



COMUNE DI SAMBUCA PISTOIESE

(PROVINCIA DI PISTOIA)

Indirizzo: Piazza S. Pertini, 1 - Loc. Taviano n. 1 – C.A.P. 51020 – Sambuca P/se; www.comune.sambuca.pt.it
Fax. 0573/893737 Tel. Centralino 0573/893716, Uff. Tecnico e Polizia 0573/893781
C.F. 80009370471 – P.I. 00838200475

REGOLAMENTO EDILIZIO

(art. 64 L.R. 3/01/2005 n°1)

Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata Comune di Sambuca Pistoiese :
Arch. Francesco Copia

Approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n°32 del 15 ottobre 2008
entrato in vigore il 15 ottobre 2008 modificato con delibera del Consiglio Comunale n°45
del 10/09/2014

TITOLO I NORME GENERALE

Articolo 1 Contenuti e finalità del regolamento edilizio	pag. 7
Articolo 2 Entrata in vigore e validità del regolamento edilizio	pag. 7
Articolo 3 Aggiornamento ed interpretazioni autentiche	pag. 8
Articolo 4 Limiti del Regolamento Edilizio	pag. 8
Articolo 5 Rispetto dei diritti di terzi	pag. 8

TITOLO II ATTIVITA' EDILIZIA

Articolo 6 Procedimenti amministrativi	pag. 8
Articolo 7 Soggetti legittimati alla presentazione di istanze dirette alla trasformazione edilizia ed urbanistiche del territorio	pag. 8
Articolo 8 Modalità di presentazione delle istanze e documentazione minima da allegare	pag. 9
Articolo 9 Commissione Edilizia	pag. 13
Articolo 10 Interventi esclusi dall'esame da parte della Commissione Edilizia	pag. 15
Articolo 11 Iter amministrativo delle pratiche riguardanti interventi edilizi esclusi dall'esame da parte della Commissione Edilizia	pag. 15
Articolo 12 Commissione Comunale per il paesaggio	pag. 15
Articolo 13 Sostituzione di membri dimissionari	pag. 16
Articolo 14 Opere da eseguirsi con procedura d'urgenza	pag. 16
Articolo 15 Titoli idonei alla realizzazione degli interventi	pag. 17
Articolo 16 Necessità di acquisire preventivamente atto di assenso, autorizzazione ambientale o autorizzazione della Soprintendenza	pag. 17
Articolo 17 Piani Urbanistici attuativi	pag. 17
Articolo 18 Documentazione a corredo dei piani attuativi	pag. 18
Articolo 19 Convenzione Urbanistica	pag. 19
Articolo 20 Piani di Recupero di iniziativa privata (PR)	pag. 19
Articolo 21 Elaborati Piani di Recupero di iniziativa privata (PR)	pag. 20
Articolo 22 Interventi edilizi diretti mediante Permesso di Costruire (PC)	pag. 21
Articolo 23 Procedure, garanzie e modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti	pag. 21

TITOLO III DEFINIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE

Articolo 24 Opere di urbanizzazione primaria	pag. 22
Articolo 25 Opere di urbanizzazione secondaria	pag. 23
Articolo 26 Parametri Urbanistici	pag. 23
St. : Superficie Territoriale	pag. 23
S1: Superficie per opere di urbanizzazione primaria	pag. 23
S2: Superficie per opere di urbanizzazione secondaria .	pag. 23
Sf.: Superficie fondiaria	pag. 23
Spp.: Superficie permeabile di pertinenza	pag. 24
Sc: Superficie coperta	pag. 24
Sul: Superficie utile lorda	pag. 24
Superficie non computabile ai fini urbanistici	pag. 24
Sal: Superficie accessoria lorda	pag. 25
V: Volume degli edifici	pag. 25
Hf max: Altezza massima di ciascun fronte	pag. 26
H : Piani di un fabbricato	pag. 26
Uf: Indice di utilizzazione fondiaria	pag. 27
Rc max : Rapporto di copertura	pag. 27

Articolo 27 Utilizzazione degli indici	pag. 27
Articolo 28 Definizioni Edilizie	pag. 27
<i>Volumi secondari</i>	pag. 27
<i>Volumi interrati</i>	pag. 28
<i>Volumi tecnici</i>	pag. 28
<i>Sagoma dell'edificio</i>	pag. 29
<i>Logge, porticati, portici d'ingresso, pensiline e tettoie</i>	pag. 29
<i>Pergolati</i>	pag. 29
<i>Legnaie, cantine, lavanderie, taverne ed altri locali di servizio simili</i>	pag. 30
Manufatti di servizio non accessibili o non praticabili quali ad esempio forni esterni barbecue, ecc.	pag. 30
<i>Ricovero per attrezzature da giardino e per gioco ragazzi o serre da giardino</i>	pag. 30
<i>Ricovero per animali da affezione o ricoveri per altri animali di piccola taglia, ecc.</i>	pag. 31
<i>Voliere</i>	pag. 31
<i>Gazebo da giardino</i>	pag. 31
<i>Piscine</i>	pag. 32
<i>Scale interne ed esterne</i>	pag. 32
<i>Costruzioni Temporanee</i>	pag. 33
<i>Prescrizioni generali Costruzioni Temporanee</i>	pag. 33
<i>Verande</i>	pag. 34
Articolo 29 Distanze tra edifici, confini e strade	pag. 34
<i>Pareti finestrate e non finestrate</i>	pag. 34
<i>Modalità di misurazione della distanza tra edifici (D.f.)</i>	pag. 35
<i>Distanza minima tra edifici</i>	pag. 35
<i>Modalità di misurazione della distanza dai confini</i>	pag. 35
<i>Distanza minima dai confini (D.c.)</i>	pag. 36
<i>Costruzioni in aderenza al confine o sul confine di proprietà</i>	pag. 36
<i>Distanza minima dalle strade</i>	pag. 37
Articolo 30 Tolleranze di cantiere	pag. 37
Articolo 31 Parcheggi	pag. 38
<i>Norme generali</i>	pag. 38
<i>Modalità di calcolo della superficie per parcheggi</i>	pag. 39
<i>Parcheggi pertinenziali</i>	pag. 40
<i>Parcheggi non pertinenziali</i>	pag. 40
<i>Parcheggi scoperti</i>	pag. 40
Articolo 32 Recinzioni	pag. 41
<i>Prescrizioni generali</i>	pag. 41
<i>All'interno del sistema insediativo del Regolamento Urbanistico</i>	pag. 42
<i>Nelle aree al di fuori del sistema insediativo del Regolamento Urbanistico</i>	pag. 43

TITOLO IV NORME TECNICHE GENERALI

Articolo 33 Estetica degli edifici, edifici pericolanti e obbligo di manutenzione	pag. 45
Articolo 34 Materiali da costruzione	pag. 46
Articolo 35 Salubrità del terreno	pag. 46
Articolo 36 Demolizioni , scavi , materiali di risulta	pag. 46
Articolo 37 Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza	pag. 47
Articolo 38 Misure contro la penetrazione negli edifici di animali in genere	pag. 47
Articolo 39 Riscaldamento degli edifici	pag. 47
Articolo 40 Isolamento termico degli edifici	pag. 48

Articolo 41 Rischio idraulico	pag. 48
Articolo 42 Apparecchi a fiamma libera	pag. 48
Articolo 43 Energia elettrica	pag. 49
Articolo 44 Impianti elettrici	pag. 49
Articolo 45 Prevenzione incendi	pag. 49
Articolo 46 Centrali termiche	pag. 49
Articolo 47 Aggetti e sporgenze degli edifici	pag. 50
Articolo 48 Aggetti di gronda , canali di gronda e pluviali	pag. 50
Articolo 49 Apposizione di cartelloni, insegne, mostre , vetrine	pag. 51
Articolo 50 Cortili, chiostrini e cavedi	pag. 51
<i>Chiostrine</i>	pag. 53
<i>Spazi scoperti classificabili solo in parte come chiostrini</i>	pag. 53
<i>Apertura di finestre ed immissioni di aria nelle chiostrine</i>	pag. 53
<i>Cavedi</i>	pag. 54
Articolo 51 Coperture	pag. 54
Articolo 52 Abbaini, lucernari, comignoli e torrini esalatori e canne fumarie	pag. 55
<i>Lucernari</i>	pag. 55
<i>Comignoli e torrini esalatori</i>	pag. 55
<i>Canne fumarie</i>	pag. 56
Articolo 53 Antenne, parabole, pannelli solari, pompe di calore, pannelli fotovoltaici ed altri impianti tecnologici	pag. 57
<i>Pannelli solari, pompe di calore, pannelli fotovoltaici ed altri impianti tecnologici</i>	pag. 58
Articolo 54 Tutela e valorizzazione del verde	pag. 59
Articolo 55 Acqua potabile e rifornimento idrico	pag. 60
Articolo 56 Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile	pag. 61
Articolo 57 Edifici per il ricovero degli animali e concimaie	pag. 61
Articolo 58 Isole ecologiche	pag. 62

TITOLO V DEFINIZIONE DEGLI INTEVENTI EDILIZI

Articolo 59 Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia	pag. 62
Articolo 60 Classificazione degli interventi edilizi	pag. 63
<i>Nuova Costruzione</i>	pag. 63
<i>Manutenzione Ordinaria</i>	pag. 63
<i>Manutenzione Straordinaria</i>	pag. 64
<i>Restauro e Risanamento Conservativo</i>	pag. 65
<i>Ristrutturazione Edilizia</i>	pag. 65
Altri tipi d'intervento che non comportano trasformazione urbanistica ed edilizia sulle risorse essenziali del territorio	pag. 66
<i>Attività Edilizia Libera</i>	pag. 67

TITOLO VI REQUISITI IGIENICO – SANITARI

REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI PER ABITAZIONE	
Art. 61 Alloggi inabitabili e bonifica di immobili e manufatti	pag. 67
Art. 62 Requisiti igienici generali delle nuove costruzioni	pag. 68
Art. 63 Classificazione dei locali di abitazione	pag. 69
Art. 64 Locali fuori terra, interrati e seminterrati	pag. 70
Art. 65 Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno	pag. 71

Art. 66 Illuminazione dei locali di abitazione	pag. 71
Art. 67 Requisiti di carattere acustico	pag. 72
Art. 68 Aereazione dei locali di abitazione	pag. 73
Art. 69 Altezze libere dei Locali di abitazione	pag. 74
Art. 70 Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali	pag. 76
Art. 71 Soppalchi	pag. 78

REQUISITI SPECIFICI DEI LUOGHI DI LAVORO	pag. 78
Art. 72 Classificazione dei luoghi di lavoro	pag. 79
Art. 73 Norme generali sulla aereazione dei luoghi di lavoro	pag. 80
Art. 74 Norme generali sulla illuminazione dei luoghi di lavoro	pag. 80
Art. 75 Dotazione dei servizi igienico-assistenziali dei luoghi di lavoro	pag. 81
Art. 76 Luoghi di lavoro in edifici esistenti	pag. 82
Art. 77 Caratteristiche degli ambienti di lavoro	pag. 82
Art. 78 Caratteristiche degli ambienti di vendita	pag. 86
Art. 79 Caratteristiche degli ambienti di ufficio	pag. 87
Art. 80 Caratteristiche degli ambienti di supporto	pag. 88
Art. 81 Caratteristiche degli ambienti di servizio	pag. 89

REQUISITI DEI LUOGHI ADIBITI A FUNZIONI DIVERSE	pag. 90
Art. 82 Funzioni regolate da norme specifiche	pag. 90
Art. 83 Funzioni non regolate da norme specifiche	pag. 90
Art. 84 Legittimazione d'uso dei locali	pag. 90

TITOLO VII SMALTIMENTO DEI LIQUAMI

Art. 85 Definizione, normativa di riferimento e competenze comunali	pag. 91
Art. 86 Acque meteoriche	pag. 92
Art. 87 Acque di scarico domestiche in fognatura di tipo promiscuo	pag. 92
Art. 88 Acque di scarico domestiche in fognatura separata (fognatura nera e fognatura bianca)	pag. 93
Art. 89 Autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche ed assimilate in zone non servite da pubblica fognatura	pag. 93
Art. 90 Assimilazione a domestico	pag. 94
Art. 91 Presentazione e contenuto della domanda di autorizzazione allo scarico	pag. 94
Art. 92 Procedimento autorizzatorio	pag. 95
Art. 93 Collegamento ad altre normative sugli scarichi	pag. 95
Art. 94 Trattamenti di scarichi domestici provenienti da abitazioni isolate o in zone non servite dalla pubblica fognatura	pag. 95
Art. 95 Trattamento primario per scarichi domestici	pag. 96
Art. 96 Trattamento appropriati secondari per scarichi domestici	pag. 96
Art. 97 Scarichi domestici ed assimilati esistenti	pag. 97
Art. 98 Pozzi neri	pag. 97
Art. 99 Acque reflue urbane e industriali	pag. 97

TITOLO VIII VIGILANZA SULL'ATTIVITA' EDILIZIA – SANZIONI EDILIZIE SANATORIA ABUSI EDILIZI

Art. 100 Vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia e generalità sulla disciplina sanzionatoria degli abusi	pag. 98
Art. 101 Ordinanza di sospensione dei lavori	pag. 98
Art. 102 Termini assegnati nei provvedimenti sanzionatori	pag. 98
Art. 103 Opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali	pag. 99
Art. 104 Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza o in totale difformità	

dalla denuncia d'inizio di attività	pag. 99
Art. 105 Opere eseguite in parziale difformità dalla concessione edilizia o dal permesso di costruire, o in parziale difformità dalla D.i.a. e nelle ipotesi di interventi sul patrimonio edilizio esistente, previste all'art. 79 comma 1 lettera a) nonché comma 2 lettera d) della L.R. 01/05	pag. 99
Art. 106 Opere eseguite in assenza, in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto alla D.i.a. e per gli interventi di cui all'art. 79 comma 1 lettere b),d) ed e), e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 79 comma 2 lettere a),b) e c) della L.R. 01/05	pag. 100
Art. 107 Accertamento di conformità	pag. 100
Art. 108 Sanatoria amministrativa	pag. 100
Art. 109 Esecuzione d'ufficio delle demolizioni	pag. 101
Art. 110 Mancata esibizione cartellonistica sul cantiere	pag. 101

TITOLO IX

MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER L'ACCESSO E L'ESECUZIONE DEI LAVORI IN QUOTA IN CONDIZIONI DI SICUREZZA

Art. 111 Recepimento del regolamento di attuazione previsto dall'art. 82 L.R. 01/05	pag. 101
---	----------

TITOLO X

CONDUZIONE ED ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 112 Inizio e fine dei lavori	pag. 102
Art. 113 Organizzazione e tenuta dei cantieri	pag. 103
Art. 114 Punti fissi	pag. 104
Art. 115 Occupazione di suolo pubblico	pag. 105
Art. 116 Collaudi	pag. 105
Art. 117 Abitabilità e agibilità	pag. 106

TITOLO XI

NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 118 Deroghe	pag. 107
Art. 119 Norme transitory	pag. 107
Art. 120 Sanzioni per la violazione del presente Regolamento edilizio	pag. 107

APPENDICE

Regolamento attuativo del Piano Comunale di Classificazione Acustica in ottemperanza all'art. 6 comma 1 lettera e) del D.P.C.M. 14/11/1997, le modalità per l'attuazione delle disposizioni dettate dalla Legge 26 ottobre 1995, n. 447 "*Legge quadro sull'inquinamento acustico*" e suoi decreti attuativi e dalla Legge Regione Toscana 1 Dicembre 1998, n° 89 "*Norme in materia di inquinamento acustico*", modificata ed integrata dalla Legge Regione Toscana 29 Novembre 2004 n° 67 "*Modifiche alla legge regionale 1 dicembre 1998, n. 89 (Norme in materia di inquinamento acustico)*", e successive deliberazioni.

TITOLO I - NORME GENERALI

ART. 1 – CONTENUTI E FINALITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

In forza dell'art. 117, comma 6, della Costituzione e dell'art. 3 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 ed in conformità all'art. 4 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e alla legislazione regionale vigente, è adottato il presente Regolamento che è atto normativo, avente i caratteri della generalità ed astrattezza.

Le norme del presente Regolamento sono finalizzate al perseguimento di un ordinato sviluppo edilizio, nel rispetto delle esigenze tecnico-estetiche, igienico – sanitarie, di sicurezza e di vivibilità degli immobili e delle loro pertinenze, nonché a garantire sia la tutela di valori architettonici ed ambientali, sia il decoro e l'igiene cittadina.

Il Regolamento Edilizio è altresì finalizzato all'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico, attraverso un insieme di norme che disciplinano, le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, del suolo e del sottosuolo, dell'ordinato sviluppo edilizio in rapporto alla funzionalità, all'igiene, alle caratteristiche degli edifici ed alle loro pertinenze, alle destinazioni d'uso, all'estetica ed alla tutela dei valori architettonici ed ambientali.

Le norme contenute nel presente Regolamento Edilizio si ispirano all'esigenza di consentire e favorire una migliore utilizzazione e fruibilità dell'abitato e nel contempo migliorare la qualità dell'ambiente urbano e delle costruzioni, sia sotto il profilo estetico che igienico-sanitario.

Le norme del presente Regolamento definiscono anche le caratteristiche degli edifici, delle costruzioni accessorie e pertinenziali, degli spazi aperti, del verde e dell'arredo urbano. Il tutto finalizzato a realizzare una elevata qualità dell'ambiente urbano a cui corrisponde una migliore qualità della vita, per l'intera collettività.

Le finalità che il presente Regolamento Edilizio intende perseguire, sono quelle di conservare i valori più significativi del territorio da un punto di vista ambientale, paesaggistico, architettonico e nel contempo disciplinare le trasformazioni dello stesso, secondo criteri di compatibilità, sostenibilità, equità e di buona amministrazione nei confronti dei cittadini.

L'interpretazione delle seguenti norme deve quindi essere condotta nel rispetto dell'interesse generale, ed in quello dei singoli cittadini.

ART. 2 - ENTRATA IN VIGORE E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento Edilizio conseguirà efficacia al momento dell'intervenuta esecutività del provvedimento di approvazione che verrà assunto dal Consiglio Comunale. Pertanto tutte le istanze presentate successivamente a tale data dovranno essere conformi alle norme contenute nel presente regolamento.

Da tale data debbono intendersi abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate precedentemente dal Comune che risultino in contrasto o incompatibili con le presenti norme.

In particolare il presente Regolamento sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio approvato con deliberazione G.R. n° 5161 del 22/05/1974; modificato con deliberazioni C.C. n° 46 del 19/07/95; C.C. n° 20 del 05/04/00; C.C. n° 51 del 26/11/03; C.C. n° 17 del 16/04/04 e n° C.C. n° 27 del 18/08/2006 .

Le norme contenute nel presente regolamento si applicano all'intero territorio comunale ed a tutti è fatto obbligo di rispettarle.

Le opere eseguite in difformità da quanto disciplinato dal presente regolamento saranno assoggettate alle sanzioni previste dalla vigente normativa.

ART. 3 – AGGIORNAMENTI ED INTERPRETAZIONI AUTENTICHE

Le disposizioni contenute nel presente Regolamento sono soggette a periodici aggiornamenti ed interpretazioni da parte degli Uffici comunali competenti, in relazione alle sopravvenute disposizioni di legge o di natura sovraordinata oppure in relazione alla concreta applicazione delle disposizioni stesse.

Nel caso in cui si ravvisi la necessità di fornire chiarimenti o precisazioni in merito a quanto disciplinato dal presente regolamento e per sopravvenute modifiche introdotte da fonti normative sovraordinate, nelle more dell'adeguamento delle norme, dovrà farsi riferimento alle nuove disposizioni legislative e se necessario alla interpretazione assunta con determinazione del Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia Privata, alla quale dovrà essere data ampia informazione, mediante pubblicazione sul sito del comune e all'albo Pretorio.

ART. 4 - LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento costituisce fonte normativa secondaria e pertanto ne è dovuto il rispetto, ove non contrasti con fonti normative nazionali o regionali aventi forza di legge.

