



COMUNE DI VIAREGGIO

Provincia di Lucca

REGOLAMENTO EDILIZIO

Redazione a cura di
Arch. F.G.M. Allegretti
Arch. M. Gentili
Avv. M.L. Iascone

TESTO PER LA CONSULTAZIONE

ATTENZIONE! Il presente testo sarà aggiornato periodicamente a seguito dell'approvazione delle schede costituenti la normativa tecnica di dettaglio; sono indicati in rosso i riferimenti alle schede integrative del testo regolamentare già approvate in sede di Giunta Comunale.

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

ART. 2 - ORGANIZZAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

ART. 3 – OBIETTIVI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

ART. 4 – PRINCIPI GENERALI

4.1 Autonomia regolamentare

4.2 Principi

4.3 Competenze

4.4 Vigilanza

4.5 Processo edilizio

ART. 5 – SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI COINVOLTI NEL PROCESSO EDILIZIO

ART. 6 - DIRETTIVE E COLLABORAZIONI

TITOLO II -OBIETTIVI

ART. 7 OBIETTIVI DI TUTELA

ART. 8 OBIETTIVI QUALITATIVI

8.1 Miglioramento delle condizioni abitative

8.2 Miglioramento delle condizioni dei luoghi di lavoro

8.3 Libretto dell'edificio.

ART. 9 MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' EDILIZIA DEI MATERIALI

9.1 Amianto

ART. 10 MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI STATICHE

10.1 Classificazione sismica

ART. 11 MIGLIORAMENTO DELLA FUNZIONALITA' E SICUREZZA DEGLI IMPIANTI PRIVATI E DI INTERESSE PUBBLICO

TITOLO III - DEFINIZIONI E CRITERI

CAPO I

ART. 12 - DEFINIZIONI TECNICHE

ART. 13 - CATEGORIE D'INTERVENTO

13.1 Manutenzione Ordinaria

13.2 Manutenzione Straordinaria

13.3 Restauro e Risanamento Conservativo

13.4 Norme comuni alla Manutenzione ordinaria, straordinaria e al Restauro conservativo

13.5 Ristrutturazione Edilizia

13.6 Ristrutturazione Urbanistica

13.7 Nuove Costruzioni

13.8 Recinzioni

13.9 Opere di arredo urbano

13.10 Interventi urgenti

13.11 Opere di Urbanizzazione

CAPO II

ART. 14 - CRITERI RELATIVI AI DIRITTI DI PARTECIPAZIONE, INFORMAZIONE E ACCESSO AGLI ATTI

14.1 Diritti d'informazione

14.2 Tavolo permanente degli Ordini Professionali

14.3 Osservatorio del Cittadino

ART. 15 – CRITERI RELATIVI ALLE DISTANZE, ALLE ALTEZZE E AI VOLUMI

- 15.1 Distanze e altezze
- 15.2 Distanze
- 15.3 Distanze in zona A del vigente P.R.G.
- 15.4 Distanze nelle altre zone di PRG
- 15.5 Deroghe alle distanze
- 15.6 Altezze
- 15.7 Volumi

ART. 16 – CRITERI PER LA CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

- 16.1 Categoria A
- 16.2 Categoria S

ART. 17 – CRITERI STATICI DEGLI EDIFICI

ART. 18 – CRITERI RELATIVI AI SISTEMI COSTRUTTIVI

ART. 19 – CRITERI PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI PRIVATI

ART. 20 – CRITERI PER INTERVENTI A TUTELA DEL PAESAGGIO E DEL DECORO URBANO

- 20.1 Decoro Urbano
- 20.2 Autorizzazione Paesaggistica
- 20.3 Piano del Colore
- 20.4 Criteri per la disciplina del verde
- 20.5 Insegne, mostre e vetrine
- 20.6 Coperture
- 20.7 Impianti, antenne e altri accessori

ART. 21 – CRITERI PER LA TUTELA DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE

ART. 22 – CRITERI DI ELEMENTI DI ARREDO URBANO

- 22.1 Gazebo
- 22.2 Verande a servizio di pubblici esercizi

ART. 23 – CRITERI PER LA DOTAZIONE DI PARCHEGGI

- 23.1 Disciplina dei parcheggi
- 23.2 Monetizzazioni aree a parcheggio

ART. 24 – CRITERI EDILIZI PER GLI INTERVENTI IN ZONE AGRICOLE

- 24.1 Serre
- 24.2 Recinzioni
- 24.3 Annessi agricoli
- 24.4 Prescrizioni per la tutela delle tipologie edilizie coloniche
- 24.5 Stalle

ART. 25 – CRITERI EDILIZI PER GLI INTERVENTI NEL PARCO

- 25.1 Interventi su edifici esistenti
- 25.2 Recinzioni
- 25.3 Stabilimenti Balneari

ART. 26-CRITERI EDILIZI PER GLI STABILIMENTI BALNEARI

- 26.1 Requisiti minimi
- 26.2 Strutture stagionali legate alla funzione balneare e turistica
- 26.3 Recinzioni
- 26.4 Calcolo del volume e della superficie coperta negli stabilimenti balneari
- 26.5 Piscine
- 26.6 Locali seminterrato

ART. 27 – CRITERI EDILIZI PER GLI INTERVENTI CON FUNZIONE RICETTIVA

- 27.1 Campeggi
- 27.2 Alberghi

- 27.3 Villaggi turistici
- 27.4 Residenze turistiche alberghiere
- 27.5 Ostelli
- 27.6 Strutture extra alberghiere
 - 27.6.1 Affittacamere
 - 27.6.2 Case ed appartamenti per vacanze
 - 27.6.3 Residenze d'epoca
 - 27.6.4 Residence

ART. 28 – CRITERI EDILIZI PER GLI INTERVENTI SU ATTIVITA' DEL SETTORE ALIMENTARE

ART. 29 – CRITERI PER LE STRUTTURE SANITARIE

ART. 30 – CRITERI PER ATTIVITÀ CON PARTICOLARI PRESCRIZIONI SANITARIE

ART. 31 – CRITERI PER LA VAUTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI

- 31.1 Attività edilizia libera
- 31.2 Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni
- 31.3 Attività edilizia dei privati su aree demaniali

ART. 32 – CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEI TITOLI AUTORIZZATORI

- 32.1 Interventi subordinati a permesso di costruire
- 32.2 Interventi subordinati a denuncia di inizio attività
- 32.3 Diritti di terzi

ART. 33 – CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

- 33.1 Contributo relativo al permesso di costruire e alla denuncia di inizio attività
- 33.2 Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

ART. 34 – DIRITTI DI SEGRETERIA IN MATERIA DI EDILIZIA RESIDENZIALE E ATTIVITA' PRODUTTIVE

ART. 35 – CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELL'AGIBILITA'

- 35.1 Ultimazione dei lavori. Certificato di conformità. Certificato agibilità. Inizio di esercizio di attività produttive
- 35.2 Dichiarazione di inagibilità

ART. 36 – CRITERI PER LA PRESENTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE TECNICA RELATIVA ALLA PROGETTAZIONE EDILIZIA

ART. 37 – CRITERI PROCEDIMENTALI

- 37.1 Sportello Edilizia
- 37.2 Parere preventivo
- 37.3 Caratteristiche del permesso di costruire
- 37.4 Presupposti per il rilascio del permesso di costruire
- 37.5 Procedimento per il rilascio del PdC
- 37.6 Competenza al rilascio del permesso di costruire
- 37.7 Intervento sostitutivo regionale
- 37.8 Disciplina della D.I.A. (DENUNCIA INIZIO ATTIVITA')

ART. 38 – VALIDITÀ ATTI AUTORIZZATORI IMPLICITI O ESPLICITI

ART. 39 – VARIANTI AL PROGETTO E AGLI ATTI AUTORIZZATORI

ART. 40 – PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

ART. 41 – ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

ART. 42 – CRITERI RELATIVI ALLE COMPETENZE TECNICHE E RESPONSABILITÀ

TITOLO IV-VIGILANZA E SANZIONI

CAPO I – VIGILANZA

ART.43 – CRITERI RELATIVI ALLA VIGILANZA DELLE ATTIVITA' URBANISTICHE ED EDILIZIE

ART. 44 - VIGILANZA SULLE OPERE DI AMMINISTRAZIONI STATALI

ART. 45 - RESPONSABILITA' DEL TITOLARE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, DEL COMMITTENTE, DEL COSTRUTTORE E DEL DIRETTORE DEI LAVORI, NONCHÈ DEL PROGETTISTA PER LE OPERE SUBORDINATEA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

CAPO II - SANZIONI

ART. 46 – LOTTIZZAZIONE ABUSIVA

ART. 47 – INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA DI TITOLO AUTORIZZATORIO, IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI

47.1 Opere realizzate in assenza di Permesso di Costruire

47.2 Opere realizzate in assenza di D.I.A.

ART. 48 – OPERE REALIZZATE IN PARZIALE DIFFORMITA' DAL TITOLO AUTORIZZATORIO

ART. 49 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ESEGUITI SENZA D.I.A.

ART. 50 – DETERMINAZIONI DELLE VARIAZIONI ESSENZIALI

ART. 51 – DETERMINAZIONI DELLE VARIAZIONI NON ESSENZIALI

ART. 52 – TOLLERANZE COSTRUTTIVE

ART. 53 – RISCOSSIONE

TITOLO V - QUADRO NORMATIVO E DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE RELATIVA ALLA NORMATIVA DI DETTAGLIO

ART. 54 - IL QUADRO NORMATIVO

ART. 55 – NORMATIVA DI DETTAGLIO

INGRESSI CARRAI – SCHEDA TECNICA H.4.1

AREE SCOPERTE – SCHEDA TECNICA H.4.3

AGGETTI DEI FABBRICATI – SCHEDA TECNICA L.4

CANTIERI EDILI – SCHEDA TECNICA L.6

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Il presente regolamento edilizio:
 - disciplina le attività di assetto ed utilizzazione del territorio¹ e relativamente alle competenze assegnate o conferite al Comune dalle leggi dello Stato e della Regione, secondo il principio di sussidiarietà;²
 - individua, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa, organizzativa e amministrativa³, obiettivi, criteri e modalità dell'esercizio delle attività edilizie;
 - individua i criteri di autonomia, funzionalità ed economicità di gestione secondo i principi di professionalità e responsabilità a cui devono adeguarsi gli uffici e i servizi relativi al governo del territorio;⁴
 - opera specifica azione di semplificazione amministrativa;
 - indica le modalità con le quali vengono svolte le attività esercitate dalla autonoma iniziativa dei cittadini e delle loro formazioni sociali;⁵
 - contiene la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.⁶
2. Mantengono la loro efficacia:
 - le disposizioni contenute nei piani paesistici e piani urbanistici-territoriali;⁷
 - le altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
3. Sono fatte salve le disposizioni relative allo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP)⁸ ed alle relative norme di attuazione, in materia di realizzazione, ampliamento, ristrutturazione e riconversione di impianti produttivi.
4. Le disposizioni regionali⁹ hanno valore concorrente in materia edilizia.¹⁰

In nessun caso le norme del presente Regolamento edilizio possono essere interpretate nel senso della attribuzione allo Stato di funzioni e compiti trasferiti, delegati o comunque conferiti alle regioni e agli enti locali dalle disposizioni vigenti alla data della sua entrata in vigore.¹¹

¹ Art. 13 Dlgs 18 agosto 2000, n. 267: "spettano al comune tutte le funzioni amministrative che riguardano la popolazione ed il territorio comunale, precipuamente nei settori organici dei servizi alla persona e alla comunità, dell'assetto ed utilizzazione del territorio e dello sviluppo economico, salvo quanto non sia espressamente attribuito ad altri soggetti dalla legge statale o regionale, secondo le rispettive competenze"

² Art. 3 , comma 5 Dlgs n. 267/ 2000

³ Art. 3 del Dlgs n.267/2000 e art 2 del D.P.R . n. 380/2001.

⁴ Art. 89 del Dlgs n. 267/2000

⁵ Art. 3 , comma 5 Dlgs n. 267/ 2000

⁶ Art. 2, comma 4 del D.P.R. n. 380/2001 e art. 33 della legge n. 1150 /42

⁷ Dlgs n. 42/2004

⁸ [Articoli 24 e 25 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112,](#)

⁹ L.R. 03/01/2005, n.1.

¹⁰ Art. 2 , comma 1 del DPR n. 380/2001

¹¹ Art. 2 , comma 5 del D.P.R. n. 380/2001

ART. 2 - ORGANIZZAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente regolamento edilizio ai sensi e per gli effetti della vigente legislazione in materia di Enti Locali,¹² nonché della legislazione edilizia nazionale e regionale, si articola nelle seguenti parti :

Titolo I - Principi di:

- autonomia normativa;
- riparto delle competenze;
- vigilanza;
- processo edilizio;
- supporti pubblici e privati coinvolti nel processo edilizio.

Titolo II – Obiettivi di:

- tutela
- qualità

Titolo III:

- Capo I – Definizioni
- Capo II – Criteri

Titolo IV:

- Capo I – Vigilanza
- Capo II – Sanzioni

Titolo V:

- Quadro della normativa tecnica vigente
- Delibera di Giunta Comunale relativa alla Normativa di dettaglio per l'applicazione*

*Consultabile sul sito www.comune.viareggio.lu.it /Servizi al cittadino/Edilizia Privata/regolamento edilizio e n.t.a./normativa tecnica di dettaglio

ART. 3 – OBIETTIVI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il Regolamento Edilizio individua gli obiettivi da perseguire in materia edilizia nel rispetto dei principi di semplificazione amministrativa del decentramento dei livelli decisionali, della autonomia regolamentare.

ART. 4 – PRINCIPI GENERALI

4.1 Autonomia regolamentare

Il Comune esercita la potestà regolamentare nelle materie oggetto del presente Regolamento in osservanza dei principi legislativi che costituiscono limite inderogabile per l'autonomia normativa.

4.2 Principi

L'autonomia amministrativa disciplinata dal presente Regolamento è improntata ai seguenti principi :

- Sussidiarietà ed integrazione delle attività pubbliche e private;
- Valorizzazione e formazione delle conoscenze professionali pubbliche e private;
- Ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa;
- Semplificazione ed economicità amministrativa, anche nell'esercizio dei poteri di autotutela;
- Valorizzazione dell'autocertificazione e degli asseveramenti tecnici quali strumenti dell'azione amministrativa;
- Competenza e distinzione tra attività di indirizzo politico ed attività amministrativa di attuazione;
- Sviluppo, potenziamento e fruibilità della rete civica informatica a favore dei cittadini e dei professionisti finalizzata alla semplificazione del procedimento, anche nelle sedi decentrate pubbliche e private.

¹² Artt.49 e 107 Dlgs 267/2000

4.3 Competenze

Il Comune esercita le seguenti funzioni in materia edilizia:

- Emana gli atti a contenuto regolamentare e generale, nonché le disposizioni di dettaglio;
- Svolge i compiti di verifica e di vigilanza sulla conformità del processo edilizio alle norme edilizie;
- Facilita l'attività degli attori del processo edilizio anche in sede di accordi procedurali e di conferenza dei servizi;
- Garantisce il periodico aggiornamento delle norme istituendo a tale scopo il Tavolo Permanente degli Ordini e Collegi professionali di monitoraggio relativamente all'applicazione della normativa, con il compito di elaborare anche proposte di revisione;
- Garantisce il diritto d'informazione dei cittadini secondo le disposizioni vigenti in materia;
- Promuove l'erogazione di servizi di consulenza tecnica ed amministrativa, d'intesa e secondo la richiesta da parte dei professionisti.

4.4 Vigilanza

Il Comune esercita la vigilanza e il controllo sull'attività edilizia; i controlli vengono effettuati nel rispetto della normativa vigente, secondo gli indirizzi del Consiglio Comunale, il quale può richiedere la presentazione di relazioni periodiche in ordine allo svolgimento e agli esiti dell'attività stessa.

4.5 Il processo edilizio

Il processo edilizio ai fini del presente Regolamento si intende l'insieme di tutte le attività preordinate alla trasformazione strutturale e funzionale del territorio, naturale ed edificato, che inizia con l'accertamento della fattibilità dell'opera e si conclude con le verifiche finali sull'intervento effettuato.

ART. 5 – SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI COINVOLTI NEL PROCESSO EDILIZIO

1. I soggetti che attuano, secondo le indicazioni del presente regolamento, la trasformazione strutturale e funzionale del territorio e dell'edificato sono i protagonisti del processo edilizio.
2. Nel processo edilizio intervengono anche i soggetti esercenti servizi di pubblica necessità, fra i quali il progettista, i tecnici rilevatori, i direttore dei lavori, i pubblici ufficiali.
3. I soggetti di cui sopra svolgono le competenze attribuite dalla legge, dal regolamento, dagli atti generali e convenzionali definiti d'intesa con gli Ordini e collegi professionali.
4. Nella gestione del processo edilizio il Comune si avvale delle Aziende pubbliche e private aventi compiti di natura tecnica, strumentali e di consulenza, ed in particolare l'Azienda Sanitaria (A.S.L.), l'Agenzia regionale per l'Ambiente (A.R.P.A.) e gli altri soggetti indicati dalla legge e dal presente Regolamento.

ART. 6 – DIRETTIVE e COLLABORAZIONI

Il Comune esercita poteri direttivi e di coordinamento nei confronti dei soggetti di cui al comma precedente, nonché promuove la collaborazione con le altre Pubbliche Amministrazioni competenti nel processo edilizio e ne garantisce la partecipazione secondo quanto stabilito dalla legge e dal presente regolamento.

TITOLO II OBIETTIVI

ART.7 – OBIETTIVI DI TUTELA

Il presente regolamento individua:

- le modalità tecniche per favorire il recupero del patrimonio edilizio, per il mantenimento delle testimonianze storiche attraverso l'individuazione di raccomandazioni tecniche che si basano sull'indagine del patrimonio esistente, la definizione di categorie d'intervento, l'individuazione di regole costruttive e processi di tutela tipologica ed evoluzione funzionale;
- le modalità tecniche per la tutela e la salvaguardia dell'identità storica, del verde privato dei giardini e dei parchi, finalizzate al mantenimento della vegetazione autoctona, del suo sviluppo e consolidamento;
- le modalità tecniche per favorire il mantenimento del patrimonio edilizio esistente con funzione e destinazione agricola e del suo adeguamento funzionale per il sostegno alle attività agricole;
- le modalità tecniche per il mantenimento dei luoghi e del paesaggio storicamente determinato, le caratteristiche per gli adeguamenti funzionali e strutturali, limitando le trasformazioni al mantenimento dell'aspetto esteriore dell'edificio oggetto di tutela.

ART. 8 – OBIETTIVI QUALITATIVI

Il presente regolamento individua le modalità tecniche, gli standard minimi di qualità per garantire la migliore condizione di vita nelle unità abitative e le migliori condizioni di sicurezza e qualità nei luoghi di lavoro.

8.1 Miglioramento delle condizioni abitative

1. Le condizioni abitative riguardano l'organizzazione funzionale di ogni singola unità immobiliare, gli spazi minimi necessari, le caratteristiche di affaccio, le condizioni di illuminazione naturale.
2. La superficie minima utile di ogni unità immobiliare a residenziale non può essere inferiore a mq 65 di superficie utile netta.
3. Per interventi edilizi superiori alle 10 unità immobiliari residenziali è consentita la realizzazione del 10% di alloggi con superficie utile netta non inferiore a 45 mq.
4. La superficie minima utile di ogni unità immobiliare residenziale pubblica non può essere inferiore a quanto stabilito dalla normativa vigente.¹³

8.2 Miglioramento delle condizioni dei luoghi di lavoro

Per garantire il miglioramento delle condizioni di sicurezza, la prevenzione degli infortuni, il rispetto alle condizioni igienico-sanitarie, in attuazione delle disposizioni regionali sono individuati i requisiti minimi necessari per lo svolgimento delle varie attività produttive.

8.3 Libretto dell'edificio

Al fine di agevolare la consultazione dei dati relativi ad ogni singolo immobile, nonché la conoscenza dei requisiti oggettivi, attivi e passivi e di incentivare il miglioramento della qualità dell'edificato, dovrà essere istituito apposito Libretto dell'edificio.

ART. 9– MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ EDILIZIA DEI MATERIALI

VEDI SCHEDE TECNICHE C -"H.1"

9.1 Amianto

1. Ai sensi e per gli effetti della legislazione vigente in materia di protezione dell'ambiente¹⁴ per la dismissione della produzione, del commercio e dell'utilizzazione dell'amianto e dei prodotti che lo contengono, nonché per il controllo sull'inquinamento è vietato l'impiego dei prodotti quali:
 - lastre di amianto piane o ondulate;

¹³ L.R. 20/12/1996, n.96, integrata con Deliberazioni del Consiglio Regionale 01/07/1998, n.200, con L.R.31/07/1998, n. 45 e con deliberazione 10/11/1998, n.345

¹⁴ Legge 27 Marzo 1992 n. 257 - norme relative alla cessazione dell'impiego dell'amianto.

- tubi, canalizzazioni e contenitori per il trasporto e lo stoccaggio di fluidi, ad uso civile e industriale;
 - guarnizioni di attrito per veicoli a motore, macchine e impianti industriali;
 - giunti piatti statici e guarnizioni dinamiche per elementi sottoposti a forti sollecitazioni;
 - qualsiasi sostanza o qualsiasi oggetto contenente amianto che abbia perso la sua destinazione d'uso e che possa disperdere fibre di amianto nell'ambiente.
2. Il presente regolamento individua la necessità della rimozione dell'amianto in qualsiasi edificio e/o struttura edilizia presente sul territorio comunale.
3. Tramite specifica Delibera di Giunta Comunale in collaborazione con ASL e/o Arpat vengono definiti:
- le modalità e gli strumenti necessari ai rilevamenti e alle analisi del rivestimento degli edifici;
 - la pianificazione e la programmazione delle attività di rimozione e di fissaggio dell'amianto;
 - le procedure da seguire nei diversi processi di rimozione;
 - le eventuali agevolazioni finanziarie stabilite da parte dell'Amministrazione Comunale finalizzate alla rimozione dell'amianto;
 - l'istituzione presso le unità sanitarie locali di un registro nel quale è indicata la localizzazione dell'amianto floccato o in matrice friabile presente negli edifici.
4. I proprietari degli immobili devono comunicare alle unità sanitarie locali i dati relativi alla presenza dei materiali di cui al presente articolo.¹⁵

ART.10 – MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI STATICHE

- 1 Le condizioni statiche degli edifici devono garantire la rispondenza delle caratteristiche di idoneità delle murature portanti, l'uso dei materiali non inquinanti, i livelli di sicurezza, la combinazione dei carichi in funzione dei materiali, delle tipologie strutturali, delle modalità costruttive, della destinazione e della durata prevista dell'opera, al fine di conseguire il necessario livello di sicurezza.¹⁶
- 2 Le azioni da considerare nelle costruzioni comprendono in genere: pesi propri degli elementi costituenti la struttura, carichi permanenti, sovraccarichi variabili per gli edifici, variazioni tecniche e idrometriche, cedimenti di vincoli, azioni sismiche e dinamiche in genere, azioni eccezionali.

10.1 - Classificazione sismica.¹⁷

Il territorio del Comune di Viareggio risulta inserito in classe 3 nell'allegato A di classificazione sismica dei comuni italiani. Pertanto risulta obiettivo di miglioramento della qualità statica e della sicurezza da eventi sismici l'adeguamento strutturale del patrimonio edilizio esistente e delle nuove costruzioni.

ART.11 – MIGLIORAMENTO DELLA FUNZIONALITA' E SICUREZZA DEGLI IMPIANTI PRIVATI E DI INTERESSE PUBBLICO

Per assicurare la migliore funzionalità sia per gli edifici privati che per gli impianti a rete di interesse pubblico vengono individuati gli obiettivi prestazionali relativi a:

- A. Rifornimento idrico;
- B. Modalità di smaltimento;
- C. Impianti igienici;
- D. Impianti di aerazione;
- E. Impianti elettrici;
- F. Impianti e centrali termiche, forni, canne fumarie, camini;
- G. Miglioramento delle prestazioni, del contenimento e dello sviluppo energie alternative;
- H. Cabine di trasformazione;
- I. Elettrodotti;
- J. Antenne e parabole e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile;
- K. Miglioramento delle prestazioni di accessibilità visitabilità e adattabilità degli edifici pubblici e privati (eliminazione delle barriere architettoniche);
- L. Miglioramento delle condizioni di inquinamento da rumore (requisiti attivi e passivi);
- M. Miglioramento dell'utilizzo delle acque per la salvaguardia delle falde freatiche;

¹⁵ Art. 12, comma 5 Legge del 27 marzo 1992 n. 257.

¹⁶ D. M. 16 Gennaio 1996 "Norme Tecniche relative ai Criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi"

¹⁷ Ordinanza.P.C.M. n.3274 del 20 Marzo 2003.

- N. Miglioramento della qualità dell'aria;
- O. Miglioramento dell'efficienza e della professionalità.

A. Rifornimento idrico Vedi scheda tecnica “E.A.”

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile in misura proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia.
2. Le attività produttive con scarichi soggetti a depurazione, dovranno essere dotate di impianto idrico duale, al fine di riutilizzare le acque depurate provenienti dagli scarichi per soddisfare la richiesta di approvvigionamento idrico non potabile.

B. Modalità di smaltimento

1. Tutti gli scarichi sono disciplinati in funzione del rispetto degli obiettivi di qualità dei corpi idrici e devono comunque rispettare i valori limite di emissione previsti.¹⁸
2. Gli smaltimenti in zone prive di rete fognaria devono essere autorizzati, secondo le modalità previste dalla normativa vigente.¹⁹
3. In tutti gli impianti destinati alla depurazione, i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall'interno delle abitazioni ed assimilate, con esclusione di immissioni di acque meteoriche.
4. Nella zone non servite da fognature le acque meteoriche devono essere opportunamente convogliate, allontanate dall'edificio e fatte confluire verso colatori o corsi d'acqua in modo da evitare danni, anche alle proprietà circostanti.

B.1 Scarichi in reti fognarie²⁰

1. Ferma restando l'inderogabilità dei valori limite di emissione²¹, gli scarichi di acque industriali che recapitano in reti fognarie sono sottoposti alle norme tecniche, alle prescrizioni regolamentari e ai valori limite adottati dal gestore del servizio idrico integrato e approvati dall'amministrazione pubblica responsabile in base alle caratteristiche dell'impianto e in modo che sia assicurato il rispetto della disciplina degli scarichi di acque reflue urbane.
2. Gli scarichi di acque reflue domestiche che recapitano in reti fognarie sono sempre ammessi purchè osservino i regolamenti emanati dal gestore del servizio idrico integrato.

C. Impianti igienici Vedi scheda tecnica “H.2.1”

1. Ogni alloggio di nuova costruzione o che sia oggetto di ristrutturazione deve essere dotato di almeno un servizio igienico completo.
2. Tutti i locali destinati ad attività commerciali, artigianali, professionali e a pubblici ritrovi o esercizi devono essere dotati di almeno un servizio igienico a loro servizio esclusivo opportunamente disimpegnato.
3. Tutti gli edifici destinati ad attività produttiva devono essere dotati di sufficiente numero di servizi igienici a seconda del numero degli addetti e dell'attività svolta.
4. L'accesso ai servizi igienici da locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande deve avvenire tramite adeguato locale filtro (antibagno).
5. Per le nuove costruzioni, per le ristrutturazioni e per le sostituzioni, devono essere previsti impianti igienici rispondenti alle esigenze del massimo risparmio idrico.

