negli edifici adibiti ad attività produttive, commerciali, terziarie e ad altri usi , intendendo tali gli edifici adibiti a sedi di attività industriale, commerciale, agricola, produzione o intermediazione di beni o servizi, edifici di culto, uffici, scuole, luoghi di cura, magazzini, depositi, edifici adibiti a pubbliche finalità dello Stato o di enti pubblici territoriali, istituzionali o economici:

• **Impianti elettrici (art. 107, comma 1°, D.P.R. 380/01/)**

Per utenze alimentate a tensione > 1000v, inclusa la bassa tensione;

Per utenze alimentate in bassa tensione, per superfici > 200 mq.

Per le unità immobiliari con potenza impegnata superiore o uguale a 1,5 kw con ambienti soggetti a normativa specifica CEI, in caso di locali adibiti ad uso medico o per i quali sussista pericolo di esplosione o maggior rischio di incendio;

- **Impianti radiotelevisivi o elettronici in genere (art. 107, comma 1°, lettera b, D.P.R. 380/01)**

E' obbligatorio il deposito del progetto qualora detti impianti coesistano con impianti elettrici per i quali è obbligatoria la progettazione;

- **Impianti di protezione da scariche atmosferiche (art. 107, comma 1°, lettera b, D.P.R. 380/01)**

Nei casi in cui costituiscono parte integrante degli impianti elettrici di cui al precedente punto 2;

- **Impianti di riscaldamento e climatizzazione alimentati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura o specie (art. 107, comma 1°, lettera c, D.P.R. 380/01)**

Per gli impianti di riscaldamento, climatizzazione e produzione di acqua calda di qualsiasi potenza e in edifici di qualunque destinazione d'uso (centrale termica e frigorifera, rete di distribuzione, corpi utilizzatori, camini, regolazioni, deposito e adduzione del combustibile, ecc.), è necessario il deposito del progetto redatto ai sensi della **L. 10/91**. É altresì necessario il deposito del progetto per impianti termici con potenza > 34,8 KW (generatore, vaso d'espansione e dispositivi di sicurezza relativi), ai sensi del **D.M. 01/12/1975**, nonché per le centrali termiche di potenza > 116 KW (adduzione e stoccaggio combustibile, locali, dispositivi di sicurezza antincendio), ai sensi del **D.P.R. n. 577/82**;

- **Impianti idrosanitari nonché quelli di trasporto, trattamento, uso , accumulo e di consumo di acqua (art. 107, comma 1°, lettera d, D.P.R. 380/01)**

E' necessario il deposito del progetto, redatto ai sensi della **L. 10/91**, per gli impianti di produzione di acqua calda di qualsiasi potenza e in edifici di qualunque destinazione d'uso;

- **Impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici; ventilazione dei locali e scarico dei fumi di combustione (art. 107, comma 1°, lettera e, D.P.R. 380/01)**

Per impianti di adduzione del combustibile e comburente, ed evacuazione fumi, di qualsiasi potenza e in edifici di qualunque destinazione d'uso, redatto ai sensi della **L. 10/91**;

Per centrali termiche di potenza > 116 KW (adduzione del combustibile), ai sensi del **D.P.R. 577/82**;

• **Impianti di protezione antincendio quali idranti, spegnimento automatico/manuale, rilevazione incendio, gas, fumo, ecc. (art. 107, comma 1°, lettera g, D.P.R. 380/01)**

Per edifici che ospitano attività soggette al rilascio del certificato prevenzione incendi (C.P.I.);

Per impianti che presentano numero di idranti superiore o uguale a 4;

Per impianti che presentano numero di sensori di rilevamento superiore o uguale a 10;

Per impianti di protezione in attività soggette al rilascio del certificato prevenzione incendi (C.P.I.), ai sensi del **D.P.R. 577/82**.

4. Qualora nuovi impianti vengano installati in edifici per i quali è già stato rilasciato il certificato di agibilità, l'impresa installatrice deposita presso lo sportello unico, entro trenta giorni dalla conclusione dei lavori, il progetto di rifacimento dell'impianto e la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto.