L'area Urbanistica ed Edilizia Privata è preposta alla verifica della corretta applicazione delle norme contenute nel presente Regolamento Edilizio, mentre tutti i soggetti aventi causa per le materie ivi disciplinate sono tenuti al rispetto della normativa dettata; il Servizio di Polizia Municipale è preposto, in sede di attività di controllo dell'attività edilizia, alla verifica del rispetto delle presenti norme.

ART. 5 - RISPETTO DEI DIRITTI DI TERZI

In ogni parte del presente Regolamento, qualsiasi sia l'argomento trattato, le prescrizioni delle medesime sono da intendersi sempre e comunque fatti salvi i diritti di terzi.

TITOLO II – ATTIVITA' EDILIZIA

ART. 6 - PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI.

Le norme contenute nel presente Regolamento Edilizio fanno riferimento a procedimenti amministrativi di competenza dell'Amministrazione Comunale, in quanto inerenti a processi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio e dell'ambiente, subordinati al rilascio di permesso di costruire oppure sottoposti ad accertamento di conformità nel rispetto delle normative di legge vigenti, secondo le modalità ed i procedimenti individuati dalla Legge Regionale n. 1 del 2005, a cui si fa esplicito rinvio.

ART. 7 - SOGGETTI LEGITTIMATI ALLA PRESENTAZIONE DI ISTANZE DIRETTE ALLA TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEL TERRITORIO

Possono presentare richiesta di rilascio di titoli abilitativi o denuncia di inizio attività, nei limiti del proprio diritto e fatti salvi i diritti di terzi, i soggetti di seguito elencati:

- a) il proprietario o i proprietari dell'immobile;
- b) il superficiario;
- c) l'enfiteuta;
- d) l'usufruttuario, il titolare di diritto di abitazione o d'uso, limitatamente alla realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria;
- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria;
- f) il locatario e il comodatario, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria urgenti ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
- g) le aziende erogatrici di pubblici servizi;
- h) i concessionari di pubblici servizi.
- i) ogni altro soggetto all'uopo abilitato per legge.
- j) In luogo del titolare, possono presentare l'istanza :
 - il delegato, il procuratore, il mandatario;
 - il curatore fallimentare;
 - il commissario giudiziale;
 - l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

Contestualmente alla presentazione dell'istanza dovrà essere dimostrato il possesso del titolo legittimante alla presentazione dell'istanza anche mediante autocertificazione, da rendersi nei modi e nei termini di legge.

ART. 8 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE E DOCUMENTAZIONE MINIMA DA ALLEGARE

Per la presentazione delle istanze o delle denunce di inizio attività, dovrà essere utilizzata apposita modulistica, scaricabile dal sito comunale : www.comune.sambuca.pt.it .La stessa dovrà essere corredata dalla seguente documentazione minima in relazione ai progetti dei diversi tipi di intervento.

I singoli elaborati, atti o documenti costituenti il progetto devono avere le caratteristiche di cui ai commi che seguono.

1 - CERTIFICAZIONI, DICHIARAZIONI, NN.OO. E SIMILI

Devono essere allegate al progetto, quando necessarie in funzione dell'intervento progettato, le seguenti certificazioni, dichiarazioni, nulla od atti:

- a) Certificazione di proprietà e/o certificazione storico-catastale e/o autocertificazione, nei casi in cui detti elementi assumano rilevanza al fine di accertare l'ammissibilità dell'intervento progettato.
- b) Programma di miglioramento ambientale di cui all'art.4 della L.R. 64/95, così come modificato dalla L.R. 25/97 ora L.R. n° 01/05 e s.m .i., in tutti i casi in cui il medesimo sia prescritto dalla norma regionale.
- c) Nulla osta rilasciato dalla competente Soprintendenza, nel caso di interventi su immobili vincolati ai sensi della ex L..1089/39 ora D.Lgs n° 42/04;

2 - RELAZIONI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Il progetto deve sempre essere corredata dalla seguente documentazione :

- a) Relazione tecnico illustrativa contenente l'identificazione dell'immobile, l'illustrazione del progetto, la dimostrazione di conformità del medesimo al presente Regolamento, alle prescrizioni del PRG e delle altre norme in materia edilizio-urbanistica, gli ulteriori elementi idonei ad illustrare il progetto anche per quanto attiene i suoi valori formali e di inserimento

nel contesto. La stessa relazione dovrà inoltre contenere le caratteristiche dei materiali da costruzione utilizzati nell'intervento.

- b) Documentazione fotografica generale e di dettaglio dell'immobile, proporzionata alla natura e complessità del medesimo. Per gli interventi di nuova costruzione o ricadenti in zona a vincolo paesaggistico, che comunque comportino modificazioni nel rapporto tra l'edificio e l'intorno, la documentazione fotografica dovrà essere estesa all'ambiente circostante in modo tale da consentire una corretta valutazione del progetto in rapporto al contesto. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente riguardanti immobili di valore storico architettonico, la documentazione fotografica di dettaglio dovrà essere estesa a tutti gli elementi menzionati in detta analisi o comunque significativi ai fini della valutazione della qualità del progetto.

Quando necessario in funzione dell'intervento progettato, il progetto deve inoltre essere corredato dalle seguenti ulteriori relazioni:

- a) Relazione illustrante la conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, corredata della relativa documentazione illustrativa ed esplicita dichiarazione di conformità, in tutti i casi in cui l'intervento, per sua natura o per l'uso dei locali, sia soggetto alla normativa in questione.
- b) Relazione di carattere geologico e/o geotecnico, nei casi in cui sia prescritta dalla normativa vigente in materia, redatta nelle forme e con i contenuti precisati dalla normativa medesima;
- c) Elaborati previsti dal D.P.G.R. n. 62/R del 23.11.2005, relativo alle "Istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza", nei casi e nelle fasi in esso dettagliati;
- d) Relazione paesaggistica ai sensi del Decreto del presidente del Consiglio dei ministri 12 dicembre 2005 "Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'art. 146 comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (G.U. n. 25 del 31 gennaio 2006);

Quando l'intervento sia soggetto a denuncia di inizio attività onerosa, ai sensi della L.R.01/05, dovrà essere prodotto elaborato contenente la dimostrazione del calcolo effettuato per la determinazione degli oneri dovuti nonché nei successivi venti giorni l'attestato dell'avvenuto pagamento.

3 - ELABORATI RELATIVI ALLO STATO ATTUALE

La rappresentazione grafica dello stato attuale deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati:

- a) Estratto di mappa catastale con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento.
- b) Planimetria in scala 1:200 con indicazione:
- Delle quote planimetriche ed altimetriche sia del lotto interessato che degli spazi pubblici prospicienti, riferite a punti fissi facilmente identificabili e stabili nel tempo.
 - Delle strade, dei parcheggi, delle linee ferroviarie, degli elettrodotti di alta tensione, dei corsi d'acqua e di tutti gli altri elementi che possono condizionare la progettazione ai fini del rispetto delle distanze e delle altezze (altezze edifici adiacenti, pareti finestrate, cigli stradali e ferroviari, corsi d'acqua, servitù pubbliche, ecc.);
 - Delle aree a giardino e delle alberature di medio e alto fusto;
- c) Profili dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti (nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica della sagoma dell'edificio).

- d) Pianta di ogni piano dell'edificio (o dell'unità immobiliare interessata dal progetto) nella scala minima 1:100, complete di:
- quote atte ad indicare le dimensioni di ciascun vano e delle aperture di facciata;
 - indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori;
 - indicazione della superficie di ciascun vano abitabile con verifica del relativo rapporto aereo-illuminante;
- e) Sezioni nella scala minima 1:100, in numero e posizione sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio, o dell'unità immobiliare interessata al progetto, con indicazione dell'altezza dell'edificio, della altezza interna netta di ciascun piano nonché delle altezze minima e massima di eventuali porzioni con copertura inclinata. Nel caso di nuove costruzioni, o di interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino modifiche della sagoma dell'edificio, le sezioni dovranno inoltre contenere gli ulteriori elementi atti a rappresentare compiutamente i rapporti altimetrici con le aree scoperte e gli edifici contigui. Potrà ammettersi una rappresentazione grafica semplificata delle sezioni, con la sola indicazione delle altezze interne, nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente di modesta entità e riferiti a singole unità immobiliari, per loro natura non suscettibili di comportare modificazioni della sagoma.
- f) Prospetti dell'edificio nella scala minima 1:100, con indicazione dettagliata dei materiali previsti dal progetto. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, potrà omettersi la rappresentazione dei prospetti che non siano interessati da modifiche. Sempre per detti interventi, quando i medesimi siano di modesta entità e riferiti a singole unità immobiliari, potrà ammettersi che la rappresentazione sia limitata alla porzione di prospetto interessata dall'intervento, fermo restando, in ogni caso, l'obbligo di fornire una idonea rappresentazione delle facciate mediante la documentazione fotografica.
- g) Eventuali particolari architettonici e decorativi nella scala più idonea alla loro rappresentazione.

4 - ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI PROGETTO

La rappresentazione grafica dello stato di progetto deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati:

- a) Planimetria generale in scala 1:200, con perimetrazione dell'opera progettata ed indicazione delle distanze della medesima dagli edifici adiacenti, dai confini, dalla viabilità, ecc.
- b) Profili come già indicato al punto 3 lettera c).
- c) Tavola dei valori urbanistici contenente:
- rappresentazione schematica del terreno, dell'edificio, degli spazi per parcheggi nonché di ogni altro elemento la cui estensione sia rilevante ai fini dell'ammissibilità dell'intervento, scomposti in figure geometriche elementari debitamente quotate;
 - esplicazione analitica dei calcoli per la determinazione dei valori e parametri urbanistici previsti dal PRG o da altre norme vigenti;
 - comparazione dei valori di progetto con quelli ammessi dal PRG, dal presente Regolamento o dalle norme di riferimento.
- d) Pianta per ogni piano, come indicato al punto 3 lettera d).
- e) Sezioni, come già indicato nel punto 3 lettera e).
- f) Prospetti, come già indicato al punto 3 lettera f).
- g) Eventuali particolari architettonici e decorativi, come già indicato al punto 3 lettera g).
- h) Progetti delle opere di urbanizzazione primaria, nei casi in cui le medesime siano mancanti o quando ciò sia prescritto dalle N.T.A. del PRG o dal presente Regolamento.

- i) Elaborati atti a dimostrare l'assenza delle condizioni di rischio legati a fenomeni di esondazione o ristagno, in tutti i casi in cui l'intervento ricada in zona soggetta a detta tutela.

5 - ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI SOVRAPPOSIZIONE

La rappresentazione grafica dello stato di sovrapposizione deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati:

- a) Planimetria in scala 1:200 derivante dalla sovrapposizione degli ingombri di cui al punto 3 lettera b) e del punto 4 lettera a), con colorazione convenzionale in giallo e rosso (nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica dell'ingombro planimetrico dell'edificio).
- b) Profili derivanti dalla sovrapposizione di quelli di cui al punto 3 lettera c) e del punto 4 lettera b), con colorazione convenzionale in giallo e rosso (nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica del profilo altimetrico dell'edificio).
- c) Pianta di ogni piano, derivante dalla sovrapposizione tra quelle di cui al punto 3 lettera d) e del punto 4 lettera d), con colorazione convenzionale in giallo e rosso.
- d) Sezioni, derivanti dalla sovrapposizione tra quelle di cui al punto 3 lettera e) e del punto 4 lettera e).
- e) Prospetti, derivanti dalla sovrapposizione tra quelli di cui al punto 3 lettera f) e del punto 4 lettera f), con colorazione convenzionale in giallo e rosso.

6 - ULTERIORI PRESCRIZIONI IN MERITO AL PROGETTO

- a) Gli elaborati costituenti il progetto devono essere nel formato da cm.21x29,7 a 21x31 o ad esso ridotti mediante piegatura. Essi devono essere prodotti in duplice copia.
- b) Nel caso di interventi per i quali è prescritto il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica dovrà essere prodotta una ulteriore copia sia degli elaborati grafici che della documentazione fotografica.
- c) Ove l'istanza sia finalizzata all'accertamento di conformità di cui all'art. 140 della L.R.01/05, prima del rilascio del permesso di costruire a sanatoria o attestazione di conformità a sanatoria dovrà essere prodotta la documentazione attestante la conformità delle opere da sanare alle norme vigenti in materia di costruzioni in zona sismica (autorizzazione a sanatoria rilasciata dall' U.R.T.T. di Pistoia e Prato) e, più in generale, alla sicurezza statica delle costruzioni. Qualora le opere non risultassero conformi a dette norme, l'istanza dovrà essere corredata con il progetto delle necessarie opere di adeguamento, per l'esecuzione delle quali sarà assegnato un congruo termine temporale in sede di rilascio del permesso di costruire a sanatoria o attestazione di conformità concessione a sanatoria;
- d) Ove l'istanza sia finalizzata all'accertamento di conformità di cui all'art. 140 della L.R.01/05 deve essere prodotta relazione descrittiva dell'intervento con riferimento alla sua conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati ed al non contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta nonché atto sostitutivo di notorietà nel quale sia esplicitamente dichiarata la data di avvenuta esecuzione delle opere in parziale difformità, per le quali si richiede la sanatoria.
- e) I progetti degli interventi relativi ad immobili classificati come soggetti a un intervento di restauro (sigla re) o di risanamento conservativo (sigla rc) o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico dagli strumenti urbanistici comunali, devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili stessi, e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.

ART. 9 - COMMISSIONE EDILIZIA

MODIFICATO con Deliberazione del Consiglio Comunale n°45 del 10/09/2014 come segue

OBBLIGO PARERE AMMINISTRAZIONE COMUNALE

L'Amministrazione Comunale tramite il Responsabile Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata di Servizi è chiamata ad esprimersi, sui progetti finalizzati al rilascio di permesso di costruire.

Non sono sottoposte a parere del Responsabile Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata le richieste di sanatoria ai sensi dell'art. 31 e seguenti della Legge n. 47 del 28.02.1985; dell'art. 39 e seguenti della Legge n. 724 del 23.12.1994 e della L.R. n. 53 del 20/10/2004, fermo restando l'esame da parte della Commissione Comunale per il paesaggio, delle richieste di sanatoria, riguardante opere abusivamente eseguite in zone sottoposte a vincolo paesaggistico ed ambientale.

Il Responsabile Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata esprime parere motivato sulla qualità dei progetti, in ordine :

- Al valore formale, compositivo, architettonico, funzionale e tecnico;
- Alla validità del rapporto tra l'opera progettata ed il contesto urbano, ambientale, paesaggistico ed artistico, con particolare riguardo al decoro ed alla corretta ambientazione;
- Alla tutela dell'abitato e del territorio e sul miglioramento funzionale e formale del patrimonio edilizio esistente con particolare attenzione alle problematiche relative alla bioarchitettura e all'edilizia sperimentale.

In nessun caso il ricorso al parere del Responsabile Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata dovrà causare appesantimento del procedimento o comportare ritardi rispetto ai termini stabiliti dalla legge per il rilascio dell'atto abilitante richiesto.

Detto parere, dovrà essere predisposto dal Responsabile Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata con una dettagliata istruttoria della pratica, della quale verrà fatta menzione nel titolo abilitativo, tali pratiche verranno esaminate ed istruite nel rispetto dell'ordine cronologico di presentazione. Il parere è dovuto nei seguenti casi:

1. alle richieste di permesso di costruire e di varianti a permessi di costruire già rilasciati nonché le richieste di permesso di costruire a sanatoria o attestazione di conformità a sanatoria ai sensi art. 140 della L.R. n°01/05 ;
2. alle richieste di pareri preventivi per progetti, anche di massima, di particolare rilevanza;
3. sui piani attuativi del Regolamento Urbanistico (quali piani particolareggiati, P.E.E.P., P.I.P., piani di recupero, piani di lottizzazione a scopo edificatorio e Piani complessi di Intervento, etc.) ;
4. progetti che comportino deroga rispetto alla prescrizioni del presente Regolamento o delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico;
5. su ogni istanza edilizia che il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata intenda sottoporre a proprio parere.

ART. 10 - INTERVENTI ESCLUSI DALL'ESAME DA PARTE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

ABROGATO con deliberazione del Consiglio Comunale n°45 del 10/09/2014

ART. 11 - ITER AMMINISTRATIVO DELLE PRATICHE RIGUARDANTI INTERVENTI EDILIZI ESCLUSI DALL'ESAME DA PARTE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

ABROGATO con deliberazione del Consiglio Comunale n°45 del 10/09/2014

ART. 12 - COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO

Per l'esercizio delle funzioni riguardanti la compatibilità degli interventi con i vincoli posti a tutela del paesaggio e per gli interventi che comportino modifiche all'aspetto esteriore degli immobili di particolare valore storico, culturale, architettonico od estetico la Commissione Edilizia, se nominata, è integrata da tre membri, nominati dalla Giunta Comunale e scelti tra gli esperti in materia paesaggistica ed ambientale i cui requisiti sono individuati dal 6° comma dell'art. 89 della Legge Regionale 01 del 03.01.2005.

Le deliberazioni di nomina degli esperti della Commissione per il Paesaggio, sono corredate dai curricula, dei membri designati, attestanti il possesso dei requisiti di idoneità richiesti, di cui al 6° comma dell'art. 89 della L.R. n. 01/05.

I membri della Commissione Comunale per il paesaggio rimarranno in carica per l'intera legislatura e comunque fino alla nomina dei loro sostituti e potranno essere rieletti una sola volta dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla cessazione effettiva del primo mandato.

I membri eletti potranno essere riconfermati solo per una ulteriore legislatura; a inizio legislatura la nomina dei componenti della nuova Commissione Comunale per il paesaggio dovrà intervenire non oltre tre mesi dall'avvenuto insediamento del Consiglio Comunale, nel frattempo si intende prorogata nelle sue funzioni la precedente Commissione Comunale per il paesaggio.

Per la validità della Commissione Comunale per il paesaggio è necessaria la partecipazione di almeno due membri aggregati. La Commissione formula il proprio parere sotto il duplice profilo di competenza. Se tale parere viene espresso a maggioranza, lo stesso deve recare menzione dei voti e delle motivazioni espresse dai membri aggregati.

Anche ai membri aggregati, spetterà lo stesso trattamento economico riservato ai componenti della commissione edilizia.

Non possono far parte della stessa commissione, i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di terzo grado, l'adottante e l'adottato.

La Commissione comunale per il paesaggio esprime a maggioranza il parere, sugli interventi che interessano il territorio comunale assoggettato ai vincoli previsti dalla Legge 29 giugno 1939, n°1497, dalla Legge 8 agosto 1985, n°431 (oggi D. Lgs. 22/01/2004, n°42).

La Commissione comunale per il paesaggio è chiamata a esprimere parere consultivo anche sugli interventi di cui all'art. 35 della Legge 47/1985, dell'art. 39 e seguenti della Legge n. 724 del 23.12.1994 e della L.R. n. 53 del 20/10/2004 (Condono edilizio) quando interessano il territorio comunale assoggettato ai vincoli di cui alle leggi 1497/1939, 431/1985 (oggi D.Lgs. 22/01/2004, n° 42).

Sulle domande degli interessati per ottenere le autorizzazioni ai fini ambientali il Responsabile del Servizio Urbanistica deve pronunciarsi prima del rilascio del titolo amministrativo. Le autorizzazioni di cui al comma precedente sono rilasciate dal il Responsabile del Servizio Urbanistica previo parere della Commissione comunale per il paesaggio e ne viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo pretorio, con la specificazione dei titolari e delle località interessate.

Nel caso in cui l'amministrazione Comunale non dovesse istituire la Commissione Edilizia, le funzioni della commissione comunale per il paesaggio verranno svolte da un collegio composto dai tre membri nominati dal Comune, che verrà convocato dal Responsabile del servizio Urbanistica ed Edilizia Privata e per la cui validità sarà necessaria la partecipazione di almeno due componenti. Nel caso in cui il parere non venga espresso all'unanimità, dovrà essere fatta menzione nel verbale delle motivazioni espresse dai componenti del collegio.

ART. 13 - SOSTITUZIONE DI MEMBRI DIMISSIONARI

In caso di dimissioni di un membro elettivo, per la sua sostituzione si provvederà con le stesse procedure seguite per la sua nomina utilizzando prioritariamente lo stesso elenco dei nominativi dai quale era stato prescelto il membro dimissionario. Il nuovo componente rimarrà in carica fino alla scadenza della Commissione.