¹⁸ Art. 28 Dlgs n. 152/99

¹⁹ L.R. 21/12/2001, n.64 e Decreto del Presidente G.R. 23/5/03 n. 28/R

²⁰ Art. 33 Dlgs n. 152/99

²¹ Dlgs n. 152/99

D. Impianti di aerazione Vedi scheda tecnica “E.D.”

1. Gli impianti di aerazione dovranno risultare conformi alle prescrizioni tecniche vigenti in materia di sicurezza e rumore, compatibili all’inserimento degli stessi negli edifici, al fine della salvaguardia degli aspetti legati al decoro.
2. Nei nuovi edifici e nelle ristrutturazioni tali impianti devono essere indicati e risultare conformi alla progettazione architettonica e al decoro complessivo dell’edificio. Le unità esterne degli impianti di climatizzazione e/o condizionamento dell’aria devono essere installate adottando tutti gli accorgimenti tecnici necessari a limitare rumori molesti e/o inconvenienti igienico-sanitari al vicinato.

E. Impianti elettrici Vedi scheda tecnica “E.C.”

1. Negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione che comportino un aumento delle unità immobiliari o della destinazione d'uso anche parziale degli immobili devono essere garantite la sicurezza degli impianti e la salvaguardia e incolumità delle presenze, sia a carattere abitativo che lavorativo.
2. La certificazione di agibilità è subordinato alla certificazione di collaudo dell’impianto da parte di un tecnico abilitato o certificazione dell’installatore secondo le prescrizioni vigenti in materia.

F. Impianti e centrali termiche, forni, canne fumarie, camini²²

1. Ai fini della rispondenza degli impianti termici, oltre all’osservanza delle specifiche norme di settore, è condizione necessaria per la certificazione di agibilità che ogni centrale termica, focolare, stufa, forno , di qualunque tipo escluso i forni elettrici, abbia una canna fumaria propria, opportunamente dimensionata per l’eliminazione dei prodotti di combustione, realizzata con materiale a norma delle disposizioni vigenti²³ prolungata almeno un metro al di sopra del tetto del fabbricato di pertinenza e dei fabbricati circostanti nel raggio di m.10. Una maggiore altezza sopra il tetto può essere imposta in casi particolari in sede autorizzativa per evitare pericoli, danno o disturbo agli edifici circostanti.
2. Ove esistano impossibilità tecniche a soddisfare le indicazioni di cui sopra, per particolari aspetti strutturali o per la presenza di vincoli edilizi, urbanistici o ambientali, può essere richiesta deroga al Dirigente presentando documentazione a firma di tecnico abilitato che dimostri tali impossibilità tecniche e/o vincolistiche, nonché la soluzione tecnologica che si intende adottare. Tale deroga può essere eventualmente concessa esclusivamente previo parere della U.F. Igiene e Sanità Pubblica dell’A.S.L..

G. Miglioramento delle prestazioni, del contenimento e dello sviluppo energie alternative Vedi scheda tecnica “E.F.”

1. Gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo ad essi associati devono essere progettati e messi in opera in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica.²⁴
2. Gli impianti di riscaldamento al servizio di edifici di nuova costruzione, devono essere progettati e realizzati in modo tale da consentire l’adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare.
Ai sensi della legislazione regionale vigente, con specifica scheda tecnica sono recepite le linee guida tecnico-costruttive, tipologiche ed impiantistiche al fine di garantire una qualità edilizia sostenibile. Conseguentemente verranno applicati incentivi economici mediante la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria in misura crescente a seconda dei livelli di risparmio energetico, di qualità eco-compatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate, nonché dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti, fino ad un massimo del 70 per cento.

²² Legge 27 Marzo 1992 n. 257: norme relative alla cessazione dell’impiego dell’amianto e Normativa U.N.I. 71-29

²³ Normativa UNI 9615 (per centrali termiche a metano – D.M. 12/04/1996, n.74; per centrali termiche a gasolio – Circolare Ministero degli interni 29/07/1971, n.73)

²⁴ Art. 123 D.P.R. 06 giugno 2001, n.380 –T.U. Edilizia

3. 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.
4. 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.
5. I consumi di energia termica ed elettrica ammessi per gli edifici sono limitati²⁵ in relazione alla destinazione d'uso degli edifici stessi, agli impianti di cui sono dotati e alla zona climatica di appartenenza.
6. Lo sviluppo di impianti che favoriscono risparmio energetico o utilizzano nuove forme di energie alternative rappresentano obiettivo di miglioramento prestazionale di ogni edificio.

H. Cabine di trasformazione di energia elettrica

Per garantire livelli di sicurezza sanitaria non possono essere previste né autorizzate localizzazioni di cabine di trasformazione all'interno degli edifici.

I. Elettrodotti

Per garantire livelli di sicurezza sanitaria le distanze minime previste dalla legislazione vigente sono inderogabili.²⁶

J. Antenne e parabole e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile

Vedi art.20 del presente Regolamento e scheda tecnica "E.I."

1. Gli impianti della rete della telefonia mobile non possono essere autorizzati e posizionati su edifici con vincolo monumentale²⁷ e nelle aree soggette a vincolo paesaggistico²⁸ non devono alterare l'aspetto esteriore dei luoghi.
2. Ai sensi della legislazione sanitaria vigente il Sindaco, con specifica ordinanza a tutela della popolazione, può determinare limiti e criteri più restrittivi per la verifica delle installazioni di telecomunicazione.
3. Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo terrestre e di un solo supporto di parabole per ricezione satellitare per ogni corpo scala; queste ultime devono avere dimensioni ridotte, e di colore tale da non recare pregiudizio all'edificio e ai luoghi. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura.

K. Miglioramento delle prestazioni di accessibilità visitabilità e adattabilità degli edifici pubblici e privati finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche

Vedi scheda tecnica "I"

1. I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici²⁹, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, nonché per i progetti relativi alla nuova costruzione, ristrutturazione, riorganizzazione funzionale con o senza realizzazione di opere, cambi di destinazione d'uso, restauro e risanamento conservativo di immobili adibiti ad attività produttive sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche previste dal presente regolamento e dalle disposizioni vigenti.
2. Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici³⁰ e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità, sono eseguite in conformità alle disposizioni vigenti.
3. Le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati, di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata nonché le opere pubbliche in generale, devono risultare conformi alle disposizioni vigenti³¹.

²⁵ Art. 4 della legge 9 gennaio 1991, n. 10

²⁶ D.P.C.M. 23 aprile 1992

²⁷ Dlgs n. 22/1/ 2004 n. 42 parte seconda beni culturali ;

²⁸ Dlgs n. 22/1/ 2004 n. 42 parte terza beni paesaggistici;

²⁹ Legge 09/01/1989 n.13;

³⁰ Legge 05/02/1992 n.104 e D..P.R. 24/07/1996, n.503

³¹ D.M. 16/06/1989, n. 236

L. Miglioramento delle condizioni di inquinamento da rumore (requisiti attivi e passivi)

L.1 Requisiti attivi in materia di acustica

1. La classificazione del territorio comunale³² individua i limiti di Leq ³³ per ogni singola zona urbanistica.³⁴
2. I requisiti acustici delle sorgenti sonore interne agli edifici e i requisiti acustici passivi dei componenti dell'edificio (partizioni orizzontali e verticali) sono stabiliti dalle disposizioni vigenti³⁵
Le richieste di titolo edilizio (P.d.C./D.I.A.) per la realizzazione di nuovi edifici e/o ristrutturazioni, classificati per destinazione d'uso nella tabella A del decreto di riferimento³⁶, devono essere accompagnate da una relazione sulle caratteristiche acustiche degli edifici o degli impianti ove siano illustrati i materiali e le tecnologie utilizzate, redatte da tecnico competente in acustica ambientale abilitato³⁷
3. Tutti i progetti sottoposti a V.I.A.³⁸ di cui alla legislazione nazionale e regionale devono essere corredati da Documentazione di Impatto Acustico.
4. Le domande di Permesso di Costruire, di D.I.A. edilizia, di Comunicazione di Inizio Attività e/o autorizzazione all'esercizio di qualsiasi attività produttiva devono essere corredate di Documentazione di Previsione di Impatto Acustico.³⁹
5. La Documentazione di Previsione d'Impatto acustico può essere prodotta tramite asseveramento tecnico.⁴⁰
E' obbligatoria la presentazione di una valutazione previsionale del clima acustico per interventi su:
 - Scuole e asili nido;
 - Ospedali;
 - Case di cura e di riposo;
 - Parchi pubblici urbani ed extraurbani;
 - Nuovi insediamenti residenziali prossimi agli aeroporti, eliporti, tutte le strade di cui al Codice della strada (dal tipo A al tipo F) discoteche, circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti sportivi e ricreativi, ferrovie e altri sistemi di trasporto su rotaia.⁴¹
6. Gli edifici ricadenti nella fascia di pertinenza ferroviaria di mt. 250 dalla mezzera dei binari esterni, devono risultare conformi alle prescrizioni tecniche vigenti.⁴²

L.2 Requisiti passivi in materia di acustica

In attesa della emanazione del decreto ministeriale,⁴³ con delibera di Giunta Comunale viene stabilito il periodo di sperimentazione nel quale individuare i criteri in base ai quali verranno stabiliti i parametri per le nuove costruzioni e per la ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente in base alla normativa regionale.

M. Miglioramento dell'utilizzo delle acque per la salvaguardia della falda freatica

Al fine di limitare gli emungimenti di acqua di falda per gli scavi di profondità superiore a metri 2.00 dal piano di campagna gli interventi edilizi che interessano le acque superficiali devono richiedere specifica Autorizzazione all'Amministrazione provinciale ai sensi dell'art. 22 del Regolamento provinciale tramite domanda da presentare alla Provincia.

³² Art. 8 del DPCM 14 Novembre 1997 Determinazione dei valori limiti delle sorgenti sonore in attuazione della legge n. 447 del 1995 e della L.R. 01/12/1998 n. 89

³³ Leq = Valori Limite di emissione

³⁴ In assenza della classificazione del territorio si applica quanto previsto dall'art. 6, 1° comma del DPCM 1 Marzo 1991 recepito con determina dirigenziale n. 2005 del 30 Maggio 2003;

³⁵ D.P.C.M. 05/12/1997;

³⁶ D.P.C.M. 05/12/1997;

³⁷ in conformità alla L. 447/95 e successivi decreti attuativi.

³⁸ Valutazione d'Impatto Ambientale.

³⁹ Art. 8 comma 4 della legge n. 447/1995.

⁴⁰ Art. 8, comma 5 della legge n. 447/1995

⁴¹ Art. 8, comma 3 della legge n. 447/1995.

⁴² D.P.R. 18/11/98 n° 459

⁴³ Art. 3, comma 1, lettera f) della legge 447/1995

Di norma si dovrà provvedere ad affiancare al sistema di prosciugamento del cantiere con opere di impermeabilizzazione delle pareti perimetrali dello scavo tramite diaframmi, setti, paratie, palancolate o altro sistema che garantisca la minima attività di emungimento.

Al fine di garantire la tutela delle risorse idriche, per gli interventi edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e ristrutturazione edilizia totale, devono essere previsti interventi di recupero delle acque piovane. Con specifica scheda tecnica sono definite le modalità attuative per il raggiungimento di tale obiettivo.

Gli interventi che prevedono la remissione in falda sono soggetti alla preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Provinciale.

N. Miglioramento della qualità dell'aria

1. Il presente regolamento, al fine di garantire il miglioramento della qualità dell'aria, definisce come inquinamento ambientale, ogni modificazione della normale composizione o stato fisico dell'aria atmosferica in relazione alla presenza nella stessa di una o più sostanze in quantità e con caratteristiche tali da alterare le normali condizioni ambientali e di salubrità dell'aria, da costituire pericolo ovvero pregiudizio diretto o indiretto per la salute dell'uomo, da compromettere le attività ricreative e gli altri usi legittimi dell'ambiente, alterare le risorse biologiche e gli ecosistemi ed i beni materiali pubblici e privati.
2. E' vietata l'emissione di qualsiasi sostanza solida, liquida o gassosa proveniente da impianti che possano produrre inquinamento atmosferico.

O. Miglioramento dell'efficienza e della professionalità

1. Per garantire l'efficienza degli uffici incaricati delle istruttorie e del rilascio dei titoli abilitativi, nel rispetto del termine per la conclusione dell'iter di 60 giorni relativo all'emissione del permesso di costruire, dovrà essere garantita da parte dell'Amministrazione comunale, una particolare dotazione organica del personale.
2. Dovrà essere previsto lo svolgimento di corsi e incontri a tema, finalizzati all'aggiornamento del personale.
3. Il Settore Edilizia, Urbanistica e S.U.A.P. procede a periodiche pubblicazioni e iniziative di formazione tramite specifiche iniziative concordate con il Tavolo Permanente degli Ordini e Collegi Professionali.

TITOLO III DEFINIZIONI E CRITERI

CAPO I

ART.12 - DEFINIZIONI TECNICHE

1. **Unità Immobiliare:** la più elementare aggregazione di vani ordinariamente coincidente con la partizione catastale, avente caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale.
2. **Edificio :** un fabbricato avente autonomia strutturale e funzionale ed individuato da uno o più numeri civici.
3. **Edificio esistente:** un fabbricato legittimamente realizzato entro la data di entrata in vigore del presente regolamento.
4. **Edificio unifamiliare:** un fabbricato con destinazione residenziale singolo o a schiera corrispondente ad un unico alloggio ed a una unica unità immobiliare residenziale da terra a tetto e dotato di ingresso autonomo. Si considera edificio unifamiliare anche l'unità immobiliare in fondo ad una corte o ad un orto/terreno con accesso dalla strada con passo di proprietà od uso esclusivi.
5. **Edificio a schiera** quello che si caratterizza, nel processo storico di formazione ed evoluzione del tipo edilizio, come unifamiliare, ovvero per alloggi aggregati con muri d'ambito portanti fra unità attigue, per il doppio affaccio su strada o area di pertinenza, per la divisione delle zone notte e giorno su piani sovrapposti e la prevalenza della dimensione di profondità rispetto a quella prospettica ;
6. **Edificio in linea** quello che si caratterizza, nel processo storico di formazione ed evoluzione del tipo edilizio, come plurifamiliare, sovrapponendo più alloggi complanari, da uno a due per piano a seconda della lunghezza del fronte. La casa in linea più diffusa associa ad un fronte di circa 20 mt. due alloggi per piano, (serviti da un unico corpo di distribuzione verticale) un corpo di fabbrica doppio, ossia suddiviso da una struttura, muraria o pilastrata, al centro e profondo 10-12 mt..
7. **Piano di un edificio:** lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.
8. **Piano fuori terra** di un edificio quello il cui pavimento si trovi a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante. Si considerano inoltre fuori terra le porzioni di un piano, ricompreso in un vano, il cui pavimento si trovi nelle condizioni specificate al punto precedente. Sono assimilati, e quindi considerati dalle presenti norme come piani fuori terra, i piani o porzioni di piani il cui pavimento si trovi a una quota non inferiore a ml 0,30 rispetto alla quota del terreno circostante.
9. **Sottotetto** lo spazio racchiuso da pareti perimetrali, compreso tra il solaio dell'ultimo piano abitabile e il solaio di copertura **vedi scheda tecnica "H.2.2"**
10. **Piano seminterrato** di un edificio quello il cui soffitto si trovi a una quota uguale o superiore a ml 0,70 rispetto al terreno circostante. (vedi allegato 7) **vedi scheda tecnica "H.2.2"**
11. **Piano interrato** di un edificio quello il cui soffitto si trovi a una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante. Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati il cui soffitto sia sopraelevato rispetto alla quota del terreno circostante di una misura inferiore a ml 0,70. **vedi scheda tecnica "H.2.2"**
12. **Piano completamente interrato** di un edificio quello in cui l'estradosso del solaio superiore, sia sotto il livello del terreno in ogni suo punto, o una costruzione la cui presenza non sia percepibile sulla superficie del terreno, fatte salve le opere di accesso e i camini di aerazione. **vedi scheda tecnica "H.2.2"**
13. **Soppalco** una struttura praticabile ancorata o appoggiata alle strutture esistenti, finalizzata all'utilizzazione su quote diverse di un ambiente che, pur restando unico ed aperto, presenta altezza tale da consentire la parziale suddivisione orizzontale. **vedi scheda tecnica "H.2.2"**
14. **Pertinenze** le addizioni volumetriche con destinazione accessoria, quali garage, stalle ecc.. la cui consistenza non superai il 20% del volume dell'edificio principale.
Le condizioni che definiscono gli interventi pertinenziali di un immobile sono:
 - esistenza di una costruzione principale;
 - individuabilità fisica ed autonomia funzionale;
 - non indispensabilità alla costruzione principale;
 - oggettiva inutilizzabilità per altro scopo diverso dal servizio alla costruzione principale;
 - assenza di carico urbanistico.
15. **Sagoma** il profilo geometrico, planimetrico e altimetrico, di un edificio, che corrisponde al solido delimitato:
 - a. dalle facce esterne;
 - b. delle murature perimetrali della costruzione;

- c. dagli elementi della costruzione che, anche se privi di murature perimetrali, costituiscono comunque superficie coperta;
- d. dalla copertura, piana o inclinata.
16. **Isolato** l'area urbana edificata o meno circondata da un perimetro di strade.
17. **Lotto catastalmente individuato** la porzione di terreno corrispondente, nelle mappe catastali, ad un'unica "particella", ovvero una porzione continua di terreno appartenente a uno o più proprietari, della medesima qualità e classe, racchiusa in una linea continua, rappresentata secondo la propria forma geometrica che assume un numero o una lettera detto "mappale"⁴⁴.
18. **Lotto libero** catastalmente individuato un terreno privo di costruzioni.
19. **Fondo rustico** uno o più appezzamenti di terreno, per lo più destinato/i ad uso agricolo (podere, terreno agricolo). In particolare è costituito dell'insieme di terreni di un unico complesso aziendale agricolo, utilizzati con la stessa forma di conduzione.
20. **Area di sedime o di pertinenza di un edificio** la figura piana definita dalla proiezione data dall'intersezione dei piani e dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali con il piano o piani di campagna, esclusi gli sporti aggettanti.
21. **Superficie territoriale (St)** l'area complessiva compresa in un ambito territoriale oggetto di piano urbanistico attuativo o concessione convenzionata comprendente sia le superfici destinate all'edificazione (Sf), sia le superfici esistenti o di progetto destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
22. **Superficie fondiaria (Sf)** la parte di superficie territoriale avente una destinazione omogenea di zona e destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi e loro aree di pertinenza al netto di quelle destinate all'uso pubblico.
23. **Superficie coperta (Sc)** la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra comprese le eventuali costruzioni annesse all'edificio medesimo, delimitate dalla superficie esterna delle pareti perimetrali, comprese anche le logge coperte e i porticati. Le terrazze a sbalzo, le gronde, le pensiline non accessibili e gli aggetti ornamentali non rientrano nel computo della superficie coperta.
24. **Rapporto di copertura (Rc)** il quoziente, espresso in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) dei fabbricati esistenti e di quelli da costruire e la superficie fondiaria (Sf) pertinente $Rc = Sc/Sf$.
25. **Indice fondiario (If) o Indice di fabbricabilità fondiaria:** il rapporto tra il volume degli edifici e la superficie fondiaria, espresso in mc/mq.
26. **Superficie utile (Su)** la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurata al netto di tutti gli elementi verticali (murature, vani ascensore, scale, cavedi)⁴⁵ e delle superfici accessorie (s.n.r.)
Vedi scheda tecnica "G.5"
27. **Superficie accessoria o non residenziale netta (Snr)** la somma di tutte le superfici delle parti degli edifici residenziali destinate a servizi ed accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. **Vedi scheda tecnica "G.5"**
Le superfici accessorie riguardano:
- cantine, soffitte (accessibili e non preordinate alla permanenza continuata di persone), locali motore ascensori, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
 - autorimesse singole o collettive;
 - i porticati pubblici e privati;
 - le logge e i balconi;
 - androni di ingresso e porticati liberi (non pubblici) a corredo di edifici condominiali;
 - La superficie non residenziale (s.n.r.) non contribuisce all'incremento della superficie minima degli alloggi.
28. **Superficie Utile lorda** la somma della superficie utile e della superficie accessoria (o non residenziale);

44 (Aurelio Costa, Il catasto italiano. Procedure di accatastamento, aggiornamento e conservazione – Nuova Italia Scientifica, Roma 1985)

45 D.M. 10.5.1977.

29. **Superficie di vendita**⁴⁶: la superficie destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature, vetrine e quella dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa".
È esclusa la superficie dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso ai clienti.
30. **Volume**: la sommatoria del prodotto della superficie coperta di ogni piano per la relativa altezza misurata dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura compresi gli spessori dei solai intermedi (allegato n. 7).
vedi art.15.7 del presente regolamento
31. **Volumi tecnici**⁴⁷: i volumi strettamente necessari a contenere e consentire l'installazione di quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, ventilazione, elevazione, televisivo, parafulmine, ecc.) che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio. Tali manufatti sono esclusi dal calcolo della volumetria e dell'altezza massima ammissibile e non devono costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.
vedi scheda tecnica "G.4"
32. **Altezza utile** la misura che si considera ai fini dell'individuazione degli spazi fruibili(ossia aventi un'altezza utile non inferiore a ml 2.70 per i vani abitabili e m. 2.40 per i vani accessori).
L'altezza netta del vano è misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante o tra piano di calpestio e intradosso delle strutture emergenti dal soffitto quando il loro interasse risulti inferiore a ml 0,40.
L'altezza virtuale (utile), per i locali aventi soffitti inclinati a più pendenze o curvi è data dal rapporto Vu/Su, dove Vu è il volume utile dello spazio interessato e Su la relativa superficie utile.
33. **Altezza massima** di un edificio quella determinata dalla quota di riferimento a terra (piano del marciapiede della strada pubblica o, se non esistente il cervello stradale o in mancanza di urbanizzazione primaria, piano di campagna) fino al punto d' intersezione fra il filo esterno della facciata e l'intradosso del solaio di copertura, quando esso è inclinato e comunque con l'intersezione della proiezione dell'intradosso del solaio di copertura.
Non concorrono a determinare la massima altezza di un edificio:
- i parapetti delle terrazze di copertura fino a cm 110 di altezza sopra il piano di calpestio;
- gli extra corsa degli ascensori e i volumi tecnici di cui sia rigorosamente dimostrata l'inderogabile necessità.
vedi scheda tecnica "G.2"
34. **Parete** l'elemento verticale di un edificio che delimita uno spazio e che quando costituisce elemento perimetrale prende il nome di **facciata**.
35. **Parete finestrata** l'elemento verticale perimetrale di un edificio sulla quale siano presenti finestre o altre aperture sul fondo del vicino, che permettano di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente.⁴⁸
36. **Luci** le finestre che permettono il passaggio di luce e aria, ma non permettono di affacciarsi sul fondo del vicino e che rispondono ai seguenti requisiti⁴⁹:
- essere munite di un'inferriata idonea a garantire la sicurezza del vicino e di una grata fissa in metallo le cui maglie non siano maggiori di 3 cm²;
- avere il lato inferiore a un'altezza non minore di mt. 2.50 dal pavimento o dal suolo del luogo al quale si vuole dare luce e aria, se esse sono al piano terreno, e non minore di mt.2.00, se sono ai piani superiori;
- avere il lato inferiore a un'altezza non minore di mt. 2.50 dal suolo del fondo del vicino, a meno che si tratti di locale che sia in tutto o in parte a livello inferiore al suolo del vicino e la condizione dei luoghi non consenta di osservare l'altezza stessa.
37. **Cortile** l'area scoperta compresa tra corpi di fabbrica destinata a dare aria e luce agli ambienti interni, al passaggio di persone o ad altre funzioni.;
38. **Cavedio** lo spazio interno ad un edificio aperto in alto per l'intera superficie preordinata alla ventilazione e illuminazione di ambienti di categoria S. avente una superficie minima in pianta < o uguale a mq 9,00 e comunque non inferiore a un terzo dell'altezza del fabbricato, con lato minimo di m 1.50; non è consentita alcuna sporgenza ad eccezione dell'eventuale gronda del tetto che comunque non potrà aggettare più di 50 cm.

⁴⁶ Digs 114/1998 (Decreto Bersani) e Legislazione Regionale attuativa

⁴⁷ Circolare Ministero LL.pp. n.2474 del 1973

⁴⁸ Art. 900 Codice Civile.

⁴⁹ Art. 901 Codice Civile.

Deve essere pavimentato e provvisto di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche. Costituisce entità volumetrica.

39. **Chiostra** lo spazio interno ad un edificio aperto in alto per l'intera superficie, e sono ammesse se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione esclusivamente di ambienti di categoria S, aventi una superficie minima in pianta > di mq 9,00 con lato minimo di m 3,00; non è consentita alcuna sporgenza ad eccezione dell'eventuale gronda del tetto che comunque non potrà aggettare più di 50 cm. . Devono essere pavimentate e provviste di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche. Non costituisce entità volumetrica.
40. **Loggiato** la struttura muraria composta da pareti, pilastri o muratura e da una copertura piana o inclinata, libera almeno su un lato;
41. **Porticato** la struttura muraria delimitata da pareti, pilastri o muratura e da una copertura piana o inclinata, posta a piano terra e libera su almeno tre lati;
42. **Padiglione-gazebo-pagoda (veranda)**, la struttura realizzata su suolo pubblico o privato di pertinenza dell'attività principale del pubblico esercizio di riferimento, anche se per uso e funzioni collegata ad attività stagionali.
43. **Casa di guardianaggio** l'alloggio del custode o del titolare dell'attività, consentito nelle previsioni e nei limiti dello Strumento Urbanistico e comunque non scindibile dall'attività stessa.
44. **Piano di riferimento** quello necessario per la determinazione dell'altezza degli edifici che è il marciapiede comunale, dove esistente, in mancanza di questo dal cervello stradale o altrimenti dal piano di campagna.
45. **Demolizione con fedele ricostruzione** degli edifici quella realizzata con gli stessi materiali o con i materiali previsti con specifica delibera di Giunta Comunale tecnica, nonché con la stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico;
46. **Ingombro planivolumetrico** la sagoma dell'edificio fuori terra, determinato dalle pareti perimetrali comprese le falde di copertura;
47. **Illuminazione naturale diretta** quella proveniente da aperture provviste di infissi poste in facciata o sulla falda di copertura e rappresenta uno dei requisiti che concorrono al mantenimento dell'equilibrio omeostatico dell'uomo⁵⁰;
vedi scheda tecnica "E.D"
48. **Illuminazione artificiale** quella proveniente da corpi luminosi alimentati.;
vedi anche scheda tecnica "E.D"
49. **Zona cottura** parte del locale soggiorno o pranzo destinato alla preparazione e alla cottura degli alimenti.
vedi scheda tecnica "H.2.1"

⁵⁰ L'omeostasi è la capacità di autoregolazione degli esseri viventi rivolta a mantenere la stabilità delle normali condizioni dell'organismo in relazione dinamica del contesto.