5. In caso di rifacimento parziale di impianti, il progetto e la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo, ove previsto, si riferiscono alla sola parte degli impianti oggetto dell'opera di rifacimento. Nella relazione sui materiali deve essere espressamente indicata la compatibilità con gli impianti preesistenti. In alternativa al deposito del progetto, è possibile ricorrere alla certificazione di conformità dei lavori ai progetti approvati di cui all'articolo 111 del Testo Unico per l'edilizia, approvato con D.P.R. 380/2001

## **Articolo 75 - DISCIPLINA PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI ENERGIA DEGLI EDIFICI**

1. Tutti gli edifici, sia pubblici che privati, qualunque ne sia la loro destinazione d'uso, e gli impianti non di processo ad essi associati, devono essere progettati e messi in opera in modo

tale da contenere, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica.

2. La progettazione di nuovi edifici deve favorire il ricorso alle fonti rinnovabili di energia.

3. Nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, le opere volte a favorire il contenimento energetico, si applicano con gradualità in relazione al tipo di intervento edilizio proposto.

4. In particolare, negli interventi di sostituzione, riparazione o rifacimento di tamponamenti, strutture, pavimenti di lastrici solari o terrazzi, che proteggono l'edificio dal contatto con l'ambiente esterno, è necessario adeguare l'isolamento termico secondo quanto previsto dalla normativa vigente. In caso di interventi parziali, l'adeguamento è richiesto qualora si intervenga su almeno il 50% dell'elemento edilizio considerato.

5. La progettazione finalizzata al contenimento energetico può escludere quei locali dove non è prevista la permanenza di persone, quali magazzini, depositi, ecc..

6. Il progetto delle opere corredato da una relazione tecnica, sottoscritta da progettista abilitato deve essere depositato, in duplice copia, contestualmente al progetto edilizio.

7. Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate salvo impedimenti di natura tecnica od economica.

8. La progettazione di nuovi edifici pubblici deve prevedere la realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia.

#### **Articolo 76 - CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO**

1. Ai sensi della Legge quadro sull'inquinamento acustico n. 447/ 1995 e della Legge Regionale 89/98, dovranno essere adottati, sin dalla fase progettuale, tutti gli accorgimenti necessari a contenere l'esposizione al rumore, secondo il Piano di Classificazione Acustica del Territorio ed il relativo Regolamento delle Attività Rumorose approvato con D.C.C. n. .... e successive modificazioni ed integrazioni, che disciplina le competenze comunali in materia.

## ***Titolo II- REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI***

### **Articolo 77 - REQUISITI TECNICI**

Al fine di garantire un livello tecnico - qualitativo minimo adeguato nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione, tutte le opere disciplinate dal presente Regolamento dovranno essere eseguite nel rispetto delle disposizioni vigenti e delle norme di "buona tecnica".

Ferme restando le deroghe previste dalle disposizioni vigenti, le indicazioni che seguono si applicano alle nuove costruzioni, alle ristrutturazioni, agli interventi di restauro e risanamento conservativo ed a quelli di manutenzione straordinaria ove i lavori da effettuare investano parti dell' edificio oggetto di previsione normativa.

In generale, gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impiego: in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti, gli stessi, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio o di altra calamità, dell'incolumità delle persone in esso presenti e dei soccorritori.

I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.

I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone. I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati ed attraversati per urto accidentale. La loro altezza non deve essere inferiore a 0.90 ml..

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

La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.

I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta, devono avere serramenti esterni dotati di parti trasparenti, ad altezza di uomo.

I serramenti esterni ed interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali.

Gli accessi, le rampe, i giardini ed in generale gli spazi privati destinati alla circolazione delle persone, esterni ed interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.

Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni ed interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli

Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

Alle presenti norme possono fare eccezione le sistemazioni legate al recupero di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di perseguire le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione e alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche presistenti: il progetto dovrà, in tale caso, indicare le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti descritti nel presente titolo.

## **Articolo 78 - REQUISITI MICROCLIMATICI E AMBIENTALI**

### *A) SALUBRITA' DEL TERRENO*

E' vietato realizzare nuove costruzioni in terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri se non dopo aver risanato completamente il sottosuolo corrispondente. Se il terreno nel quale si intendono realizzare opere edilizie è soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee occorrerà procedere preventivamente alla realizzazione di adeguate opere di drenaggio e regimazione idraulica, secondo quanto previsto dalle norme sulla fattibilità idraulica di cui all'art. 7 delle NTA del R.U.