Saranno inoltre considerati dimissionari, i membri elettivi che senza giustificato motivo risultino assenti per tre sedute consecutive.

ART. 14 - OPERE DA ESEGUIRSI CON PROCEDURA D'URGENZA

Potranno essere iniziate in assenza permesso di costruire o D.I.A. :

- a) le opere da eseguirsi su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, con le prescrizioni di cui al comma successivo ;
- b) le opere che presentino documentabile carattere di necessità ed urgenza con le prescrizioni di cui al comma successivo .

Nei casi di cui al comma precedente, deve essere data comunicazione al Sindaco, mediante lettera raccomandata, dell'inizio delle opere, specificando natura ed entità delle medesime nonché le ragioni per cui si è reso necessario procedere con urgenza. Nei successivi 15 giorni l'interessato provvederà ad integrare la comunicazione con regolare richiesta di permesso di costruire, oppure con la presentazione di denuncia di inizio attività, in relazione al tipo di intervento da eseguire.

Alle disposizioni di cui al comma precedente può farsi eccezione per le opere non sanzionabili di cui alla parte dispositiva del primo comma dell' art. 135 della L.R. n°01/05 e cioè, per le opere eseguite in assenza di titolo abilitativo, in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale in base alle normative vigenti.

ART. 15 – TITOLI IDONEI ALLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

In riferimento a quanto previsto dagli art. 76-77-78-79 della L.R. n. 01/05 e fatti salvi gli interventi non soggetti ad alcun titolo (attività libera), le opere riguardanti la realizzazione di manufatti descritti tra le opere definite di nuova edificazione, sono sottoposti al rilascio del permesso di costruire, mentre tutti gli altri interventi sono sottoposti alla presentazione di denuncia di inizio attività.

Resta inteso che in caso di modifica della citata Legge Regionale, i titoli idonei alla realizzazione degli interventi, verranno adeguati alle nuove norme.

ART. 16 – NECESSITA' DI ACQUISIRE PREVENTIVAMENTE ATTO DI ASSENSO, AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE O AUTORIZZAZIONE DELLA SOPRINTENDENZA

MODIFICATO con Deliberazione del Consiglio Comunale n°45 del 10/09/2014 come segue

Per la realizzazione di interventi edilizi su immobili o interessanti aree sottoposte a vincoli sovraordinati, è necessaria la preventiva acquisizione di atti di assenso comunque denominati, rilasciati dalle competenti autorità, ed in particolare nei seguenti casi:

1. interventi edilizi, da eseguire su immobili ricadenti all'interno dei centri antichi di Castello di Sambuca, Treppio o Torri, indicate con perimetro e sigla CA, nel Regolamento Urbanistico Comunale, o su aree che comprendono edifici, complessi e spazi aperti che, pur non ricadendovi, siano classificati, meritevoli di analoga tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico, contrassegnati con sigla re (interventi di restauro) e con sigla rc (interventi di risanamento conservativo) nel Regolamento Urbanistico Comunale, comportanti una modifica all'aspetto esteriore dei luoghi, potranno essere eseguiti previa acquisizione di preventivo e vincolante atto di assenso rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, a seguito di propria istruttoria favorevole;
2. interventi edilizi comportanti mutamento all'esteriore aspetto dei luoghi, da eseguire su immobili ricadenti in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ed ambientale, potranno essere realizzati soltanto dopo aver acquisito la prescritta autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/04;
3. interventi edilizi da eseguire su immobili vincolati ai sensi dell'ex L. 1089/39 potranno essere eseguiti soltanto dopo l'approvazione del progetto da parte della Soprintendenza. In tale ipotesi, ove trattasi di opere non eccedenti la ristrutturazione edilizia, l'intervento potrà essere eseguito mediante la presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, senza dover acquisire nessun altro atto di assenso, anche se l'immobile ricade nei casi contemplati nel comma a) del presente articolo .

ART. 17 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

I Piani Urbanistici Attuativi sono lo strumento attuativo degli interventi di nuovo impianto previsti nel Regolamento Urbanistico nonché degli interventi di ristrutturazione urbanistica quando ciò sia prescritto dalle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

I Piani Urbanistici Attuativi possono essere sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata. Il loro contenuto e le loro modalità di formazione sono definiti dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia nonché dalle N.T.A. del Regolamento Urbanistico e dal presente Regolamento.

I Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica o privata comprendono :

- a) Piani particolareggiati di iniziativa pubblica di cui all'art. 13 della L. 1150/42;
- b) Piani particolareggiati di iniziativa privata (lottizzazioni convenzionate) di cui all'art. 28 della L. 1150/42;
- c) Piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla L. 167/62,
- d) Piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della L. 865/71;
- e) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della L. 457/78;
- f) Piani di recupero urbano di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993 n. 398 convertito nella Legge 493/93;
- g) Programmi integrati di intervento promossi dal Comune ai sensi della L. 179/92;

- h) Piani complessi d'intervento di cui all'art. 56 della L.R. 1/05;
- i) Ogni altro strumento di iniziativa pubblica o privata che abbia valore di piano attuativo ai sensi e per gli effetti della L.R. 01/05 o della legislazione nazionale vigente in materia.

Per i Piani particolareggiati ed i Piani di Recupero di iniziativa privata valgono le norme generali di cui ai successivi artt. 20, 21,22,23 e 24 nonché quelle previste nelle N.T.A. del P.R.G.

Per gli altri strumenti che assumono la qualificazione di Piani Urbanistici, valgono le specifiche disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

ART. 18 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEI PIANI ATTUATIVI

Fermo restando che il Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere elaborato attraverso la redazione di tutti gli elaborati che si rendano necessari per illustrare l'intervento in maniera esauriente e completa, saranno obbligatori i seguenti elaborati minimi :

- j) Planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000 o 1:5.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti;
- k) Estratto di Regolamento Urbanistico, scala 1:2000;
- l) Planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata dal Piano Urbanistico Attuativo, con allegato elenco delle proprietà e superficie delle relative particelle o porzioni di esse;
- m) Rilievo quotato del terreno e sezioni, nel rapporto 1:1.000 - 1:500 o 1:200, con le alberature ed i manufatti esistenti;
- n) Planimetria generale con indicazione delle superfici da destinare alla edificazione, degli spazi collettivi destinati ad uso condominiale, le opere di urbanizzazione interne al comparto, le eventuali opere di urbanizzazione pubbliche, in scala adeguata, minima scala 1:500 -1:200, con indicazione delle superfici che dovranno essere cedute al Comune;
- o) Planivolumetrico in scala adeguata idoneo a evidenziare l'inserimento dei fabbricati oggetto d'intervento nel contesto ambientale e urbanistico esistente 1:500 - 1:200, costituito da planimetrie, sezioni, profili, con l'indicazione degli allineamenti, spazi di uso pubblico, delle destinazioni d'uso dei locali , e verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni del Regolamento Urbanistico e la normativa del presente Regolamento;
- p) Relazione illustrativa e verifiche urbanistiche;
- q) Documentazione fotografica d'insieme relativa al contesto ambientale circostante l'area oggetto d'intervento;
- r) Relazione geologica e indagine geognostica dei terreni, redatta ai sensi della vigente normativa di settore, che includa specifico studio sul del microreticolo di drenaggio idrico superficiale, se esistente, ed eventuali modifiche dello stesso in relazione all'intervento e verifichi la compatibilità delle opere in progetto con le strutture idrauliche naturali e artificiali esistenti;
- s) Eventuali altri elaborati grafici che si rendano necessari ad illustrare aspetti specifici e peculiari del singolo Piano Urbanistico Attuativo ;
- t) Norme tecniche di attuazione;
- u) Eventuale schema di convenzione per la realizzazione di opere di urbanizzazione pubbliche o di interesse pubblico , ovvero per il ripristino dello stato dei luoghi coperto da idonee garanzie fideiussorie;

Il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, quando costituisce piano attuativo ai sensi dell'art. 10 lett. g) del R.U., deve contenere tutta la documentazione prevista dal regolamento regionale 5 settembre 1997 n°4 e successive modifi che ed integrazioni.

ART. 19 – CONVENZIONE URBANISTICA

L'efficacia del piano attuativo di iniziativa privata è subordinata alla stipulazione di una convenzione urbanistica fra il Comune ed i proprietari interessati, redatta secondo la bozza tipo approvata dal Consiglio Comunale.

La Convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle quantità minime fissate dal Regolamento Urbanistico ;
- b) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il Piano, compresi quelli relativi alle opere di allacciamento ai pubblici servizi e di adeguamento degli stessi; inclusi gli oneri di progettazione e le spese di trasferimento al Comune;
- c) Riferimento ad un disciplinare che stabilisca le specifiche tecniche e le modalità esecutive delle opere convenzionate, nonché i criteri di stima delle opere eseguite ai fini dello scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti;
- d) l'assunzione, a carico del proprietario, della quota di oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, proporzionali alla entità degli insediamenti secondo quanto stabilito dalle tabelle parametriche regionali;
- e) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di manutenzione di tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico, fino alla loro cessione al Comune;
- f) le fasi di realizzazione dell'intervento ed i tempi relativi, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione;
- g) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- h) le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella Convenzione.

Le Convenzioni relative ai Piani di Recupero possono inoltre prevedere l'assunzione, da parte dei proprietari, dell'impegno di cui all'art. 32, ultimo comma, della L. 457/78.

ART. 20 – PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA (PR)

I Piani di Recupero di iniziativa privata sono ammessi nelle zone di recupero di cui all'art. 27 della L. 457/78 nonché in tutti i casi in cui il Piano medesimo sia prescritto o ammesso dalle N.T.A. del Regolamento Urbanistico o dal presente Regolamento.

Oltre a casi previsti nelle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, possono essere individuati, con Deliberazione del Consiglio Comunale, immobili, complessi edilizi, isolati ed aree per i quali il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla formazione dei PR.

Proposte di PR possono essere inoltre presentate anche da privati proprietari singoli o riuniti in consorzio qualora rappresentino, almeno il 75% degli immobili interessati calcolato in base all'imponibile catastale, stipulando apposita convenzione che deve essere approvata con deliberazione consiliare.

Nel caso in cui i proponenti non rappresentino la totalità delle aree interessate dal piano, per la sua attuazione dovranno essere seguite le procedure previste dall'art. 66 della L.R. n. 01/05.

L'individuazione delle zone di recupero avviene in riferimento alle categorie di degrado di cui all'art. 8 della L.R. 59/80; la deliberazione di individuazione può anche essere contestuale a quella di adozione del Piano di Recupero.

Fatto salvo quanto disposto dal comma precedente, normative od interventi in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti possono essere previste dal Piano di Recupero solo attraverso contestuale adozione di apposita variante.

In tal caso si applicano le disposizioni di cui all'art. 11, comma 4, della L.R. 59/80.

La necessità di contestuale variante allo strumento urbanistico deve essere debitamente evidenziata già in fase di richiesta preliminare.

Quando in sede di formazione del PR tali norme risultano inadeguate o non rispondenti potranno essere modificate con l'adozione di un PR in variante al Regolamento Urbanistico.

ART. 21 – ELABORATI PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA (PR)

Fermo restando che il Piano di recupero dovrà essere elaborato attraverso la redazione di tutti gli elaborati che si rendano necessari per illustrare l'intervento in maniera esauriente e completa, saranno obbligatori i seguenti elaborati minimi :

- a) Relazione generale contenente :
 - gli obiettivi del Piano e le modalità di attuazione;
 - indicazione delle categorie di intervento previste;
 - individuazione dei soggetti operatori;
 - Descrizione storica, fisica, sociale e patrimoniale degli immobili assoggettati al Piano, con analisi storico critico - stilistica degli edifici e dei tessuti redatta in forma particolarmente dettagliata ed approfondita nel caso degli immobili classificati di rilevante valore storico, architettonico e artistico;
- b) Norme tecniche di attuazione;
- c) Planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000 o 1:5.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti;
- d) Planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata dal Piano di Recupero, con elenco dei proprietari e piano particellare delle proprietà da espropriare o sottoposte a particolari vincoli. Su tale planimetria dovranno essere riportare le previsioni del progetto;
- e) Rilievo quotato degli edifici esistenti e dei terreni, con indicazione delle alberature e degli altri elementi significativi ai fini della valutazione della proposta di Piano, nella scala più idonea in relazione alla dimensione e natura e dell'intervento;
- f) Dettagliata documentazione fotografica;
- g) Planimetria in scala 1:500, con eventuali approfondimenti in scala 1:200, indicante lo stato attuale delle funzioni e le eventuali situazioni di degrado;
- h) Progetto planivolumetrico nel rapporto 1:500 o 1:200 completo di da planimetrie, sezioni e profili, con l'indicazione degli interventi previsti secondo le classificazioni di cui alle N.T.A del P.R.G.. Il progetto dovrà indicare le unità minime di intervento, le unità immobiliari ,le destinazioni d'uso, gli spazi pubblici e di uso pubblico. Lo stesso progetto dovrà inoltre contenere la verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni del P.R.G. e la normativa del presente Regolamento;
- i) Relazione geologica e indagine geognostica redatta ai sensi della vigente normativa di settore, che includa specifico studio sul del microreticolo di drenaggio idrico superficiale, se esistente, ed eventuali modifiche dello stesso in relazione all'intervento e verifichi la compatibilità delle opere in progetto con le strutture idrauliche naturali e artificiali esistenti;
- j) Schema di convenzione;
- k) Eventuale relazione di previsione delle spese occorrenti per l'eventuale acquisizione di aree, immobili o porzioni di essi e per le sistemazioni necessarie per l'attuazione del Piano.

Nel caso in cui il Piano interessi aree soggette al vincolo di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, il progetto dovrà essere allegata copia della richiesta avanzata alla Competente

Soprintendenza; l'ottenimento del relativo nulla – osta sarà condizione necessaria per la definitiva approvazione del Piano.

Art. 22 – INTERVENTI EDILIZI DIRETTI MEDIANTE PERMESSO DI COSTRUIRE (PC)

MODIFICATO con Deliberazione del Consiglio Comunale n°45 del 10/09/2014 come segue

Nelle aree urbanizzate e non soggette all'obbligo della predisposizione di piani attuativi di cui al Titolo V Capo IV della L.R. 3 gennaio 2005 n°1 ed in tali aree, quando dotate dei suddetti strumenti urbanistici, possono essere rilasciate dal Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia Privata, con il rilascio del Permesso di Costruire (PC) dopo adeguata istruttoria.

L'Amministrazione Comunale può rilasciare (PC), quando dovuta ai sensi della L.R. n° 01/05, anche per le aree in cui l'urbanizzazione primaria sia prevista nel Programma Triennale degli investimenti oppure nel caso in cui il soggetto proponente si obblighi e si impegni ad eseguirle contemporaneamente alla costruzione del fabbricato.

ART. 23 - PROCEDURE, GARANZIE E MODALITA' DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO TOTALE O PARZIALE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE DOVUTI.

In via generale è ammesso, nel rispetto delle procedure di seguito elencate, lo scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria dovuti.

A tal proposito il soggetto interessato, dovrà presentare apposita istanza, tendente ad ottenere lo scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti, impegnandosi a realizzare direttamente opere di urbanizzazione.

L'istanza dovrà essere corredata dalla documentazione e dagli elaborati tecnici necessari alla rappresentazione grafico progettuale dell'intervento proposto ed alla quantificazione e stima delle opere da eseguire.

Una volta acquisito il parere favorevole da parte della commissione edilizia (se istituita) o dall'ufficio urbanistica e dall'ufficio lavori pubblici, il progetto e l'istanza, verrà sottoposta all'esame da parte della Giunta Comunale.

Conseguita l'approvazione da parte della Giunta Comunale, il richiedente dovrà sottoscrivere atto unilaterale d'obbligo con il quale si impegnerà ad eseguire le opere secondo le migliori regole d'arte, secondo le consuetudini locali e nel rispetto delle prescrizioni e direttive che l'ufficio lavori pubblici del Comune impartirà.

Contestualmente alla sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo, dovrà essere prodotta polizza fidejussoria corrispondente all'importo degli oneri concessori ammessi a scomputo maggiorato del 50%, a garanzia della realizzazione delle opere, la cui durata dovrà essere prevista per almeno cinque anni successivi alla data di ultimazione dei lavori e verrà restituita soltanto dopo tale scadenza previa verifica dello stato di conservazione delle opere eseguite da parte del Settore Lavori Pubblici. Tale polizza potrà essere utilizzata dall'Amministrazione Comunale sia per la realizzazione delle opere in caso di inadempienza, sia per opere di manutenzione e conservazione, da eseguire nel quinquennio successivo alla ultimazione dei lavori.

Fino alla data di trasferimento delle opere realizzate a favore del Comune, la funzionalità e la manutenzione delle opere di urbanizzazione eseguite faranno interamente carico al soggetto realizzatore.

Il mancato rilascio del certificato di collaudo sarà causa ostativa alla dichiarazione di abitabilità o di agibilità dell'immobile a cui l'intervento si riferisce. Tale collaudo dovrà essere effettuato entro 30 gg. dalla presentazione della richiesta. In caso di richiesta di documentazione tale termine decorrerà dalla data di presentazione di quanto richiesto. Ove l'Amministrazione Comunale non si determini entro tale periodo potrà essere presentata la dichiarazione di abitabilità e/o agibilità dell'immobile di riferimento.

Il soggetto richiedente dovrà, prima dell'inizio dei lavori, prendere contatti con l'Ufficio Lavori Pubblici per la definizione delle modalità e dei tempi di intervento e con gli enti erogatori dei servizi Enel, Telecom, Gas, Acquedotto e Fognature, se interessati all'opera da eseguire.

Prima dell'inizio dei lavori, dovrà essere comunicato il nominativo del Direttore dei Lavori, del Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione e della Ditta incaricata della realizzazione dei lavori, che dovrà possedere tutti i requisiti di legge per l'assunzione di appalti di opere pubbliche.

Contestualmente alla comunicazione di inizio e di fine dei lavori, dovrà essere prodotto il D.U.R.C. (Documento unico di Regolarità Contributiva) delle ditte che interverranno nei lavori.

In ogni caso, ove la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione preveda il trasferimento di aree al patrimonio comunale, tutte le spese di frazionamento catastale e quelle per la stipula dell'atto di cessione delle aree, faranno interamente carico al soggetto promotore.

TITOLO III – DEFINIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE

ART. 24 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Sono opere di urbanizzazione primaria :

- a) strade, slarghi, percorsi veicolari e pedonali e ciclabili d'uso pubblico, a servizio degli insediamenti;
- b) spazi di sosta e parcheggio, esclusa la viabilità di accesso;
- c) piazze e spazi scoperti d'uso pubblico, verdi e/o pavimentati, attrezzati e non;
- d) reti e impianti di fognature;
- e) reti e impianti idrici e di drenaggio;
- f) rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono;
- g) rete e impianti di pubblica illuminazione; impianti per la produzione di energia termica ed elettrica (cogeneratori, impianti fotovoltaici, etc.) e per la distribuzione del calore (teleriscaldamento).

Per quanto attiene al dimensionamento delle opere suddette, dovrà farsi riferimento a quanto previsto dal Regolamento Urbanistico Comunale .

In sede di redazione degli strumenti urbanistici di attuazione di cui al Titolo V Capo IV della L.R. 3 gennaio 2005 n°1 dovrà essere verificato il rispetto della dotazione minima delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione suddette. Tali aree dovranno essere opportunamente rappresentate ed esattamente individuate all'interno dell'area oggetto di intervento.

Art. 25 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) servizi di assistenza sociale e sanitaria;

- b) servizi per l'istruzione di base (asili, scuole dell'infanzia, scuole elementari e medie inferiori);
- c) servizi sociali, religiosi, culturali e ricreativi;
- d) servizi sportivi, spazi verdi e pavimentati con impianti e non.

Per quanto attiene al dimensionamento delle aree destinate alla realizzazione delle opere suddette, dovrà farsi riferimento a quanto previsto dal Regolamento Urbanistico Comunale.