ART.13 - CATEGORIE D'INTERVENTO

Le categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente sono quelle quelle previste dalla normativa vigente, e meglio di seguito specificate.⁵¹

13.1 Manutenzione Ordinaria

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono le opere finalizzate alla riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria, hanno le seguenti limitazioni:
 - non possono comportare modifiche o alterazioni degli elementi architettonici o decorativi degli edifici ricadenti nelle aree a vincolo paesaggistico;⁵²
 - non possono comportare rinnovo o sostituzione di parti strutturali dell'edificio;
 - non possono comportare l'inserimento di nuovi elementi costitutivi dell'edificio ovvero l'inserimento ex novo di nuovi impianti tecnici.
3. Per gli interventi di manutenzione ordinaria su edifici e aree soggetti a vincolo specifico⁵³ è necessario il preventivo rilascio di nulla osta da parte della competente Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici.

13.2 Manutenzione Straordinaria

1. Per manutenzione straordinaria si intendono tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione di uso.⁵⁴
2. Sono compresi nella categoria d'intervento della manutenzione straordinaria i seguenti ulteriori interventi:
 - la riapertura di finestre tamponate;
 - la riduzione in pristino di aperture incongrue;
 - l'apertura di nuove finestre per l'aerazione dei servizi igienici.
3. Gli interventi di manutenzione straordinaria non possono comunque comportare incremento del numero di unità immobiliari esistenti all'interno dell'edificio nè comportare alterazioni delle strutture orizzontali e verticali e delle caratteristiche architettoniche dell'edificio (quali variazioni delle facciate o della geometria delle coperture).
4. Per gli interventi di manutenzione straordinaria su immobili soggetti a vincolo monumentale⁵⁵ è necessario il preventivo rilascio di nulla osta da parte della competente Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici.

13.3 Restauro e Risanamento Conservativo

1. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorchè recenti⁵⁶;
Rientra in questa categoria di intervento la ricostruzione filologica di edifici o parti di essi.
2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo hanno le seguenti limitazioni:
 - non possono comportare la complessiva alterazione del sistema strutturale e distributivo dell'edificio;

⁵¹ L.R. 1/2005

⁵² D.lgs. 22/1/04 n. 42

⁵³ D.lgs. 22/1/04 n. 42

⁵⁴ Art.3, comma 1, lettera b del DPR 380/2001

⁵⁵ D.lgs. 22/01/04 n. 42

⁵⁶ art. 79 comma 2 lettera c) L.R. 3/1/05 n. 1

- non possono comportare incrementi della superficie utile, della superficie coperta o del volume, fatta eccezione per i vani tecnici o di servizio in adeguamento a norme vigenti;
- non possono comportare modifiche alle facciate, salvo quelle finalizzate al ripristino del disegno originario o al riordino delle successive alterazioni, con esclusione delle variazioni sui volumi tecnici e sugli annessi privi di valore architettonico.

Le limitazioni di cui sopra non si applicano in caso di ripristino di precedenti stati di fatto di maggior qualità architettonica o documentaria ovvero in caso di ricostruzione filologica di elementi anche significativi dell'edificio. Presupposto essenziale per questi tipi di intervento è l'analisi storico-critica supportata dalla documentazione atta a dimostrarne l'attendibilità.

3. Per gli immobili notificati con vincolo storico monumentale⁵⁷, l'intervento di restauro si intende diretto al mantenimento dell'integrità materiale e alla conservazione e la protezione dei suoi valori culturali⁵⁸; per tali interventi è necessario il preventivo rilascio di nulla osta da parte della competente Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici.
4. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sugli edifici i notificati con vincolo storico-monumentale⁵⁹, sono competenza professionale dei soli architetti.
5. Gli interventi, anche di manutenzione, nei parchi e nei giardini di pertinenza di edifici di valore storico e ambientale, notificati o assimilati ai sensi della legislazione vigente⁶⁰, devono tendere alla conservazione o al ripristino delle caratteristiche originarie.
6. Non è consentita la collocazione di cartelli, di insegne di esercizio o di altri mezzi pubblicitari nelle zone tutelate dalla normativa vigente⁶¹. In caso di inottemperanza al divieto, i cartelli, le insegne di esercizio e gli altri mezzi pubblicitari sono rimossi. Le regioni possono individuare le strade di interesse panoramico ed ambientale nelle quali i cartelli le insegne d'esercizio e gli altri mezzi pubblicitari provocano deturpamento del paesaggio.⁶²
7. Negli edifici di particolare valore architettonico, soggetti a restauro le scale dovranno essere conservate nella posizione dello stato di fatto, conservando la forma e la struttura originaria, operando per interventi limitati o per parti nelle operazioni di consolidamento e di restauro.
8. Le superfici originarie di calpestio (gradini e pianerottoli) di valore devono essere conservate eventualmente sostituendo gli elementi degradati, così come devono essere conservati e restaurati gli altri elementi di decoro di valore: ringhiere, rivestimenti murari, corrimani, ecc..
9. Negli edifici di particolare valore architettonico soggetti alla disciplina del restauro, gli intonaci esterni ed interni di valore decorativo, dovranno essere conservati e restaurati con tecniche idonee al loro mantenimento e conservazione.

Gli intonaci oggetto di rifacimento dovranno essere sostituiti con altri simili, sia nella composizione delle materie prime dell'impasto, che nel modo di stesura sulla superficie della parete e nella coloritura, dopo aver rilevato e fotografato i colori originari o gli eventuali ritrovamenti di colorazioni precedenti.

13.4 Norme comuni alla Manutenzione ordinaria, straordinaria e al Restauro conservativo

1. Per gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro dei fronti esterni degli edifici è prescritta la conservazione, mediante pulitura e fissatura, degli intonaci di malta di calce esistenti, e/o interventi di recupero.

13.5 Ristrutturazione Edilizia

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
2. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi:
 - gli interventi consistenti nella demolizione e fedele ricostruzione, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;⁶³

⁵⁷ D.lgs. 22/1/04 n. 42

⁵⁸ D.lgs. 22/1/04 n. 42

⁵⁹ D.lgs. 22/1/04 n. 42, ai sensi del 2° comma dell'articolo 52 del R.D. 23.10.1925 n. 2537

⁶⁰ D.Lgs 22/1/04 n. 42

⁶¹ D.Lgs. 22/1/04 n.42

⁶² Art. 23 Codice della Strada Dlgs 30.04.1992, n. 285

⁶³ Art.79 comma 2 lettera d) punto 1

- gli interventi finalizzati alla trasformazione degli organismi edilizi che, a prescindere dall'entità materiale dell'intervento, si distinguono per la sostanziale trasformazione dei principali caratteri dell'organismo stesso ed in particolare dei suoi elementi tipologici, formali o strutturali;
 - la possibilità di rialzamento del sottotetto, al fine di renderli abitabili,⁶⁴ è ammessa quando questi hanno consistenza volumetrica (vedi allegato 7a);
 - il cambio di destinazione fra le categorie di uso definite dal P.R.G. vigente, con o senza realizzazione di opere;
 - interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità nei limiti e con le caratteristiche di cui alla normativa vigente;⁶⁵
 - la realizzazione di autorimesse pertinenziali nei limiti di cui alla normativa vigente;⁶⁶
 - realizzazione di soppalchi per vani superiori a 14 mq e con altezza superiore a 4,40 m purché la superficie del soppalco sia realizzata dalla parte opposta alla parete finestrata, non superi la superficie di metà del vano, non alteri elementi decorativi; Il soppalco deve avere l'altezza media non inferiore a m 2.10. Il soppalco non potrà costituire nuove unità immobiliari né concorrere al raggiungimento dei 65 mq utili dell'alloggio;
 - la demolizione di volumi secondari facenti parti 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 comprese le pertinenze⁶⁷;
 - limitati interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica.
3. Non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino:
- i servizi igienici finalizzati all'adeguamento igienico-sanitario;
 - i volumi tecnici il cui dimensionamento sia supportato da dichiarazione e asseveramento tecnico-impiantistico e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei centri abitati;
 - il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari.
- Con specifica scheda tecnica sono precisati i casi in cui è possibile usufruire delle deroghe di cui sopra, nonché i requisiti minimi e le dimensioni massime per la realizzazione degli ampliamenti
4. Sono in genere interventi di ristrutturazione edilizia tutti quelli che da un lato eccedono i limiti dell'intervento di manutenzione e risanamento e dall'altro non presentano portata tale da essere qualificati come nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica.
5. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono individuare delle aree e spazi di sosta nella misura prevista dalla normativa vigente⁶⁸ nel caso in cui comprendono la demolizione e ricostruzione o quando l'intervento prevede aumento delle unità immobiliari⁶⁹.

13.6 Ristrutturazione Urbanistica

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Tali interventi si attuano esclusivamente tramite Piano di Recupero
3. Per gli interventi che privilegiano la ristrutturazione degli edifici tramite una sostituzione totale della forma architettonica e della tipologia edilizia, mantenendo il perimetro d'ingombro del precedente fabbricato, ai fini del calcolo delle distanze si può considerare la perimetrazione delle costruzioni preesistenti.
4. Per gli interventi che privilegiano la demolizione e la realizzazione di nuove forme architettoniche ed edilizie tramite un nuovo schema planivolumetrico per il calcolo delle distanze si deve considerare la distanza minima tra parete finestrate e altri edifici non inferiore ai ml 10;
5. Per gli interventi di totale sostituzione degli edifici esistenti con nuove volumetrie e nuovo assetto planivolumetrico la distanza fra fabbricati deve corrispondere all'altezza dell'edificio più alto.

⁶⁴ L.R. art. 79 comma 2 lettera d) punto 3

⁶⁵ L. 13/89 e DM 236/89

⁶⁶ Art. 9 L. 122/89

⁶⁷ vedi circolare illustrativa della L.R. 53/04 del 15/11/2004;

⁶⁸ Art. 9 della legge n. 122/1989 e successive modifiche ed integrazioni

⁶⁹ Circolare 28 ottobre 1967 n. 3210 punto 9 (Ministero dei Lavori Pubblici)

6. Nei casi di ristrutturazione urbanistica sono ammesse distanze da pareti finestrate inferiori a 10 ml per i soli immobili compresi in specifico Piano di Recupero.⁷⁰

13.7 Nuove Costruzioni

1. Si definiscono nuova costruzione, ai soli fini della valutazione tecnica, gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie precedentemente definite.
Sono comunque da considerarsi tali⁷¹:
 - gli interventi di nuova edificazione e cioè di realizzazione di nuovi manufatti edilizi diversi da quelli precedentemente definiti (restauro, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica)
 - l'installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, quali esplicitamente risultino in base alle vigenti disposizioni;
 - la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune;
 - la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - 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;
 - le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia;
 - gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.
 - l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - gli interventi pertinenziali non assimilati alla ristrutturazione edilizia;
 - gli ampliamenti pertinenziali aventi consistenza volumetrica superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
2. Gli interventi di cui ai punti precedenti devono prevedere una superficie permeabile pari almeno al 25% della superficie fondiaria interessata.

13.8 Recinzioni

1. Nelle zone urbane le recinzioni possono avere una altezza massima non superiore a mt. 2,00. Lungo le strade pubbliche sono ammesse recinzioni fino ad una altezza di mt. 1,70. Le recinzioni e gli eventuali cancelli di accesso devono essere realizzate in forme semplici e conformi alle caratteristiche del circostante contesto urbano. Non devono costituire fonte di pericolo per l'incolumità delle persone né impedimento alla visibilità e alla sicurezza del traffico veicolare.
2. Gli spazi scoperti ad uso condominiale non possono in alcun modo essere suddivisi.

(vedi schemi – allegato n. 1)

13.9 Opere di arredo urbano

1. Gli interventi di arredo concorrono, oltre alla valorizzazione del contesto urbano, a favorire la socializzazione e il pieno godimento da parte di tutti i cittadini degli spazi urbani proponendo un giusto rapporto verde pubblico e costruzioni.
2. I progetti devono:
 - contenere gli obiettivi di cui al punto precedente;
 - contenere le indicazioni dei materiali che devono essere resistenti all'aggressione degli inquinanti atmosferici;
 - non devono costituire ostacolo per la circolazione veicolare;

⁷⁰ Art. 9 del D.M. 2/4/68 n. 1444

⁷¹ Art.78 comma 1 L.R. 03/01/2005, n.1

3. Si definiscono "opere di arredo urbano":
- espositori;
 - fittoni o dissuasori;
 - lapidi, cippi, elementi scultorei;
 - insegne e indicazioni pubblicitarie e loro sostituzioni;
 - bacheche e punti informativi;
 - tende e tendoni e loro eventuali sostituzioni;
 - edicole e chioschi;
 - panchine e cestini;
 - punti vendita automatizzati;
 - portabiciclette;
 - dispositivi di illuminazione esterni;
 - cabine punti telefonici;
 - cartelloni pubblicitari;
 - cartellonistica stradale;
 - segnaletica specialistica e turistica;
 - torrette telefoniche per taxi;
 - armadi per apparecchiature telefoniche e similari e altri manufatti per impianti tecnologici (h < 1,80 ml);
 - cassette poste e buche impostazione;
 - apparecchiature informative a rete;
 - apparecchi illuminanti (lampioni);
 - pensiline per il trasporto pubblico e paline per fermate;
 - strutture mobili per il commercio su area pubblica.

Le suddette opere e quant'altro di similare come tipologia, non si configurano come interventi edilizi e saranno oggetto di specifiche linee guide definite dalla Giunta Comunale.

13.10 Interventi Urgenti

1. Le opere di urgenza e necessità immediata, eseguite su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, non sono soggette a denuncia di inizio attività.
2. Gli interventi necessari ad evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone, possono essere eseguiti sotto la responsabilità personale del committente, solo per quanto riguarda l'eliminazione dell'effettivo pericolo.
3. E' fatto obbligo al proprietario o all'avente titolo di dare, entro 24 ore, immediata comunicazione dei lavori al Sindaco e di presentare, entro 15 giorni dall'inizio di questi ultimi, la presentazione di D.I.A. con la relativa documentazione.
4. Il committente dell'intervento, qualora non sia il proprietario, o l'avente titolo, deve darne immediata notizia all'uno o allo altro, a seconda dei casi, per metterlo in grado di adempiere al disposto del comma precedente. Di tale comunicazione deve essere contemporaneamente trasmessa copia al Dirigente del settore.

13.11 Opere di Urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione **primaria** di proprietà pubblica sono:⁷²
 - strade residenziali piazze, piste pedonali e ciclabili;
 - spazi di sosta o parcheggio;
 - fognature;
 - rete idrica;
 - rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas;
 - pubblica illuminazione;
 - spazi di verde attrezzato;
 - i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle Regioni.⁷³
 - antenne ed impianti di telefonia mobile;

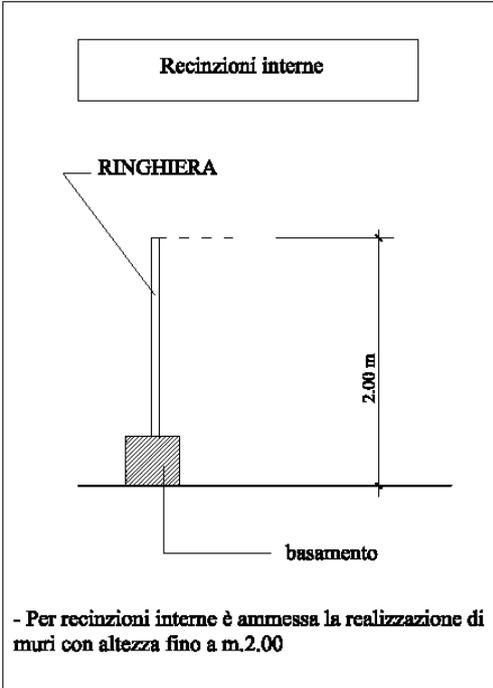
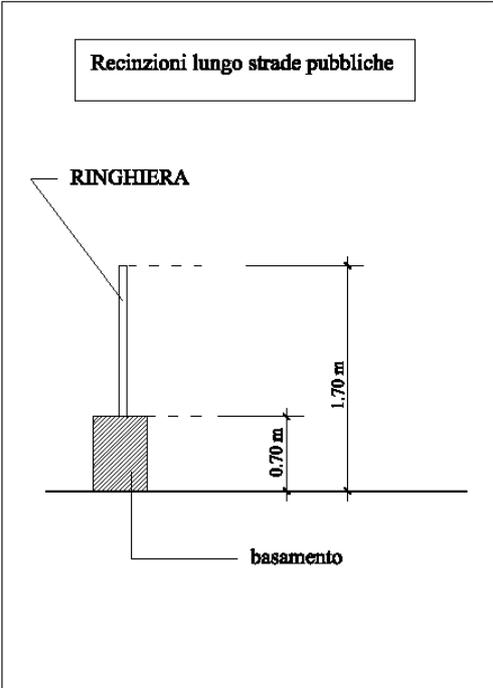
⁷² Art. 37 comma 5 L.R. 03/01/2005, N.1;

⁷³ Comma introdotto dall'articolo 40, comma 8, della legge n. 166 del 2002

2. Le opere di urbanizzazione **secondaria** di proprietà pubblica sono:⁷⁴
- asili nido e scuole materne;
 - scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo;
 - mercati di quartiere;
 - uffici comunali;
 - chiese e altri edifici per religiosi;
 - impianti sportivi di quartiere;
 - aree verdi di quartiere;
 - centri sociali e attrezzature culturali sanitarie e residenze per anziani.
 - le opere le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;
 - strutture con funzioni di centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, spazi per incubatori di imprese e laboratori di ricerca, in aree a destinazione produttiva.
3. Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono:
- i condotti di fognatura, di adduzione idrica ed elettrica, del gas e della telefonia;
 - le attrezzature viarie e di collegamento con le zone già urbanizzate.

⁷⁴ Art. 37 comma 6 L.R. 03/01/2005, n.1;

Criteria per le recinzioni nelle zone urbane



CAPO II

ART. 14 - CRITERI RELATIVI AI DIRITTI DI PARTECIPAZIONE, INFORMAZIONE E ACCESSO AGLI ATTI

14.1 Diritti d'informazione

1. Dell'avvenuto rilascio del Permesso di Costruire e Denuncie di Inizio Attività viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio di apposito elenco con le specificazioni del numero di protocollo, del titolare e della località nella quale la costruzione viene eseguita.
2. Chiunque può prendere visione e copia dei Permessi di Costruire o di altro atto autorizzatorio e i relativi grafici di progetto.
3. Presso l'Ufficio Edilizia Privata viene predisposto un albo dove avvengono affissi i Permessi di Costruire, per facilitare la visione ai cittadini.

14.2 Tavolo permanente degli Ordini Professionali VEDI SCHEDA TECNICA "F"

1. Presso il Settore Urbanistica, Edilizia e SUAP è costituito un Tavolo Permanente per la trattazione delle principali questioni inerenti il presente regolamento costituito dai Tecnici dell'Amministrazione Comunale e dai rappresentanti degli Ordini e Collegio Professionali, nonché degli enti competenti di materie riguardanti l'attività edilizia
2. Il Tavolo Permanente ha funzione di supporto e consultiva sulle materie riguardanti l'attività edilizia come articolata nel presente regolamento.
3. Il Tavolo permanente è indetto dal Dirigente del Settore su specifico ordine del giorno da inviare ad ogni Ordine e Collegio Professionale.
4. Ogni Ordine o Collegio può richiedere al Dirigente la convocazione del Tavolo Permanente per la trattazione di problematiche inerenti il presente regolamento, che dovrà avvenire entro 15 giorni dall'arrivo della richiesta.

14.3 Osservatorio del cittadino

1. Presso gli assessorati competenti è costituito l'osservatorio del cittadino composto da soggetti diversi esperti in materie: legislative, ambientali, tecnologiche attinenti comunque l'edilizia. Tale organo dovrebbe avere il compito di analizzare e verificare lo stato d'attuazione degli indirizzi di politica edilizia e urbanistica annualmente con una relazione.
2. I membri componenti l'osservatorio saranno indicati dal Sindaco o dagli assessori competenti.

ART. 15 – CRITERI RELATIVI ALLE DISTANZE, ALLE ALTEZZE E AI VOLUMI

15.1 Distanze e altezze

Le misure delle distanze e delle altezze sono definite per ogni singola zona della normativa urbanistica e dalle tavole cartografiche.

15.2 Distanze VEDI SCHEDA TECNICA "G.1"

1. Si definisce distanza tra gli edifici su lotti confinanti e dalla strada, la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi) e l'edificio antistante.
2. Per distanza minima dai confini, dal lotto e dalla strada si intende la lunghezza dal segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi: gronde terrazzi ecc.) e il confine antistante.
3. I lati di due edifici, situati da bande opposte a una linea di confine, si dicono antistanti quando un qualsiasi punto di ciascuno di essi, proiettato ortogonalmente a tale linea, cade all'interno dell'altro. L'obbligo del rispetto delle distanze tra detti edifici vale quindi allorché questi siano antistanti, anche solo in parte.
4. E' ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti.
5. Fatte salve le distanze prescritte dal P.R.G.C. per ogni zona, per la costruzione su lotti liberi la distanza minima dai confini deve essere pari a metà dell'altezza del fabbricato, e comunque non inferiore a m 5.
6. Le costruzioni previste sul confine di proprietà devono avere il preventivo consenso tra le parti, il quale deve essere registrato e trascritto.

15.3 Distanze in zona A del vigente P.R.G.

(vedi schemi - allegati n. 2)

1. Per le operazioni di risanamento conservativo, per le eventuali ristrutturazioni e per le sopraelevazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
2. Per gli interventi di ampliamento la distanza dagli altri edifici non può essere inferiore a quanto stabilito dal codice civile e dal D.M. 1444/68 nel caso di pareti finestrate.
3. Per gli interventi di sopraelevazione la distanza dagli altri edifici non può essere inferiore a quanto stabilito dal Codice Civile.

15.4 Distanze nelle altre zone di PRG

(vedi schemi – allegati n. 3 - 4 – 5 - 6)

1. Per i nuovi edifici e per gli ampliamenti e le sopraelevazioni è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche non finestrate. Tale distanza deve essere rispettata anche nel caso che uno solo degli edifici antistanti sia finestrato.
2. L'obbligo del rispetto della distanza opera tra costruzioni che si fronteggino anche solo in parte; non opera invece quando le costruzioni pur trovandosi da bande opposte alla linea di confine non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante.

15.5 Deroghe alle distanze

1. La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica, in considerazione delle caratteristiche strutturali e funzionali:
 - ai manufatti per l'alloggiamento dei contatori con altezza massima di ml.2.00;
 - ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili realizzati su zone pubbliche (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, percorsi sopraelevati, ecc.);
 - alle strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc.);
 - ai manufatti completamente interrati, i quali possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini;
 - alle pensiline in genere a servizio di strutture di arredo stradale;
 - ai volumi tecnici di nuova costruzione posti sulla copertura di edifici (ascensori e relativi locali macchine), ai vani scala al di sopra della sagoma planivolumetrica, impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria, impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie, serbatoi idrici, a condizione che il ribaltamento del fronte di tali volumi ricada all'interno della superficie coperta del piano su cui appoggia il volume stesso, nonché le canne fumarie e di ventilazione;
 - ai muri di cinta fino a ml 2 di altezza;
 - alle scale di sicurezza, a condizione che siano aperte, e ai montanti di strutture aperte e non coperte con elementi fissi né rigidi quali ad esempio pergolati, tende ecc.;
2. Ferma restando la distanza minima fra edifici prevista dal Codice civile, è consentita la coibentazione termica anche qualora comporti un ispessimento delle pareti esterne e delle coperture degli edifici.

15.6 Altezze **VEDI SCHEDA TECNICA "G.2"**

Qualora la copertura sia inclinata, l'altezza da considerare ai fini del calcolo del volume è quella misurata dal pavimento al punto medio dell'intradosso di copertura;

Le falde inclinate di copertura non possono avere una pendenza superiore al 35%;

Per gli edifici di carattere produttivo ad uso industriale ed artigianale le altezze, ai fini del calcolo del volume, sono determinate dal piano di calpestio all'imposta della copertura sui lati perimetrali. (vedi allegato 8 a)

15.7 Volumi

Sono compresi nel volume:

- i sottotetti, nelle **nuove costruzioni** (vedi allegato 8), quando siano rispettati unitamente o disgiuntamente i seguenti requisiti:
 - a. l'altezza libera misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio in corrispondenza della imposta della falda sia superiore a cm 15;
 - b. l'altezza libera misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio in corrispondenza dell'intradosso del colmo sia superiore a m 2,50.;
- i sottotetti relativi al **patrimonio edilizio esistente** quando rispettano congiuntamente i seguenti requisiti (allegato 7a):
 - a. l'altezza libera misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio in corrispondenza dell'imposta di falda è superiore a cm 15 e cm 165 all'intradosso del colmo per i fabbricati con profondità (*l*) sino a mt 5.00;
 - b. l'altezza libera misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio in corrispondenza dell'imposta di falda è superiore a cm 15 e cm 205 all'intradosso del colmo per i fabbricati con profondità (*l*) da mt 5.00 a 12.00 metri;
 - c. l'altezza libera misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio in corrispondenza dell'imposta di falda è superiore a cm 15 e cm 230 all'intradosso del colmo per i fabbricati con profondità (*l*) superiore a mt 12.00 metri;
- le volumetrie a loggiato, tettoie e a porticato aperto, destinato ad uso privato e/o condominiale, computate al 50% del volume risultante se di altezza non superiore a m 2,70; la parte eccedente l'altezza di 2,70 m è computata per intero;
- le scale esterne di distribuzione ai piani superiori dell'edificio misurate vuoto per pieno dal pavimento del pianerottolo del piano terra al pavimento dell'ultimo pianerottolo;
- il volume interrato eccedente il perimetro esterno del corpo di fabbrica che comunque non potrà invadere le aree non di pertinenza dell'edificio, nè aree pubbliche
- Per edifici esistenti, nel caso in cui l'intradosso del primo solaio emerga rispetto al piano di riferimento di mt.2.00 ed il vano sottostante abbia un'altezza di mt.2.70, questo è da considerarsi piano terra.
- I cavedi così come definiti dall'art.12 punto 36 del presente Regolamento Edilizio.

Per gli edifici con destinazione industriale e artigianale il parametro di riferimento è la superficie coperta.