## *B) REQUISITI RELATIVI ALLA IMPERMEABILITA' E SECCHENZA*

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici: i muri perimetrali devono risultare asciutti e tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti. Anche le tinteggiature e i rivestimenti interni ed esterni devono essere tali da non creare impermeabilizzazione delle murature, ma consentire la traspirazione delle stesse. I locali abitabili posti al piano terreno (che non abbiano sottostanti locali interrati), possono essere rialzati rispetto al piano di campagna fino ad un'altezza di 50 cm. e a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato dal terreno sottostante mediante solaio o vespaio aerato e la superficie delle bocchette di aerazione non deve essere inferiore a 1/100 della superficie del vespaio; il distacco fra il terreno e l'infradosso del solaio stesso non deve essere inferiore a 35 cm. e l'eventuale vespaio deve avere altezza non inferiore a cm. 50.; il piano di campagna per le zone urbane corrisponde alla quota del marciapiede stradale, nelle aree extraurbane alla quota del piano di campagna esistente. Gli scannafossi (per i quali è prescritta una larghezza massima di 1.00 ml.) e le intercapedini non devono essere in comunicazione con locali abitabili o agibili, ad esclusione degli accessi per le opere di manutenzione.

Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti qualora sia dimostrata l'impossibilità di adottare le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti e di un certo significato; in tal caso, il progetto dovrà indicare soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati (es. particolari sistemi di impermeabilizzazione).

## *C) REQUISITI DI CARATTERE ACUSTICO E TERMICO*

Negli edifici di nuova costruzione ed in tutti gli interventi su manufatti esistenti sottoposti a ristrutturazione devono essere adottati idonei accorgimenti a garanzia del comfort termo-acustico con particolare riferimento alla protezione dai rumori da calpestio, traffico, gestione e uso di impianti installati nel fabbricato, dai rumori e dai suoni aerei provenienti da alloggi

contigui e da locali e spazi destinati a servizi comuni, dai rumori provenienti da laboratori e da attività produttive, nel rispetto delle vigenti norme di legge e del piano di zonizzazione acustica comunale approvato con D.C.C. n° .....

#### *D) REQUISITI ILLUMINOTECNICI*

Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei locali sia adeguata alle funzioni e destinazioni d'uso previste.

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta.

Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:

- 1) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- 2) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- 3) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- 4) i locali destinati a servizi igienici, spogliatoi, antibagni, ecc.;
- 5) i locali non abitabili;
- 6) gli "angoli cottura" ;
- 7) gli spazi destinati al disimpegno e ai collegamenti orizzontali e verticali.

Le superfici finestrate delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate, posizionate in modo da permettere adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

Le superfici finestrate delle pareti perimetrali esterne dei locali abitabili degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere superficie inferiore a 1/8 di quella della superficie dei locali medesimi. Per gli edifici di carattere storico architettonico di cui all'art. 15 del R.U., laddove tale prescrizione confligge con i caratteri architettonici dei fabbricati stessi, tale rapporto può essere ridotto a 1/12 della superficie dei locali e possono essere adottate soluzioni alternative all'ampliamento delle aperture esistenti quali la creazione di nuove aperture di dimensioni simili a quelle esistenti o , per i sottotetti, la

creazione di abbaini, etc., comunque da progettare in coerenza con le caratteristiche architettoniche dei fabbricati e da sottoporre alla valutazione della C.E..

#### *E) REQUISITI RELATIVI ALL'AERAZIONE ED AL DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI*

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.

L'aerazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti idonei in relazione alla destinazione dei locali medesimi.

Possono fruire di aerazione artificiale i locali già individuati al precedente paragrafo D).

La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore: negli edifici con più di 3 piani è ammesso il ricorso ad un unico condotto collettivo ramificato.

Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua posto sulla copertura.

I locali abitabili devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato e dotato di una o più parti apribili.

L'altezza minima dei suddetti locali non deve essere inferiore a ml. 2.70. In caso di soffitti inclinati o solai inclinati l'altezza media non deve essere inferiore a ml. 2,70 e l'altezza minima non può essere inferiore a ml. 2,20.