In sede di redazione degli strumenti urbanistici di attuazione di cui al Titolo V Capo IV della L.R. 3 gennaio 2005 n°1, dovrà essere verificato il rispetto della dotazione minima delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione suddette. Tali aree dovranno essere opportunamente rappresentate ed esattamente individuate all'interno dell'area oggetto di intervento.

ART. 26 – PARAMETRI URBANISTICI

St. : Superficie Territoriale

Per superficie territoriale si intende una superficie, espressa in metri quadrati, comprensiva delle aree destinate all'edificazione e di quelle destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

S1: Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Comprende tutte le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondo le quantità minime stabilite dalle norme del Regolamento Urbanistico.

S2: Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Comprende tutte le aree da riservare alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, secondo le quantità minime stabilite dalle norme del Regolamento Urbanistico.

Sf.: Superficie fondiaria

Per superficie fondiaria, espressa in metri quadrati (mq), si intende la superficie occupata destinata agli edifici ed alle loro pertinenze con esclusione delle aree di proprietà sia pubblica che privata destinate ed asservite ad uso pubblico.

Nel caso di "intervento urbanistico di attuazione di cui al Titolo V Capo IV della L.R. 3 gennaio 2005 n°1" per superficie fondiaria si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale St., deducendo le superficie per opere di urbanizzazione primaria S1 e, quando richiesto, le superfici per opere di urbanizzazione secondaria S2.

Per l'intero territorio comunale l'utilizzazione della superficie fondiaria (Sf) è regolamentata dalle disposizioni riguardanti la riduzione dell'impermeabilizzazione, così come disciplinato dall'art. 78 della Delib. C.R. del 25.01.2000 n°12.

La realizzazione di nuovi edifici deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile di pertinenza pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza del nuovo edificio in base agli indici di superficie coperta di zona.

Spp: Superficie permeabile di pertinenza

La superficie permeabile di pertinenza di un edificio è quella non impegnata da costruzioni, fuori e dentro terra, che comunque consente l'assorbimento di parte delle acque meteoriche, così come precisato all' art. 40 delle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico .

Sc: Superficie coperta

Si intende la superficie espressa in metri quadrati (mq) risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra (corpo di fabbrica principale, corpi accessori, fabbricati esistenti sul lotto) delimitate dalle superficie esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte.

Sono esclusi nel calcolo della superficie coperta: i corpi di fabbrica completamente interrati, gli elementi in aggetto (balconi, gronde, cornicioni, elementi decorativi, scale esterne, pensiline), tettoie d'ingresso e/o di collegamento fra corpi di fabbrica separati, le chiostrine ed i cortili.

Sul: Superficie utile lorda

Per superficie utile lorda espressa in metri quadrati (mq), si intende la somma delle superfici di tutti i piani di un edificio, misurate comprendendo le murature esterne detraendo la superficie non computabile ai fini urbanistici di cui all'art. 5 delle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico e la superficie accessoria lorda (Sal) di cui all'art. 6 delle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico, meglio definite nel presente Regolamento Edilizio.

Superficie non computabile ai fini urbanistici

Sono esclusi dal calcolo della superficie utile lorda la superficie non computabile ai fini urbanistici e cioè :

- ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i cm. 30 di spessore, a condizione che tale eccedenza sia costante per tutta l'estensione (anche in altezza) o che sia giustificata da un progetto di ottimizzazione energetica;
- superfici di volumi tecnici emergenti dalla copertura, locali specificamente ed esclusivamente destinati ad impianti tecnologici o serbatoi a servizio dell'edificio (centrale termica, elettrica, locale autoclave, vano motore ed extracorsa ascensori, canne fumarie e di ventilazione, superfici pertinenti a volumi che si rendono necessari per integrare l'edificio di impianti che utilizzano fonti energetiche alternative etc.);
- legnaie, cantine, taverne, lavanderie ed altri locali di servizio simili, locali di ricovero attrezzature e manufatti di servizio in generale, utili ad una migliore qualità dell'insediamento senza aumentare il carico urbanistico e dove non sia prevista la permanenza continuativa di persone, purché complessivamente di superficie netta inferiore a 16 mq.;
- cavedi ;
- vani-scala e vani-ascensori interni ed esterni (superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso) ;
- manufatti di servizio non accessibili o non praticabili quali ad esempio forni esterni, barbecue, ecc.;
- ricoveri per animali da affezione quando la superficie netta risulti inferiore a mq. 4 e l'altezza inferiore a ml. 1,80;
- ricovero per attrezzature da giardino e per gioco ragazzi o serre di pertinenza dell'abitazione quando la superficie netta risulti inferiore a mq. 4 e l'altezza inferiore a ml. 2,50;
- autorimesse private seminterrate e fuori terra (per la quantità minima di parcheggi previsti dalle norme vigenti e dalle N.T.A. del Regolamento Urbanistico);
- locali interrati compresi entro la proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte;
- sottotetti non praticabili; sottotetti praticabili non abitabili per la parte di superficie con altezza inferiore a 1,80 ml.;

- pensiline aventi aggetto superiore a metri 1,50 e portici d'ingresso quando la superficie netta risulti inferiore a mq. 3;
- pensiline aventi aggetto inferiore a metri 1,50;
- gazebi quando la superficie netta risulti inferiore a mq. 16;
- voliere quando la superficie netta risulti inferiore a mq. 4 e l'altezza massima a ml. 3,00;
- attrezzature sportive private (piscine, campi da tennis, ecc.) quando realizzate nell'ambito degli spazi pertinenziali degli edifici esistenti o di nuova costruzione.

Sal : Superficie accessoria lorda

Per superficie accessoria lorda espressa in metri quadrati (mq), si intende la somma delle seguenti superfici :

- sottotetti praticabili non abitabili per la parte di superficie con altezza minima uguale o superiore a 1,80 ml.;
- locali interrati per la parte non compresa entro la proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte;
- locali interrati oltre il primo livello;
- androni e ballatoi condominiali;
- balconi e terrazzi (escluse le coperture piane praticabili);
- la superficie netta superiore a mq. 3 di pensiline aventi aggetto superiore a metri 1,50 e portici d'ingresso;
- tettoie;
- logge;
- autorimesse fuori terra (per la parte eccedente la quantità minima di parcheggi previsti dalle norme vigenti e dalle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico);
- la superficie netta superiore a quella indicata ai comma c) g) h) n) o) p) dell'articolo 5 delle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico di gazebo, ricoveri per animali da affezione, per attrezzature da giardino e per gioco ragazzi, serre di pertinenza dell'abitazione, voliere, legnaie, cantine, taverne, lavanderie ed altri locali di servizio simili, locali di ricovero attrezzature e manufatti di servizio in generale .

V : Volume degli edifici

E' il volume virtuale da considerare ai fini della determinazione degli oneri concessori, degli spazi per parcheggi e di ogni altra verifica che il Regolamento Urbanistico od altre norme vigenti prescrivano con riferimento al volume della costruzione. Esso è dato dalla somma dei prodotti delle singole superfici utili lorde di ciascun piano per l'altezza lorda del piano stesso (altezza del vano + spessore del solaio).

In via convenzionale, l'altezza dei solai interni verrà considerata di cm. 30, mentre quella del solaio di copertura sarà considerata di cm. 25. Eventuali maggiori spessori, per materiali termoisolanti o insonorizzanti, non verranno computati ai fini della determinazione della volumetria.

Solo nel caso di altezze inferiori rispetto a quelle sopra indicate, potranno essere assunti valori diversi in relazione alle quote risultanti dagli elaborati progettuali.

Ai fini della determinazione della volumetria del fabbricato, viene escluso dal calcolo il volume del sottotetto o la porzione di esso la cui altezza misurata dal solaio di calpestio del piano soffitta fino all'intradosso del solaio di copertura, risulti inferiore a ml. 1,80.

Nel caso in cui l'altezza del sottotetto superi i ml. 1,80 il volume viene calcolato come prodotto della superficie lorda per l'altezza media delle falde, misurata dall'estradosso del solaio di calpestio e l'estradosso del solaio di copertura.

Sono esclusi dal computo i volumi tecnici inseriti all'interno del sottotetto dell'edificio.

Ai fini del computo del volume, la superficie utile lorda va calcolata per intero come somma delle superfici di tutti i piani di un edificio, misurate comprendendo tutte le murature esterne ed interne. Nel caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamento di fabbricati esistenti, il loro volume dovrà essere computato con le modalità previste per i fabbricati di nuova costruzione.

Hf max : Altezza massima di ciascun fronte

L'altezza di ciascun fronte del fabbricato si misura tra le seguenti quote di riferimento :

- a) in alto: la linea di l'intersezione tra la facciata e l'intradosso della copertura, piana od inclinata (intendendosi come intradosso il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai oppure il piano di imposta dell'orditura minuta nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili);
- b) in basso: la quota del marciapiede esistente (nei centri abitati) o di progetto oppure la minima quota del piano di campagna in aderenza al perimetro dell' edificio definitivamente sistemato (in tutti gli altri casi).

In caso di edifici che non presentino altezza costante su tutti i fronti, l'altezza massima dell'edificio si determina mediante la media ponderale delle altezze di ciascun fronte, misurate come prescritto al comma precedente.

Ai fini della valutazione dell'altezza di ciascun fronte non sono conteggiati :

- a) i parapetti su coperture piane praticabili di altezza non superiore a ml. 1,50;
- b) i muri tagliafuoco, ove prescritti dalle norme vigenti;
- c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

Le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata vengono considerate ai fini dell'altezza del fronte solo quando emergano rispetto al profilo ideale di una copertura inclinata con pendenza del 35% impostata nel punto di intersezione della facciata con il solaio di copertura.

H : Piani di un fabbricato

Quando si fa riferimento nelle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico all'altezza massima (H) di un edificio essa è sempre intesa come numero di piani (n.) fuori terra, compreso l'ultimo eventuale piano in arretramento ed escluso il piano seminterrato anche se abitabile o agibile, purché la quota del piano di calpestio del piano terra non sia superiore di ml. 1,50 al livello del caposaldo, corrispondente alla quota media del marciapiede stradale su cui si attesta l'edificio o del terreno naturale.

Il prodotto del numero di piani prescritto dalle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico, per l'altezza dell'interpiano così come specificata di seguito, rappresenta il limite massimo di altezza espresso in metri lineari (ml).

Entro questa altezza i differenti piani potranno avere altezze differenti; nel caso di terreni in pendenza o con quote differenti, il numero di piani si intende relativo al fronte a valle.

Per altezza dell'interpiano misura in metri lineari (ml) si intende la distanza tra le quote di calpestio dei piani di un edificio.

L'altezza dell'interpiano tipo è stimata, ai fini del calcolo dell'altezza massima dell'edificio di cui al comma 2 dell' art. 7 delle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico, pari a 3,50 ml. e pari a 4,50 ml. per il piano terra.

Nel caso di edifici per attività industriali ed artigianali, l'altezza dell'interpiano tipo adibito ad attività produttiva è stabilita in 7,00 ml.

In caso di comprovata necessità per la messa in opera di carri-ponte od altre attrezzature strettamente legate alla produzione e questo solo per quelle parti dell'edificio che ospiteranno la nuova attrezzatura, l'altezza tipo di cui al comma precedente potrà essere elevata fino a ml. 8,00 ed ove siano ammessi due piani, per il piano sovrastante dovrà essere rispettata l'altezza massima di 3,50 ml.

Nel caso di servizi ed attrezzature di uso pubblico non è stabilito un interpiano tipo, considerando pertanto libera l'altezza limite, in considerazione delle attività speciali che possono esservi ospitate.

Uf: *Indice di utilizzazione fondiaria*

Si intende il rapporto fra la superficie utile lorda e la superficie fondiaria.

Esprime la superficie utile lorda (Sul) massima, in mq. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf)

$Uf = Su \text{ (mq)} / Sf \text{ (mq)}$.

Rc max: *Rapporto di copertura massimo*

Si intende la massima percentuale di copertura ammissibile della superficie fondiaria calcolata quale rapporto tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

Esprime, in percentuale, la porzione di lotto copribile dall'edificio.

$Rc. \text{ max} = Sc \text{ (mq.)} / Sf \text{ (mq.)}$.

ART. 27 – UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

Gli indici dell'articolo che precede vengono applicati secondo le norme di zona e secondo le modalità di intervento.

ART. 28 – DEFINIZIONI EDILIZIE

VOLUMI

Volumi secondari.

Per volumi secondari sono da intendere tutti i volumi fuori terra di pertinenza al fabbricato o bene (azienda, terreno agricolo ecc.), che per dimensioni e utilizzo sia identificabile come principale e che sono a servizio e/o ornamento dello stesso. Si dicono tali: le autorimesse, le cantine, legnaie, lavanderie, le taverne ed altri locali di servizio simili, locali di ricovero attrezzature e manufatti di servizio in generale, i locali esterni al fabbricato principale con destinazioni accessorie, le tettoie, i locali di sgombero, annessi agricoli, stalle, annessi per il ricovero di animali etc. Non sono da considerare volumi secondari i cosiddetti volumi tecnici, quelli cioè destinati all'alloggio ed alla protezione di impianti tecnologici.

Volumi interrati.

Sono da intendere quei volumi, parzialmente o interamente interrati, di tipo pertinenziale a servizio di unità immobiliari principali.

Potranno essere realizzati o nel sottosuolo dell'edificio principale o nell'ambito del resede di pertinenza del fabbricato.

Volumi tecnici.

Sono i volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici :

- a) le cabine elettriche e le centrali termiche;
- b) gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
- c) gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
- d) gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
- e) gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiera;
- f) lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel comune;
- g) i serbatoi idrici;
- h) le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiera;
- i) i vani scala al di sopra delle linee di gronda nonché gli abbaini con le caratteristiche prescritte dal presente Regolamento;
- j) le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
- k) le superfici pertinenti a volumi che si rendono necessari per integrare l'edificio di impianti che utilizzano fonti energetiche alternative;
- l) gli impianti tecnologici in genere;
- m) impianti e meccanismi per il superamento delle barriere architettoniche in edifici esistenti;
- n) tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante e dovranno risultare nelle dimensioni minime tecnicamente accettabili e strettamente necessarie, da risultare in apposita relazione tecnica redatta dal progettista.

Sono da considerarsi volumi tecnici anche i rialzamenti dovuti alla costruzione del solo cordolo in c.a. nelle dimensioni massime di 30 cm laddove non è vietato dal Regolamento Urbanistico.

Sagoma dell'edificio

Si definisce come sagoma dell'edificio il solido delimitato da:

- le facce esterne delle murature perimetrali della costruzione;
- gli elementi della costruzione, anche se privi di murature perimetrali, quali pensiline e terrazzi con aggetto superiore a ml. 1,50, scale esterne, porzioni di logge o porticati ad uso pubblico e privato;
- la copertura piana o inclinata.

Non concorrono alla determinazione della sagoma (ferme restando le limitazioni previste dalle N.T.A. del Regolamento Urbanistico) :

- i balconi, gli aggetti ornamentali, le tettoie a sbalzo con aggetto inferiore a 1,50 ml ;
- la porzione interrata dell'edificio, qualsiasi sia la destinazione e la consistenza della medesima;
- il rialzamento della quota di imposta della copertura, fino a un massimo di 30 cm, necessari per la realizzazione di cordoli od altri accorgimenti tecnici derivanti dalla applicazione delle norme in materia di costruzioni in zona sismica;

- le rampe e le corsie di accesso ai piani interrati o seminterrati, quando di larghezza non superiore a ml. 6,00;
- le modifiche di quota del terreno in adiacenza all'edificio fino ad un limite di 30 cm. rispetto alla situazione preesistente.

LOCALI ACCESSORI PERTINENZIALI CHE NON ALTERANO IL CARICO URBANISTICO

Logge, porticati, portici d'ingresso, pensiline e tettoie

Si definiscono come logge, porticati, portici d'ingresso, tettoie gli spazi coperti prospettanti direttamente all'esterno che siano delimitati da pareti, pilastri od altri elementi verticali della costruzione.

Si definiscono come pensiline gli spazi coperti prospettanti direttamente all'esterno realizzate a sbalzo, possono essere realizzate a sbalzo ancorate alla struttura del fabbricato o ad autonomi strutture verticali puntiformi addossate sempre alla struttura del fabbricato atte a sostenere la struttura di copertura, che dovrà essere completamente a sbalzo .

Le pensiline aventi aggetto superiore a metri 1,50, i porticati ed i portici d'ingresso quando hanno superficie netta inferiore a mq 3,00 sono considerate superficie non computabile ai fini urbanistici.

Le pensiline aventi aggetto inferiore a metri 1,50 è da considerarsi superficie non computabile ai fini urbanistici.

Dovranno essere realizzati e mantenuti nel rispetto del decoro estetico ed ambientale dei luoghi.

Sono considerate superficie accessoria lorda (Sal) :

- la superficie netta superiore a mq 3,00 delle pensiline aventi aggetto superiore a metri 1,50, dei porticati e dei portici d'ingresso ;
- le logge ;
- le tettoie.

Pergolati.

Tali manufatti, completamente aperti su tutti i lati, dovranno avere struttura astiforme di tipo leggero (legno o ferro, oppure con pilastri in muratura a sostegno di sovrastante struttura in legno o ferro), sulla quale potranno essere installate solo coperture mobili, di tipo ombreggiante, in grado di far passare acqua e luce ed aria, come cannicciati o teli, eventualmente schermati da piante rampicanti.

Dovranno essere realizzati e mantenuti nel rispetto del decoro estetico ed ambientale dei luoghi in cui si realizzano.

I pergolati in quanto non aventi le caratteristiche di vere e proprie costruzioni e/o volumi, non sono quindi considerati superfici computabili ai fini urbanistici.

Potranno avere un'altezza (Hf max) non superiore a 3,00 ml.

L'area delimitata dalla proiezione dei pilastri non potrà eccedere i mq. 20,00 di superficie netta.

Potrà essere installato un solo manufatto per ogni resede di pertinenza di ogni unità immobiliare.

Legnaie, cantine, lavanderie, taverne ed altri locali di servizio simili

Si definiscono locali ad uso legnaie, cantine, taverne, lavanderie ed altri locali di servizio simili, locali di ricovero attrezzature e manufatti di servizio in generale, tutti quei locali utili ad una migliore qualità dell'insediamento dove non sia prevista la permanenza continuativa di persone, purché complessivamente di superficie netta inferiore a 16 mq, mentre la superficie superiore a tale quantità è da considerarsi superficie accessoria lorda (Sal).

Si definiscono pertanto manufatti pertinenziali che non alterano il carico urbanistico, in quanto opere che per caratteristiche costruttive, uso e destinazione svolgono una funzione di carattere pertinenziale rispetto al bene principale e non suscettibili di una autonoma utilizzazione.

É consentito la costruzione in legno, in muratura o pietra o altra tipologia documentata come tradizionale e caratteristica dei luoghi.

Dovranno essere realizzati e mantenuti nel rispetto del decoro estetico ed ambientale dei luoghi.

L'altezza del manufatto non potrà superare metri 3,00 misurata con i criteri - altezza massima di ciascun fronte del manufatto - sopraccitati.

Manufatti di servizio non accessibili o non praticabili quali ad esempio forni esterni, barbecue, ecc.

I forni esterni , barbecue e simili potranno essere realizzati purché di modeste dimensioni.

Dovranno essere realizzati e mantenuti nel rispetto del decoro estetico ed ambientale dei luoghi. Potrà essere installato un solo manufatto per ogni unità immobiliare.

La loro altezza complessiva non potrà eccedere i ml. 2,50 (misurati dal piano di campagna, al punto di inizio della canna fumaria) e non dovranno emettere fumi lungo facciate di edifici, e pertanto dovranno essere posti a debita distanza dagli edifici circostanti (non inferiore a ml. 10,00 da pareti finestrate di locali abitativi), tale da evitare immissioni moleste.

Ricovero per attrezzature da giardino e per gioco ragazzi o serre da giardino

E' ammessa la realizzazione , di piccoli manufatti per ricovero attrezzature da giardino e per gioco bambini o serre da giardino purché complessivamente di superficie netta inferiore a 4 mq, mentre la superficie superiore a tale quantità è da considerarsi superficie accessoria lorda (Sal).