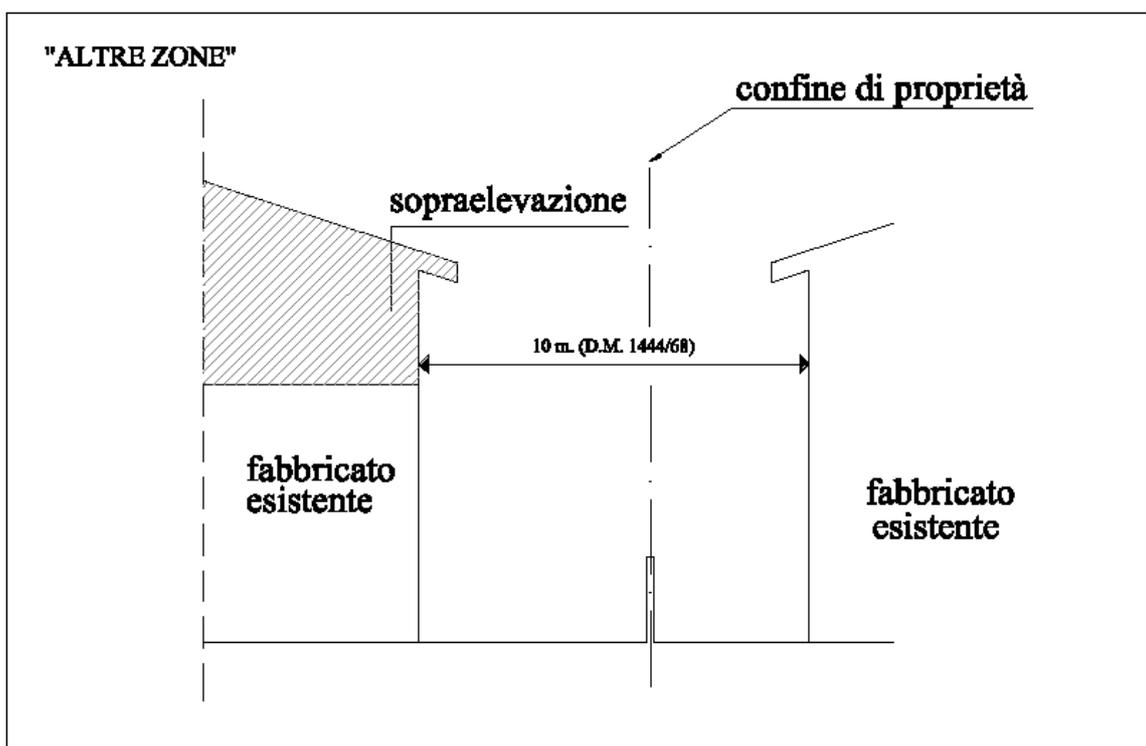
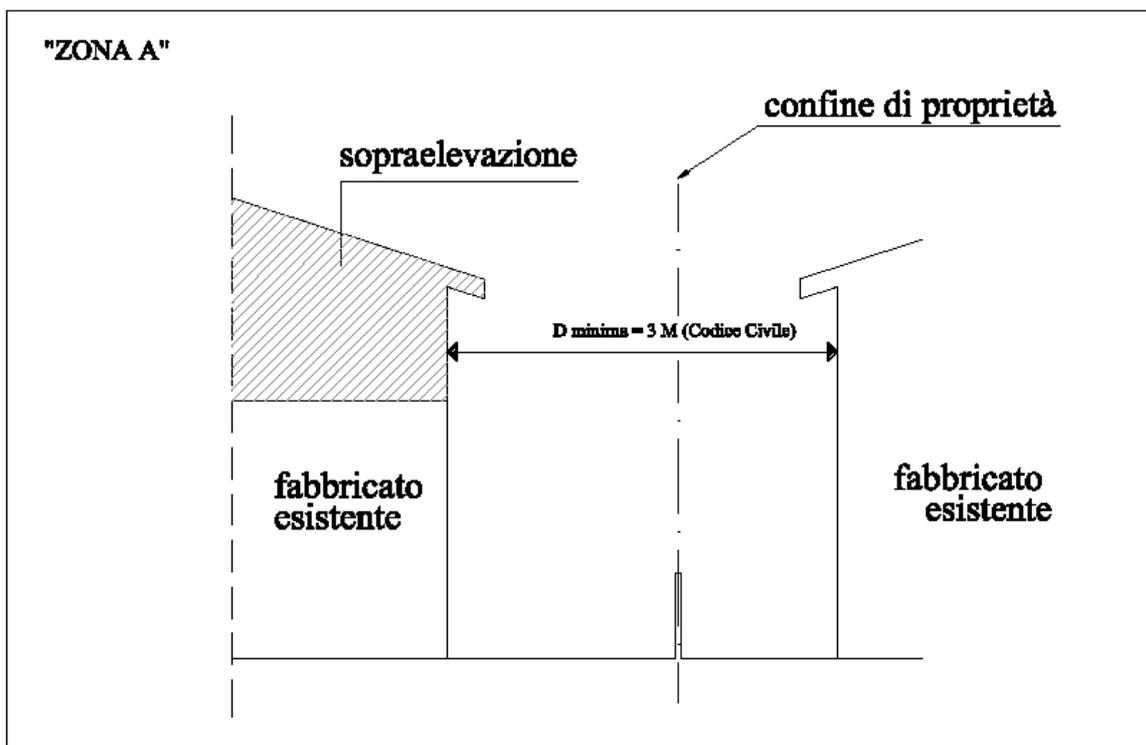
Non sono compresi nel calcolo del volume:

- il rialzamento del primo solaio fino a quota massima di cm.70 dal piano di campagna o del marciapiede;
- i portici, gallerie e pilotis con altezza fino a ml. 2,70 destinati ad uso pubblico con atto di convenzione con l'Amministrazione comunale;
- i portici e i loggiati di profondità non superiore a mt. 2,00 misurata dalla parete esterna al pilastro di sostegno, fermo restando che costituiscono superficie coperta ai sensi del presente regolamento.
- I volumi interrati relativi ai parcheggi prescritti per legge anche eccedenti il perimetro del fabbricato⁷⁵;
- Le chiostre così come definite dall'art.12 punto 39;
- Il rialzamento dell'altezza in gronda ai fini della realizzazione di cordolo strutturale dell'altezza massima di cm.30 per adeguamento alla normativa sismica;

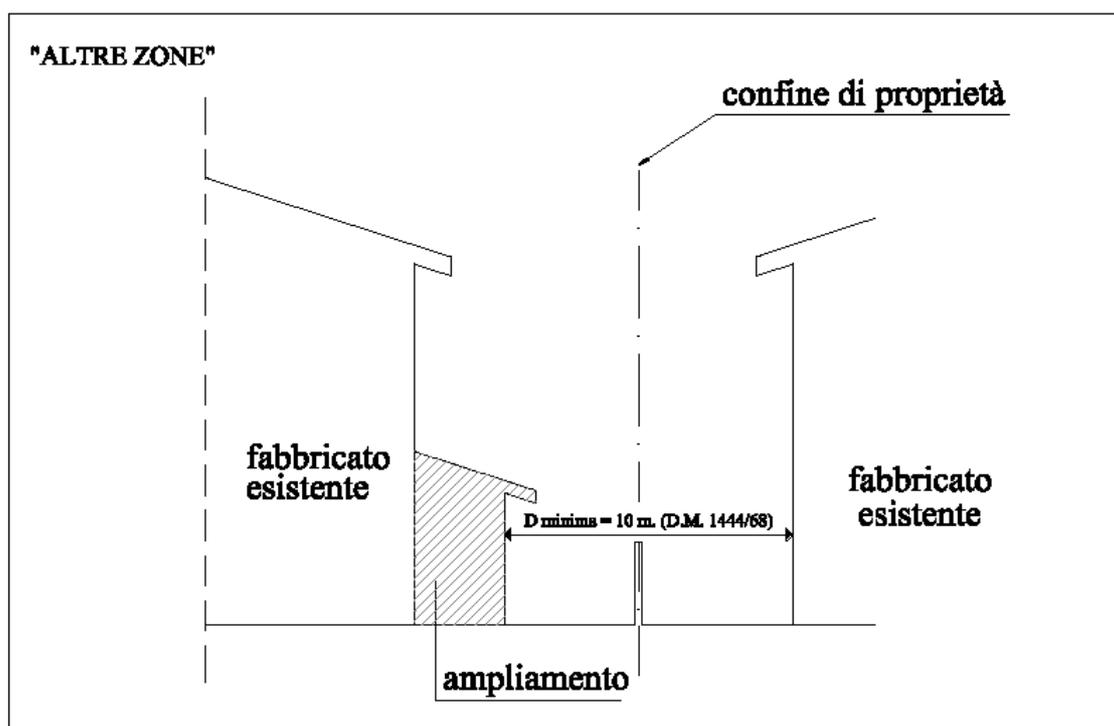
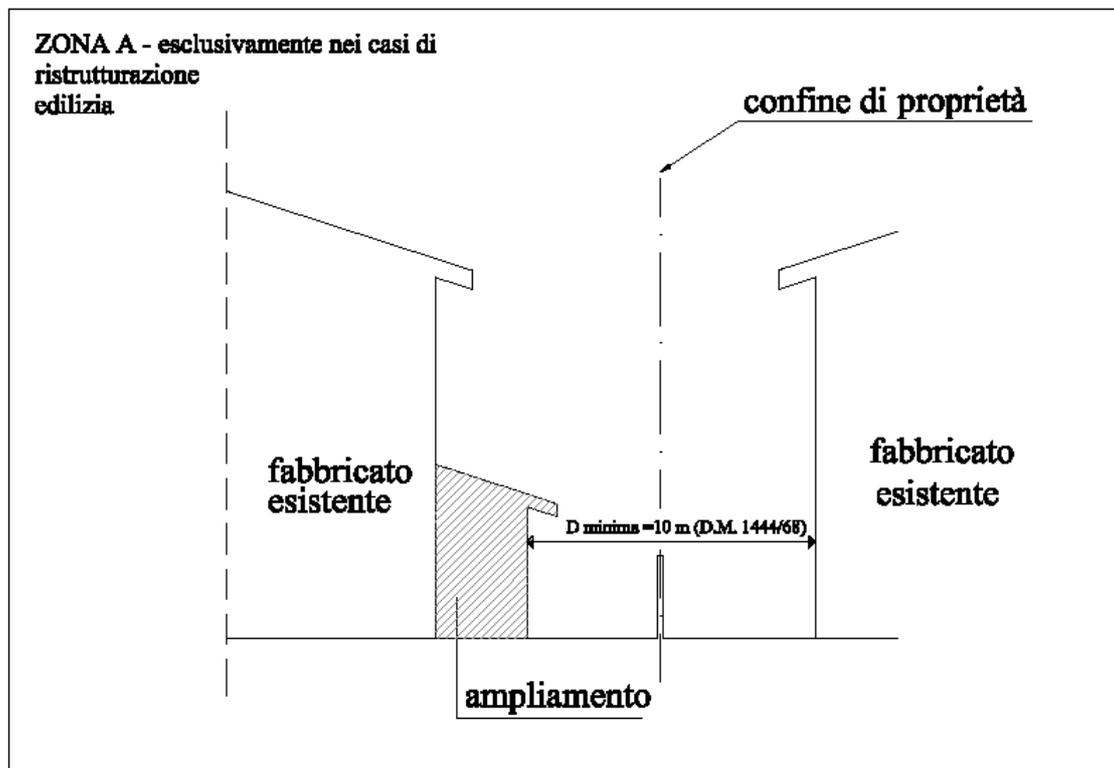
Con specifica scheda tecnica sono eventualmente individuati ulteriori elementi che non sono computati al fine del calcolo del volume.

⁷⁵ Art.9 L.24/03/1989, n.122

Schemi per l'individuazione delle distanze nei casi di sopraelevazione

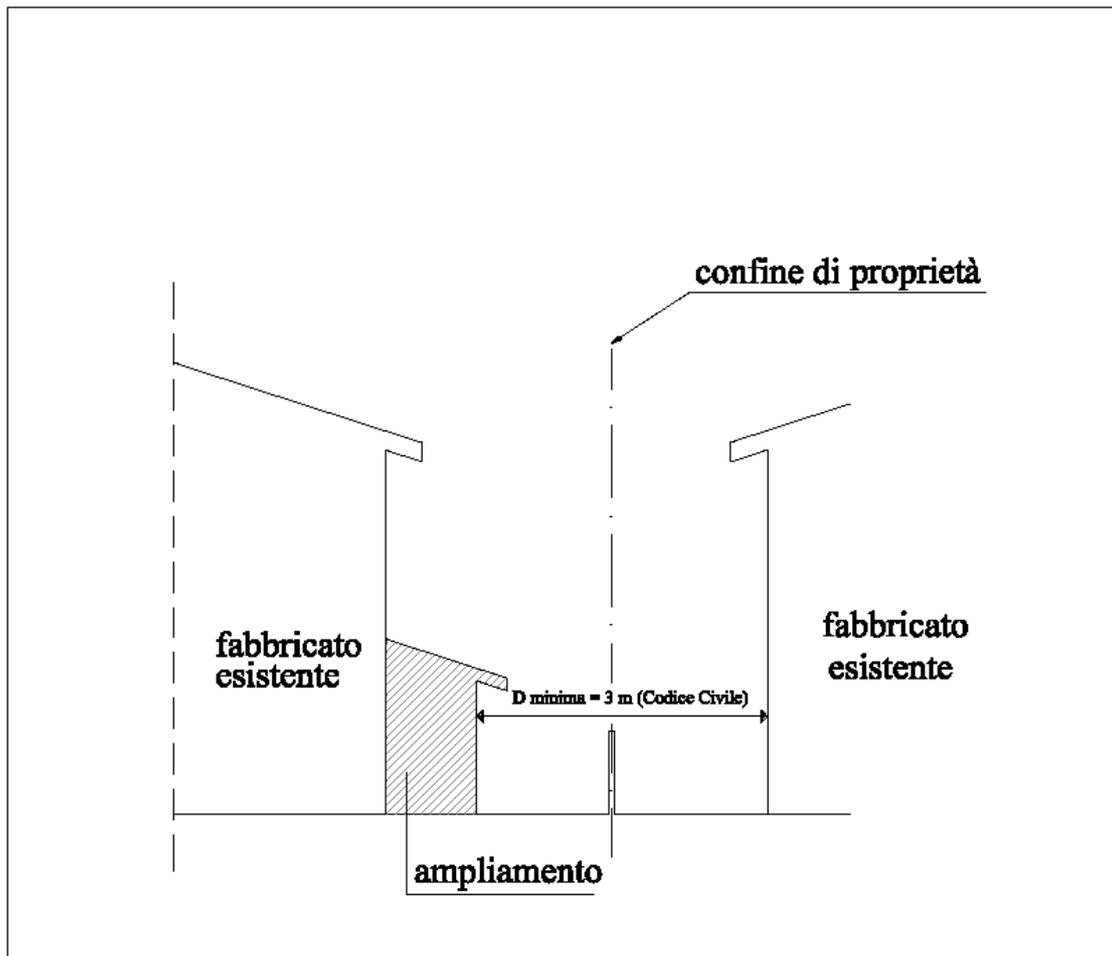


**Schemi per l'individuazione delle distanze nei casi di ampliamento
tra pareti finestrate**

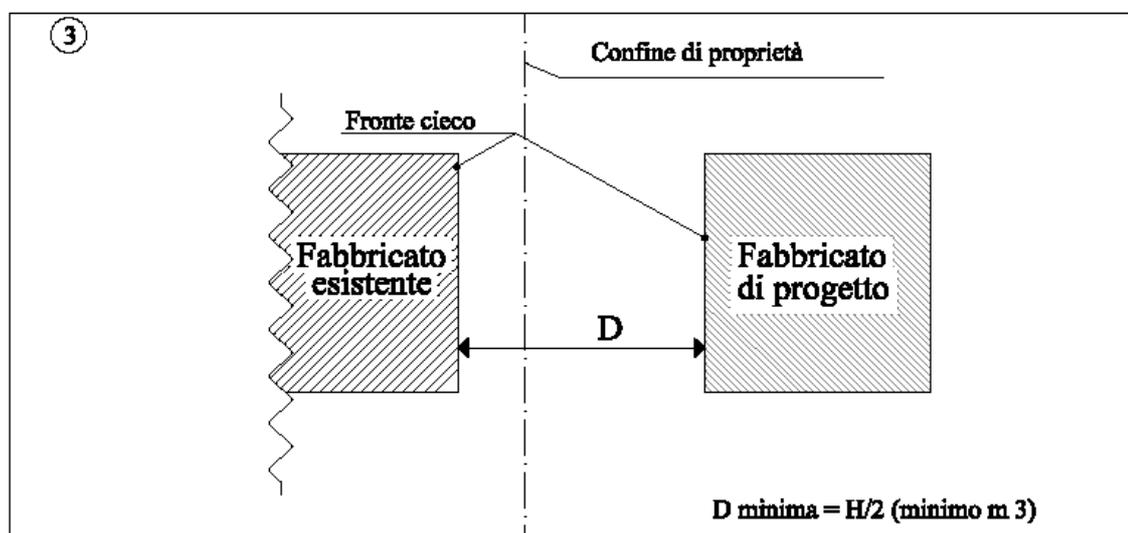
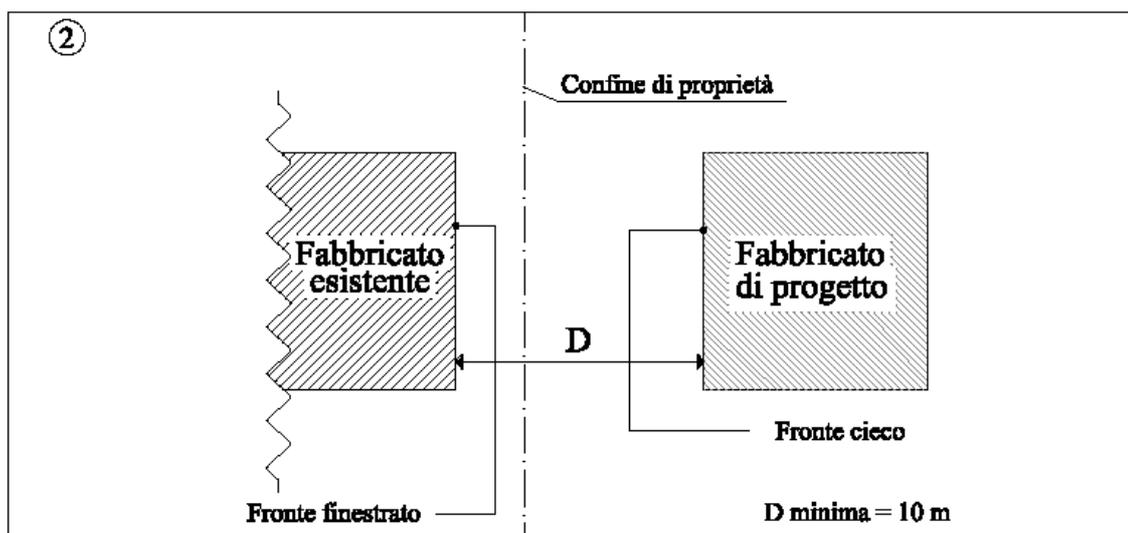
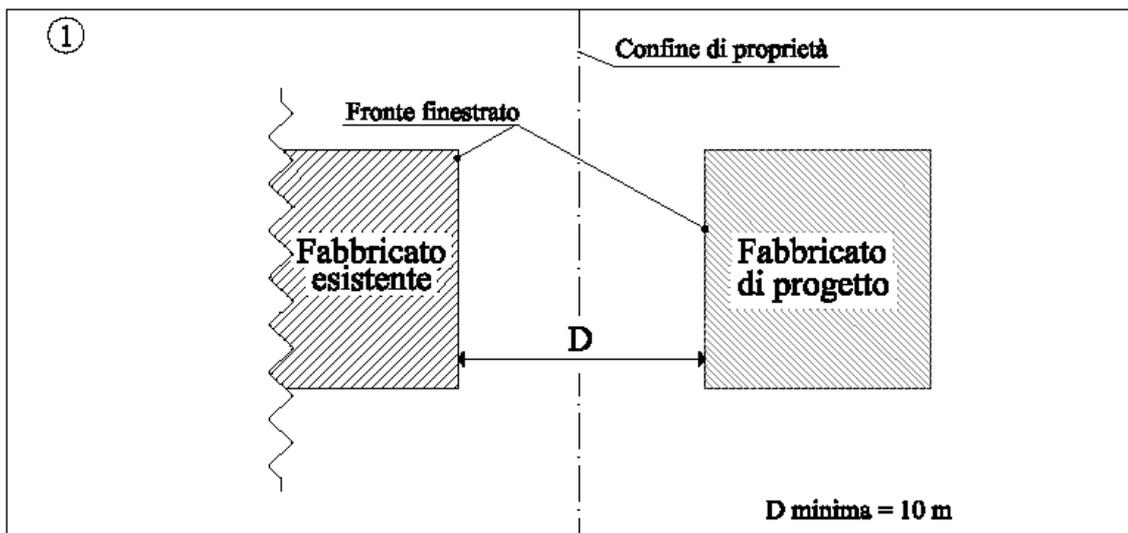


Schemi per l'individuazione delle distanze nei casi di ampliamento

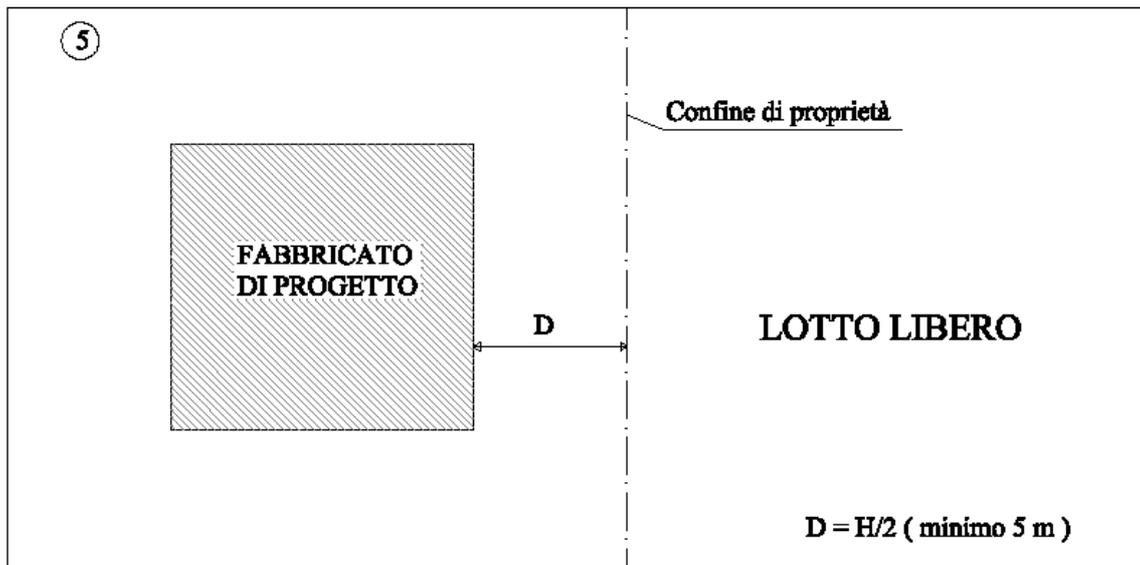
ENTRAMBE LE PARETI NON FINESTRATE



Schemi per l'individuazione delle distanze negli edifici di nuova costruzione e ampliamenti

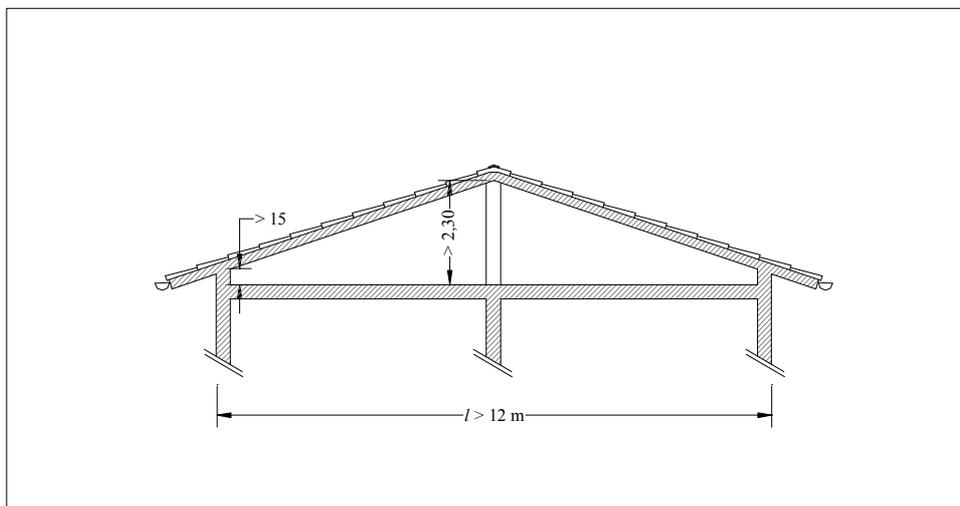
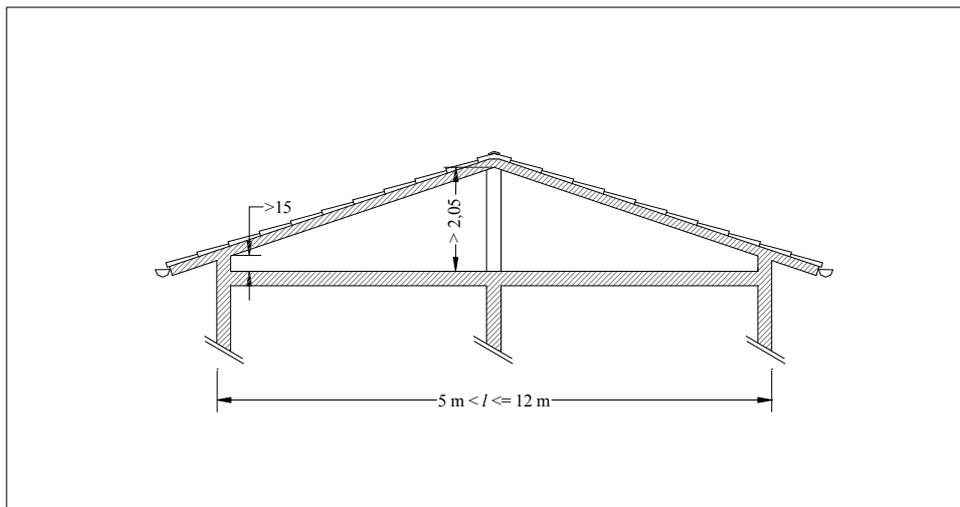
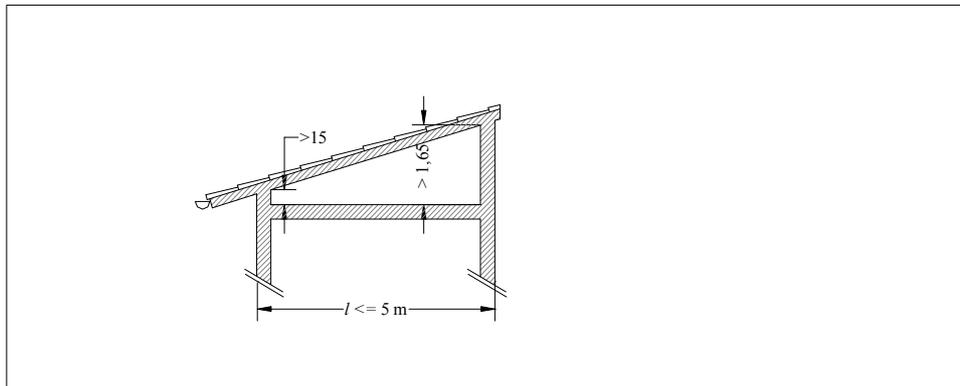