L'altezza minima e media può essere ridotta a ml. 2.40 nei servizi igienici (compreso il locale antibagno, se presente), negli angoli cottura, nei corridoi, negli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale e in generale nei locali accessori degli edifici.

Nel caso di ristrutturazione edilizia, la sostituzione dei solai con altri anche di diverso materiale e/o di maggior spessore, non verrà ritenuta ai fini igienico-sanitari, modifica sostanziale delle altezze libere dei vani semprechè non venga ridotta la distanza fra i rispettivi piani di calpestio e la variazione di altezza sia non superiore a 10 cm.

La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di ml. 2.40; la medesima (minima) altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

La superficie dei soppalchi non deve essere superiore ad un terzo di quella del locale dotato di soppalco. I soppalchi devono essere muniti di parapetti di altezza non inferiore a ml. 0.90.

La superficie utile dei locali deve corrispondere ai seguenti requisiti: le camere da letto non possono essere inferiori a mq. 9 se per una persona e a mq.14 se per due persone; ogni alloggio deve essere dotato di un locale soggiorno di superficie non inferiore a mq.14, e di un locale cucina-pranzo di superficie non inferiore a mq. 9; questi ultimi possono anche essere progettualmente accorpati purché sia garantito un posto cottura e la superficie complessiva della zona giorno; ogni alloggio deve essere dotato di una stanza da bagno di dimensioni tali da contenere in maniera facilmente accessibile w.c., bidet, vasca o doccia e lavabo. I servizi igienici degli alloggi, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali. I locali di cui sopra oltre a rispettare le dimensioni minime devono anche soddisfare requisiti dimensionali interni di larghezza e lunghezza adeguati ad una buona qualità abitativa. I disimpegni non possono avere larghezza inferiore ml. 1,20. Le scale di accesso agli alloggi non possono avere larghezza inferiore a ml. 1,20, quelle interne possono avere larghezza inferiore, purché sia garantita la facilità di uso e la sicurezza delle persone.

La Superficie Utile Netta così come definita all'art..... degli alloggi di nuova costruzione e di quelli derivanti da interventi di ristrutturazione non può essere inferiore alle seguenti dimensioni minime : a) alloggi monolocale per una persona mq. 30, compreso i servizi , alloggi per due persone mq. 40, per gli alloggi di taglia superiore deve essere comunque garantita una superficie utile ad abitante non inferiore a mq. 18.

## **Articolo 79 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI AD USO NON RESIDENZIALE**

I locali ad uso direzionale, commerciale, produttivo, destinati all'uso pubblico o di interesse collettivo dovranno avere altezza minima non inferiore a ml. 3.00; per gli uffici privati è ammessa un'altezza minima pari a ml. 2.70 come pure per le camere degli alberghi o affitta camere.

Ferme restando tutte le disposizioni del presente titolo, in quanto applicabili, si precisa che l'uso di ambienti seminterrati per locali pubblici, cucine, forni, laboratori, locali di servizio, magazzini di vendita e simili può essere autorizzato, su esplicito parere dell'organo sanitario competente alle seguenti condizioni:

- lo scarico delle acque deve essere realizzato in modo tale da evitare rigurgiti;
- il pavimento e i muri devono essere adeguatamente protetti contro l'umidità;
- deve essere garantita adeguata illuminazione e aerazione naturale;
- l'altezza minima dei locali non deve essere inferiore ai limiti fissati nel presente articolo.

Gli ambienti utilizzati come depositi e/o magazzini devono essere adeguatamente illuminati e aerati: qualora i suddetti locali siano destinati alla conservazione di derrate alimentari, le pareti devono essere necessariamente imbiancate e ricoperte da uno zoccolo in materiale liscio, impermeabile e lavabile, di altezza non inferiore a ml. 2.00.; i pavimenti devono essere lisci, facilmente lavabili e dotati di adeguati sistemi di scarico delle acque di lavaggio (sifone idraulico allacciato alla fognatura).

Gli edifici per il ricovero degli animali devono essere localizzati a distanza non inferiore a ml 50,00 dalle abitazioni e costruiti conformemente alle disposizioni contenute nel Regolamento comunale di Igiene e nelle leggi statali e regionali applicabili: in generale, i manufatti destinati al ricovero degli animali devono essere indipendenti e separati da ogni altro tipo di ambiente.