É consentito la costruzione in legno, in muratura o pietra o altra tipologia documentata come tradizionale e caratteristica dei luoghi.

Dovranno essere realizzati e mantenuti nel rispetto del decoro estetico ed ambientale dei luoghi.

L'altezza del manufatto non potrà superare metri 2,50 misurata con i criteri - altezza massima di ciascun fronte del manufatto - sopraccitati.

Ricoveri per animali da affezione o ricoveri per altri animali di piccola taglia , ecc.

E' ammessa la realizzazione di piccoli manufatti destinati a cuccie per cani o ricoveri per altri animali di piccola taglia o da affezione a condizione che siano realizzati e mantenuti nel rispetto del decoro estetico ed ambientale dei luoghi, delle norme igienico – sanitarie, del regolamento comunale per la tutela degli animali e polizia veterinaria di cui alla delibera del Consiglio Comunale n° 04 del 26/01/2005 e dei limiti consentiti di inquinamento acustico. In particolare è vietato l'utilizzo di materiali di recupero quali assi, lastre di plastica o di metallo, cartelloni, ecc..

La loro superficie netta non potrà superare i 4 mq, mentre la superficie superiore a tale quantità è da considerarsi superficie accessoria lorda (Sal). Relativamente ai cani la cuccia dovrà essere inserita in un recinto di superficie non inferiore a mq 8,00 a capo, riducibile a mq 6,00 a capo per i cani di taglia piccola. Per le altre prescrizioni si rimanda al regolamento comunale per la tutela degli animali e polizia veterinaria di cui alla delibera del Consiglio Comunale n°04 del 26/01/2005.

L'altezza del manufatto non potrà superare metri 1,80 misurata con i criteri - altezza massima di ciascun fronte del manufatto - sopraccitati.

Questi piccoli manufatti con superficie netta massima inferiore a 4 mq, ed altezza non superiore a metri 1,80 (misurata con i criteri - altezza massima di ciascun fronte del manufatto) potranno essere ammessi anche all'interno delle aree urbanizzate o indicate come A, B, C e D dal Regolamento Urbanistico.

Manufatti con superfici maggiori potranno essere ammesse, ove non vietato, solo nelle zone agricole.

Voliere

E' ammessa la realizzazione di piccoli manufatti destinati a voliere condizione che siano realizzati e mantenuti nel rispetto del decoro estetico ed ambientale dei luoghi e delle norme igienico – sanitarie. In particolare è vietato l'utilizzo di materiali di recupero quali assi, lastre di plastica o di metallo, cartelloni, ecc..

La loro superficie netta non potrà superare i 4 mq, mentre la superficie superiore a tale quantità è da considerarsi superficie accessoria lorda (Sal).

L'altezza del manufatto non potrà superare metri 3,00 misurata con i criteri di cui - altezza massima di ciascun fronte del manufatto - sopraccitati.

Non sono ammessi voliere all'interno delle aree urbanizzate o indicate come A, B, C e D dal Regolamento Urbanistico.

Gazebo da giardino

E' ammessa la realizzazione di piccoli manufatti destinati a gazebo da giardino a condizione che siano realizzati e mantenuti nel rispetto del decoro estetico ed ambientale dei luoghi. In particolare è vietato l'utilizzo di materiali di recupero quali assi, lastre di plastica o di metallo, cartelloni, ecc..

La loro superficie netta non potrà superare i 16 mq, mentre la superficie superiore a tale quantità è da considerarsi superficie accessoria lorda (Sal).

L'altezza del manufatto non potrà superare metri 3,00 misurata con i criteri - altezza massima di ciascun fronte del manufatto - sopraccitati.

Piscine

La realizzazione delle piscine scoperte è consentita esclusivamente nell'area di pertinenza delle abitazioni, completamente interrate o fuori terra, in posizione tale da ridurre al minimo i movimenti di terra e tenendo conto della struttura geomorfologica del suolo, degli allineamenti esistenti (filari, struttura agraria, muri di recinzione e contenimento) e degli elementi relativi al corretto inserimento ambientale, di cui si dovrà dare conto. La realizzazione delle piscine fuori terra è consentita con una altezza massima di ml. 1,50 e dovranno essere opportunamente schermate.

Il progetto per la loro realizzazione dovrà obbligatoriamente prevedere un sistema di depurazione e ricircolo dell'acqua indicando comunque le fonti di approvvigionamento idrico, le quantità di acqua prelevata ed il sistema di scarico delle acque reflue.

Per ridurre l'impatto ambientale tali manufatti dovranno preferibilmente avere il vano tecnico completamente interrato oppure opportunamente schermato ed il rivestimento della vasca di colore neutro (sabbia o verde) o comunque tale da essere finalizzato a minimizzare l'impatto visivo e paesaggistico.

I bordi e la pavimentazione circostante dovranno essere realizzate con materiali antiscivolo di tipo tradizionale (cotto, pietra o legno).

Tali manufatti potranno essere collocati a non meno di ml. 3,00 dal confine di proprietà o da spazi ed aree pubbliche.

Scale interne ed esterne

La realizzazione di scale esterne è consentita fino al raggiungimento dell'ultimo piano dell'immobile.

Le scale di edifici condominiali e di uso pubblico a più di un piano fuori terra compreso il piano terreno dovranno prendere aria e luce dall'esterno con finestre di dimensioni tali da garantire una buona aerazione delle stesse.

Le scale che sbarcano sul piano posto sotto la copertura del tetto possono essere illuminate anche mediante lucernario munito di apertura sull'esterno ad altezza d'uomo atta a garantire un'adeguata ventilazione; deve essere garantito l'accesso ad esso per opere di manutenzione e pulizia. La distanza fra gli scalini e la copertura della scala, indipendentemente dalla funzione degli spazi che collega, deve avere un'altezza non inferiore ai 2 metri.

Le modalità costruttive dovranno rispondere oltreché a criteri igienici anche a criteri di sicurezza. Le scale devono essere agevoli e sicure sia nella salita che nella discesa; quelle esterne devono evitare che eventi meteorologici ne aumentano il rischio di caduta. E' vietata l'apertura delle porte in adiacenza al gradino della rampa; le porte con apertura verso le scale dovranno avere uno spazio antistante di adeguata profondità. Le scale dovranno avere ringhiere con altezza minima non inferiore a 100 cm., tali da non consentire l'arrampicamento e l'attraversamento di una sfera di 10 cm di diametro.

La larghezza netta libera delle scale di uso comune non deve essere inferiore a ml. 1,20, mentre la larghezza netta libera delle scale di uso non comune non deve essere inferiore a ml. 0,80. Le scale devono essere munite di corrimano posto ad un'altezza di ml.1,00.

Le scale a chiocciola sono consentite all'interno delle singole unità immobiliari, a condizione che se collegano vani abitabili, a 20 cm. dal punto più stretto, il gradino sia almeno 20 cm. di pedata. Deve in ogni caso essere garantita la possibilità del trasporto di soccorso delle persone. Dette scale possono utilizzarsi solo in caso di collegamento fra due piani e sono invece escluse dalle attività produttive per motivi di sicurezza degli operatori.

In deroga al presente articolo possono essere realizzate scale di sicurezza, per le quali si applicano norme speciali e di accesso a locali di servizio o per manutenzione già previste e normate nel DPR 547/55 e successive modifiche ed integrazioni.

COSTRUZIONI TEMPORANEE.

Prescrizioni generali

Si definiscono costruzioni temporanee, tutti quei manufatti destinati ad un uso determinato nel tempo e che non presentano il carattere della continuità, di pertinenza ad unità immobiliari esistenti.

Non comportando alcuna effettiva trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, dette costruzioni non sono soggette al rilascio di permesso di costruire.

La loro installazione potrà avvenire, previo rilascio di autorizzazione comunale, nel rispetto delle seguenti condizioni :

- a) il manufatto dovrà esser realizzato con strutture portanti leggere, non infisso stabilmente al suolo o all'edificio principale e dovranno essere usati materiali leggeri e/o trasparenti per i tamponamenti e le coperture;
- b) il manufatto dovrà avere durata limitata nel tempo comunque non superiore a mesi 8, al termine dei quali, nei successivi 10 giorni, dovrà essere ripristinato l'originale stato dei luoghi. Entro i successivi 10 giorni il richiedente dovrà far pervenire presso l'amministrazione comunale la dichiarazione di avvenuto ripristino dell'originale stato dei luoghi;
- c) il rilascio dell'autorizzazione è subordinato all'acquisizione di eventuali pareri di altri enti, se necessari;
- d) non potranno essere richieste né rilasciate autorizzazioni all'installazione dello stesso tipo di manufatto temporaneo a servizio della medesima unità immobiliare principale se non trascorsi almeno 4 mesi dallo smontaggio del precedente.

Per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi, anche prima della scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, la rimozione anticipata delle costruzioni di cui trattasi.

La realizzazione di costruzioni temporanee per periodi superiori da quelli sopra fissati è autorizzata esclusivamente nel caso che esse siano destinate a servizio di attività pubblica, seppure gestita da soggetti privati, ovvero a servizio di attività di carattere privato ma riconosciuta di interesse pubblico oppure siano destinate a servizio di attività produttive, commerciali e ricettive.

La richiesta di autorizzazione debitamente motivata redatta dal proprietario dell'area a firma di un tecnico abilitato, dovrà essere corredata dei seguenti elaborati:

- a) Planimetria del lotto con ubicazione del manufatto temporaneo;
- b) Elaborato grafico progettuale di dettaglio con indicazioni delle tecnologie previste (ancoraggi, nodi, giunti, ecc.) e dei materiali;
- c) Documentazione fotografica;
- d) Relazione tecnica descrittiva.

La comunicazione di avvenuto ripristino dell'originale stato dei luoghi, dovrà essere trasmessa a cura del proprietario dell'unità immobiliare principale, entro e non oltre il 20° giorno successivo a 8 mesi dal rilascio dell'autorizzazione e dovrà essere corredata dai seguenti documenti:

- a) dichiarazione del richiedente di avvenuto ripristino dell'originale stato dei luoghi ;
- b) documentazione fotografica.

La posa dei manufatti temporanei su aree pubbliche per lo svolgimento di sagre, feste e manifestazioni ricreative e culturali non è subordinata ad autorizzazione edilizia.

La mancata rimozione nei tempi previsti dal presente articolo, determina l'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti norme per l'attività edilizia abusiva.

L'autorizzazione amministrativa per l'installazione di baracche di cantiere (incluse mense, dormitori ed altre strutture precarie a servizio del cantiere) è subordinata al solo possesso di permesso di costruire o denuncia inizio attività ed è consentita per il periodo di validità di tali atti.

L'installazione di baracche di cantiere per l'esecuzione di opere edilizie che non necessitano alcun atto amministrativo, è altresì consentita senza che sia necessaria alcuna autorizzazione, per il tempo strettamente necessario all'esecuzione dei lavori.

Verande

Si definisce veranda lo spazio delimitato da tamponature leggere eseguite con vetrate o materiale plastico, installate su strutture portanti metalliche o lignee facilmente assemblabili e smontabili.

È consentita la realizzazione di verande tramite la chiusura stagionale (massimo 8 mesi all'anno) di terrazze e logge esistenti, solo al fine del contenimento dei consumi energetici e risoluzione di motivi climatici sfavorevoli.

Dovranno essere realizzati e mantenuti nel rispetto del decoro estetico ed ambientale dei luoghi e delle caratteristiche architettoniche del fabbricato e comunque non sono ammesse in edifici posti all'interno dei centri antichi di Castello di Sambuca, Treppio o Torri (centri antichi indicati con perimetro e sigla CA, nel Regolamento Urbanistico Comunale), oppure in edifici che siano classificati con sigla re (interventi di restauro) e con sigla rc (interventi di risanamento conservativo) nel Regolamento Urbanistico Comunale.

Le verande dovranno essere realizzate in struttura solida autoportante, corredata di elementi trasparenti completamente apribili contemporaneamente almeno per il 30 % della superficie del pavimento.

Le verande dovranno realizzarsi solo in corrispondenza di vani a servizio dell'abitazione e la loro realizzazione dovrà comunque garantire il rispetto dei requisiti aeranti del vano di riferimento. Inoltre con la chiusura a veranda dovranno essere ricavati ambienti di superficie inferiore a 9,00 mq. fatta eccezione per i casi in cui la veranda sia ottenuta dalla tamponatura di logge esistenti.

La realizzazione di verande dovrà tenere conto del rispetto della vigente normativa in merito alla presenza di impianti termici alimentati a gas.

La loro realizzazione potrà avvenire, previo rilascio di autorizzazione comunale, nel rispetto delle condizioni sopraccitate.

ART. 29 - DISTANZE TRA EDIFICI, CONFINI E STRADE

Pareti finestrate e non finestrate

Fatte salve le eccezioni e precisazioni di cui al comma successivo, si considerano pareti finestrate tutte quelle che presentino finestre e/o porte finestrate di locali comunque abitabili.

Non costituiscono invece pareti finestrate :

- a) le pareti che presentino solo porte o finestre di vani scala, cantine od altri locali per i quali non è richiesta la ventilazione naturale diretta e che potrebbero pertanto essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con il presente Regolamento o con altre norme vigenti in materia;
- b) le pareti che presentino porte o finestre di locali abitabili quando dette aperture siano irrilevanti ai fini di garantire i requisiti minimi di illuminazione e ventilazione naturale diretta prescritti per tali locali e che pertanto potrebbero essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con il presente Regolamento o con altre norme vigenti in materia;

c) le pareti prive di aperture.

Modalità di misurazione della distanza tra edifici (D.f.)

La distanza tra edifici si misura lungo una linea tracciata ortogonalmente alla parete dell'edificio, fino ad intersecare la parete dell'edificio frontistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti realizzati a sbalzo (quali terrazze, logge, aggetti di gronda, ecc.).

La distanza minima prescritta si intende quindi soddisfatta quando costruendo sulla base della parete un rettangolo di altezza pari a detta distanza minima non si verifichi alcuna intersezione con le pareti (finestate o non finestrate) dell'edificio frontistante. Ai fini del rispetto della distanza minima tra edifici sono pertanto irrilevanti minori valori della distanza tra spigoli di edifici o comunque di distanze misurate non ortogonalmente alle pareti.

Distanza minima tra edifici

Quando due edifici non siano costruiti in aderenza l'uno all'altro, essi devono essere mantenuti ad una distanza tra loro non inferiore a quella prescritta dal presente Regolamento.

Per distanza tra edifici si intende il minimo segmento congiungente le pareti frontistanti di due fabbricati, o dello stesso edificio, quando tali pareti siano rilevanti ai fini della determinazione di detta distanza, in funzione della loro finestratura e/o della lunghezza per cui si fronteggiano, secondo quanto disposto dall'art. 9 del D.M. 1444/68 e dal presente Regolamento.

In tutti i casi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica è prescritto il rispetto di una distanza minima di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (nelle zone omogenee "B", "C", "D" ed "E" detta distanza minima si applica anche quando una sola parete sia finestrata).

Non si considerano ai fini della distanza tra pareti dell'edificio, eventuali rientranze del perimetro del fabbricato, a condizione che il lato minore non sia di dimensioni maggiori ad 1/3 delle lunghezze del lato maggiore.

Nel caso invece di distanza tra edifici aventi pareti non finestrate come sopra definito, in mancanza di altre indicazioni più restrittive disposte dal Regolamento Urbanistico, si applica la distanza tra le costruzioni disposta dal Codice Civile.

Non si considerano ai fini della determinazione della distanza tra edifici, in quanto assimilabili ai muri di cinta di cui all'art. 886 C.C, i manufatti, comunque legittimati, di altezza inferiore a ml. 3,00 ed adibiti a funzioni accessorie o che comunque non presuppongano la presenza permanente di persone.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia potrà essere ammesso il mantenimento delle distanze preesistenti, anche se inferiori a quelle minime, semprechè l'intervento non comporti peggioramento delle condizioni igienico-sanitarie degli immobili afferenti l'intervento.

Resta ferma la possibilità di riduzione di dette distanze fino al minimo ammesso quando superiori.

Sono fatte salve, in ogni caso, le maggiori distanze minime eventualmente prescritte dalle norme vigenti in materia di costruzioni in zona sismica nonché quelle di cui all'art. 9, comma 1, numero 3, del D.M. 1444/68 per gli edifici ricadenti in zona omogenea "C".

Modalità di misurazione della distanza dai confini

La distanza minima dai confini si intende soddisfatta quando in nessun punto dell'edificio, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti realizzati a sbalzo (quali terrazze, logge, aggetti di

gronda, ecc.), il rettangolo costruito sulla base di ciascuna parete e di altezza pari alla distanza minima prescritta intersechi il confine di proprietà.

Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini non si applicano alle porzioni completamente interrato degli edifici e quindi a condizione che le medesime non fuoriescano dalla quota dell'area circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.

Distanze minime dai confini (D.c.)

Per distanza minima di un edificio dal confine s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata del fabbricato e il confine di proprietà antistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti realizzati a sbalzo (quali terrazze, logge, aggetti di gronda, ecc.).

Finalità ultima delle prescrizioni in materia di distanza dai confini è quella di garantire un assetto edilizio tale da consentire l'attuale e futuro rispetto delle norme in materia di distanza tra gli edifici, ripartendone equamente l'onere tra i due proprietari confinanti.

Ai fini della distanza minima in questione si considerano pertanto i soli confini tra due proprietà contigue, non rilevando eventuali diverse delimitazioni (limiti di zona omogenea e simili) nè le strade (in relazione ai quali si applicano le specifiche prescrizioni di cui all'articolo specifico che segue).

La distanza degli edifici dai confini di proprietà dovrà essere di ml. 1,50 .

Può essere ammessa, in caso di esplicito accordo tra i proprietari confinanti, la costruzione di un edificio a distanza dal confine inferiore a quella minima sopra prescritta. In tal caso l'accordo tra i due confinanti sarà condizione essenziale per l'approvazione del progetto e dovrà risultare da specifico atto, in forma legalmente valido, sottoscritto da entrambi i proprietari ed allegato al progetto a farne parte integrante.

Costruzioni in aderenza al confine o sul confine di proprietà

E' possibile costruire sul confine di proprietà, nel caso di :

- a) di costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (con appoggio sul muro reso comune ai sensi dell'art. 874 C.C. e con edificazione in aderenza al medesimo ai sensi dell'art. 877 C.C.);
- b) di costruzioni da realizzarsi con parete sul confine non finestrata come sopra definito, previo esplicito accordo con la proprietà confinante, accordo in forma legalmente valido, sottoscritto da entrambi i proprietari ed allegato al progetto a farne parte integrante; in tale caso su detta nuova parete possono essere realizzate solo luci ai sensi art. 901 C.C., resta fermo il diritto del vicino contemplato nell'art. 904 C.C. ;
- c) di costruzioni di manufatti, di altezza inferiore a ml. 3,00 ed adibiti a funzioni accessorie o che comunque non presuppongano la presenza permanente di persone.

Distanze minime dalle strade

Per distanza di un edificio dalla strada s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata del fabbricato, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti realizzati a sbalzo (quali terrazze, logge, aggetti di gronda, ecc.) e la linea che delimita il confine tra la proprietà privata ed il confine stradale.

Fuori dai centri abitati valgono le fasce di rispetto previste dal Dpr 495/1992 e successive modifiche ed integrazioni, con le seguenti precisazioni:

- all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal Regolamento Urbanistico , le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - a) 20 m per le strade di tipo B;
 - b) 10 m per le strade di tipo C;
 - c) 5 m per le strade di tipo F.

Fuori dai centri abitati possono essere ammesse distanze inferiore a quanto sopra solo a fronte di motivate esigenze e previo parere favorevole dell' Ente proprietario della Strada.

All'interno dei centri abitati per le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, valgono le seguenti disposizioni:

- a) 10 m per le strade di tipo B;
- b) 5 m per le strade di tipo C e F.

All'interno dei centri abitati per tutti e tre i tipi di strade, laddove esistano allineamenti omogenei dei fabbricati lungo strada, nuovi edifici o manufatti, potranno essere realizzati seguendo tale allineamento.

Sono escluse le viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici od insediamenti per le quali la distanza minima è metri 3,00.