**Schemi per l'individuazione delle distanze negli edifici
di nuova costruzione e ampliamenti**



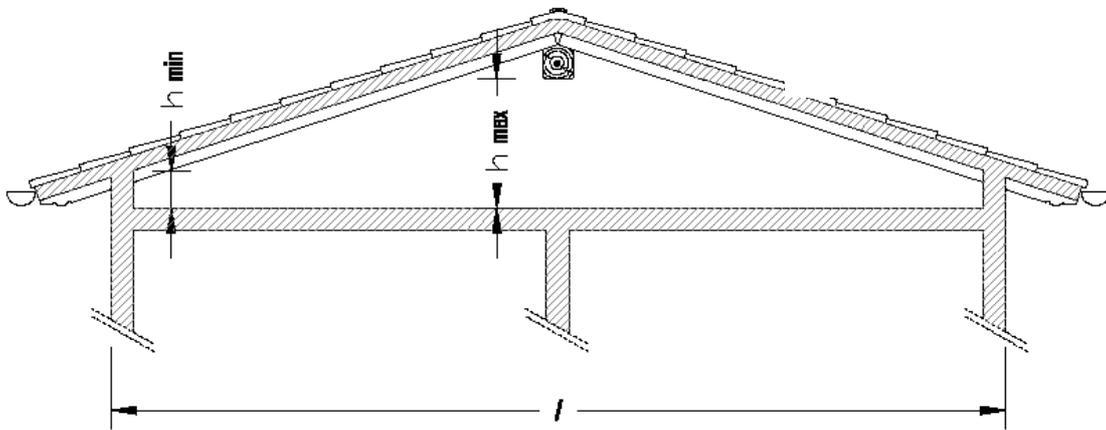
Patrimonio edilizio residenziale esistente :

Schemi per l'individuazione della consistenza volumetrica dei sottotetti

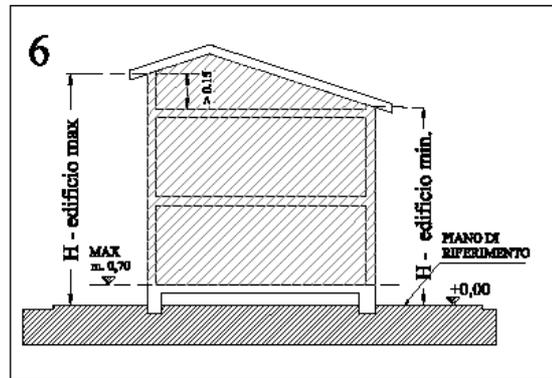
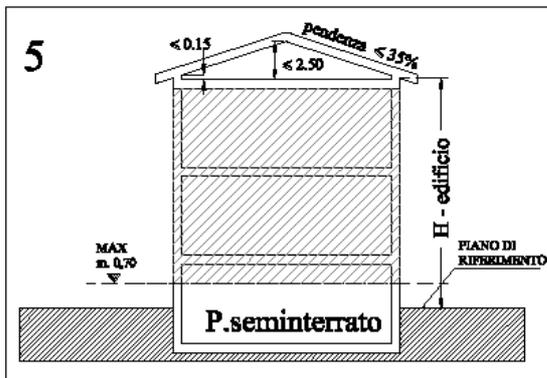
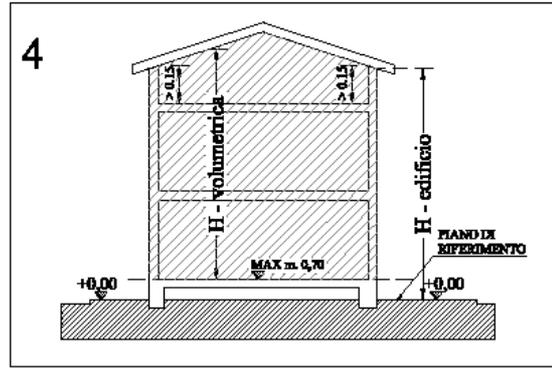
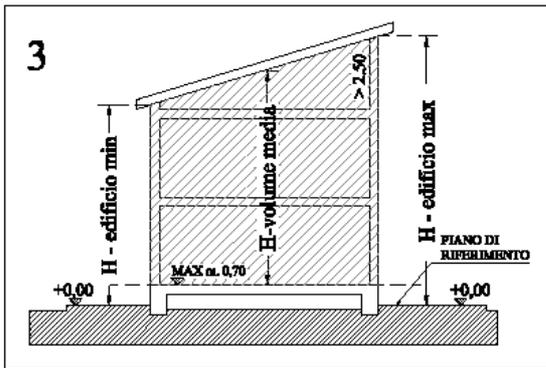
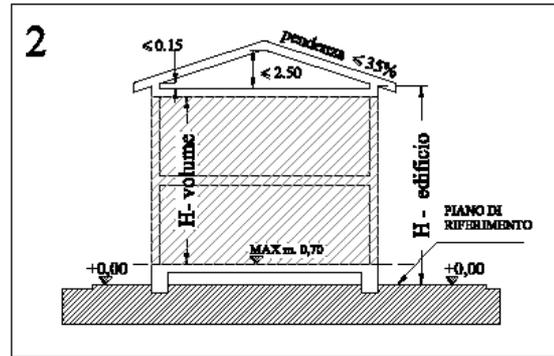
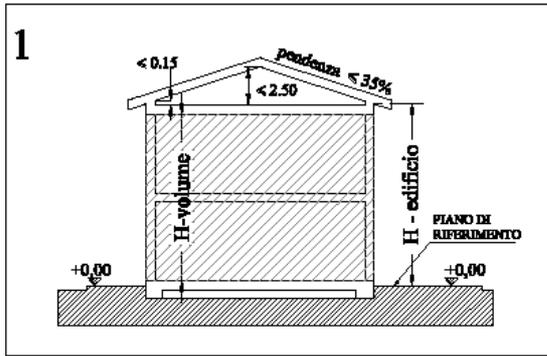


Modalità di calcolo

solaio in legno



**Schemi per l'individuazione dei volumi
negli edifici residenziali di nuova costruzione**

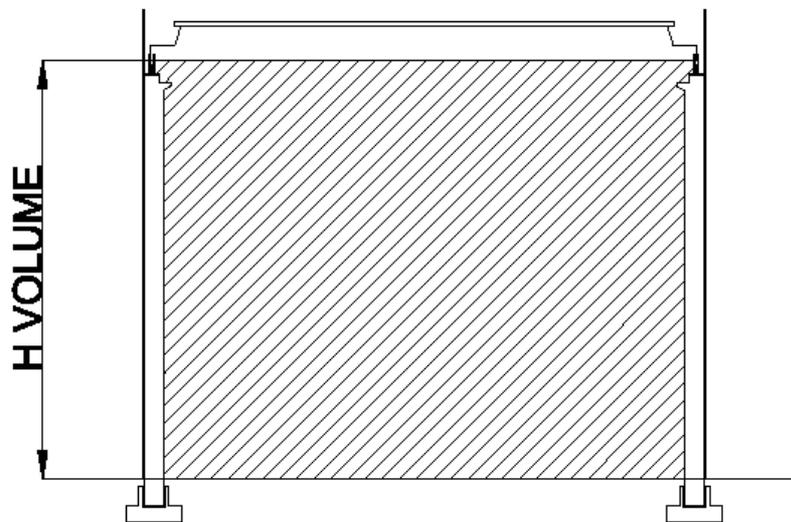


Volumetrico

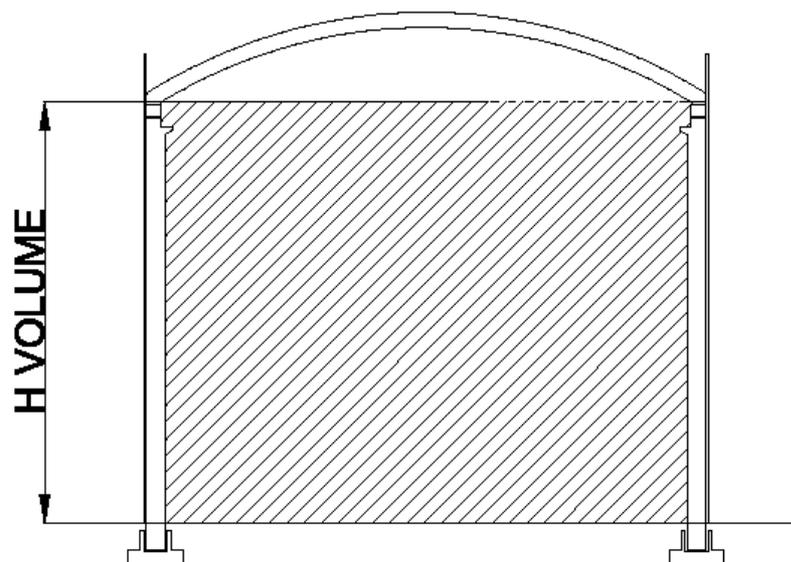


Non volumetrico

Schemi per l'individuazione dei volumi
negli edifici a carattere produttivo
ad uso industriale ed artigianale



 VOLUME



ART. 16 – CRITERI PER LA CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

VEDI SCHEDE TECNICHE “H.2.1-H.2.2-H.2.3-H.2.4”

I locali facenti parte delle unità immobiliari si dividono in

- Categoria A – locali abitabili con altezza non inferiore a ml.2.70;
- Categoria S – locali accessori con altezza non inferiore a ml.2.40.

16.1 Categoria A

1. I locali abitabili sono divisi nelle seguenti categorie:
 - a. **A1** - Soggiorni, pranzi, cucine e posti cottura, camere da letto, posti in edifici residenziali mono o plurifamiliari, locali abitabili posti in edifici a destinazione direzionale, artigianale e commerciale, con esclusione di quelli eventualmente specificati nel successivo punto b. o nella relativa scheda tecnica;
 - b. **A2** - I locali con destinazione produttiva, con altezza minima pari a mt.3.00, di seguito riportati:
 - industriali;
 - artigianali, con esclusione delle piccole attività di preparazione alimentare, di barbiere, parrucchiere ed estetista;
 - direzionali ad esclusione di uffici privati, studi professionali e ambulatori medici;
 - commerciali, con superficie di vendita > 250 mq;
 - edifici scolastici
2. Con specifica delibera di Giunta Comunale saranno stabiliti i requisiti minimi, le altezze relative alle varie categorie dei locali, relativamente alle varie tipologie di attività produttive.
3. Eventuale deroga alle norme dovrà avere parere formale da parte dell’A.S.L. competente nei casi previsti dalla normativa vigente.⁷⁶

16.2 Categoria S

1. I locali accessori sono quelli di servizio e sono divisi nelle seguenti categorie:
 - **S1**: Spogliatoi, servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva;
 - **S2**: Scale che collegano più di due piani; magazzini e depositi dove la permanenza non è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizie; autorimesse, garage e simili (i suddetti locali s'intendono privati o senza permanenza di addetti); locali per macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza; stenditoi; stalle, porcilaie ecc.; annessi agricoli, serre, cantine, locali per ripostiglio;
 - **S3**: Corridoi e disimpegni; ripostigli in locali di abitazione; locali macchine con funzionamento automatico, vani scala colleganti solo due piani.

I locali ubicati in piani interrati o seminterrati possono essere destinati esclusivamente a locali compresi nella categoria S, ad esclusione dei casi previsti dal presente regolamento.

VEDI SCHEDE TECNICHE “H.2.2”

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia a quelli precedentemente elencati con specifiche delibere di Giunta Comunale in accordo con il Tavolo permanente degli Ordini e Collegi Professionali.

ART.17 – CRITERI STATICI DEGLI EDIFICI

Tipologie delle strutture e norme tecniche⁷⁷

Le costruzioni sia pubbliche sia private debbono essere realizzate in osservanza delle norme tecniche riguardanti i vari elementi costruttivi fissate con decreti del Ministro per le infrastrutture e i trasporti.

Dette norme definiscono:

- i criteri generali tecnico-costruttivi per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento;
- i carichi e sovraccarichi e loro combinazioni, anche in funzione del tipo e delle modalità costruttive e della destinazione dell'opera, nonché i criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni;
- le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le precisazioni tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione; i criteri generali e le precisazioni tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo di opere speciali, quali ponti, dighe, serbatoi, tubazioni, torri, costruzioni prefabbricate in genere, acquedotti, fognature;
- la protezione delle costruzioni dagli incendi.

⁷⁶ D.P.R. 303/56

⁷⁷ Legge 3 febbraio 1974, n. 64, artt. 1 e 32, comma 1

ART. 18 – CRITERI RELATIVI AI SISTEMI COSTRUTTIVI⁷⁸

1. Gli edifici possono essere costruiti con le seguenti modalità:
 - struttura intelaiata in cemento armato normale o precompresso, acciaio o sistemi combinati dei predetti materiali;
 - struttura a pannelli portanti;
 - struttura in muratura;
 - struttura in legname.
2. Ai fini del presente regolamento si considerano:
 - costruzioni in muratura, quelle nelle quali la muratura ha funzione portante;
 - strutture a pannelli portanti, quelle formate con l'associazione di pannelli verticali prefabbricati (~~muri~~), (*pareti*) di altezza pari ad un piano e di larghezza superiore ad un metro, resi solidali a strutture orizzontali (solai) prefabbricate o costruite in opera;
 - strutture intelaiate, quelle costituite da aste rettilinee o curvilinee, comunque vincolate fra loro ed esternamente.

ART. 19 – CRITERI PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI PRIVATI **VEDI SCHEDA TECNICA "I"**

- 19.1 La progettazione di nuovi edifici e la ristrutturazione anche parziale di edifici esistenti⁷⁹ deve comunque prevedere:
- accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
 - idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
 - almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
 - l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.
- 19.2 Il progettista, il direttore dei lavori, il responsabile tecnico degli accertamenti per l'agibilità ed il collaudatore, ciascuno per la propria competenza, sono direttamente responsabili delle difformità che siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone disabili.
- 19.3 Opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche realizzate in deroga ai regolamenti edilizi⁸⁰
1. Le opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati.
 2. È fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui alla normativa vigente⁸¹, nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.
- 19.4 Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico⁸²
1. Ai progetti relativi all'esecuzione di lavori riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico⁸³, sono allegata la documentazione grafica e la dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche.
 2. Il rilascio del permesso di costruire per le opere del presente articolo è subordinato alla verifica della conformità da parte del responsabile del procedimento.

⁷⁸ art. 54 D.P.R. 380/2001 e L. 2 febbraio 1974, n. 64, art. 5, art.6 comma 1, art.7 comma 1, art.8 comma 1.

⁷⁹ art. 1 L. 9 gennaio 1989, n. 13

⁸⁰ art. 3 L. 9 gennaio 1989, n. 13,

⁸¹ agli articoli 873 e 907 del Codice Civile

⁸² art. 24 L. 5 febbraio 1992, n. 104; art. 62, comma 2 D.lgs. 31 marzo 1998 n. 112; artt. 107 e 109 D.lgs. n. 267 del 2000,

⁸³ art.82 comma 1 D.P.R. n.380/2001

ART. 20 – CRITERI PER INTERVENTI A TUTELA DEL PAESAGGIO E DEL DECORO URBANO

20.1 Decoro Urbano

1. Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza devono essere mantenuti, dai proprietari, nelle condizioni di decoro urbano a cura e spese della proprietà.
2. I progetti edilizi relativi agli edifici e ai manufatti in genere devono corrispondere alle esigenze del decoro edilizio e dell'inserimento ambientale, sia per la forma che per i materiali impiegati.
3. Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio e le relative aree di pertinenza in ogni sua parte in buono stato di conservazione, soprattutto per quanto riguarda la stabilità delle strutture e il decoro.
4. Qualora gli edifici e relative aree di pertinenza, per il loro stato di manutenzione, non presentino le condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano o non rispondano alle esigenze di sicurezza, il Dirigente potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle necessarie opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni dei portici e adeguata illuminazione notturna).

20.2 Autorizzazione Paesaggistica

VEDI SCHEDA TECNICA "L.2"

1. Il Comune, nell'esaminare la domanda di autorizzazione, verifica la conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nello statuto del proprio strumento di pianificazione territoriale e altresì verifica:
 - a. la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
 - b. la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area;
 - c. la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.⁸⁴
2. L'autorizzazione paesaggistica potrà essere rilasciata quando la proposta progettuale prevede interventi edilizi che modificano senza pregiudizio:
 - la sagoma dell'edificio originario oggetto della trasformazione;
 - l'altezza, anche a seguito di demolizione con spostamento di volumetrie, con l'introduzione di forme architettoniche diverse da quelle presenti nell'edificio originario;
 - forme tipologiche degli edifici che implicino la modifica sostanziale delle aperture e conseguentemente delle facciate preesistenti;
 - le decorazioni e l'equilibrio compositivo delle facciate;
 - le coperture con l'introduzione di tagli, terrazze ed altri elementi di alterazione sia cromatica che dei materiali impiegati.
3. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di beni ambientali inclusi negli elenchi pubblicati a norma delle disposizioni di legge vigenti⁸⁵, non possono distruggerli né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.⁸⁶
4. Con specifica delibera di Giunta Comunale vengono precisati e definiti i procedimenti amministrativi nonché la documentazione necessaria per il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica.⁸⁷ **VEDI SCHEDA TECNICA "V.3"**

20.3 Piano del Colore VEDI SCHEDA TECNICA "L.3"

1. Al fine di garantire la tutela del colore delle facciate dei fabbricati⁸⁸ nonché dell'insieme delle decorazioni e delle finiture esterne dei fronti dei fabbricati, una specifica scheda tecnica definisce le modalità applicative del "piano del colore"; detta scheda, oltre a riportare il perimetro e l'ambito di applicazione, sarà inoltre corredata dai seguenti allegati:
 - Censimento Cromatico e degli elementi caratterizzanti i fronti;
 - Modello Cromatico di Base;
 - Cartografia;
 - Campioni delle colorazioni e codici di riferimento;
 - Scheda Tecnica;
 - Cicli d'intervento su intonaci;
 - Prescrizioni su infissi e finiture.

⁸⁴ art. 88 comma 2 L.R. 03/01/2005, n. 1

⁸⁵ D. Lgs. n. 42 del 2004

⁸⁶ art. 146 D.Lgs. n. 42 del 2004.

⁸⁷ Fino all'emanazione del Regolamento Regionale (art.94 L.R. 1/2005) si applica il regolamento approvato con Regio Decreto n.1357 del 03/06/1940.

⁸⁸ art.154 D. Lgs. n. 42 del 2004

2. Per quanto riguarda gli interventi edilizi rientranti nelle categorie d'intervento della manutenzione ordinaria, della manutenzione straordinaria e del restauro edilizio di cui sopra, che comprendono opere di tinteggiatura di facciate prospicienti vie, piazze, spazi pubblici o di uso pubblico o comunque visibili dall'esterno, la Denuncia d'Inizio Attività, o la Comunicazione deve contenere dichiarazione autocertificata del rispetto delle prescrizioni seguenti:
 - Le partiture e gli elementi decorativi delle facciate ed ogni altro elemento di rilievo esistente devono essere conservati.
 - La coloritura monocromatica è ammessa solo per quegli edifici senza alcuna parte di rilievo. Per gli edifici la cui facciata possiede elementi architettonici o decorativi, la colorazione policroma è prescritta dal Piano del Colore, secondo il Modello Cromatico di Base con eccezione di facciate con la presenza di pietra naturale, dei mattoni a vista e delle terrecotte per le quali la tinteggiatura è vietata.

Gli interventi di recupero si suddividono nelle seguenti tipologie principali:

- Intonaci ammalorati e sgretolati: asportazione delle parti in fase di distacco e ripristino dell'intonaco con materiale idoneo;
- Intonaci vecchi in buone condizioni ma molto coesi in superficie (sfarinati): consolidare la parte superficiale ed applicare prodotti non molto filmogeni;
- Intonaci nuovi ma cavillati: recupero delle cavillature e protezione dell'intonaco dalle infiltrazioni d'acqua;
- Intonaci nuovi in buono stato: fissativo e pittura idonei alla protezione degli agenti atmosferici;
- Intonaci nuovi o vecchi con presenza di umidità ascendente: cicli idonei all'eliminazione dell'umidità;
- Cemento armato con parti in fase di distacco e ferri scoperti. Cicli protettivi: protezione del ferro d'armatura. Protezione con cicli idonei a contenere la penetrazione di H₂O e CO₂;
- Intonaci e pitture deteriorati dalla presenza di muffe ed alghe: eliminazione di muffe, alghe e delle relative spore; applicazione di prodotti protettivi.

Gli interventi di recupero devono seguire le raccomandazioni tecniche di cui all'allegato B del piano del colore.

Sono vietati rivestimenti di qualsiasi genere, nonché la riduzione a "mattoni a faccia a vista" degli edifici che si presentino intonacati alla data di approvazione del presente regolamento.

3. Analogamente per quanto riguarda interventi soggetti al rilascio del Permesso di Costruire, alla documentazione deve essere allegata dichiarazione del tecnico progettista del rispetto delle prescrizioni suddette.

20.4 Criteri per la disciplina del verde

Si rimanda al Regolamento del verde urbano, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.31 del 28/06/2005.

20.5 Insegne, mostre e vetrine⁸⁹

1. L'applicazione di insegne, mostre e vetrine di negozi o pubblici esercizi è soggetta a denuncia d'inizio attività e autorizzazione paesistica se ricadente all'interno dell'area soggetta a vincolo.
2. L'autorizzazione può essere rilasciata a condizione che i progetti relativi a nuovi fabbricati o ristrutturazioni con modifica della facciata con previsione di locali destinati a negozi o pubblici esercizi siano redatti prevedendo l'installazione di eventuali insegne, mostre o vetrine, che dovranno quindi essere collocate negli spazi prestabiliti senza alterare la composizione architettonica delle facciate.
3. Sono vietate le vetrine, le mostre e le insegne che aggettino dal filo del muro verso lo spazio pubblico con una sporgenza superiore a cm 15.
4. Sono vietate le vetrine, le mostre e le insegne installate su tetti e coperture in genere.

Con delibera di G.C. sono eventualmente adottate specifiche prescrizioni.

⁸⁹ art. 23 D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285

20.6 Coperture

1. Le coperture originarie, compresi camini, torri, altane e abbaini che non costituiscano superfetazioni evidenti e successive all'impianto originario, dovranno essere conservate nella loro integrità, ed eventualmente restaurate con elementi strutturali dello stesso tipo.
2. Negli interventi di sostituzione di coperture dovrà essere rilevato e documentato lo stato attuale antecedente l'intervento sia dei piani di posa che dell'andamento e inclinazione delle falde.
3. Il manto di copertura dei tetti a falde inclinate, se costituito da tegole e embrici toscani o tegole marsigliesi dovrà essere conservato con il recupero degli elementi sani e la sostituzione degli elementi dello stesso tipo.
4. Nel caso di nuove coperture sia di edifici ristrutturati che di nuove costruzioni negli isolati si dovranno di norma prevedere coperture coperture a falde inclinate con manto di copertura di tegole, embrici e marsigliesi.
5. Fanno eccezione le coperture particolari originarie di altro tipo che dovranno essere conservate nella loro integrità, sostituendo gli elementi deteriorati con altri di tipo eguale.

20.7 Impianti, antenne e altri accessori VEDI SCHEDE TECNICHE "E.I – G.4"

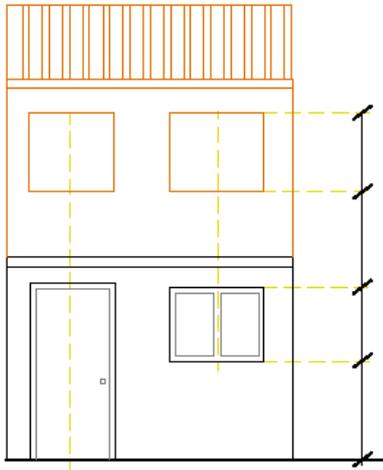
1. L'installazione di antenne, parabole, condizionatori e altri elementi accessori tecnologici degli edifici è soggetta a denuncia d'inizio attività e autorizzazione paesistica se ricadente in area soggetta a vincolo.
2. È vietata l'installazione di condizionatori, parabole o altro elemento tecnologico sulle facciate principali degli edifici fronteggianti la strada o comunque sulle facciate visibili dalla stessa.
3. È vietata l'installazione di lavatoi, contatori, lavatrici o accessori (es. mobili, contenitori ecc.) sui balconi fronteggianti la strada o visibili dalla stessa.
4. L'installazione degli impianti e accessori di cui ai precedenti punti 1 e 2 è ammessa sulle facciate laterali o tergalì purchè non fronteggianti le strade.
5. Gli scarichi dei condizionatori dovranno essere canalizzati nella fognatura bianca.
6. per quanto riguarda le parabole e le antenne vedere anche l'art. 11 lettera j.

ART. 21 – CRITERI PER LA TUTELA DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE

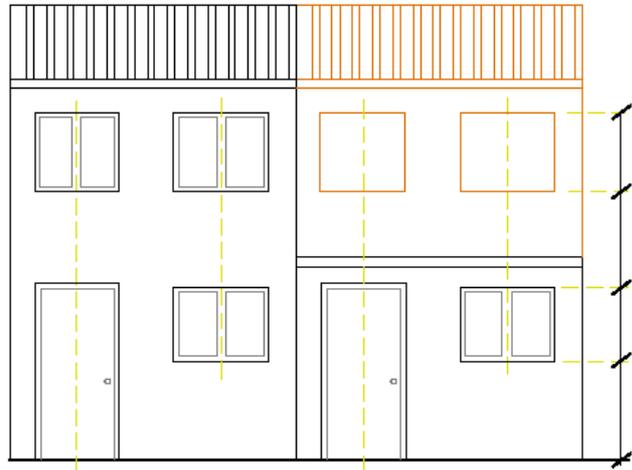
1. Conseguentemente all'individuazione delle tipologie edilizie effettuata in sede di normativa urbanistica, il presente regolamento definisce i seguenti criteri relativi a dette tipologie:
 - per le case a schiera, mantenimento della dislocazione dell'impianto distributivo e dell'accesso per il passaggio verso la corte interna (passetto);
 - per le case in linea, mantenimento della ripartizione distributiva ed eventuale ripartizione della scansione delle aperture;
 - per le ville mantenimento delle distribuzioni interne, delle principali strutture, delle altezze dei vani, dell'impianto formale e della scansione delle aperture.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere rispettosi del processo evolutivo tipologico di cui all'allegato schema e anche con specifiche delibere di Giunta Comunale in base ad ulteriori indagini storiche. (vedi schemi – allegato n. 9)

CRITERI PER LA TUTELA DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE

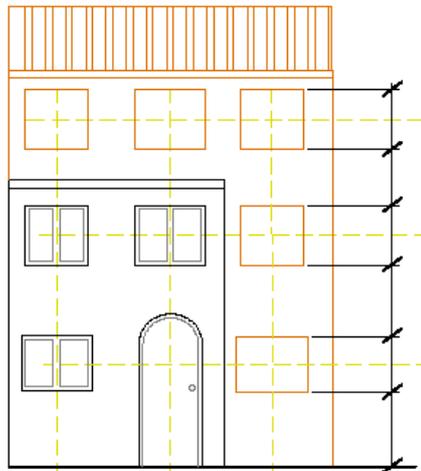
RIALZAMENTO



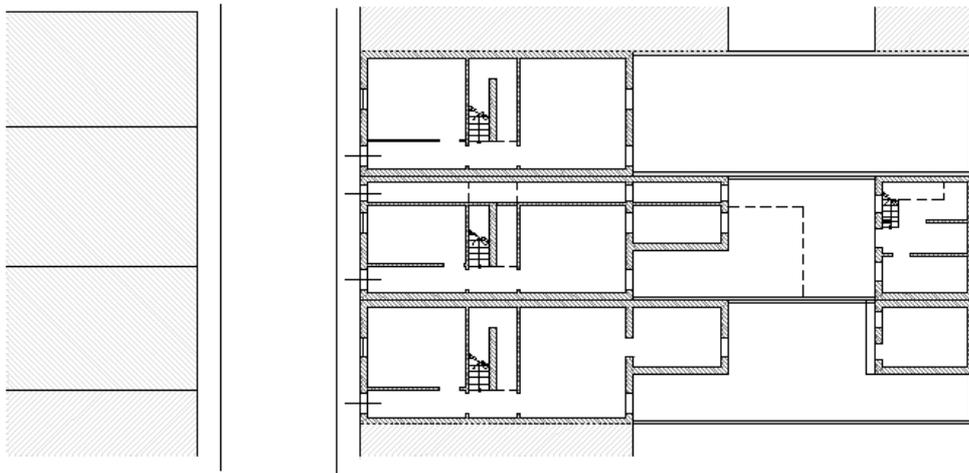
RIALZAMENTO IN ADERENZA



RIALZAMENTO ED AMPLIAMENTO



MANTENIMENTO DELL'IMPIANTO DISTRIBUTIVO



ART. 22 – CRITERI PER ELEMENTI ARREDO URBANO

1. Nelle zone destinate a servizi pubblici, e in particolare nei casi di occupazione di suolo pubblico, ovvero privato gravato di servitù di passaggio pubblico, sono ammesse strutture di arredo urbano quali chioschi, edicole e gazebo senza verifica della capacità edificatoria alle seguenti condizioni:
 - nell'ambito della Zona A del P.R.G., strutture con ingombro planimetrico di superficie utile pari a 12 mq. fatti salvi casi di particolare tutela del contesto architettonico per i quali possono essere prescritti ingombri di superficie minore e casi, invece, riferiti ad ambiti di maggiore respiro (slarghi, piazze), che possono sopportare dimensioni maggiori fino ad un massimo di mq. 20;
 - nel restante territorio comunale strutture con ingombro planimetrico di superficie utile massima pari a mq. 33.
 - Al fine di tutelare la sicurezza stradale, dette strutture dovranno in ogni caso lasciare libera un'area di ml. 5.00 dagli incroci. In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto indicate devesi aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio della distanza stabilita, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.