Per gli edifici a destinazione specifica (es. Alberghi), ferme restando tutte le disposizioni del presente titolo, in quanto applicabili, si rimanda alle normative vigenti in materia.

## **Articolo 80 - RIFORNIMENTO IDRICO**

### *1) USI CIVILI*

Ogni alloggio deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia.

Oltre che dall'acquedotto comunale, l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici profondi o di sorgente: in tal caso l'apertura del pozzo dovrà essere autorizzata dall'Amministrazione competente.

Gli impianti per la distribuzione dell' acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte.

Per l'irrigazione di orti e giardini è assolutamente vietato utilizzare acque provenienti dall'acquedotto comunale; a tale scopo sono da incentivare forme di accumulo in vasche e/o cisterne di acque meteoriche.

### *2) USI INDUSTRIALI*

Agli insediamenti industriali l'Amministrazione Comunale deve imporre accorgimenti tecnologici atti a limitare ogni superfluo prelievo dell'acqua.

Qualora l'approvvigionamento avvenga da fonti diverse (acquedotto, acqua di falda o di sorgente, acque superficiali), dovranno essere attuate scelte razionali in relazione ai diversi impieghi, per garantire a ciascuno la risorsa più idonea, limitando l'impiego di acqua di falda e di sorgente, considerando la possibilità di integrare l'uso delle acque fra settori diversi (civile, industriale, agricolo).

Nel caso che l'insediamento produttivo debba, comunque, ricorrere al prelievo di acque di falda l'apertura del pozzo è soggetta a specifica autorizzazione e denuncia.

## **Articolo 81 - IMPIANTI DI SCARICO E SMALTIMENTO LIQUAMI**

### *1) INSEDIAMENTI CIVILI*

Ogni alloggio deve essere fornito di sistemi di smaltimento dei liquami neri singoli o condominiali. All'interno dei centri urbani o negli insediamenti già provvisti o in obbligo di provvedere a sistemi fognari pubblici, lo smaltimento dei liquami provenienti dagli edifici

dovrà essere convogliato nella pubblica fognatura previo trattamento degli stessi, se richiesto. Ogni unità abitativa nuova o di ristrutturazione dovrà richiedere preventivamente l'autorizzazione allo scarico dei liquami da parte degli organi gestori del servizio; nelle zone agricole lo smaltimento dei liquami dovrà essere generalmente eseguito a piè di edificio attraverso piccoli depuratori, fosse imhoff e subirrigazione e/o fitodepurazione, singoli o condominiali, garantendo in ogni caso l'uscita degli scarichi secondo i parametri qualitativi previsti dalle vigenti norme di legge. Le fosse imhoff o i piccoli depuratori dovranno essere costruiti con caratteristiche tali da assicurare una perfetta tenuta delle pareti e del fondo, onde proteggere il terreno circostante da infiltrazioni, da rendere agevole l'immissione degli scarichi e l'uscita degli stessi;

Le tipologie e le caratteristiche degli impianti di smaltimento delle acque reflue sono descritte nel Regolamento approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 251 del 13/12/03 in attuazione della L.R. n. 64/01 e del D.P.G.R. n. 28/R del 25/5/03.(?)

## *2) INSEDIAMENTI PRODUTTIVI*

Per insediamenti produttivi si intendono una o più edifici nei quali si svolgono prevalentemente, con caratteri di stabilità e permanenza, attività di produzione di beni secondo quanto stabilito dalla Legge n. 690/76.

Fanno eccezione gli impianti e manufatti ove si svolgono attività di lavorazione, trasformazione ed alienazione di prodotti derivanti esclusivamente dalla conduzione delle aziende stesse nel normale esercizio dell' agricoltura.

Fermo restando quanto disposto dalla Legge n. 615/66 e dalla normativa vigente in materia di inquinamento atmosferico, gli impianti di scarico e di allontanamento dei fumi e delle esalazioni aeriformi devono rispondere ai seguenti requisiti:

assoluta impermeabilità ai fumi ed alle esalazioni fra le pareti degli impianti e gli ambienti circostanti;

garanzia di funzionamento (tiraggio) in ogni condizione climatica o atmosferica;

smaltimento dei fumi e delle esalazioni mediante canne fumarie o torri situate in posizione ventilata sulle coperture.