All'interno dei centri abitati possono essere ammesse distanze inferiore a quanto sopra solo a fronte di motivate esigenze e previo parere favorevole dell' Ente proprietario della Strada.

ART. 30- TOLLERANZE DI CANTIERE

Fatto salvo il rispetto delle distanze dai confini, delle misure fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, senza che ciò comporti obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici, costituiscono tolleranze di cantiere i seguenti scostamenti relativi e le misurazioni lineari:

- a) per misure inferiori o uguali a ml. 5,00 : +/- 1,00%;
- b) per misure oltre ml. 5,00 e fino a ml. 15: +/- 0,50%;
- c) per misure superiori a ml. 15,00 : +/- 0,20%.

E' fatta eccezione per le altezze interne dei singoli vani e per le altre altezze prescritte da norme di carattere igienico - sanitario, per le quali è stabilita la tolleranza di \pm cm. 3, qualsiasi sia l'altezza prescritta.

Per le parti che risultassero prive di esplicita quotatura sul progetto approvato, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza di \pm cm. 10 rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1/100, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.

Costituiscono altresì tolleranze di cantiere le diverse soluzioni distributive all'interno dei singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di quote dei singoli vani inferiori al 5%, ferma restando la superficie utile lorda dell'unità immobiliare di riferimento.

ART. 31 - PARCHEGGI PRIVATI

Norme generali

Si considerano parcheggi privati tutti gli spazi comunque destinati alla sosta degli automezzi e la cui fruizione non sia pubblica, quali che siano la loro tipologia, collocazione e caratteristiche costruttive (autorimesse singole o collettive, posti auto coperti o schermati o scoperti, autosilo e ricoveri meccanizzati, ecc.).

Gli spazi da destinare a parcheggi privati a servizio degli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno avere superficie non inferiore a quella prescritta dall'art. 41-sexies della L. 1150/42 come sostituito dal 2° comma dell'art. 2 della L. 122/89 (un metro quadrato ogni 10 metri cubi di costruzione), o a quella prevista dalle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico o da specifica disciplina di settore (es. dotazione di parcheggi per attività commerciali).

La dotazione minima di parcheggi di cui al comma 1 dell'art. 91 delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico si applicano agli edifici esistenti nel caso di interventi di frazionamento di unità immobiliari e/o di cambiamento di destinazione d'uso; si applicano altresì negli interventi di ampliamento qualora comportino aumento delle unità immobiliari e/o incremento delle superfici di riferimento per il calcolo delle dotazioni minime per una quota superiore al 20%.

La dotazione minima di parcheggi di cui ai comma precedenti dovrà essere verificata negli edifici stessi o nel lotto di pertinenza.

Ove non sia possibile reperire spazi da destinare a parcheggio, entro il lotto di pertinenza dell'immobile, potranno essere individuate aree nelle immediate vicinanze dell'immobile su lotti limitrofi ancorché non confinanti, ritenute idonee dall'ufficio. Tali aree dovranno essere asservite all'immobile principale, vincolandone la destinazione a parcheggio pertinenziale, mediante atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto.

Tali area potranno essere svincolate, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, da rilasciarsi al momento in cui le stesse perderanno i loro requisiti.

Il rispetto dei rapporti minimi di cui al comma 1 dell'art. 91 delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico e conseguentemente le prescrizioni di cui al comma 2 dello stesso art. 91, potranno essere derogate esclusivamente nel caso in cui sia oggettivamente dimostrata l'impossibilità di realizzare le aree di sosta richieste e se versato un contributo pari al loro costo di costruzione, da determinarsi secondo coefficienti stabiliti dall'Amministrazione Comunale; tali importi saranno vincolati ed utilizzati esclusivamente dall'Amministrazione Comunale per la costruzione di parcheggi stanziali e di relazione, di superficie o interrati nelle aree che riterrà più opportuno dal punto di vista urbanistico.

Per tutte le nuove attività commerciali, così come definite all'art. 49 delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico, dovranno essere rispettati gli standard minimi previsti dal Regolamento di attuazione della L.R. 17.5.1999 n° 28, n° 4 del 26 luglio 1999 e sue successive modifiche ed integrazioni, in riferimento a esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita; dette quantità dovranno essere reperite obbligatoriamente all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico, con atto d'obbligo unilaterale, nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.

Si considerano "parcheggi" tutti gli spazi destinati alla sosta degli automezzi, quali che siano la loro tipologia e collocazione, che rispondano alle caratteristiche di seguito riportate.

I posti auto devono essere accessibili singolarmente e devono essere altresì corredati di adeguati e confortevoli spazi di manovra; non saranno quindi ritenuti validi al fine del rispetto della dotazione di parcheggi:

- a) gli stalli di parcheggio che impediscono l'ingresso o l'uscita di altri mezzi, anche se di pertinenza alla medesima unità immobiliare;
- b) quelli che interferiscono con i percorsi pedonali di accesso.

Le dimensioni minime di un posto auto sono stabilite in:

- a) ml.2,40 x 5,00 (superficie mq 12,00) qualora esso sia scoperto o coperto;
- b) larghezza ridotta fino a ml 2,30 potrà essere autorizzata solo in presenza di adeguati spazi di manovra, di ampie corsie di distribuzione od orientamento "a lisca di pesce".

Le rampe di accesso alle autorimesse e/o posti auto devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) non devono avere una pendenza superiore al 20% e devono essere arretrate rispetto allo spazio pubblico di almeno 3.50 ml.

Modalità di calcolo della superficie per parcheggi

Il volume da considerarsi per la determinazione della minima superficie per parcheggi richiesta è quello ottenuto secondo le modalità di calcolo previste dal presente Regolamento.

Fatto salvo il rispetto delle superfici minime di parcheggio stabilite dall'art.41- sexies della Legge 17/08/1942, n°1150 come modificata dall'art. 2 dell'a legge 24/03/1989, n°122 (un metro quadrato ogni 10 metri cubi di costruzione) e s.m.i., nella realizzazione di nuove costruzioni o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno comunque essere verificate negli edifici stessi o nelle aree di pertinenza dislocati su lotti limitrofi ancorché non confinanti, come meglio specificato nell'articolo che precede del presente Regolamento, dotazioni di parcheggio secondo i seguenti rapporti minimi :

- per tutti i nuovi insediamenti residenziali, 1 posto auto per ogni unità immobiliare;
- per tutte le nuove attività direzionali, così come definite all'art. 3 delle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico, 3 posti auto ogni 100 mq. di Sul;
- per tutte le nuove attività turistico - ricettive, così come definite all'art. 50 delle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico, 2 posti auto ogni 100 mq. di Sul.;
- per le strutture ricettive extra - alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca) 1 posto auto ogni camera;
- per tutte le nuove attività commerciali, così come definite all'art. 49, dovranno essere rispettati gli standard minimi previsti dal Regolamento di attuazione della L.R. 17.5.1999 n. 28, n.4 del 26 luglio 1999 e sue successive modifiche ed integrazioni, in riferimento a esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita.

Nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere computati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio. Saranno invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso esterne alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.

Parcheggi pertinenziali

Possono essere realizzati, al servizio delle unità immobiliari esistenti, parcheggi pertinenziali:

- a) al piano interrato entro il perimetro delimitante la superficie coperta dei fabbricati;
- b) al piano terreno degli edifici;
- c) interrati entro il lotto di pertinenza;
- d) fuori terra in ampliamento a fabbricati esistenti e posti entro il perimetro dei centri abitati;
- e) fuori terra su appezzamenti di terreno legati da vincolo pertinenziale ad alloggio esistente

entro il perimetro dei centri abitati (così come delimitati ai sensi del codice della strada) solo nel caso di accertata impossibilità di reperirli entro il resede di pertinenza del fabbricato e semprechè la loro realizzazione non contrasti con previsioni del Regolamento Urbanistico finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche. Tali appezzamenti di terreno dovranno essere ubicati ad una distanza massima di ml. 200 dalla perimetrazione del centro abitato. Le caratteristiche costruttive e tipologiche dovranno essere tali da favorire l'inserimento ambientale del manufatto (h. massima utile netta ml. 2,50)

Tali parcheggi potranno essere realizzati anche in deroga agli strumenti urbanistici esistenti ai sensi del comma 2 lettera d) punto 3) dell'art. 79 L.R. n° 01/05, nel rispetto dei seguenti limiti massimi :

- a) mq. 10,00 di superficie utile di autorimessa ogni 100,00 mc. di costruzione a cui sono asserviti. Tale limite potrà essere superato solo nel caso di autorimesse o posti auto condominiali realizzati al piano interrato o al piano terreno del fabbricato esistente. L'altezza massima utile netta non potrà essere superiore a ml. 2,50;
- b) legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati (così come delimitati ai sensi del codice della strada).

In tale ipotesi, alla presentazione della dichiarazione di inizio attività (od in alternativa entro i 20 giorni successivi) oppure prime del rilascio del permesso di costruire quando prescritto dovrà essere allegato atto unilaterale d'obbligo (reso in forma pubblica, registrato e trascritto), con il quale, l'autorimessa o le autorimesse realizzate vengono vincolate perennemente al mantenimento della destinazione d'uso a parcheggio.

Parcheggi non pertinenziali

Si intendono tutti quei parcheggi, realizzati nel rispetto degli indici di zona e non legati da vincolo di pertinenzialità con il bene principale (unità immobiliare).

Tali parcheggi possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare.

Parcheggi scoperti

I parcheggi scoperti devono essere dotati di alberature di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq. di parcheggio se di alto fusto e ogni 50 mq. di parcheggio se di medio fusto; nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati potranno essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali; sono concesse deroghe, in sede di approvazione dei progetti, solo per motivi di tutela storica ed ambientale.

La realizzazione dei parcheggi scoperti è ammessa in ogni zona del territorio comunale e dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti requisiti minimi:

- rispetto delle norme di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale del 25 gennaio 2000 n°12;
- non possono essere adibite ad altra funzione che il mero riparo degli automezzi;
- debbono essere progettati e realizzati in modo tale da limitare l'impatto visivo degli autoveicoli in parcheggio, adottando le soluzioni progettuali, i materiali e le tecniche costruttive più idonee a favorirne il corretto inserimento nel contesto;
- pavimentazione con materiali antisdrucchiolevoli;
- pavimentazione con materiali rispondenti a requisiti prefissati di resistenza e durata privilegiando soluzioni permeabili;
- sistemi di drenaggio rapido delle acque superficiali;
- illuminazione ad ampio spettro;
- sistemi per la raccolta dei rifiuti;
- percorsi pedonali protetti;

- delimitazione dei posti macchina con apposita segnalazione orizzontale;
- eliminazione delle barriere architettoniche;
- posti riservati ai portatori di handicap nella misura prevista dalle normative vigenti.

Per i parcheggi scoperti con più di 100 posti auto dovranno inoltre essere previsti:

- attrezzature per l'informazione;
- posteggi per le biciclette;
- servizi igienici.

Nei parcheggi scoperti è consentita la collocazione di isole ecologiche, previa verifica di inserimento nell'impianto spaziale complessivo.

ART. 32 - RECINZIONI

MODIFICATO con Deliberazione del Consiglio Comunale n°32 del 15/10/2008 come segue

Prescrizioni generali

Le opere di recinzione dovranno essere realizzate nel rispetto della distanza dal ciglio stradale come previsto dal Dpr 495/1992 e successive modifiche ed integrazioni con i necessari nulla osta dell'ente proprietario della strada stessa se diversa dal Comune, con le seguenti precisazioni :

- Fuori dai centri abitati, all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal Regolamento Comunale, le distanze dal confine stradale da rispettare per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
 - a) 5 m per le strade di tipo B;
 - b) 3 m per le strade di tipo C;
 - c) 0,9 m per le strade di tipo F.
- All'interno dei centri abitati le distanze dal confine stradale, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a m. 0.9 per le strade di tipo F. Per gli altri tipi di strade valgono le prescrizioni che potranno essere impartite in sede di rilascio di autorizzazione da parte dell'ente proprietario della strada stessa se diversa dal Comune.

In prossimità degli incroci stradali o delle curve cieche le siepi e le recinzioni debbono essere realizzate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico: l'Amministrazione Comunale può dettare, caso per caso, obblighi particolari per conseguire le suddette finalità.

Nei progetti di nuovi edifici la recinzione deve comunque essere sempre adeguatamente rappresentata e descritta.

Le recinzioni esposte in tutto od in parte alla pubblica vista, dovranno garantire il decoro dell'ambiente circostante e nelle aree extraurbane, la tutela del paesaggio.

Nella realizzazione delle opere di recinzione dovrà essere verificata la necessità di prevedere idonei spazi da destinare ad isole ecologiche così come definito dal presente regolamento.

Le opere di recinzione dovranno essere eseguite in modo da garantire il libero deflusso delle acque meteoriche evitando l'interruzione di fossi di scolo e canali esistenti e comunque dovrà essere garantito il rispetto del R.D. 25/07/1904 n. 523 e della normativa regionale sul rischio idraulico.

Non sono consentite in qualunque zona del territorio comunale, recinzioni o partizioni emergenti dal piano di campagna all'interno di un'area di pertinenza in origine unitaria o comunque di carattere unitario quali, ad esempio, le corti private di uso collettivo.

E' vietato eseguire recinzioni di qualsiasi tipo che possano interrompere la viabilità, anche se a carattere poderale o interpodereale. In relazione agli ingressi, si deve evitare l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti per dimensioni e tipologia il loro ruolo e funzione.

Per tutte le eventuali opere murarie devono essere utilizzati materiali e tecniche tipici locali.

Le presenti norme, relative alle recinzioni, non si applicano in tutte quelle parti di territorio in cui sia vigente uno strumento urbanistico attuativo di dettaglio, che contenga prescrizioni particolari diverse.

Non sono generalmente ammesse recinzioni costituite da: blocchi di calcestruzzo lasciati a vista, muri in c.a. a vista, ringhiere metalliche non verniciate, salvo specifiche motivazioni e contesti.

Le recinzioni, purché conformi alle disposizioni precedenti, dovranno avere le seguenti caratteristiche nei vari ambiti del territorio comunale:

All'interno del sistema insediativo definito dal Regolamento Urbanistico

Il sistema insediativo è costituito dal sistema della residenza, dal sistema della produzione e dal sistema dei luoghi centrali, così come definito dal Regolamento Urbanistico.

Nella costruzione e nel rifacimento di recinzioni di pertinenza di edifici esistenti e delle aree di pertinenza, si dovrà, in primo luogo, tenere conto, per allineamento e per caratteristiche tipologiche e costruttive, delle recinzioni immediatamente adiacenti e prospicienti, nonché della tipologia prevalente di quelle esistenti sulla stessa via; in secondo luogo la recinzione dovrà relazionarsi alle caratteristiche storiche, tipologiche e di finitura del fabbricato di cui costituisce pertinenza.

Gli edifici a schiera e gli interventi edilizi coordinati devono essere corredati da recinzioni omogenee (come tipologia, dimensioni, materiali e colori).

Le recinzioni delle aree di pertinenza a fabbricati esistenti dovranno rispecchiare le caratteristiche delle recinzioni limitrofe per tipologia, forma, dimensioni, materiali, allineamenti, nonché essere congrue con le rifiniture esterne dell'edificio di cui costituiscono sistemazione.

I muri di recinzione verso le vie pubbliche vanno generalmente conservati e ripristinati. Non è consentito l'abbattimento di recinzioni murarie di valore ambientale, e la loro sostituzione con recinzioni di altra tipologia.

Le nuove recinzioni dovranno essere realizzate secondo disegni e tecnologie compatibili con i caratteri edilizi e costruttivi del contesto e devono rispettare generalmente l'allineamento storicizzato esistente, da documentarsi tramite estesa documentazione fotografica e salvo diversa prescrizione.

Gli armadi o i vani per contatori dovranno essere preferibilmente ubicati all'interno del lotto e comunque non devono sporgere oltre il limite esterno delle recinzioni; la loro collocazione dovrà conseguire risultati di omogeneità estetica e formale con le medesime recinzioni.

Le aree libere, di proprietà privata, edificabili e non, poste in fregio a spazi pubblici o di uso pubblico, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica. Il Comune può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni.

Nei luoghi ove non sono presenti tipologie tipiche locali di recinzione immediatamente adiacenti e/o prospicienti, le caratteristiche delle recinzioni dovranno essere realizzate secondo disegni e tecnologie compatibili con i caratteri edilizi e costruttivi del contesto e devono rispettare generalmente l'allineamento storicizzato esistente, da documentarsi tramite estesa documentazione fotografica e salvo diversa prescrizione.

In linea generale comunque in ogni caso le nuove recinzioni tra le proprietà, potranno essere realizzate di altezza massima pari a ml. 2,50.

Nelle aree al di fuori del sistema insediativo definito dal Regolamento Urbanistico

E' ammessa la recinzione dei fondi con siepi realizzate con specie della macchia locale. Le recinzioni realizzate con rete metallica o simili quali staccionate in legno, altra tipologia documentata come tradizionale e caratteristica dei luoghi o preesistente, sono ammesse, per un'altezza massima di ml. 1,50 fuori terra, esclusivamente nei seguenti casi :

- in presenza di allevamenti zootecnici bradi e semi-bradi o come protezione da ungulati; in tal caso l'altezza massima consentita è di ml. 1,50 fuori terra, con pali in legno od acciaio, senza cordonato; è fatto salvo quanto previsto dalle vigenti norme sui fondi chiusi
- per la recinzione di piccole superfici poste in continuità con l'edificato ai fini della protezione di allevamenti avicunicoli a carattere familiare;
- per la recinzione dei resedi e delle aree di pertinenza degli edifici. 9

In linea generale l'altezza di metri 1,50 potrà essere superata solo in contesti dove una maggiore altezza, sia una caratteristica tipologica diffusa, e nel caso siano giustificate da esigenze architettoniche di continuità di fronti murati, e previo parere del Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia Privata.

Le recinzioni devono quanto più possibile porsi lungo segni di discontinuità esistenti, sia vegetazionali che morfologici (fasce di verde ripariali, scarpate e simili), non devono presentare cordonato rialzato rispetto il piano di campagna, né utilizzare paloneria in cemento.

Le recinzioni in muratura sono consentite solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti .

Nel caso della recinzione di resedi ed aree di pertinenza dell'edificato, recinzioni in muratura sono consentite solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti, oppure se le recinzioni in muratura costituiscono già il tipo prevalente in un dato contesto.

É prescritta la valorizzazione delle recinzioni murarie originali tradizionali e dei muri di sostegno di antica origine per i quali sono obbligatori interventi di consolidamento e recupero; è vietato l'abbattimento o la sostituzione con recinzioni di altra tipologia, materiale o finitura

Le nuove recinzioni dei resedi e delle aree di pertinenza degli edifici dovranno essere realizzate nel rispetto della tipologia, forma, dimensioni, materiali, disegni e tecnologie compatibili con i caratteri edilizi e costruttivi tradizionali, con le caratteristiche delle recinzioni limitrofe ed in armonia con le rifiniture esterne dell'edificio di principale.

Sarà consentita l'installazione di cancelli metallici purché gli stessi siano di dimensioni limitate in altezza e larghezza, di disegno lineare e con caratteristiche tipologiche rapportate alla tipologia dell'edificio principale.

I muri di sostegno dei terrapieni, qualora, per cause di forza maggiore, debbano venire sostituiti, vanno ripristinati nel loro aspetto visibile, raccordandoli, nel caso di sostituzione di parti, a quelli non interessati da lavori.

Qualsiasi modifica dell'originario piano di campagna connessa con la realizzazione di opere di recinzione, deve essere chiaramente descritta nei grafici di progetto; gli scavi di sbancamento devono essere limitati ed il terreno di riporto sistemato in maniera tale garantire il rispetto di condizioni di sicurezza.

In via generale i nuovi muri di sostegno dei terrapieni, salvo il caso di rampe di accesso a locali interrati, non devono superare, di norma l'altezza di m. 1,50; devono essere intervallati da terrazzamenti di profondità non inferiore di norma a m. 2,00 e dovranno essere realizzati con materiali tipici o compatibili con l'ambiente circostante ed in modo da mascherare, mediante opportuni accorgimenti, quali il rivestimento in pietra o altre soluzioni architettoniche, le parti in calcestruzzo, allo scopo di favorirne il loro inserimento ambientale. Nel caso in cui non sia possibile rispettare tali prescrizioni, il progetto dovrà contenere ed esplicitare le argomentazioni che escludono la possibilità di eseguire le opere secondo le caratteristiche sopra descritte.