22.1 Gazebo

I gazebo devono rispettare i seguenti requisiti:

- La lunghezza in senso longitudinale, non potrà superare la larghezza del fronte dell'esercizio;
- La lunghezza in senso perpendicolare non dovrà essere superiore a ml.4;
- Il marciapiede *interposto* deve comunque essere libero e la distanza massima (dal fronte dell'esercizio al lato estremo del gazebo) non potrà essere superiore a m.7;

Con specifica delibera di Giunta Comunale sono stabilite le caratteristiche tecniche ed estetico-architettoniche.

22.2 Verande a servizio di pubblici esercizi

Le verande devono rispettare i seguenti requisiti:

- Sono realizzate in aderenza agli esercizi;
- La lunghezza in senso longitudinale, non potrà superare la larghezza del fronte dell'esercizio;
- La lunghezza in senso perpendicolare non dovrà essere superiore a m.4;
- Le verande dovranno essere realizzate tramite strutture temporanee, interamente smontabili, chiuse perimetralmente, con altezza non superiore a m.2.70 indipendentemente dalla copertura nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza dell'intero esercizio;
- Sono consentiti aggetti o forme decorative, purché realizzati con i materiali consentiti.

Con specifica delibera di Giunta Comunale verranno stabilite le caratteristiche tecniche ed estetico-architettoniche.

ART. 23 – CRITERI PER LA DOTAZIONE DI PARCHEGGI

23.1 Disciplina dei parcheggi

1. Ai fini della gestione del processo edilizio i parcheggi previsti dalle presenti norme si suddividono nelle seguenti categorie:
 - a. Parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - b. Parcheggi e autorimesse a servizio esclusivo degli edifici;
 - c. Parcheggi e autorimesse a servizio esclusivo degli edifici con destinazione commerciale;
 - d. Parcheggi pertinenziali.
2. La misura dello standard è espressa in mq di superficie in rapporto alla superficie utile (Su) destinata all'uso. La relativa superficie è comprensiva sia dello spazio di sosta, sia degli spazi di accesso e manovra. Quale che sia la superficie risultante dall'applicazione del parametro, la dotazione minima è costituita da 1 posto auto.

3. Per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia quando prevedono interventi di demolizione e ricostruzione di natura residenziale, direzionale e commerciale, devono essere individuate le aree da destinarsi a parcheggio, nella misura di 1 mq/10 mc.⁹⁰
4. Per gli interventi artigianali e industriali a un solo piano, la dotazione di parcheggi viene calcolata nella misura di 1mq/10mc sul volume virtuale calcolato moltiplicando la superficie coperta per un'altezza virtuale di m.3.50.
5. Le dimensioni minime dei singoli posti auto, esclusi gli spazi di accesso e manovra, non possono in ogni caso risultare inferiori a ml 2,50 x ml 4,80. Con specifica scheda tecnica sono precisate le dimensioni minime per le varie tipologie di parcheggio (in linea, a spina, a squadra ecc..)

a. Parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria

1. Le aree relative devono essere attrezzate contestualmente alle costruzioni, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo e successivamente cedute gratuitamente al Comune.
2. Esse devono essere di norma localizzate sul fronte strada, fuori dalla sede stradale e comunque nelle immediate adiacenze e al diretto servizio degli insediamenti.

b. Parcheggi e autorimesse a servizio esclusivo degli edifici

1. I parcheggi e le autorimesse a servizio dei singoli edifici sono necessari a soddisfare le esigenze di parcheggio privato, siano essi ricavati al coperto come autorimesse oppure risultino come posti macchina scoperti adiacenti all'edificio.
2. In ogni caso negli edifici esistenti sottoposti a disciplina di conservazione gli interventi per la realizzazione di autorimesse devono essere compatibili con le prescrizioni delle norme di tutela paesaggistica.

c. Parcheggi e autorimesse a servizio esclusivo degli edifici commerciali

1. I parcheggi e autorimesse a servizio esclusivo degli edifici commerciali, per gli effetti della normativa vigente,⁹¹ per il territorio comunale sono:
 - Esercizi di vicinato: strutture ed esercizi commerciali inferiori a mq 250;
 - Medie strutture di vendita: strutture commerciali con superfici di vendita superiori a mq 250 e fino a mq 1.500;
 - Grandi strutture di vendita di tipologia **A**: esercizi commerciali con superfici di vendita superiore a 10.000 mq;
 - Grandi strutture di vendita di tipologia **B**: esercizi commerciali con superfici di vendita tra 5.000 mq e 10.000 mq;
 - Grandi strutture di Vendita di tipologia **C**: esercizi commerciali con superfici di vendita tra 1.500 mq e 5.000 mq.
2. Dotazione minima di parcheggi per le strutture commerciali:
 - a. Esercizi di Vicinato:
 - Parcheggi per la sosta stanziale 1 mq di parcheggio ogni 10 mc di volumetria;
 - Parcheggi per la sosta di relazione 1 mq ogni 1 mq di superficie di vendita.
 - b. Medie Strutture di Vendita:
 - Parcheggi per la sosta stanziale 1 mq di parcheggio ogni 10 mc di volumetria;
 - Parcheggi per la sosta di relazione 1,5 mq ogni 1 mq di superficie di vendita.
 - c. Grandi Strutture di Vendita:
 - Parcheggi per la sosta stanziale 1 mq di parcheggio ogni 10 mc di volumetria;
 - Parcheggi per la sosta di relazione 2 mq ogni 1 mq di superficie di vendita.
3. Sono fatte salve le ulteriori prescrizioni di dotazione di parcheggio di cui alla normativa vigente⁹².

⁹⁰ art. 9 L. 122/89

⁹¹ L. n. 114/98, L.R. 17 Maggio 1999 n. 28 e relativo Regolamento Regionale n. 4/1999; Delibera C.R. n.137 25 Maggio 1999 modificata con delibera C.R. n. 233/1999

⁹² Delibera C.R. n. 233/99 e D.M. n. 1444/68

d. Parcheggi pertinenziali⁹³

1. Nel sottosuolo dei lotti, purché completamente interrati, ed ai piani terra seminterrati ed interrati dei fabbricati esistenti, possono essere realizzati parcheggi pertinenziali anche in deroga al presente Regolamento nonché agli strumenti urbanistici.
2. I criteri per l'accertamento della natura pertinenziale delle autorimesse vengono definiti dalla normativa di dettaglio in recepimento degli orientamenti giurisprudenziali.
3. Le tettoie per auto, bici e moto devono avere, per essere considerate Superficie Accessoria (S.n.r.), caratteristiche tipologiche facilmente identificabile come parcheggio coperto; in particolare nelle nuove costruzioni, devono avere altezza del fronte inferiore o uguale a ml 2,40 e profondità fino a ml 6.

23.2 Monetizzazioni aree a parcheggio

1. Per quanto riguarda il reperimento di aree a parcheggio come standard urbanistici,⁹⁴ da collegarsi a incrementi volumetrici, ampliamenti e ristrutturazioni, per interventi che ricadono in aree in cui tale disponibilità non può essere assicurata o per le modeste consistenze di superfici da cedere, è consentita la possibilità di monetizzare la mancata cessione delle aree tramite il versamento al Comune del corrispettivo del costo di esproprio e del costo di realizzazione della struttura. Tali importi vengono determinati annualmente con determinazione dirigenziale tenendo conto dei prezzi medi di espropri e dei costi medi delle opere di urbanizzazione praticati nell'anno precedente.
2. Il procedimento della monetizzazione non si applica ai Piani Attuativi, Comparti, Concessioni Convenzionate (BL) con prescrizioni ed individuazioni di aree da cedere a standard.⁹⁵
3. Per il calcolo della superficie monetizzabile, per insediamenti commerciali ricadenti in zone omogenee A e B⁹⁶, non si applica la riduzione del 50% in quanto non sono previste strutture integrative sui cui prevedere la dotazione a parcheggio.
4. Al fine di dotare il territorio comunale di strutture a parcheggio per soddisfare il fabbisogno di tale servizio, il Comune utilizzerà le disponibilità finanziarie di cui al primo comma per realizzazione di parcheggi.
5. Per interventi in aree in cui la completa saturazione edilizia non permette la possibilità della riqualificazione strutturale, funzionale e commerciale o comunque dove si renda difficile la possibilità di dotarsi di aree da destinare a parcheggio, la procedura di cui al primo comma è consentita anche per le aree di cui alla L. 122/89.

ART.24 – CRITERI EDILIZI PER GLI INTERVENTI IN ZONE AGRICOLE

24.1 Serre

1. Le serre a carattere permanente devono rispettare:
 - La distanza minima dalle abitazioni pari al doppio dell'altezza della serra ($D = h \times 2$) e comunque non inferiore a m.10;
 - Il rapporto di copertura pari al 75% della superficie del fondo sul quale insiste la serra.
2. Le serre a carattere temporaneo devono rispettare le seguenti prescrizioni:
 - essere strutture con copertura stagionale per la durata del ciclo produttivo ancorché superiore all'anno;
 - il materiale utilizzato deve consentire il passaggio della luce;
 - l'altezza massima non deve superare i 4 m. in gronda e i 7 m. al culmine. Nel caso di serre con coperture "tunnel" viene considerata solo l'altezza al culmine;
 - le distanze minime non devono essere inferiori a:
 - metri 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
 - metri 10 da tutte le altre abitazioni, riducibile a metri 5 qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
 - metri 3 dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a m.5;
 - metri 1,50 dal confine se l'altezza massima al culmine è uguale o inferiore a m.5.

⁹³ Art. 9 L. 122/89

⁹⁴ D.M. n. 1444/68

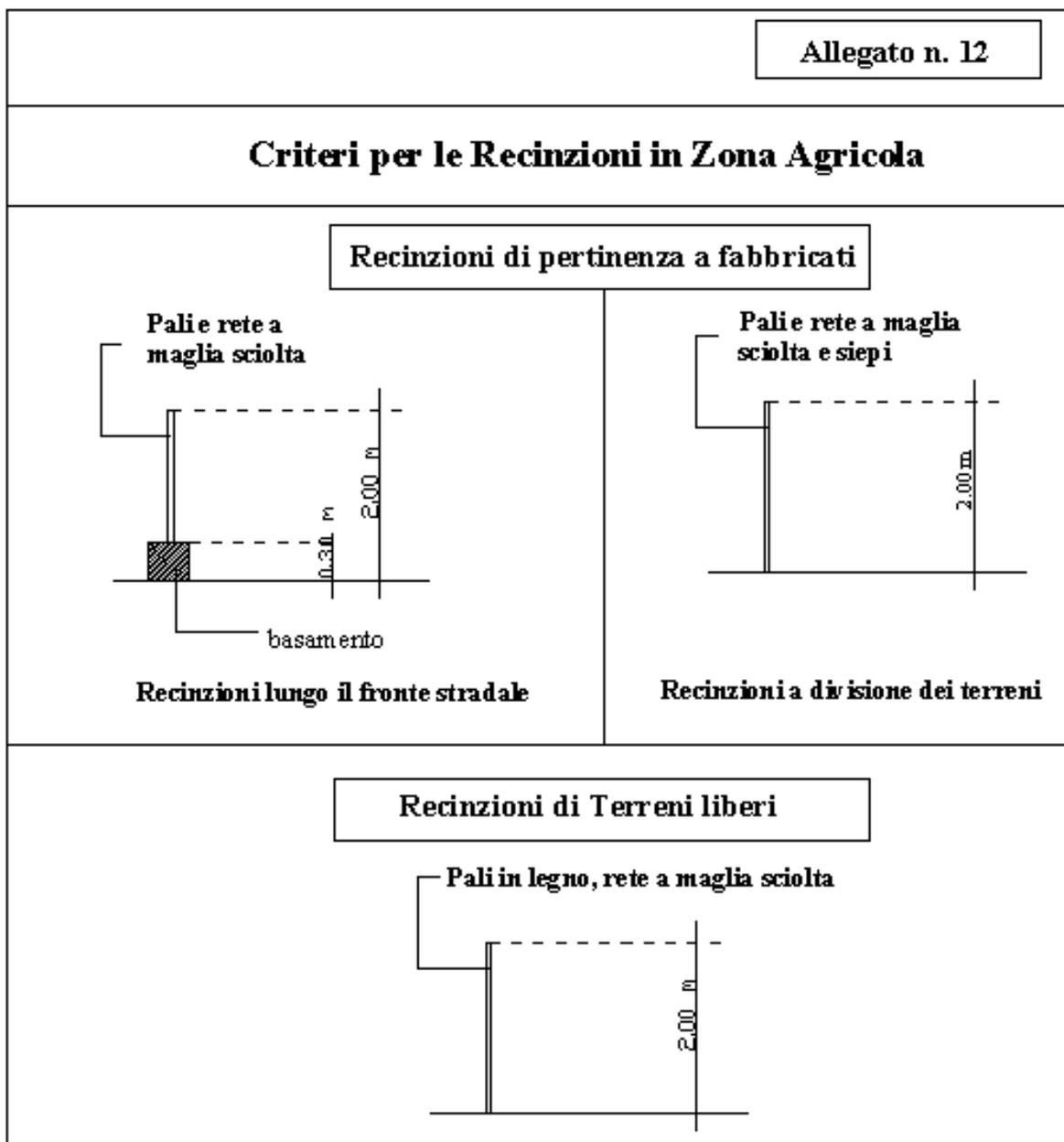
⁹⁵ D.M. n. 1444/68

⁹⁶ D.M. n. 1444/68

24.2 Recinzioni

(vedi schemi – allegato n. 12)

1. Nelle zone agricole sono ammesse recinzioni per le aree di pertinenza dei fabbricati costituite da pali e rete a maglia sciolta con sottostante cordolo di sostegno non superiore a mt. 0.30 fuori terra per una altezza massima complessiva di mt. 2,00 integrate con siepi nelle essenze tradizionali.
2. Le recinzioni in muratura sono ammesse esclusivamente ad integrazione ed in continuità con quelle esistenti sul fronte strada.
3. Per la recinzione di terreni liberi sono ammesse soltanto recinzioni costituite esclusivamente da pali e rete a maglia sciolta; non sono ammessi cordoli di sostenimento né siepi.



24.3 Annessi agricoli

Sono considerati annessi agricoli solo quelle strutture connesse direttamente alla funzione agricola-produttiva e documentate da apposito Piano Agricolo Ambientale.

24.4 Prescrizioni per la tutela delle tipologie edilizie coloniche

Le case coloniche individuate con specifica prescrizione di tutela nella strumentazione urbanistica, non possono subire alterazione della tipologia edilizia con l'obbligo di mantenimento:

- della partizione delle aperture sul fronte principale, di norma quello posto a sud;
- della posizione e forma delle scale;
- della percezione degli eventuali elementi esterni di distribuzione tipologica (scale, fienili ecc...).

24.5 Stalle

Le stalle ed i ricoveri per animali da reddito (bovini, suini, equini ecc..) dovranno rispondere ai requisiti generali di legge⁹⁷ ed al Regolamento d'igiene del Comune.

Con specifica delibera di Giunta Comunale saranno stabiliti i requisiti minimi e le caratteristiche specificate per tipologia di stalle (equine, bovine, suine).

ART.25 – CRITERI EDILIZI PER GLI INTERVENTI NEL PARCO

25.1 Interventi su edifici esistenti

Le categorie d'intervento sugli edifici esistenti, prescritti dalla normativa urbanistica vigente nelle aree del Parco, sono definite dal presente Regolamento.

25.2 Recinzioni

1. Sono ammesse recinzioni prevalentemente per le aree di pertinenza dei fabbricati costituite da pali e rete a maglia sciolta con sottostante cordolo di sostegno non superiore a mt. 0.30 fuori terra per una altezza massima complessiva di mt. 2,00 integrate con siepi nelle essenze tradizionali.
2. Le recinzioni in muratura sono ammesse esclusivamente ad integrazione ed in continuità con quelle esistenti sul fronte strada.
3. Per la recinzione di terreni liberi sono ammesse soltanto recinzioni costituite esclusivamente da pali e rete a maglia sciolta; non sono ammessi cordoli di sostenimento né siepi.

25.3 Stabilimenti Balneari

1. Per gli stabilimenti balneari ricadenti nelle aree soggette a disciplina del Parco, valgono le disposizioni contenute negli specifici strumenti urbanistici.⁹⁸
Gli interventi ammissibili sono definiti dal Piano di Gestione dell'Ente Parco Migliarino San Rossore Massaciuccoli.⁹⁹

⁹⁷ TT.UU.LL.SS. approvato con R.D. 27/07/1934, n.1265

⁹⁸ Delibera del Consiglio Regionale Toscana n. 515 del 12/12/1989

⁹⁹ Art.14 e succ. del Piano di gestione del Parco.

ART.26-CRITERI EDILIZI PER GLI STABILIMENTI BALNEARI¹⁰⁰

1. Il Piano di Utilizzo degli Arenili, (P.U.A.)¹⁰¹, definisce i criteri di utilizzazione delle aree nelle spiagge, dai punti ombra ed altre forme e modalità di utilizzazione.
2. Gli stabilimenti balneari, sono di norma rivestiti in legno e solo per le strutture portanti ed i servizi è consentito l'impiego di materiali che assicurino la sicurezza ed il rispetto della normativa antincendio.

26.1 Requisiti minimi

1. Ogni cabina deve avere una superficie minima di mq.0.80.
2. Deve essere individuato almeno un servizio igienico per uomini e uno per donne, ogni 100 punti ombra o frazione di 50, oppure uno ogni 40 cabine negli stabilimenti in cui il numero delle cabine è superiore ai punti ombra.
3. Il rapporto tra il numero di cabine e i punti ombra è determinato nella misura del 10%.

26.2 Strutture stagionali legate alla funzione balneare e turistica

1. Per ogni stabilimento balneare il relativo atto autorizzatorio può indicare gli spazi da attrezzare con strutture, a carattere temporaneo e stagionale, alla funzione balneare e turistica che, per la loro natura, sono da considerarsi privi di consistenza volumetrica.
2. L'installazione di dette strutture non potrà avvenire prima dell'apertura annuale della stagione balneare e il loro smontaggio dovrà avvenire entro la chiusura di tale stagione.

26.3 Recinzioni

1. Le recinzioni possono essere realizzate esclusivamente lungo i fronti principali e prospicienti la viabilità pubblica a delimitazione delle aree destinate a strutture balneari, con altezza non superiore a m.1.50.
2. Sono vietate recinzioni perpendicolari alla viabilità principale a divisione degli stabilimenti balneari medesimi.

26.4 Calcolo del volume e della superficie coperta negli stabilimenti balneari

1. La volumetria è data dal prodotto della superficie coperta (Sc) per l'altezza misurata dal piano di riferimento(piano di campagna) alla gronda. Il piano di riferimento è quello della strada pubblica più vicina. Per gli stabilimenti balneari della Terrazza della Repubblica il piano di riferimento è pari a ml. – 1,30 dalla quota di calpestio della Terrazza stessa.
2. La Sc è rappresentata dalla proiezione sul terreno delle coperture e rientrano in questa tutte le costruzioni destinati alla funzione balneare facenti parte dello stabilimento..
3. Al di fuori della Sc suddetta potranno essere realizzate esclusivamente scale di accesso ai locali interrati o seminterrati.
4. La pendenza della copertura deve essere pari al 30%.

(vedi schemi – allegato n. 13)

26.5 Piscine

È possibile realizzare piscine all'aperto a servizio degli stabilimenti balneari, a condizione che vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

- La distanza (D) tra l'impianto della piscina e il corpo-cabine dovrà essere superiore a ml 4.00;
- I volumi tecnici per il funzionamento degli impianti dovranno essere interrati;
- La larghezza massima (L1) della piscina non dovrà superare il 50% della distanza tra i corpi-cabine;
- La lunghezza massima della piscina (L2) non dovrà superare l'80% della media della lunghezza dei corpi-cabine;
- La pavimentazione (P) intorno al bordo della piscina non dovrà superare i mt. 2.00.

(vedi schemi – allegato n. 14)

¹⁰⁰ art.69 L.R. 23 marzo 2000 n.42 e successive modificazioni e integrazioni

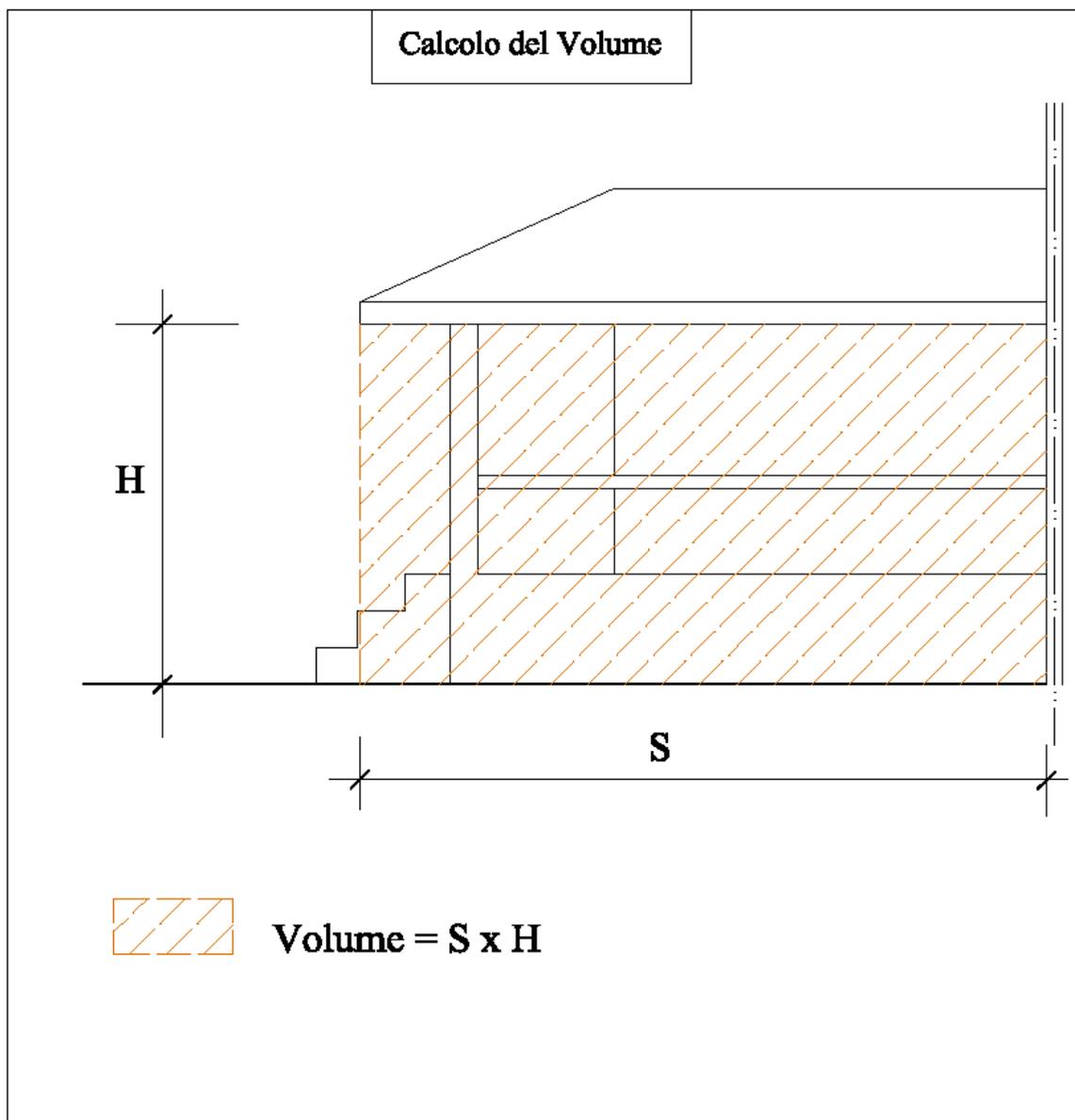
¹⁰¹ L. 04/10/1993 n.494

26.6 Locali seminterrati

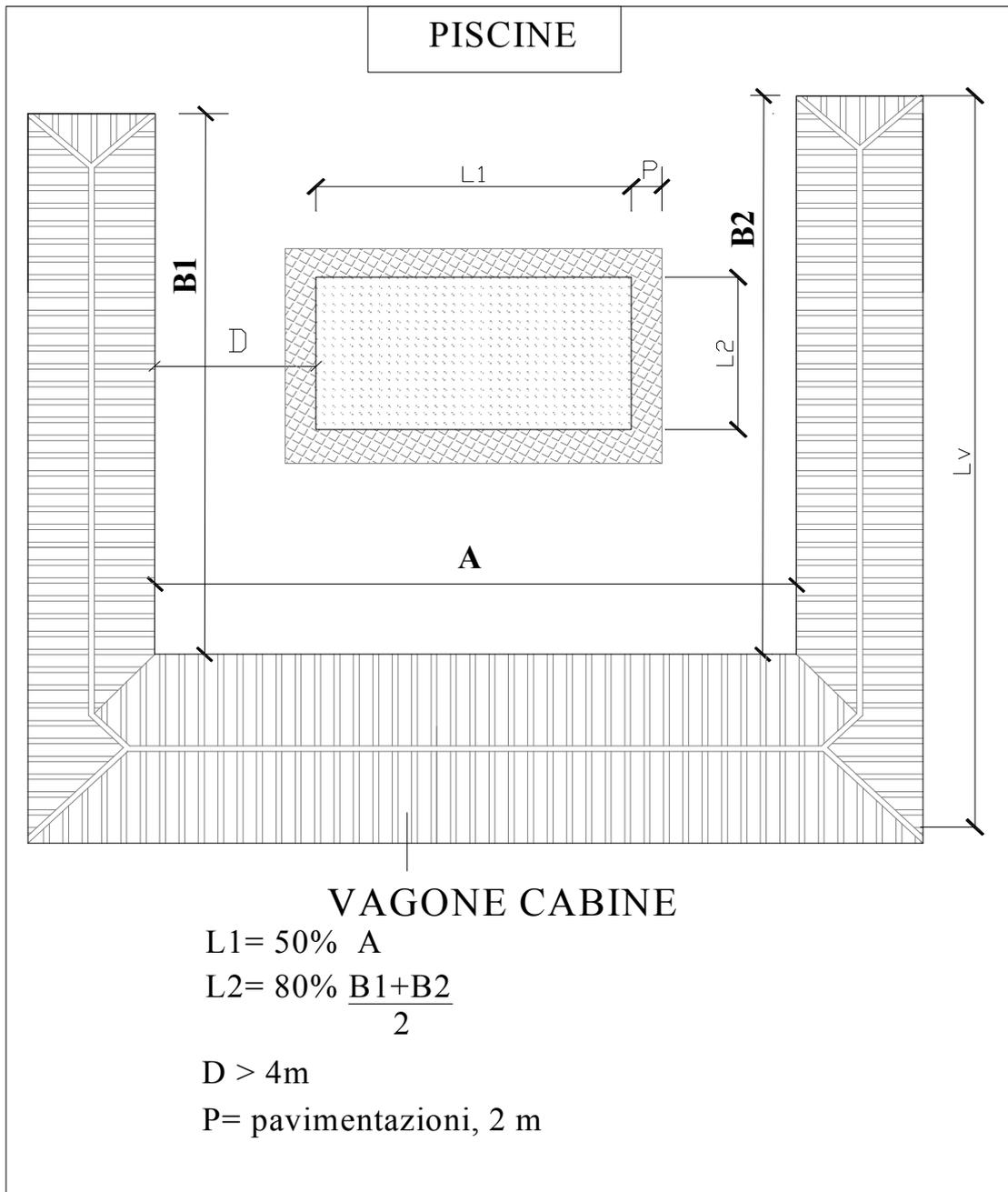
I locali posti al piano seminterrato potranno essere utilizzati come cucine solo se con altezza minima di mt.3,00 in possesso delle medesime caratteristiche igienico-sanitarie (costruttive, di areazione e di illuminazione) previste per i locali fuori terra nonchè rispettare le normative in materia di sicurezza. Tale utilizzo dovrà essere richiesto in deroga ai sensi del D.P.R. 303/56.