L'autorità competente al controllo può effettuare tutte le ispezioni che ritenga necessarie per l'accertamento delle condizioni che danno luogo alla formazione degli scarichi.

## **Articolo 82 - IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE**

Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso l'eventuale cortile interno e gli altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali, nei depositi privati e quindi nella fognatura pubblica o nelle fosse di campagna.

Nei canali di gronda e nei pluviali, è vietato immettere acque nere o bionde domestiche.

Le acque defluenti da verande e balconi devono essere raccolte in appositi canali e convogliate nella fognatura entro tubi verticali muniti di sfiatatoi.

I muri di cinta, se sprovvisti di doccia, devono avere copertura spiovente all'interno.

I canali di gronda, le condutture verticali di scarico o "calate" e le condutture interrato per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane, devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura bianca o ai ricettori di campagna.

Le condutture verticali di scarico devono essere applicate di preferenza esternamente all'edificio: in presenza di spazi pubblici la parte finale delle calate deve essere in materiale metallico resistente all'urto o incassate nella muratura fino ad una altezza di ml.3,00. Le calate non possono disperdere le acque piovane in superficie ma devono essere incanalate nella fognatura pubblica direttamente o previa canalizzazione in fognatura privata o condominiale; idonei pozzetti di ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati all'estremità inferiore di ogni "calata"; pozzetti di ispezione devono, inoltre, essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture. Un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti interni della proprietà deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

E' vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza; la confluenza delle acque piovane con le altre acque di rifiuto sarà

consentita solo al livello del pozzetto finale di ispezione, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque bianche ed acque nere.

Nelle zone non servite da fognature, le acque meteoriche devono essere opportunamente convogliate, allontanate dall'edificio e fatte confluire verso fosse o corsi d'acqua in modo da evitare danni, anche alle proprietà circostanti. Lo smaltimento delle acque pluviali dovrà avvenire attraverso il preventivo deposito delle stesse in cisterne a piè di fabbricato per un utilizzo non potabile (lavaggio piazzali, irrigazione di orti e giardini... L'ubicazione degli impianti di smaltimento deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno 1.00 ml. dai muri di fondazione e non meno di 10.00 ml. da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato ad acqua potabile.

### **Articolo 83 - IMPIANTI IGIENICI E IDROSANITARI**

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza da bagno di dimensioni tali da contenere in maniera facilmente accessibile w.c., bidet, vasca o doccia e lavabo.

Tutti i locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, bar, altri esercizi pubblici) devono essere provvisti di almeno un servizio igienico ad uso esclusivo.

Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici a seconda del numero dei dipendenti e dell'attività svolta.

E' vietato l'accesso diretto ai bagni dai locali adibiti a cucina, nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande.

In questi casi deve essere previsto un locale di antibagno. I bagni devono avere una superficie sufficiente a contenere tutti gli apparecchi sanitari e ubicati in modo tale da essere ben utilizzabili anche da persone inabili anche transitoriamente. Il pavimento deve essere di materiale impermeabile liscio o facilmente lavabile; le pareti rivestite di materiale impermeabile fino all'altezza di almeno ml. 2,00

I bagni devono essere ventilati e illuminati da una propria finestra di superficie adeguata, prospiciente su spazio libero. Qualora non sia possibile rispettare la suddetta disposizione, deve

essere assicurata la ventilazione a mezzo di canna di aspirazione di sezione adeguata alla superficie dei locali, attivata con elettroventilatore e sfociante direttamente sul tetto. In presenza di più bagni per alloggio, almeno uno, quello principale deve avere aereazione naturale.

Tutti i tubi di scarico dei w.c., dei lavabi, dei lavelli da cucina ecc. devono essere forniti di sifone idraulico ad evitare esalazioni moleste. La camera di sifone deve essere ventilata mediante una condotta di aerazione diversa da quella di scarico e comunicante con una condotta verticale di aerazione sfociante in alto sul tetto.

Nei casi di adozione di impianti di aerazione artificiale, oppure di aria condizionata, l'Autorità sanitaria competente può, caso per caso, stabilire prescrizioni particolari in relazione alla destinazione del locale e alle caratteristiche dell'edificio.