TITOLO IV – NORME TECNICHE GENERALI

ART. 33 – ESTETICA DEGLI EDIFICI, EDIFICI PERICOLANTI E OBBLIGO DI MANUTENZIONE

Tutti gli edifici e manufatti in genere che si elevano al di sopra del terreno, devono presentare un aspetto decoroso e caratteri estetici appropriati all'edificio ed all'ambiente circostante. Questo "aspetto" deve essere tale da garantire il felice inserimento dell'opera nell'ambiente anzi detto, sia per quanto si riferisce ai materiali da impiegarsi che alle decorazioni e tinteggiature.

Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, di intonacatura e di ritinteggiatura della facciata delle case deteriorate dal tempo o dalle intemperie.

L'autorità competente al rilascio del permesso di costruire ha la facoltà, in sede di esame del progetto, su conforme parere della Commissione Edilizia, di prescrivere linee architettoniche e forme di decorazione che si armonizzino con l'ambiente circostante ovvero di stabilire direttamente le suddette linee e forme per le costruzioni prospettanti le più importanti vie o piazze.

I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere intonacati, a meno che, per il genere di costruzione o per il carattere architettonico, non richiedano intonaco ma altri tipi di finitura.

Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici e le fasce debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.

Le condutture in genere (quali ad esempio gli scarichi, le canne fumarie, le colonne montanti di acqua, luce, telefono, gas) dovranno essere poste all'interno dell'edificio se risultano prospettanti su vie o spazi pubblici, per quanto possibile.

Per gli edifici posti all'esterno delle zone omogenee A (Centri Storici) purché non soggetti ad interventi di Restauro e comunque non vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, nei casi in cui, per comprovate esigenze di carattere tecnico e/o strutturale, le condutture non possano essere installate sulle altre facciate, le stesse potranno essere realizzate anche sulle pareti prospettanti vie o spazi pubblici.

Gli abbaini ed i volumi tecnici, quando non fanno parte dell'architettura degli edifici, debbono essere risolti in modo da non pregiudicare l'aspetto estetico degli stessi.

Le finestre ed i lucernari dei sotterranei devono essere munite di difese in materiali atti a garantire l'incolumità pubblica.

Quando un edificio o una parte di esso sia pericolante, il proprietario o gli inquilini hanno l'obbligo di darne immediata comunicazione al Sindaco e nei casi di urgenza, possono eseguire un immediato puntellamento e prendere gli altri provvedimenti necessari a garanzia della sicurezza e della pubblica incolumità.

Il Comune, quando ha notizia che un edificio o parte di esso presenta pericolo o che un lavoro è condotto in modo da destare preoccupazione nei riguardi della pubblica incolumità, se la denuncia è presentata da privati, prima di esplicitare le relative indagini, può richiedere che essa sia corredata da una relazione stesa da tecnico idoneo.

Il Comune quando ha accertato il fatto può ingiungere al proprietario di provvedere alle opere di consolidamento ed eventualmente allo sgombrò ed alla demolizione dell'edificio, o della parte di esso che minaccia rovina, assegnando un congruo termine.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza, ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro, l'igiene. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, consolidamento, di ripristino, di intonacatura e di ritinteggiatura delle facciate delle case deteriorate dal tempo e dalle intemperie o da altri eventi.

Se le condizioni delle facciate visibili in tutto o in parte da spazi pubblici, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente, l'autorità comunale competente, a suo insindacabile giudizio, ha la facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo termine di tempo, trascorso inutilmente in quale può far eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando le spese nei modi previsti dalla legge.

ART. 34 – MATERIALI DA COSTRUZIONE

In tutti gli interventi in qualsiasi misura disciplinati dal presente Regolamento devono essere impiegati materiali sani e non suscettibili di indurre effetti dannosi per le persone o per l'ambiente.

Per i fini di cui al comma precedente è consigliato l'uso di materiali sani secondo le norme Uni Bioedilizia.

È consigliato l'utilizzo di materiali inerti derivanti da recupero di rifiuti; tali materiali dovranno soddisfare le specifiche richieste dalle normative vigenti sia dal punto di vista ambientale che prestazionale

ART. 35 – SALUBRITA' DEL TERRENO

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

Se il terreno nel quale si intendono realizzare opere edilizie è soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguate opere di drenaggio.

ART. 36 – DEMOLIZIONI - SCAVI - MATERIALI DI RESULTA

Si dovrà evitare il sollevamento della polvere sia usando tutte le opportune cautele durante il trasporto, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.

I materiali di demolizione dovranno essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela attraverso condotti chiusi.

I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni debbono essere trasportati immediatamente, con appositi mezzi, alle zone di deposito indicate in progetto o alle discariche autorizzate.

Il costruttore deve mantenere la via pubblica costantemente pulita su tutta l'estensione dei suoi lavori e nelle immediate vicinanze.

Qualora si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte di suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.

ART. 37 – REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITÀ E SECCHENZA

Qualsiasi edificio di nuova costruzione deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri devono risultare intrinsecamente asciutti.

Tutti gli elementi costitutivi dell'edificio devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.

Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente allo specifico intervento progetto.

ART. 38– MISURE CONTRO LA PENETRAZIONE NEGLI EDIFICI DI ANIMALI IN GENERE

In tutti gli edifici, siano essi esistenti che di nuova costruzione, vanno adottati specifici accorgimenti tecnici onde evitare la penetrazione di roditori, volatili e di animali in genere.

Tutte le aperture di aereazione, sia prospettanti all'esterno che su intercapedini (scannafossi e simili), quando siano prive di infisso a normale tenuta devono essere protette (senza pregiudicare l'aereazione del locale) da griglie, reti od altro dispositivo atto ad impedire la penetrazione di animali della dimensione di un ratto. Lo stesso accorgimento deve essere adottato per le aperture di ventilazione dei vespai e delle intercapedini aeree sottostanti i solai.

Nel caso in cui l'aereazione sia conseguita mediante condotti che conducono all'esterno (sia nel caso di ventilazione naturale che forzata), analoghe protezioni devono essere predisposte all'estremità del condotto, la quale deve inoltre essere facilmente accessibile per i necessari controlli.

Il sistema delle condutture di scarico e delle fognature, così come quello delle relative ventilazioni, deve essere a perfetta tenuta e privo di forature o discontinuità. I punti nei quali le condutture attraversano murature devono essere ben sigillati e non presentare interstizi.

ART. 39 – RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI

OBBLIGATORietà DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Gli edifici di nuova costruzione adibiti a qualsiasi funzione che presupponga la permanenza di persone devono essere dotati di impianto di riscaldamento.

Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo che sia possibile stabilire e mantenere in ogni locale, sia nei mesi freddi che nei mesi caldi, temperature dell'aria e delle superfici interne compatibili con il benessere termico delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi.

NORME TECNICHE ED ADEMPIMENTI RELATIVI AGLI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO

Gli impianti di riscaldamento devono essere realizzati in conformità alla legge 9 gennaio 1991 n. 10 ed alle relative norme tecniche di cui al D.P.R. 26 agosto 1993 nr. 412.

Il progetto dell'impianto di riscaldamento, ai sensi del D.Lgs 192/05, deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori relativi all'impianto medesimo.

Entro 30 giorni dall'ultimazione dei lavori deve essere inoltre depositata presso i competenti Uffici Comunali la dichiarazione di conformità corredata degli elaborati e documenti di cui all'art. 9 comma 5 della L. 46/90, come integrata dal Decreto 22.01.2008 n°37.

ART. 40 – ISOLAMENTO TERMICO DEGLI EDIFICI

Tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione edilizia, con le modalità e le eccezioni previste ai commi 2 e 3 dell'art. 3 del D.Lgs. 192 del 19 agosto 2005, devono essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici, ai sensi dello stesso D.Lgs. 192/2005. Il progetto delle opere impiantistiche corredate da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della presente legge deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 28, comma 1 e 2 della L. 10/91.

La conformità delle opere realizzate, rispetto al progetto e alla relazione tecnica di cui al comma 1 dell'art. 8 del D.Lgs. 192/05, deve essere asseverata dal direttore dei lavori, e presentata al Comune contestualmente alla dichiarazione di fine lavori. Il Comune dichiara irricevibile la dichiarazione di fine lavori se la stessa non è accompagnata dalla predetta asseverazione del direttore lavori.

Gli edifici di nuova costruzione e quelli di cui all'articolo 3, comma 2, lettera a) del D.Lgs. 192/05, devono essere dotati, al termine della costruzione medesima ed a cura del costruttore, di un attestato di certificazione energetica, redatto secondo i criteri e le metodologie di cui all'articolo 4, comma 1 del D.Lgs. 192/05.

ART. 41 – RISCHIO IDRAULICO

Le prescrizioni ed i vincoli regionali in materia di rischio idraulico e di prevenzione dei danni provocati da fenomeni di esondazione e ristagno, di cui alla Delibera del Consiglio Regionale 25 gennaio 2000 n. 12, trovano applicazione negli ambiti indicati al Titolo VII dello stesso provvedimento.

Dette prescrizioni e vincoli operano nei confronti di tutti gli interventi, sia pubblici che privati, i quali comportino:

- a) la realizzazione di nuove volumetrie, con l'esclusione delle sopraelevazioni e degli interventi che comunque non comportino incremento dell'ingombro a terra della costruzione;
- b) la realizzazione di manufatti di qualsiasi natura che possano ostacolare il deflusso delle acque anche in caso di inondazioni quali recinzioni, depositi di qualsiasi natura, serre, tettoie, piattaforme e simili, con esclusione delle vasche per acquacoltura da realizzarsi senza sopraelevazioni rispetto al piano di campagna esistente;
- c) trasformazioni morfologiche di aree pubbliche e private (e cioè modifiche del territorio che costituiscano ostacolo al deflusso delle acque in caso di inondazione).

Le prescrizioni ed i vincoli di cui al primo comma si applicano anche ai provvedimenti in sanatoria previsti dagli artt. 132-140 della L.R. 01/05.

Dette prescrizioni e vincoli non si applicano alle istanze di condono edilizio ai sensi del Capo IV della L. 47/85 e della L. 724/94.

Art. 42 – APPARECCHI A FIAMMA LIBERA

In tutti gli edifici, siano essi esistenti che di nuova costruzione, i locali dove vengano installate apparecchiature a fiamma libera (generatori di calore, boiler, piani di cottura e simili) devono essere dotati, oltre che delle aperture di ventilazione naturale prescritte dal presente Regolamento, di ulteriori aperture prospettanti direttamente all'esterno in conformità al punto 3 e seguenti delle Norme UNI-CIG 7129/2001.

ART. 43 – ENERGIA ELETTRICA

Ogni edificio deve essere allacciato alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica, fatti salvi i casi in cui il fabbisogno elettrico sia integralmente soddisfatto mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili o assimilate.

Solo in casi del tutto eccezionali e di comprovata impossibilità potrà essere autorizzata l'utilizzazione di fonti di energia elettrica diverse da quelle di cui al comma precedente.

L'autorizzazione decade con il cessare della condizione che aveva determinato l'impossibilità della fornitura.

ART. 44 – IMPIANTI ELETTRICI

In tutti i casi in cui un impianto elettrico, per potenzialità, tipologia o dimensione degli ambienti, sia soggetto all'obbligo della progettazione ai sensi della legge 46/90 e del relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 447/93, la documentazione tecnica prevista dalla legge deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori relativi agli impianti interessati.

Sia nei casi di cui al comma precedente che nei casi di impianti non soggetti all'obbligo della progettazione, entro 30 giorni dalla ultimazione dei lavori deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali la relativa dichiarazione di conformità, corredata degli elaborati e documenti di cui all'art. 9 comma 5 della L. 46/90, come integrata dal Decreto 22.01.2008 n°37.

ART. 45 PREVENZIONE INCENDI

Ai fini della prevenzione degli incendi, tutti gli interventi (siano essi di nuova costruzione che sul patrimonio edilizio esistente) devono essere progettati e realizzati in conformità alle specifiche disposizioni vigenti in materia, a seconda delle caratteristiche dell'edificio e dell'uso cui il medesimo deve essere adibito.

Ogni qualvolta un progetto, per la specifica attività o destinazione d'uso prevista, sia soggetto al parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco, il relativo nulla osta deve essere acquisito prima dell'inizio dei lavori e trasmesso ai competenti uffici comunali.

La conformità alle norme vigenti in materia di prevenzione incendi è richiesta per tutti i progetti che risultino in qualsiasi misura soggetti alle medesime, anche quando per la natura o dimensione dell'attività non sia richiesto il parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.

ART. 46 – CENTRALI TERMICHE

Le centrali termiche devono essere progettate e costruite nel rispetto delle norme specifiche che regolano la materia, con riferimento alle potenzialità delle centrali stesse ed al tipo di combustibile da impiegare.

E' fatto divieto posizionare le caldaie nelle terrazze, se non opportunamente schermate.

ART. 47 – AGGETTI E SPORGENZE DEGLI EDIFICI

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

I lampioni e le lampade fisse nelle vie o nelle piazze, ove è consentito il transito carrabile, non dovranno essere collocate ad altezze inferiori a m. 3.50 se contenute entro cm. 30 all'interno del filo marciapiede, a m. 4.50 se altrimenti; sotto i portici potranno essere collocati a m. 2.2.

Le tettoie e le pensiline dovranno essere collocate in modo da non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori dei nomi delle vie o piazze o quanto altro di interesse pubblico, ed essere munite di apposito condotto per lo scarico delle acque piovane, opportunamente incassato; se hanno coperture o vetri dovranno essere del tipo retinato o altro tipo equivalente.

Nelle piazze o strade munite di marciapiede, le tende, loro appendici e loro meccanismi, non potranno essere poste ad altezza inferiore a m. 2.20 né superare il limite di cm. 30 all'interno del filo marciapiede o della zona interdetta al traffico veicolare.

Sono vietate le appendici verticali, anche in tela o guarnizioni di frangia, che scendono sotto i m. 2.20 salvo casi speciali o quando a servizio di attività produttive, commerciali e ricettive in genere sempre ché una minore altezza non nuoccia al decoro della località ed al libero transito.

Nelle vie o piazze prive di marciapiede, le tende sporgenti saranno di regola vietate; salvo casi particolari e prescrizioni che saranno determinate di volta in volta, a meno che siano non osservate le stesse norme stabilite per le pensiline o tettoie.

Ove nulla osti nei rapporti della luce e della aerazione dei piani ammezzati, può essere rilasciata l'autorizzazione di porre tende verticali nel vano delle arcate o degli intercolunni dei portici. In tal caso le tende debbono essere uguali per materia, forma, colore e decorazione.

Per gli immobili di interesse archeologico e storico-artistico, l'installazione è subordinata al nulla osta della competente Soprintendenza.

Tutte le altezze di cui alle precedenti lettere vanno misurate in corrispondenza del punto più basso degli aggetti, mensole, ricaschi, tende, lampioni, lampade e quanto altro, dove la strada si trova alla quota più elevata.

Tutte le suddette norme valgono tanto per le vie o piazze pubbliche quanto per quelle private quest'ultime solo se aperte al pubblico.

La possibilità di costruire balconi, installare tende e quant'altro aggettante su spazi pubblici, costituisce per l'Amministrazione Comunale, una concessione facoltativa compensabile con una tassa di occupazione di area o volume pubblico.

I serramenti dei negozi, le porte e le finestre a piano terreno debbono essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun oggetto dalla linea del muro su spazi pubblici o strade private aperte al pubblico transito.

ART. 48 – AGGETTI DI GRONDA – CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

Gli aggetti di gronda dovranno essere mantenuti e conservati nei caratteri architettonici, costruttivi e dimensionali originari. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, impiegando gli stessi materiali e riproponendo i caratteri preesistenti.

Nel caso di aggetti di gronda di rilevante ed autonomo interesse storico-artistico sono ammessi i soli interventi di conservazione o, ove ciò non risulti possibile per l'avanzato stato di degrado, di ricostruzione filologica.

Ogni qualvolta l'oggetto di gronda si presenti parzialmente compromesso per l'inserimento di parti incongrue, ne è prescritto il ripristino impiegando forme, materiali, cromie e tecnologie tradizionali.

La modifica di aggetti di gronda è consentita solo in corrispondenza di soprelevazioni o superfetazioni oppure nel caso di elementi alterati da precedenti interventi che ne abbiano compromesso il carattere tradizionale. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria o, ove ciò non fosse possibile, a conseguire una nuova conformazione più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.

E' in ogni caso vietata la sostituzione di elementi tradizionali con altri che presentino tecniche costruttive, materiali o colori estranei alla tradizione locale.

Nel caso di aggetti di gronda che presentino mensole, cornici od altri elementi a rilievo, dovranno eseguirsi interventi edilizi finalizzati alla tutela e alla conservazione delle caratteristiche tipologiche esistenti.

Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda ed i discendenti pluviali, sugli immobili di valore storico-architettonico, dovranno generalmente essere realizzati in rame. Potrà essere ammesso l'impiego della lamiera solo quando questa sia verniciata in armonia con il contesto cromatico dell'intero edificio.

In presenza di cornici orizzontali ed in genere di elementi architettonici a rilievo, il pluviale ne rispetterà l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento a rilievo .

Il posizionamento dei discendenti pluviali dovrà essere generalmente previsto in verticale verso l'esterno facciata.

Qualora quanto sopra non sia possibile, ovvero risulti insufficiente ai fini del relativo smaltimento piovane, potrà essere consentita una collocazione intermedia con salvaguardia dell'inserimento nel disegno facciata, senza determinare alterazioni che rechino pregiudizio e non occludano la vista di particolari o decorativi.

Ogni qualvolta si debba procedere alla sostituzione di canali di gronda e discendenti pluviali dovranno essere conservati e restaurati, ove presenti, gli elementi accessori e decorativi tipici della tradizione locale.

ART. 49 – APPOSIZIONE DI CARTELLONI, INSEGNE, MOSTRE, VETRINE

Le insegne, mostre, vetrine ecc., quando non vietate dal Regolamento Urbanistico, non debbono in alcun modo alterare o coprire gli elementi architettonici degli edifici, da valutare in sede progettuale e non devono recare disturbo alla viabilità o nuocere al decoro dell'ambiente.

Gli aggetti delle insegne, mostre, decori ecc., salvo le insegne a forma di bandiera, non debbono oltrepassare cm. 12 dall'allineamento del fabbricato rispetto allo spazio pubblico.

L'autorità comunale competente, ordina la rimozione di insegne, cartelli pubblicitari, elementi di illuminazione ecc. quando questi rechino pregiudizio all'estetica degli edifici e dei luoghi, ovvero autorizza deroghe nel caso di mostre di singolare valore ed importanza artistica, sempreché compatibili con la larghezza delle strade e dei marciapiedi.

ART. 50 – CORTILI – CHIOSTRINE E CAVEDI

Si definisce come cortile lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e sul quale possono essere aperte finestre di ogni tipo di locale, ivi compresi quelli destinati alla presenza continuativa di persone.

Negli edifici di nuova costruzione, sostituzione edilizia o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, i cortili dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) la distanza tra una parete finestrata e quella opposta non dovrà essere inferiore a ml. 10,00;
- b) la distanza tra pareti entrambe non finestrate non dovrà essere inferiore a ml. 5,00;
- c) è ammessa l'apertura di luci o di aperture che non costituiscono parete finestrata sulle pareti poste a distanza inferiore a ml. 10,00;
- d) È ammessa la realizzazione di scale aperte interne al cortile a condizione che la distanza tra il corpo scala e le pareti finestrate non sia inferiore a ml. 3,00.

Gli interventi su cortili esistenti che presentino uno stato dei luoghi in contrasto con quanto sopra previsto, dovranno, ove possibile, adeguarsi alle disposizioni di cui sopra.

Quando il miglioramento non risulti possibile od opportuno, gli interventi sui locali che prospettano sul cortile saranno ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto.