Allegato n. 13

Criteria edilizi per Stabilimenti Balneari



Criteria edilizi per Stabilimenti Balneari



ART.27 – CRITERI EDILIZI PER GLI INTERVENTI CON FUNZIONE RICETTIVA

27.1 Campeggi

Tipologia delle strutture:

1. Le strutture installate all'interno del campeggio dovranno, di norma, essere realizzate in legno ad eccezione dei basamenti e dei servizi.
2. Le recinzioni sono ammesse prevalentemente per le aree di pertinenza dei fabbricati costituite da pali e rete a maglia sciolta con sottostante cordolo di sostegno non superiore a mt. 0.30 fuori terra per una altezza massima complessiva di mt. 2,00 integrate con siepi nelle essenze tradizionali.
3. Requisiti minimi delle aree destinate a servizi:
 - 1 doccia chiusa ogni 25 ospiti;
 - 1 w.c. ogni 15 ospiti;
 - 1 lavabo ogni 20 ospiti;
 - 1 lavello per stoviglie ogni 50 ospiti (40 ospiti per villaggi turistici);
 - 1 lavatoio per panni ogni 60 ospiti;
 - 1 banco bar;
 - almeno un'attrezzatura sportiva per campeggi a due stelle;¹⁰²
 - area gioco bambini.

27.2 Alberghi

Gli alberghi devono possedere i seguenti requisiti minimi:

- un numero di camere adibite al pernottamento della clientela non inferiore a 7; nel computo sono comprese anche eventuali unità abitative nei limiti previsti dalla normativa vigente;
- almeno un locale bagno ogni 10 posti letto;
- un lavabo con acqua corrente calda e fredda in ciascuna camera adibita al pernottamento della clientela;
- almeno un locale ad uso comune che può coincidere con la sala ristorante o il bar;
- Ascensori ad uso della clientela e ascensori di servizio (o montacarichi);
- Tutti i requisiti obbligatori per la classificazione ad una stella, tranne i casi in cui siano posseduti i requisiti di livello superiore¹⁰³;
- L'altezza minima interna utile dei locali bagno e gli altri vani accessori è di mt. 2,40. I locali posti al piano seminterrato potranno essere utilizzati come cucine solamente se di altezza pari ad almeno m.3,00 e se dotati di caratteristiche costruttive, di areazione ed illuminazione previste per i locali fuori terra e rispettare le normative in materia di sicurezza. Tale utilizzo dovrà essere richiesto in deroga ai sensi del D.P.R. 303/56.
- L'altezza minima dei locali principali esclusivi o collettivi è di mt. 2.70.

27.3 Villaggi turistici¹⁰⁴

1. Le strutture per la sosta e il soggiorno del turista, devono avere le seguenti caratteristiche:
 - pareti e coperture impermeabili, non combustibili e coibentate;
 - pavimentazioni in materiale facilmente lavabile;
 - servizi igienici composti da w.c., lavandino e doccia;
 - presa di corrente all'interno, allacciamento alla rete idrica fognaria elettrica;
 - attrezzature per il soggiorno in proporzione al numero degli ospiti previsto per ciascuna struttura allestita, comprese quelle per la preparazione e la consumazione dei pasti;
 - superficie coperta non inferiore a 3 mq per persona e non superiore al 50 % dell'intera superficie della piazzola.
2. Nei villaggi turistici le strutture permanentemente ancorate al suolo sono edificazioni realizzate anche con materiali edili.

¹⁰² Allegato E al Regolamento di attuazione del T.U. L.R. in materia di turismo (L.R.42/2000 e successive modificazioni)

¹⁰³ Allegato D al Regolamento di attuazione del T.U. L.R. in materia di turismo (L.R.42/2000 e successive modificazioni)

¹⁰⁴ art.30 L.R. 23 marzo 2000, n.42 e successive modificazioni

27.4 Residenze turistiche alberghiere¹⁰⁵

Le residenze turistico-alberghiere devono possedere i seguenti requisiti minimi¹⁰⁶ :

- un numero di unità abitative adibite al pernottamento della clientela non inferiore a 7, dotate di servizio autonomo di cucina e di locale bagno riservato; nel computo sono comprese anche eventuali camere, con o senza vano soggiorno e senza il servizio di cucina;
- almeno un locale per uso comune;
- L'altezza minima interna utile dei locali bagno, cucina e gli altri vani accessori è di mq. 2,40. Detta altezza deve intendersi riferita ai soli locali annessi alle camere od unità abitative e adibite ad uso esclusivo delle persone alloggiate.
- L'altezza minima dei altri locali principali esclusivi o collettivi è di mt. 2.70;
- tutti i requisiti obbligatori per la classificazione a due stelle, tranne i casi in cui siano posseduti requisiti di livello superiore.¹⁰⁷

27.5 Ostelli

1. Gli ostelli per la gioventù devono avere:¹⁰⁸
 - una superficie minima delle camere, al netto di ogni locale accessorio, di 8 mq per le camere ad un letto e 12 mq per le camere a due letti, con un incremento di superficie di 4 mq per ogni letto in più;
 - un'altezza minima dei locali di m 2.70 fermo restando il rispetto delle superfici minime;
 - un w.c. ogni 10 posti letto effettivi, un bagno o doccia ogni 12 posti letto effettivi, un lavabo ogni 4 posti letto effettivi; detti rapporti sono calcolati non computando le camere dotate di servizi igienici privati;
 - Il locale o i locali comuni di soggiorno devono essere dimensionati complessivamente nel rapporto minimo di mq 0.50 per ogni posto letto effettivo, con un minimo di mq 8; tali locali possono coincidere con la sala da pranzo;
 - A ciascun letto base potrà essere sovrapposto un altro letto, purchè sia comunque garantita la cubatura di 9 mc per ogni posto letto aggiunto.
2. Presso la struttura ricettiva deve essere esposta all'esterno, in modo ben visibile, insegna con la denominazione, nonché l'indicazione della tipologia.

27.6 Strutture extra alberghiere

27.6.1 Affittacamere¹⁰⁹

I locali destinati all'esercizio di affittacamere devono possedere i requisiti strutturali e igienici – edilizi previsti per le case di civile abitazione, anche per quanto attiene alle superfici delle camere e degli altri locali.

27.6.2 Case ed appartamenti per vacanze¹¹⁰

VEDI SCHEDA TECNICA "R.8"

1. Le case e gli appartamenti per vacanze devono possedere i requisiti strutturali e igienici – edilizi previsti per le case di civile abitazione, anche per quanto attiene alle superfici delle camere e degli altri locali
2. Presso la struttura ricettiva deve essere esposta all'esterno, in modo ben visibile, insegna con la denominazione, nonché l'indicazione della tipologia.

27.6.3 Residenze d'epoca¹¹¹

1. Nella gestione delle residenze d'epoca devono essere assicurati i servizi essenziali ed i requisiti tecnici ed igienico – sanitari:
previsti per gli esercizi di affittacamere, qualora l'offerta riguardi camere;
previsti per le case e appartamenti per vacanze, qualora l'offerta riguardi unità abitative.

¹⁰⁵ L.R. 23 marzo 2000, n.42-art.27 e successive modificazioni

¹⁰⁶ art.12 comma 2 Regolamento di attuazione della 42/00 e successive modificazioni

¹⁰⁷ Allegato D al Regolamento di attuazione del T.U. L.R. in materia di turismo (L.R.42/2000 e successive modificazioni)

¹⁰⁸ art.36 Regolamento di attuazione della L. n. 42/00 e successive modificazioni

¹⁰⁹ art.39 Regolamento di attuazione della L. n. 42/00 e successive modificazioni

¹¹⁰ art.40 Regolamento di attuazione della L. n. 42/00 e successive modificazioni

¹¹¹ art.41 Regolamento di attuazione della L. n. 42/00 e successive modificazioni

2. Alle residenze d'epoca si applicano tutte le disposizioni relative agli esercizi di affittacamere e case appartamenti vacanza ad eccezione rispettivamente del numero massimo dei posti letto e minimo delle unità abitative.

27.6.4 Residence

1. I residence devono possedere, oltre ai requisiti igienici ed edilizi previsti per le case di civile abitazione, i seguenti requisiti minimi:¹¹²
 - un numero di unità abitative per l'alloggio della clientela non inferiore a 7, ciascuna delle quali è costituita dall'insieme di uno o più locali preordinato come autonomo appartamento, dotata di servizio autonomo di cucina e stanza da bagno.
 - ascensore per la clientela.
2. Presso la struttura ricettiva deve essere esposta all'esterno, in modo ben visibile, insegna con la denominazione, nonché l'indicazione della tipologia e del livello di classificazione.

ART. 28 – CRITERI EDILIZI PER GLI INTERVENTI SU ATTIVITA' DEL SETTORE ALIMENTARE¹¹³

VEDI SCHEDA TECNICA "S.1"

Ai fini della conformità igienico-sanitaria le attività del settore alimentare devono osservare quanto di seguito specificato.

1. La progettazione, la costruzione e le dimensioni dei locali nei quali si trovano prodotti alimentari devono:
 - a. consentire un'adeguata pulizia e disinfezione;
 - b. essere tali da impedire l'accumulo di sporcizia e il contatto con materiali tossici, la penetrazione di particelle nei prodotti alimentari e la formazione di condensa o muffa sulle superfici;
 - c. consentire una corretta prassi igienica impedendo anche la contaminazione crociata, durante le operazioni, fra prodotti alimentari, apparecchiatura, materiali, acqua, ricambio d'aria o interventi del personale ed escludendo agenti esterni di contaminazione quali insetti e altri animali nocivi;
 - d. fornire, ove necessario, adeguate condizioni di temperatura per la lavorazione e l'immagazzinamento igienici dei prodotti.
2. Tutti i locali devono essere di dimensioni adeguate al potenziale produttivo, alle caratteristiche ed alla tipologia di attività. Tutti i locali devono avere accesso dall'interno dell'esercizio e devono essere distribuiti in maniera tale da garantire percorsi interni alla struttura. I locali di preparazione devono essere organizzati secondo il principio di marcia in avanti degli alimenti dalla materia prima al prodotto finito.
3. Tutti gli esercizi devono possedere uno o più servizi igienici per gli addetti, non direttamente comunicanti con i locali di lavoro, devono inoltre essere dotati di spogliatoio riservato agli addetti.
4. Per servizio igienico si intende un locale suddiviso in:
 - locale destinato ad accogliere wc ed eventuali altri accessori;
 - locale antibagno dotato di lavabo.La superficie minima complessiva di tale locale non deve essere inferiore a mq 2,00. Tale servizio igienico deve essere accessibile dall'interno della struttura.
5. Per i locali destinati ad attività lavorativa è prevista un'altezza minima di m.2,70, i locali destinati a servizi igienici, spogliatoi e magazzini alimenti devono avere un'altezza minima di m.2,40, salvo quanto previsto dall'art.16 del presente regolamento e dalle relative deliberazioni di Giunta Comunale a carattere tecnico-applicativo.
6. Lo spogliatoio deve avere una superficie minima di mq 1,20 per ogni addetto.
7. I locali posti al piano seminterrato potranno essere utilizzati come cucine solamente se di altezza pari ad almeno m.3,00 e se dotati di caratteristiche costruttive, di areazione ed illuminazione previste per i locali fuori terra e rispettare le normative in materia di sicurezza. Tale utilizzo è sottoposto alla richiesta di deroga ai sensi del D.P.R. 303/56.
8. In tutti i locali abitabili deve essere garantito un ricambio d'aria naturale proporzionato alla cubatura del locale e all'attività che in esso si svolge.
9. Tutti i locali devono essere dotati di sufficiente illuminazione naturale e/o artificiale.
10. Gli esercizi devono essere dotati di acqua potabile proveniente da acquedotto pubblico;
11. Con specifiche delibere tecniche verranno precisati ulteriori requisiti strutturali distinti per tipologie di attività.

¹¹² art. 12 Regolamento di attuazione della L. n. 42/00 e successive modificazioni

¹¹³ Regolamenti Comunitari n.852/2004 e 853/2004

ART. 29 – CRITERI PER LE STRUTTURE SANITARIE¹¹⁴

Le strutture pubbliche e private per l'esercizio di attività sanitarie devono assicurare:

- Prestazioni di assistenza specialistica ambulatoriale e territoriale;
- prestazioni di assistenza ospedaliera per acuti a ciclo continuativo e diurno;
- prestazioni di ricovero in fase post-acuta a ciclo continuativo e diurno.

ART.30 – CRITERI PER ATTIVITA' CON PARTICOLARI PRESCRIZIONI SANITARIE

30.1 Con specifica delibera tecnica di Giunta Comunale saranno stabiliti i criteri edilizi ed igienico-sanitari relativi alle seguenti attività:

- Scuole e asili
- Palestre

30.2 Attività soggette a riconoscimento sanitario

Per le attività soggette a riconoscimento comunitario, relative ai prodotti di origine animale, è necessario rinviare, per i requisiti, ai vari decreti di recepimento delle direttive verticali comunitarie vigenti.

30.3 Canili

I canili ed i ricoveri per animali d'affezione devono avere il nulla osta sanitario ai sensi del Regolamento di Polizia veterinaria nonché i requisiti di cui alla legislazione regionale vigente e rispettare i criteri di insediamento previsti dall'ordinanza sindacale¹¹⁵.

¹¹⁴ L.R. 23/02/1999 n.8

¹¹⁵ art.24 Regolamento Polizia veterinaria n.320/54; L.R. n.43/95 e successive modificazioni e integrazioni; Ordinanza del Sindaco del Comune di Viareggio n. 176 del 18/06/1996, comma 12.

ART. 31 – CRITERI PER LA VAUTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI

31.1 Attività edilizia libera¹¹⁶

VEDI SCHEDA TECNICA “T.2”

I seguenti interventi, attuati per mezzo di opere edilizie, possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- demolizione di opere abusive;
- opere e installazioni di segnaletica stradale, in applicazione del codice della strada nonché elementi a corredo per la sicurezza stradale;
- opere da eseguire su ordinanza per la tutela della pubblica incolumità;
- opere con carattere di necessità ed urgenza (vedi art. 13.10).

31.2 Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni¹¹⁷

Non si applicano le disposizioni del presente articolo per:

- 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, sia raggiunto con l'assenso del Comune;
- opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e 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;
- opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto.

31.3 Attività edilizia dei privatisu aree demaniali ¹¹⁸

La realizzazione da parte di privati di interventi edilizi su aree demaniali è disciplinata dalle norme del presente regolamento edilizio.

ART.32 – CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI

32.1 Interventi subordinati a permesso di costruire¹¹⁹

VEDI SCHEDE TECNICHE “T.1-U.1 -V.1”

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a Permesso di Costruire:

1. gli interventi di nuova edificazione e cioè di realizzazione di nuovi manufatti edilizi diversi da quelli di cui alle lettere successive del presente articolo ed al punto 32.2;
2. l'installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, quali esplicitamente risultino in base alle vigenti disposizioni;
3. la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune;
4. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in vi permanente di suolo inedificato;
5. 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;

¹¹⁶ art. 80 L.R. 03/01/2005, n.1

¹¹⁷ art. 78 comma 2 L.R. 1/2005

¹¹⁸ art. 8 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380

¹¹⁹ art. 78 L.R. n. 12005

6. gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
7. le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia;
8. gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

32.2 Interventi subordinati a denuncia di inizio attività¹²⁰

VEDI SCHEDE TECNICHE "T.1-U.1 -V.2"

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili agli interventi subordinati al Permesso di Costruire e a quelli di Edilizia Libera che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso* e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. * VEDI SCHEDE TECNICHE "T.5"
3. Sono realizzati mediante denuncia di inizio attività:
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia;
 - gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della [legge 21 dicembre 2001, n. 443](#), il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
 - gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.
4. Gli interventi di cui presente articolo sono soggetti al contributo di costruzione.
 1. La realizzazione degli interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative.

32.3 Dritti dei terzi

Il rilascio del permesso di costruire o la presentazione della DIA, non incide sui rapporti tra l'avente titolo ed i confinanti, i quali nel caso di violazione delle norme civilistiche sulle distanze conservano inalterato il diritto alla riduzione in pristino e/o al risarcimento dei danni.

32.4 Sicurezza e salute nei cantieri edili

Per le opere ricadenti nell'ambito d'applicazione del D.Lgs. 14 agosto 1996 n. 494 la validità del permesso di costruire e della D.I.A. potrà essere sospesa per inosservanza degli obblighi del committente o del responsabile dei lavori come previsto dagli art. 3, 6, 11 e 13 del D.Lgs. 494/96 in base ai disposti di cui all'art. 82 comma 12 della L.R. 01/2005.

¹²⁰ art.79 L.R. 03/01/2005, n.1

ART.33 – CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

33.1 Contributo relativo al permesso di costruire e alla denuncia di inizio attività¹²¹

1. Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.
2. La denuncia di inizio dell'attività comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza delle spese di urbanizzazione, ad eccezione degli interventi di cui all'articolo 79, comma 1, lettera a) e comma 2, lettera d) della L.R. 01/05, per i quali è dovuto anche il contributo relativo al costo di costruzione¹²².
3. Il contributo di costruzione deve essere corrisposto al Comune entro 30 giorno dalla notifica del permesso di costruire e nel caso di D.I.A. nei venti giorni successivi alla presentazione della stessa e può essere rateizzato su richiesta dell'interessato¹²³.
4. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione¹²⁴ con le modalità e le garanzie stabilite con specifico atto di Giunta Comunale, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del Comune.¹²⁵
5. Il pagamento degli oneri di urbanizzazione deve avvenire¹²⁶:
 - il 50% entro 30 giorni dalla notifica di rilascio del Permesso di Costruire o nei 20 giorni successivi alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività;
 - il 25% entro sei mesi dalla data del primo pagamento relativo al Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività;
 - il 25% rimanente entro dodici mesi dalla data del primo pagamento relativo al Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività.
 - Il pagamento del costo di costruzione deve avvenire:
 - il 50% entro 30 giorni dalla notifica di rilascio;
 - il 50% rimanente entro 60 giorni dalla data di ultimazione dei lavori e comunque prima della presentazione del certificato di conformità e/o attestazione di abitabilità/agibilità.
6. Le rate di pagamento devono essere garantite tramite polizza fidejussoria o bancaria maggiorata del 40% dell'importo comunicato.
7. Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni della Giunta regionale, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generali.
8. Per gli interventi su immobili destinati ad attività turistica, commerciale o direzionale, con specifica Delibera di Giunta Comunale, le tabelle regionali del costo di costruzione possono essere aumentate per un importo non superiore al 10%.
9. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT) con specifica delibera di Giunta Comunale.

33.2 Riduzione o esonero dal contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione)¹²⁷

1. Il contributo di costruzione non è dovuto per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale.¹²⁸

¹²¹ art.119 L.R. 03/01/2005 n.1 e successive modificazioni

¹²² Art.119 comma 2 L.R. 1/2005

¹²³ art.126 comma 1 L.R. 1/2005

¹²⁴ art.2 comma 5, L. 11 febbraio 1994, n.109 e successive modificazioni.

¹²⁵ Dlgs. n. 301/2001.

¹²⁶ **det. o delibera comunale**

¹²⁷ Art. 124 comma 1 L.R. 1/2005

¹²⁸ Art.12 della legge 9 maggio 1975, n. 153; art. 9 del d.lgs. n. 173 del 1998 «Sono imprenditori agricoli, ai sensi dell'[articolo 2135 del codice civile](#), anche coloro che esercitano attività di allevamento di equini di qualsiasi razza, in connessione con l'azienda agricola»

2. Gli interventi edilizi che comportano mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali, sono consentiti previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente. La convenzione o l'atto d'obbligo individuano le aree di pertinenza degli edifici:
- nel caso di aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad 1 ha, la convenzione o l'atto d'obbligo impegnano i proprietari alla realizzazione d'interventi di sistemazione ambientale, fornendo idonee garanzie. Se le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio da parte del richiedente, contabilizzate a prezzi correnti al momento della richiesta del permesso di costruire, risultano inferiori agli oneri da corrispondere ai sensi del comma 3, è dovuta al Comune la relativa differenza;
 - nel caso di aree di pertinenza di dimensioni inferiori a 1 ha, in luogo della convenzione, sono previamente corrisposti specifici oneri stabiliti dal Comune e connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo, in misura comunque non inferiore alla quota massima prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima prevista per gli interventi di nuova edificazione.
- Gli oneri e gli impegni di cui sopra sostituiscono gli oneri di urbanizzazione¹²⁹ per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari.
3. Il contributo di costruzione non è dovuto, altresì, nei seguenti casi:
- per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
 - per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 - per la realizzazione degli spazi di parcheggio e delle autorimesse pertinenziali all'interno dei perimetri dei centri abitati;
 - per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.
 - realizzazione di opere direttamente finalizzate al superamento o all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti¹³⁰;
3. Il solo costo di costruzione non è dovuto nei seguenti casi¹³¹:
- per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al venti per cento, di edifici unifamiliari;
 - per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
 - per gli interventi di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili e mutamento della destinazione d'uso, quando l'interessato si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione; il Comune disciplina i casi di esonero motivato dal contributo non condizionato alla sottoscrizione della convenzione o dell'atto unilaterale d'obbligo.
 - per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione;
 - per gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione qualora sia stata stipulata specifica convenzione tipo, così come stabilito con Delibera della Giunta Comunale.

33.3 Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza¹³²

1. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.
2. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle

¹²⁹ Art.123 L.R. 03/01/2005, n.1

¹³⁰ Art. 124 comma 3 L.R. 1/2005

¹³¹ Art. 124 comma 2 L.R. 1/2005

¹³² Art.125 L.R. 03/01/2005, n.1

- opere di urbanizzazione, nonché una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione da stabilirsi con specifica Delibera di Giunta Comunale, in relazione ai diversi tipi di attività.
3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

ART. 34 – DIRITTI DI SEGRETERIA IN MATERIA DI EDILIZIA RESIDENZIALE E ATTIVITA' PRODUTTIVE

1. Le procedure connesse all'attività edilizia sono soggette al pagamento dei diritti di segreteria e di istruttoria nonché per il rilascio delle certificazioni di competenza del servizio nella misura prevista dalle leggi vigenti¹³³ anche in considerazione dell'istituzione dello sportello unico edilizia (S.U.E.)¹³⁴.
2. Sono inoltre soggette al pagamento dei diritti di segreteria i procedimenti edilizi relativi alle attività produttive di competenza dello Sportello Unico¹³⁵ (S.U.A.P.).
3. Gli importi relativi ai diritti di segreteria sono aggiornabili biennialmente nella misura del 75% della variazione degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati.
4. Con provvedimento di Giunta Comunale verrà stabilita la percentuale delle somme introitate che andranno ad incrementare le risorse relative all'incentivazione della produttività del personale del servizio SUAP-SUE e della retribuzione di risultato dei dirigenti come disciplinate dalla contrattazione di comparto.¹³⁶

ART. 35 – CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELL'AGIBILITA'

VEDI SCHEDA TECNICA "U.2"

35.1 Ultimazione dei lavori. Certificato di conformità. Certificato agibilità. Inizio di esercizio di attività produttive¹³⁷

1. Ad ultimazione dei lavori, i professionisti abilitati certificano la conformità dell'opera al progetto contenuto nel titolo abilitativo o nelle varianti ad esso.
2. La certificazione di abitabilità o di agibilità delle unità immobiliari è necessaria, oltre che per le nuove costruzioni, anche:
 - in conseguenza dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia o di ampliamento e che riguardino parti strutturali degli edifici;
 - in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuali a mutamento di destinazione d'uso;
 - mutamenti della destinazione d'uso in assenza di opere.
3. Nei casi previsti dal comma 2, una volta ultimati i lavori e certificata la conformità di cui al comma 1, ovvero applicate le sanzioni pecuniarie nei casi previsti¹³⁸, l'abitabilità o agibilità dei locali è attestata da un professionista abilitato unitamente alla conformità con le norme igienico-sanitarie. L'abitabilità o agibilità decorrono dalla data in cui perviene al comune l'attestazione completa in ogni sua parte.
4. Entro centottanta giorni dalla data in cui è pervenuta l'attestazione di cui al comma 3, l'autorità comunale competente, tramite l'azienda USL, dispone ispezioni, anche a campione, al fine di verificare i requisiti di abitabilità e agibilità delle costruzioni. A tal fine fornisce periodicamente all'azienda USL le informazioni necessarie.
5. Per l'inizio di esercizio di un'attività produttiva resta fermo quanto previsto dalla legislazione vigente¹³⁹. L'interessato, attraverso il comune, ovvero attraverso lo sportello unico può richiedere alle strutture

¹³³ Art. 10 comma 10 D.L. 18.01.1993 n. 8, convertito nella Legge 19.03.1993 n. 68 così come sostituita dall'art. 2 comma 60 L. 23 dicembre 1996 n. 662

¹³⁴ Art. 5 DPR 6/6/01 n. 380

¹³⁵ Art. 10 DPR 440/2000

¹³⁶ art. 43 comma 5 L. 449/97

¹³⁷ art. 86 L.R. 03/01/2005, n.1

¹³⁸ titolo VIII L.R. 1/2005

¹³⁹ art. 48 del DPR n. 303 del 1956 e dall'articolo 216 del Testo unico delle leggi sanitarie, nel rispetto delle procedure disciplinate dal DPR 447/1998

tecniche competenti in materia sanitaria ed ambientale pareri preventivi sugli eventuali lavori edilizi all'avvio dei procedimenti di cui al presente titolo.