L'impianto dovrà garantire sicurezza e igiene conformi alle norme vigenti ed alle condizioni generali di benessere degli abitanti, con particolare riguardo al benessere acustico e igrotermico.

Le condutture verticali di scarico e le condutture interrato delle acque nere devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giunture a perfetta tenuta e devono essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.

Le "calate" che servono allo scarico dei liquami provenienti dai servizi igienici devono essere sempre distinte da quelle che servono allo scarico degli altri impianti igienici e idrosanitari. Sono ammesse deroghe nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sempreché non possano essere tecnicamente individuate soluzioni alternative; in tal caso, e' obbligatorio il ricorso alla posa in opera di sifoni, pozzetti anti-odore, ecc.. Le "calate" delle acque nere devono, di norma, essere poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura, essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore provvista di cappello di ventilazione o di reticella contro gli insetti. Le condutture interrato delle acque nere devono essere provviste di pozzetti di ispezione nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture.

Nelle località servite da pubblica fognatura priva di impianto depurativo terminale le "calate" delle acque reflue devono essere immesse in idonei pozzetti di ispezione a sifone, i quali devono a loro volta essere collegati mediante condutture interrato all'impianto di depurazione privato ; le condutture interrato che convogliano gli affluenti delle fosse imhoff devono essere munite di idonei pozzetti di ispezione e sifone e collegarsi entro i limiti interni della proprietà privata; la confluenza delle acque nere con quelle pluviali sarà consentita, di norma, solo a livello del suddetto pozzetto finale, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque piovane ed acque nere.

Nelle località servite da pubblica fognatura fornita di impianto depurativo terminale le "calate" delle acque luride verranno collegate alla pubblica fognatura, mediante installazione di un pozzetto di ispezione sifonato, secondo le istruzioni che saranno di volta impartite dal Responsabile del Servizio sulla base dell'apposito regolamento comunale.

#### **Articolo 84 - TOPONOMASTICA**

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, ha il diritto di collocare e fare collocare, previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni di carattere toponomastico.

In caso di demolizione, di ristrutturazione e di manutenzione esterna dei fabbricati recanti tali indicazioni, il proprietario è tenuto a restituirle o a ricollocarle esattamente nella stessa posizione, salvo diversa indicazione dell'autorità competente.

E' vietato in assoluto coprire con insegne, elementi accessori o altro le indicazioni toponomastiche.

In ogni caso, i proprietari degli immobili hanno l'obbligo di non rimuovere tali indicazioni e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso in cui esse vengano distrutte, danneggiate o rimosse per fatti loro imputabili.

## **Articolo 85 - NUMERI CIVICI**

L'Amministrazione Comunale assegnerà ad ogni accesso che dall'area di circolazione immette all'interno dei fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni, ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, ecc.), il numero civico e ne farà apporre apposita indicazione a cura e spese del proprietario dell'immobile.

Il numero civico verrà collocato generalmente sul lato destro della porta di accesso, in posizione ben visibile e ad un'altezza variabile da 2 a 3 metri rispetto al piano di calpestio esterno.

Il proprietario, previo pagamento della relativa spesa determinata ai sensi delle disposizioni vigenti, riceverà in consegna l'indicatore del numero civico assegnato all'edificio considerato e sarà obbligato ad installarlo e mantenerlo nella collocazione stabilita.

I proprietari sono pertanto obbligati a non rimuovere, nè modificare i numeri civici, a non occultarli alla pubblica vista ed a sostenere le spese di ripristino nel caso in cui essi vengano distrutti, danneggiati o rimossi anche se da terzi.

Nel caso di costruzione di nuovi fabbricati, di realizzazione di nuovi accessi o ingressi in edifici esistenti e di ristrutturazione completa o parziale di alcune unità immobiliari, i proprietari dovranno richiedere all'Amministrazione Comunale, con apposita domanda, l'attribuzione di un nuovo numero civico.

In caso di demolizione di fabbricati o di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario dovrà comunicare all'Amministrazione Comunale, a demolizione o a soppressione avvenuta, il numero o i numeri civici da eliminare e consegnarli all'Ufficio comunale competente.