6. L'agibilità parziale potrà essere certificata esclusivamente nei casi in cui la porzione di fabbricato per la quale viene dichiarata la fine dei lavori sia funzionalmente indipendente anche ai fini della sicurezza e delle eventuali opere di urbanizzazione connesse. L'agibilità dell'opera dovrà comunque essere certificata entro il termine di validità del titolo abilitativo.

35.2 Dichiarazione di inagibilità ¹⁴⁰

1. Con specifica delibera di Giunta Comunale sono specificate le modalità per la dichiarazione di inagibilità di edifici o locali.

¹⁴⁰ art. 26 D.P.R. n. 380/2001

ART. 36 – CRITERI PER LA PRESENTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE TECNICA RELATIVA ALLA PROGETTAZIONE EDILIZIA

La documentazione tecnica relativa ai progetti allegati alle domande autorizzatorie deve essere costituita da:

- elaborati grafici con piante, sezioni e prospetti;
- relazione storica, per gli edifici con intervento di restauro;
- allegato fotografico;
- schema di allaccio alla fognatura;
- progetto dettagliato delle sistemazioni esterne con l'indicazione delle sistemazioni a verde (zone alberate, a prato, a giardino o a coltivo) con l'indicazione delle specie e dai progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna;

Le modalità relative alla presentazione della documentazione sono oggetto di specifica Delibera di Giunta Comunale.

ART.37 – CRITERI PROCEDIMENTALI

37.1 Sportello Edilizia

Nell'ambito della propria autonomia organizzativa e tramite specifico atto organizzativo si dovrà provvedere all'accorpamento, disarticolazione, soppressione di uffici o organi già esistenti, a costituire un ufficio denominato Sportello unico per l'edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività.

37.2 Parere preventivo

Nel rispetto delle procedure¹⁴¹, l'interessato, attraverso il Comune, ovvero attraverso lo sportello unico¹⁴², può richiedere alle strutture tecniche competenti in materia sanitaria ed ambientale pareri preventivi sugli eventuali lavori edilizi all'avvio del procedimenti di cui al presente titolo.

37.3 Caratteristiche del permesso di costruire¹⁴³

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
2. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso.
3. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

37.4 Presupposti per il rilascio del permesso di costruire¹⁴⁴

1. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e del presente regolamento edilizio.
2. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
3. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione¹⁴⁵.

¹⁴¹ D.P.R. 447/98

¹⁴² Art. 24 del D. Lgl. 31/03/98 n° 112

¹⁴³ art.83 L.R. 03/01/2005, n.1

¹⁴⁴ Art.12 D.P.R. n. 380/2001

¹⁴⁵ art.61 L.R. 1/2005

37.5 Procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire¹⁴⁶

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti necessari, nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.
2. Con specifico atto di Giunta Comunale a carattere organizzativo e ordinatore vengono disciplinati la modulistica e la relativa tempistica.¹⁴⁷
3. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

37.6 Competenza al rilascio del Permesso di Costruire

Il permesso di costruire è rilasciato dal Dirigente o responsabile del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.

37.7 Intervento sostitutivo regionale¹⁴⁸

1. In caso di mancata adozione entro i termini di legge e/o regolamento, del provvedimento conclusivo del procedimento per il rilascio del permesso di costruire, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere che il Dirigente o il responsabile dell'ufficio, si pronunci entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.
2. Decorso inutilmente il termine di cui al punto precedente, l'interessato può inoltrare istanza al difensore civico comunale, il quale nomina, entro quindici giorni successivi, a un commissario "*ad acta*" che nel termine di sessanta giorni adotta il provvedimento.
3. Trascorso inutilmente anche quest'ultimo termine, la domanda di intervento sostitutivo si intende formato il silenzio-rifiuto.

37.8 DISCIPLINA DELLA D.I.A. (DENUNCIA INIZIO DELL'ATTIVITA')¹⁴⁹

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la D.I.A., accompagnata da:
 - una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
 - gli elaborati progettuali e la descrizione dello stato di fatto dell'immobile oggetto dei lavori;
 - ogni parere, nulla osta o atto di assenso comunque denominato, necessario per poter eseguire i lavori;In caso di richiesta di integrazioni documentali il termine di cui al presente comma decorre nuovamente per intero a partire dalla data di presentazione della documentazione integrativa.
2. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni.
3. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia.
4. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.
5. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine dei venti giorni di cui al punto 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.
6. Presso il cantiere sono depositate le copie delle denunce di inizio attività, dalle quali risultino le date di ricevimento delle denunce stesse, il piano di sicurezza, nonché l'elenco di quanto altro prescritto per comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei professionisti abilitati.

¹⁴⁶ art.83 L.R. 03/01/2005, n.1

¹⁴⁷ [articoli 4 e 5 L. 7 agosto 1990 n. 241](#), e successive modificazioni.

¹⁴⁸ art.83 comma 10 L.R. 03/01/2005, n.1

¹⁴⁹ art.84 L.R. 03/01/2005, n.1

ART.38 – VALIDITA' ATTI AUTORIZZATORI IMPLICITI O ESPlicitI

1. Il termine per l'inizio dei lavori del Permesso di Costruire non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo, il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio lavori.
3. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, e comunque per fatti estranei alla volontà del concessionario, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
4. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo Permesso di Costruire relativo alla parte non ultimata.
5. La proroga, esclusivamente per il completamento dei lavori, può essere concessa con determinazione del Dirigente su proposta del responsabile del procedimento.
6. Nel caso di D.I.A. l'inizio dei lavori deve essere comunicato entro un anno dalla presentazione; l'esecuzione dei lavori è consentita entro il termine massimo di tre anni dalla presentazione.

ART. 39 – VARIANTI AL PROGETTO E AGLI ATTI AUTORIZZATORI¹⁵⁰

1. Alle varianti al Permesso di costruire si applicano le disposizioni previste per il rilascio del P. di C.. Per le varianti in corso d'opera sussiste esclusivamente l'obbligo del deposito del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata, qualora sussistano tutte le seguenti condizioni:
 - a) che siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati né con le eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativi;
 - b) che non comportino modifiche della sagoma né innovazioni che incidano sui parametri urbanistici e sulle dotazioni di standard;
 - c) che non si tratti di beni tutelati ¹⁵¹.
 - d) In tali casi, l'eventuale conguaglio del contributo di costruzione, determinato con riferimento alla data dell'atto abilitativo, è effettuato contestualmente agli adempimenti di cui all'articolo 11 e comunque prima della scadenza del termine di validità dell'atto abilitativo.
2. Non si procede alla demolizione, ovvero all'applicazione delle sanzioni, nel caso di realizzazione di varianti che:
 - siano conformi al regolamento edilizio e agli strumenti urbanistici vigenti e non in contrasto con quelli adottati né le eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativi;
 - non comportino modifiche nella sagoma né innovazioni che incidano sui parametri urbanistici e sulle dotazioni standard;
 - non si tratti di interventi di restauro.¹⁵²

ART. 40 – PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA¹⁵³

1. Il P.d.C. può essere rilasciato in deroga alle disposizioni della strumentazione urbanistica e del presente regolamento alle seguenti condizioni :
 - per interventi pubblici o di interesse pubblico o generale da realizzarsi anche a cura dei privati, purché gli interventi in questione siano previsti su zone già destinate dal P.R.G. a funzioni pubbliche, o di interesse pubblico o generale;
 - purché operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento (altezze, superfici, volumi e distanze);
 - previa deliberazione del Consiglio comunale.
2. La deroga può essere inoltre concessa, nel rispetto di quanto previsto alle lettere b) e c) del comma 2, per la realizzazione di interventi urgenti ammessi a finanziamento pubblico, finalizzati alla tutela della salute e dell'igiene pubblica, al recupero di condizioni di agibilità di infrastrutture e di edifici pubblici e privati nonché alla salvaguardia dell'incolumità pubblica e privata, che si siano resi necessari in conseguenza di calamità naturali o catastrofi, o di eventi naturali o connessi con l'attività dell'uomo, rilevanti ai fini dell'attività di protezione civile.
3. Può essere rilasciato P.d.C. in deroga, previa acquisizione del parere di competenza A.S.L.¹⁵⁴

¹⁵⁰ art. 142 L.R. 03/01/2005, n.1

¹⁵¹ D. Lgs 22/1/04 n. 42

¹⁵² art. 79 comma 2 lettera c L.R. 1/2005

¹⁵³ art. 14 D.P.R. 380/2001

¹⁵⁴ art.82 comma 5 L.R. 1/2005

ART. 41 – ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ¹⁵⁵

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di legge¹⁵⁶, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono richiedere un accertamento di conformità se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.
2. Il rilascio del permesso in sanatoria, ovvero dell'attestazione di conformità per gli interventi penalmente rilevanti è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari al contributo di costruzione e comunque in misura non inferiore a Euro 516,00. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.
4. L'attestazione di conformità in sanatoria è rilasciata dal Dirigente entro 60 giorni dalla presentazione della relativa domanda, ed è subordinata al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa per gli interventi diversi da quelli di cui al comma 2, di una somma determinata da Euro 516,00 a Euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso.
5. Il rilascio del Permesso di Costruire e dell'attestazione di conformità in sanatoria comporta inoltre il pagamento del contributo di costruzione, se dovuto.

41.1 Danno Ambientale

1. Nel caso di Permessi di Costruire in Sanatoria rilasciati per immobili ricadenti in aree soggette a vincolo paesaggistico,¹⁵⁷ ed aventi ad oggetto opere che, pur non essendo assolutamente incompatibili con la tutela dell'ambiente, abbiano alterato in modo irreversibile l'aspetto esteriore dei luoghi, arrecando danno ambientale, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma, a titolo di indennità risarcitoria, pari al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito.¹⁵⁸

41.2 Determinazione dell'indennità

1. L'indennità risarcitoria dovuta è pari al 3% del valore d'estimo catastale relativo al profitto conseguito,¹⁵⁹ comunque in misura non inferiore ad euro 258,23.¹⁶⁰
2. Il Dirigente notifica all'interessato l'importo dell'indennità "provvisoria" quantificata; detto provvedimento diventa esecutivo quando l'interessato abbia dato la sua adesione per scritto, o quando entro 3 mesi dalla notifica egli non abbia aderito né, abbia dichiarato di voler provare il giudizio del collegio peritale, effettuando il deposito delle spese preventive, al fine di ottenere una nuova quantificazione dell'indennità.¹⁶¹
3. Il versamento dell'oblazione di cui al rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, non esime dal pagamento dell'indennità risarcitoria di cui al presente articolo.

ART.42 – CRITERI RELATIVI ALLE COMPETENZE TECNICHE E RESPONSABILITÀ

1. La progettazione degli interventi soggetti a Permesso di Costruire o denuncia di inizio attività deve essere firmata da tecnici abilitati in materia: architetti, ingegneri, geometri, dottori agronomi, periti, iscritti ai rispettivi albi professionali, ciascuno nell'ambito delle rispettive competenze fissate dalle vigenti disposizioni di legge.
2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sugli edifici notificati con vincolo monumentale¹⁶² o ad essi assimilati¹⁶³ sono di competenza degli architetti

¹⁵⁵ Art.140 L.R. 03/01/2005, n.1

¹⁵⁶ art. 139 L.R. n.1/2005

¹⁵⁷ Dlgs. 22/1/04 n. 42

¹⁵⁸ Dlgs. 22/1/04 n. 42

¹⁵⁹ art. 3 D.M. 26/09/1997 e Delibera G. M. n. 415 del 09/09/1999

¹⁶⁰ D.M. 26/09/1997 e Delibera G. M. n. 415 del 09/09/1999

¹⁶¹ Delibera di G. M. n.415 del 09/09/1999

¹⁶² Dlgs. 22/1/04 n. 42

¹⁶³ Categoria restauro della vigente strumentazione urbanistica

4. Il titolare del Permesso di Costruire, insieme alla comunicazione dell'inizio dei lavori, deve notificare al Dirigente il nominativo e la residenza del costruttore nonché quello del direttore dei lavori quando previsto dalla legge.
5. La D.I.A. deve contenere il nominativo e la residenza del costruttore nonché quello del direttore dei lavori quando previsto dalla legge.
6. Il direttore dei lavori ed il costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Dirigente l'accettazione dell'incarico prima dell'inizio delle rispettive attività. Ogni variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Dirigente con le modalità di cui al comma precedente.
7. Il titolare, il direttore dei lavori e il costruttore sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nel Permesso di Costruire o dichiarate nella DIA.
8. Le responsabilità del titolare del Permesso di Costruire e della D.I.A., del proprietario ovvero del committente, del costruttore e del direttore dei lavori sono quelle previste dalle vigenti leggi¹⁶⁴.

¹⁶⁴ art.131 L.R. 03/01/2005, n.1

TITOLO IV VIGILANZA E SANZIONI

CAPO I VIGILANZA

ART.43 – CRITERI RELATIVI ALLA VIGILANZA DELLE ATTIVITA' URBANISTICHE ED EDILIZIE¹⁶⁵

1. Il Dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.
2. Il Dirigente o il responsabile, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica¹⁶⁶, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato antecedente dei luoghi.
3. Qualora si tratti di aree appartenenti ai beni disciplinati da vincolo idrogeologico,¹⁶⁷ assoggettate alla normativa di tutela,¹⁶⁸ nonché di aree sottoposte al vincolo storico-artistico e/o paesaggistico,¹⁶⁹ il Dirigente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.
4. Ferma restando l'ipotesi prevista dal comma 2 del presente articolo, qualora sia constatata dai competenti uffici comunali o su denuncia di cittadini, l'inosservanza di norme, prescrizioni o modalità di cui al comma 1, il Dirigente o il responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.
5. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il titolo abilitativo, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al Dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

ART. 44 - VIGILANZA SULLE OPERE DI AMMINISTRAZIONI STATALI¹⁷⁰

Per le opere eseguite da amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di legge, il responsabile del competente ufficio comunale informa immediatamente la Regione e il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, al quale compete, d'intesa con il presidente della giunta regionale, all'adozione dei provvedimenti previsti.

ART. 45- RESPONSABILITÀ DEL TITOLARE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, DEL COMMITTENTE, DEL COSTRUTTORE E DEL DIRETTORE DEI LAVORI, NONCHÈ DEL PROGETTISTA PER LE OPERE SUBORDINATE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ¹⁷¹

1. Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, della conformità urbanistica delle opere eseguite, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso di costruire e alle modalità esecutive

¹⁶⁵ art.129 L.R. 03/01/2005, n.1

¹⁶⁶ [Legge 18 aprile 1962, n. 167](#), e successive modificazioni ed integrazioni

¹⁶⁷ Legge 16 giugno 1927, n. 1766

¹⁶⁸ R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267,

¹⁶⁹ Dlgs. 22/1/04 n. 42

¹⁷⁰ art.130 L.R. 03/01/2005, n.1

¹⁷¹ art. 131 L.R. 03/01/2005, n.1

stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

2. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera¹⁷², fornendo al Dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al titolo abilitativo, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Dirigente. In caso contrario il Dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.
3. Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità.¹⁷³
4. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione della D.I.A.¹⁷⁴ l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

¹⁷² art.142 L.R. 03/01/2005, n.1

¹⁷³ [Articoli 359 e 481 del codice penale.](#)

¹⁷⁴ art. 29 comma 3 del D.P.R. 380/01.

CAPO II SANZIONI

ART. 46 – LOTTIZZAZIONE ABUSIVA¹⁷⁵

Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione, nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o l'eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

ART. 47 – INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA DI TITOLO AUTORIZZATORIO, IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI¹⁷⁶

47.1 - Opere realizzate in assenza di Permesso di Costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali

1. Sono opere eseguite in totale difformità dal P.d. C. quelle che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del P.d. C. stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.
2. L'autorità comunale competente, accertata l'esecuzione di opere in assenza di P. di C., in totale difformità dalla medesima ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi della normativa vigente¹⁷⁷, ingiunge la demolizione indicando nel provvedimento l'area che eventualmente verrà acquisita in caso di inottemperanza, ai sensi del comma 3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune.
3. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.
4. L'accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire, nel termine di cui al precedente comma, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.
5. L'opera acquisita deve essere demolita con ordinanza dell'autorità comunale competente a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.
6. Per le opere abusivamente eseguite su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.
7. L'autorità comunale competente redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, l'elenco dei rapporti comunicati dagli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria riguardanti opere o lottizzazioni realizzate abusivamente e delle relative ordinanze di sospensione e lo trasmette all'autorità giudiziaria competente, l'autorità provinciale competente e al Ministro dei lavori pubblici.
8. In caso d'inerzia, protrattasi per quindici giorni dalla data di constatazione della inosservanza delle disposizioni di cui alla normativa vigente¹⁷⁸, l'autorità provinciale competente, nei successivi trenta giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale comunicazione alla competente autorità giudiziaria.

¹⁷⁵ art. 32 D.P.R. 380/2001

¹⁷⁶ art. 132 L.R. 03/01/2005, n.1

¹⁷⁷ art. 133 L.R. 03/01/2005, n.1

¹⁷⁸ art. 129 L.R. 03/01/2005, n.1

9. Le sanzioni previste al presente articolo, per le opere eseguite in assenza di P.di C., in totale difformità o con variazioni essenziali, si applicano anche alle opere soggette a denuncia d'inizio dell'attività, eseguite in mancanza dell'attestazione di conformità, in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto ad essa.
10. Le disposizioni dei commi 3, 4 e 5 non si applicano nei casi di addizioni, sopraelevazioni ed opere pertinenziali diverse da quelle sottoposte a D.I.A. nella normativa regionale ed eseguite in assenza di P.di C., in totale difformità o con variazioni essenziali.
11. Nel caso di inizio dei lavori in mancanza dei piani di sicurezza, come disciplinati dall'articolo come previsto dalla legislazione nazionale e regionale vigente in attuazione delle direttive CEE. riguardanti il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro, ordina l'immediata sospensione dei lavori fino all'adempimento.
12. Resta escluso qualsiasi effetto di sanatoria amministrativa in materia edilizia in dipendenza del trasferimento a soggetti privati di aree già demaniali.

47.2 – Opere realizzate in assenza di D.I.A.¹⁷⁹

1. L'esecuzione di opere in assenza di D.I.A. o in difformità da essa comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'ufficio tecnico comunale conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a Euro 516,00. In caso di D.I.A in corso di esecuzione delle medesime opere, presentata prima delle constatazioni la sanzione è applicata nella misura minima.
2. Quando le opere realizzate in assenza di D.I.A. consistano in interventi di restauro e di risanamento conservativo, eseguiti su immobili vincolati,¹⁸⁰ il Dirigente può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del contravventore ed irroga una sanzione pecuniaria da Euro 1.033,00 a Euro 20.670,00.
3. Fatti salvi i casi in cui si provvede alla restituzione in pristino, è da corrispondere il contributo di costruzione, se dovuto.

ART. 48 – OPERE REALIZZATE IN PARZIALE DIFFORMITA' DALLA CONCESSIONE¹⁸¹

1. Le opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire sono demolite a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo, e comunque non oltre centoventi giorni, fissato dalla relativa ordinanza dell'autorità comunale competente. Dopo tale termine sono demolite a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.
2. Qualora, sulla base di motivato e preventivo accertamento dell'ufficio tecnico comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, l'autorità comunale competente applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere valutato dall'ufficio tecnico comunale.
3. Le sanzioni previste al presente articolo, per le opere eseguite in parziale difformità dalla concessione si applicano anche alle opere sottoposte a D.I.A., eseguite in parziale difformità dall'attestazione di conformità.

ART. 49 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ESEGUITI SENZA DENUNCIA DELL' INIZIO ATTIVITÀ¹⁸²

1. Le opere di ristrutturazione edilizia come definite dalla lettera d) del comma 2 dell'articolo 4, eseguite in assenza di denuncia di inizio dell'attività o in totale difformità da essa, sono demolite ovvero rimosse e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il termine stabilito dall'autorità comunale competente con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.
2. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, l'autorità comunale competente irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con

¹⁷⁹ art.135 L.R. 03/01/2005, n.1

¹⁸⁰ Dlgs. 22/1/04 n. 42

¹⁸¹ art.139 L.R. 03/01/2005, n.1

¹⁸² art.134 L.R. 03/01/2005, n.1

riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge¹⁸³, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo della medesima legge¹⁸⁴. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'ufficio tecnico .

3. Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati¹⁸⁵ e incidano sui beni oggetto di tutela, l'autorità competente alla tutela del vincolo, salva l'applicazione delle altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da euro 1033,00 a euro 10.329,00.
4. In caso di inerzia, si applicano le disposizioni di cui al comma ottavo dell'articolo 47 del presente regolamento.
5. Fatti salvi i casi in cui si provvede alla restituzione in pristino, è comunque corrisposto il contributo di costruzione, se dovuto.

ART. 50 – DETERMINAZIONI DELLE VARIAZIONI ESSENZIALI¹⁸⁶

1. Ai fini dell'applicazione dell'articolo 47 del presente regolamento, costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le opere abusivamente eseguite nel corso dei lavori quando si verifichi una delle seguenti condizioni:
 - a) un mutamento della destinazione d'uso che implichi altra destinazione non consentita dallo strumento urbanistico vigente o adottato, oppure dal piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui alla legislazione regionale vigente;
 - b) un aumento del volume con destinazione residenziale in misura superiore:
 - 1) al 5 per cento da 0 a 1000 metri cubi;
 - 2) al 2 per cento dai successivi 1001 metri cubi;
 - c) un aumento della superficie utile con destinazione diversa da quella residenziale in misura superiore:
 - 1) al 5 per cento da 0 a 400 metri quadrati;
 - 2) al 2 per cento dai successivi 401 metri quadrati;
 - d) la modifica dell'altezza dell'edificio in misura superiore a 30 centimetri qualora l'altezza dell'edificio sia stata prescritta in relazione a quella di altri edifici;
 - e) la riduzione delle distanze minime dell'edificio fissate nella concessione dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore al 10 per cento, ovvero in misura superiore a centimetri 20 dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'allineamento dell'edificio sia stato prescritto in relazione a quello di altri edifici;
 - f) la violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando la stessa non attenga a fatti procedurali.
2. Le variazioni concernenti il volume, la superficie e l'altezza costituiscono variazioni essenziali anche se inferiori ai limiti di cui alle lettere b), c) e d) del comma 1 ove comportino aumento del numero dei piani o delle unità immobiliari.

ART.51 – DETERMINAZIONI DELLE VARIAZIONI NON ESSENZIALI

1. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.
2. Gli interventi di cui al presente regolamento, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dalla concessione, ai fini

¹⁸³ Legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani)

¹⁸⁴ art.16 Legge 27 luglio 1978, n. 392

¹⁸⁵ D. Lgs. 42/04

¹⁸⁶ Art. 133 L.R. 03/01/2005, n.1

della applicazione delle sanzioni penali. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

3. Sono da considerarsi variazioni non essenziali:

- Il mutamento di destinazione d'uso consentita dallo strumento urbanistico vigente e/ o dal piano delle funzioni;
- L'aumento del volume con destinazione residenziale in misura inferiore:
 - al 10% da 0 a 1000 mc;
 - al 2% dai successivi 1001 mc.
- L'aumento della superficie utile calpestabile con destinazione diversa da quella residenziale in misura inferiore:
 - al 10% da 0 a 400 mq
 - al 2% dai successivi 401 mq.
- La modifica dell'altezza dell'edificio in misura inferiore ai 60 cm;
- La riduzione delle distanze minime dell'edificio fissate nel P.d.C. dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà in misura inferiore al 10%, ovvero in misura superiore a cm 20 dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'edificio sia previsto in allineamento con gli altri edifici;
- Il mutamento delle caratteristiche dell'intervento assentito in relazione alla classificazione delle categorie d'intervento.

ART. 52 – TOLLERANZE COSTRUTTIVE

1. Sono tolleranze costruttive le variazioni di volumetria non superiori al 2%;
2. Sono esclusi dalle tolleranze costruttive gli aumenti dei piani e delle unità immobiliari;
3. La tolleranza costruttiva non è ammessa nel caso di edifici con vincolo monumentale.¹⁸⁷

ART. 53 - RISCOSSIONE ¹⁸⁸

1. I contributi, le sanzioni e le spese deve avvenire entro il termine di 30 gg dalla data di ricevimento dell'atto di ingiunzione o secondo le modalità indicate nell'atto di notifica.
2. Scaduti i termini di cui sopra si procede alla riscossione coattiva delle somme dovute con le modalità di legge.

¹⁸⁷ D.Lgs. 22/1/04 n. 42

¹⁸⁸ art. 43 D.P.R. 380/2001 – T.U. Edilizia

TITOLO V

Quadro Normativo e normativa di dettaglio

ART. 54 - IL QUADRO NORMATIVO

1. Il Quadro Normativo è la raccolta delle disposizioni vigenti in materia di edilizia e di approfondimenti tecnici.
2. Le materie oggetto del QN sono :
 - 1) Tipi di strutture e norme tecniche;
 - 2) Sistemi di costruzione;
 - 3) Disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica;
 - 4) Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico;
 - 5) Norme per la sicurezza degli impianti;
 - 6) Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici;
 - 7) Condizioni geologiche ed idrogeologiche;
 - 8) Salubrità del terreno;
 - 9) Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza;
 - 10) Requisiti tecnici degli edifici;
 - 11) Requisiti acustici;
 - 12) Requisiti illuminotecnica;
 - 13) Requisiti relativi all'aerazione;
 - 14) Requisiti igienico sanitari.

ART. 55 –NORMATIVA DI DETTAGLIO

Gli argomenti e le tematiche del presente regolamento edilizio vengono sostanziate e specificate, ove occorra, da apposite schede tecniche approvate dalla giunta comunale.