Ai fini del precedente comma si precisa come (ferme restando le prescrizioni del presente Regolamento in materia di rapporti aeroilluminanti) si consideri peggioramento il passaggio da un uso che non prevede la presenza continuativa di persone ad altro uso che invece preveda detta presenza continuativa.

Spazi scoperti classificabili solo in parte come cortili:

- a) quando il cortile abbia andamento verticale irregolare con incremento dell'area progredendo dal basso verso l'alto, le prescrizioni di cui al presente articolo vanno verificate in corrispondenza di ogni variazione di sezione. In tal caso sono considerate cortile - e pertanto suscettibili di consentire l'apertura di finestre di vani abitabili - le sole porzioni sovrastanti la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.

Analogo procedimento di verifica è ammesso nel caso di cortili che soddisfino i requisiti richiesti solo per la porzione superiore anziché per l'intero loro sviluppo in altezza. In tali casi è ammesso considerare tali spazi scoperti come cortili limitatamente al tratto sovrastante la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.

Apertura di finestre ed immissioni di aria nei dei cortili:

- a) nei cortili su cui si aprono finestre di locali abitabili è vietato aprire finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitare attività che possono essere causa di insalubrità.

L'espulsione nei cortili di aria calda o viziata, proveniente da impianti di condizionamento o trattamento aria, è ammissibile solo quando siano rispettate tutte le seguenti condizioni:

- a) vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a ml. 5,00 tra la bocca di espulsione e la parete direttamente antistante;
- b) vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a ml. 6,00 tra la bocca di espulsione ed il centro della più vicina finestra della parete direttamente antistante;
- c) vi sia una distanza, misurata in verticale, non inferiore a ml. 2,00 tra la sommità dalla bocca di espulsione ed il davanzale delle finestra direttamente soprastante;
- d) la velocità dell'aria espulsa, ad una distanza di ml. 2,00 dalla bocca di espulsione, non sia superiore a ml./sec. 0,20.

Chiostrine

Si definisce come chiostrina lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali rispondano alle prescrizioni del presente articolo, ma siano insufficienti a qualificarlo come cortile.

Negli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, le chiostrine dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) la superficie della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a mq. 12,00;
- b) il lato minore della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a ml. 3,00.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, la realizzazione o la modifica di chiostrine è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- a) la superficie della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a mq. 10,50;
- b) il lato minore della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a ml. 3,00;
- c) le norme di cui alle precedenti lettere "a" e "b" non si applicano alle chiostrine di edifici esistenti che, nel loro stato attuale, soddisfino i requisiti previsti per le chiostrine degli edifici di nuova costruzione, per le quali si applicano le norme di cui al precedente comma.

Gli interventi su chiostrine esistenti che già presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento, dovranno, ove possibile, prevedere il miglioramento dei parametri dimensionali di cui ai commi precedenti. Quando il miglioramento non risulti possibile od opportuno, gli interventi sui locali che prospettano sulla chiostrina irregolare saranno ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto. Ai fini del presente comma si precisa come (ferme restando le prescrizioni del presente Regolamento in materia di rapporti aeroilluminanti) si consideri peggioramento il passaggio da un uso che prevede la presenza saltuaria di persone ad altro uso che invece ne preveda la presenza continuativa.

Spazi scoperti classificabili solo in parte come chiostrine

Quando la chiostrina abbia andamento verticale irregolare con incremento dell'area progredendo dal basso verso l'alto, le prescrizioni di cui al presente articolo vanno verificate in corrispondenza di ogni variazione di sezione. In tal caso sono considerate chiostrina - e pertanto suscettibili di consentire l'apertura di finestre di vani di abitazione non permanente - le sole porzioni sovrastanti la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.

Analogo procedimento di verifica è ammesso nel caso di chiostrine che soddisfino i requisiti richiesti solo per la porzione superiore anziché per l'intero loro sviluppo in altezza. In tali casi è ammesso considerare tali spazi scoperti come chiostrine limitatamente al tratto sovrastante la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.

Apertura di finestre ed immissioni di aria nelle chiostrine

Sulle chiostrine possono essere aperte finestre di locali di abitazione non permanente o di locali inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali di abitazione permanente, salvo che il locale sia dotato di altra finestrazione (prospettante su spazio aperto o su cortile regolamentare) di dimensioni tali da assicurare il rispetto della superficie finestrata minima prescritta dal presente Regolamento.

Per quanto attiene a finestre o bocche d'aria di locali che ospitano attività che possono essere causa di insalubrità nonché per l'espulsione di aria calda o viziata, si applicano le stesse norme già dettate per i cortili.

Cavedi

Si definisce come cavedio lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali siano insufficienti a qualificarlo come chiostrina. Essi collegano direttamente i piani dell'edificio con il colmo del tetto in forma aperta e comunicano in basso con l'esterno a mezzo di corridoio o passaggio rettilineo a livello del pavimento.

I cavedi sono di regola riservati al passaggio ed alla manutenzione degli impianti tecnologici o alla formazione di prese d'aria per locali tecnici, locali non abitabili o locali di abitazione non permanente. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali abitabili.

In relazione alla loro altezza, i cavedi debbono rispettare le seguenti dimensioni minime:

Altezza fino a ml. 8,00	: lato minimo ml. 2,50 – superficie minima mq. 6,00;
Altezza fino a ml. 12,00	: lato minimo ml. 3,00 – superficie minima mq. 9,00;
Altezza fino a ml. 18,00	: lato minimo ml. 3,50 – superficie minima mq. 12,00;
Altezza maggiore di ml. 18,00	: lato minimo ml. 4,00 – superficie minima mq. 16,00.

Per superficie minima si intende quella libera da proiezioni in pianta di corpi aggettanti (terrazzi, cornicioni, aggetti di gronda etc.).

L'altezza del cavedio si misura a partire dalla quota del solaio di calpestio del vano più in basso illuminato dal cavedio.

Qualora su cavedi esistenti già si aprano finestre di locali che comportino la presenza, anche non continuativa, di persone, l'utilizzo del cavedio per i fini di cui al comma precedente è ammesso nei limiti in cui non comporti pregiudizio per i locali che vi si affacciano.

Il piano di fondo dei cavedi, a qualsiasi quota posizionato, dovrà essere facilmente accessibile per consentire le necessarie operazioni di pulizia e manutenzione. Esso dovrà inoltre essere convenientemente impermeabilizzato, pavimentato e provvisto di apposito sistema di raccolta ed allontanamento delle acque piovane.

I cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio degli impianti tecnici verticali propri del manufatto edilizio. Nessun locale può affacciarsi sui medesimi.

In sede di realizzazione dovrà essere prevista la creazione di un tiraggio naturale o meccanico dalla base degli stessi fino alla sommità, sul tetto dell'edificio e la dotazione di idonei dispositivi atti a garantire l'accesso degli operatori per interventi di manutenzione, in condizioni di sicurezza.

ART. 51 – COPERTURE

Le coperture degli edifici potranno essere a tetto o a terrazza.

In linea generale si prescrive di norma l'utilizzo dei seguenti materiali:

- a) per la copertura di edifici residenziali: coppi, embrici e tegole del tipo marsigliese o coppi e tegole o alla portoghese in cotto, lastre in pietra e la cementegola color cotto o pietra solo quando ha caratteristiche analoghe alla pietra o al cotto per forma e per cromia ;
- b) per la copertura di edifici produttivi in genere finitura del manto con elementi in cotto o cemento come per gli edifici residenziali oppure anche con rifinitura della copertura con strato di ghiaia e/o con guaina impermeabilizzante (quest'ultime due solo con copertura a terrazza). Sono escluse pitture o elementi di finitura con effetto specchio.

In caso di copertura a terrazzo, la superficie esterna dovrà essere impermeabilizzata ed avere una pendenza minima dello 0,50% in modo da facilitare lo scolo delle acque piovane. In questi casi è consentita la realizzazione di copertura a manto erboso e/o arbustivo.

Tanto nelle coperture a tetto che a terrazzo, dovranno aversi canali di gronda opportunamente dimensionati e con pendenza non inferiore allo 0,50%.

Nella progettazione e realizzazione di interventi edilizi riferiti a nuove costruzioni o ad edifici esistenti dovranno essere adottate misure preventive e protettive al fine di garantire, nei successivi lavori di manutenzione sulla copertura, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in condizioni di sicurezza (articolo 82, comma 16 della l.r. 1/2005, regolamento di attuazione del citato art. 82 co. 16 approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 23.11.2005 n. 62/R)

ART. 52 – ABBAINI - LUCERNARI – COMIGNOLI E TORRINI ESALATORI E CANNE FUMARIE

E' obbligatoria la conservazione ed il restauro degli abbaini e lucernari esistenti negli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario e coevi con i medesimi. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.

La costruzione su edifici di interesse storico-architettonico di nuovi abbaini e lucernari, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e sempre a condizione che non contrastino con altre norme del presente Regolamento e che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali.

Per i fini del comma precedente si considerano, in linea generale, realizzati con carattere tradizionale gli abbaini del tipo a due falde o ad una falda compluviata, realizzati in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con lo stesso manto di copertura della falda su cui si inseriscono.

Lucernari

Per i lucernari emergenti dalla falda del tetto, qualsiasi sia la loro tipologia, valgono le stesse norme di tutela già dettate per gli abbaini.

Per quanto attiene i lucernari giacenti sul piano della falda, è prescritto il mantenimento di quelli di carattere tradizionale (tipicamente di grandi dimensioni, fissi e finalizzati all'illuminazione di pozzi scala) mentre potranno essere oggetto di modifiche i lucernari che non presentino caratteri riconducibili a tecniche tradizionali.

La realizzazione di nuovi lucernari a filo della falda è ammessa. Per detti lucernari sono categoricamente escluse superfici vetrate di tipo specchiante.

Comignoli e torrini esalatori

E' obbligatoria la conservazione ed il restauro dei comignoli esistenti di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.

La costruzione di nuovi comignoli è ammessa quando questi siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali. A tal fine si considerano realizzati con carattere tradizionale i comignoli in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con copertura in elementi di cotto posti secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili negli edifici del tessuto storico.

Nel caso di più comignoli deve privilegiarsi, ove possibile, il raggruppamento dei medesimi.

Ove, per i caratteri dell'edificio e del contesto, sia opportuno ridurre al minimo le dimensioni del manufatto, può essere ammessa la realizzazione dei nuovi comignoli utilizzando condotte in metallo capaci di invecchiare con i tempi e i ritmi propri dei materiali storici (rame).

Per i torrini esalatori valgono, in generale, le stesse norme già prescritte per i comignoli, dei quali devono riproporre le forme ed i materiali. E' in ogni caso vietato l'impiego di torrini prefabbricati in cemento, fibrocemento od altro materiale estraneo alla tradizione nonché di torrini con forma ad H di qualsiasi materiale essi siano.

I comignoli ed i torrini esalatori di prodotti aeriformi vanno sempre convogliati a tetto; i terminali vanno localizzati "fuori dalla zona di reflusso", anche rispetto ad edifici o manufatti limitrofi e localizzati in modo tale da non interferire con eventuali aperture di ventilazione naturale od artificiale poste nelle vicinanze, calcolata tenendo conto della situazione edilizia circostante al fine di evitare inconvenienti igienici. Sono ammessi solo negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, scarichi a parete per esalatori delle cappe di aspirazione fumi o vapori di cottura, nonché estrazione dei bagni qualora si verifichi la contemporaneità delle seguenti condizioni:

- non vi sia interferenza con eventuali aperture di ventilazione naturale o artificiale;
- le opere progettate non si configurino come interventi di ristrutturazione dell'intero edificio;
- non si possa fruire di condotti esistenti e non sia consentito la costruzione di nuove canne con scarico a tetto, per vincoli particolari o perché attraverserebbero i piani sovrastanti.

E' ammessa deroga per lo scarico dei fumi o vapori di cottura di attività attinenti la preparazione di alimenti e bevande attraverso l'adozione di sistemi alternativi quando questi garantiscano un'efficace salvaguardia dall'inquinamento olfattivo, quali cappe filtranti di tipo meccanico aventi un idoneo sistema di recupero dei vapori, ecc. L'idoneità di tali sistemi alternativi sarà valutata caso per caso da parte della U.F. Igiene e Sanità Pubblica.

Canne fumarie

Il dimensionamento (diametro o sezioni interne) delle canne fumarie o dei camini è calcolato tenendo conto della loro altezza e delle portate termiche complessive massime collegate, nonché in dipendenza del tipo di combustibile, secondo quanto previsto dalle norme tecniche relative alle diverse specie di combustibile utilizzato nel generatore di calore asservito.

Indipendentemente dal tipo di combustibile le canne devono essere a perfetta tenuta, di materiale impermeabile, resistenti alla temperatura dei prodotti della combustione e alle loro condensazioni, di sufficiente resistenza meccanica, di debole conduttività termica e coibentate all'esterno. Devono avere un andamento il più possibile verticale e devono essere predisposte in modo da renderne facile la periodica pulizia e la raccolta delle ceneri ove prevista dalla specifica normativa tecnica di settore.

La parte delle medesime che fuoriesce dalla copertura deve rispondere alle prescrizioni già impartite per i comignoli ed i torrini esalatori. In particolare le canne fumarie, come per i comignoli ed i torrini esalatori di prodotti aeriformi vanno sempre convogliate a tetto; i terminali vanno localizzati "fuori dalla zona di reflusso", anche rispetto a edifici o manufatti limitrofi e localizzati in modo tale da non interferire con eventuali aperture di ventilazione naturale od artificiale poste nelle vicinanze e calcolata tenendo conto della situazione edilizia circostante (a titolo di esempio si ritiene che la bocca della canna fumaria deve risultare più alta di almeno 1,00 metro rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura), inoltre la canna fumaria deve essere prolungata di 1.00 metro oltre la copertura.

Nei casi di nuova realizzazione, ove non sia possibile realizzare il manufatto all'interno dell'edificio, per motivate esigenze di tutela degli elementi costitutivi esistenti, potranno essere ammesse all'esterno, in addossato alle pareti perimetrali targali o, comunque, su pareti laterali non visibili dalla pubblica via.

Nei casi di cui al comma precedente, le dimensioni dovranno essere le più contenute possibili in rapporto alla funzionalità del condotto e l'ubicazione dovrà tener conto dei caratteri architettonici del prospetto, inserendosi nel medesimo arrecando la minor turbativa possibile. A tal fine si intende generalmente accettabile l'ubicazione della canna in corrispondenza di un angolo della facciata tergale dell'edificio. Le eventuali soluzioni alternative dovranno essere tali da garantire analogo o minore impatto visivo.

In linea generale la canna fumaria esterna dovrà avere un andamento dovrà avere un andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura e dovrà essere realizzata o rivestita in muratura, intonacata e tinteggiata nel medesimo colore della facciata in cui si inserisce.

Non è consentito costruire canne fumarie esterne sulle pareti parietali prospicienti la via pubblica o comunque di spazi ad uso pubblico salvo il caso in cui non si intervenga con un intervento complessivo di restauro sulle facciate.

Nei soli casi di condotti di evacuazione o ventilazione che presentino diametro ridotto, potrà essere ammessa l'apposizione esterna in facciata all'interno di una tubazione di rame o materiale analogo con le stesse caratteristiche cromatiche, con le stesse caratteristiche dimensionali e formali dei discendenti pluviali.

Canne fumarie costituite dal solo condotto in acciaio od altro materiale nonché con caratteri costruttivi difformi da quelli prescritti ai commi precedenti, saranno ammesse nei soli cavetti completamente interni all'edificio e sempre che risultino del tutto non visibili da spazi pubblici; in tali casi le canne fumarie dovranno comunque essere tinteggiate del medesimo colore della facciata.

ART. 53 – ANTENNE - PARABOLE - PANNELLI SOLARI, POMPE DI CALORE – PANNELLI FOTOVOLTAICI ED ALTRI IMPIANTI TECNOLOGICI

MODIFICATO con Deliberazione del Consiglio Comunale n°45 del 10/09/2014 come segue

Antenne e parabole

Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione in linea generale debbono essere collocate sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono invece essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.

Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari.

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

Quando, per ragione di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto dal comma precedente e si debbano pertanto installare antenne e parabole riceventi della radio e della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla via.

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

Fatta eccezione per gli interventi da eseguire all'interno dei centri antichi di Castello di Sambuca, Treppio o Torri (centri antichi indicati con perimetro e sigla CA, nel Regolamento Urbanistico Comunale), o su aree che comprendono edifici, complessi e spazi aperti che, pur non ricadendovi, siano classificati con sigla re (interventi di restauro) e con sigla rc (interventi di risanamento conservativo) nel Regolamento Urbanistico Comunale, o su immobili ricompresi nel campo di applicazione del D.lgs n. 42/04 (per i quali è prescritta l'acquisizione del relativo atto di assenso o l'autorizzazione ambientale), l'installazione di antenne e parabole riceventi della radio e della televisione che rispondano alle prescrizioni di cui ai commi precedenti potrà avvenire senza dover espletare alcun adempimento formale od atto autorizzativo preliminare, rimanendo subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti. La conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici Comunali della dichiarazione di conformità prevista dalla L. 46/90, come integrata dal Decreto 22.01.2008 n° 37. Nel caso in cui la parabola od antenna sia installata su falde prospicienti la pubblica via, l'attestazione di conformità dovrà contenere anche documentata dimostrazione tecnica dell'impossibilità di una delle collocazioni privilegiate dal presente Regolamento.

L'attuazione di qualsiasi intervento che preveda ampliamenti, nuova edificazione o cambiamento di destinazione d'uso di impianti o antenne funzionali alla telefonia mobile è subordinato alla verifica ed al rispetto del Piano delle Aree potenzialmente sensibili ai campi elettromagnetici approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°42 del 27/09/2004. L'installazione di detti impianti è subordinata alla preventiva acquisizione del parere favorevole da parte dell'ARPAT e costituisce condizione indispensabile perché l'atto abilitante alla costruzione possa formarsi.

Pannelli solari, pompe di calore, pannelli fotovoltaici ed altri impianti tecnologici

In relazione all'installazione di pannelli solari e fotovoltaici, su edifici esistenti, dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni :

1. in edifici storici, o di valore storico, in edifici compresi all'interno dei centri antichi di Castello di Sambuca, Treppio o Torri (centri antichi indicati con perimetro e sigla CA, nel Regolamento Urbanistico Comunale), oppure su edifici classificati con sigla re (interventi di restauro) e con sigla rc (interventi di risanamento conservativo) nel Regolamento Urbanistico Comunale gli impianti solari e fotovoltaici debbono essere adagiati sulla

copertura inclinata, gli eventuali serbatoi devono essere posizionati all'interno degli edifici stessi ed essere realizzati con superfici scure, non riflettenti in modo che l'impatto visivo sia assimilabile ai lucernari;

2. in edifici non storici gli impianti solari e fotovoltaici debbono essere adagiati sulla copertura inclinata, mentre i serbatoi potranno essere adagiati sulla copertura inclinata (attraverso l'adozione di strumenti idonei a minimizzare l'impatto visivo) o posizionati nell'interno dell'edificio comunque in armonia con il colore della copertura. I serbatoi non devono recare scritte e o marche di fabbrica e delle ditte venditrici o installatrici;
3. tale disciplina deve essere utilizzata anche per gli impianti a terra;
4. nel caso di edifici non storici a copertura piana, i pannelli solari e fotovoltaici ed i loro serbatoi potranno essere installati con la inclinazione ritenuta ottimale, curandone comunque l'installazione nella parte centrale della copertura, o comunque in quella meno visibile dal piano stradale sottostante evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.

L'installazione di detti impianti, in aree non ricomprese nel campo di applicazione del D.lgs n. 42/04 o da eseguire all'interno dei centri antichi di Castello di Sambuca, Treppio o Torri (centri antichi indicati con perimetro e sigla CA, nel Regolamento Urbanistico Comunale), oppure su aree che comprendono edifici, complessi e spazi aperti che, pur non ricadendovi, siano classificati con sigla re (interventi di restauro) e con sigla rc (interventi di risanamento conservativo) nel Regolamento Urbanistico Comunale, può avvenire, ai sensi delle norme vigenti nazionali e regionali dopo il ricevimento al protocollo comunale di specifica comunicazione, contenente i dati identificativi dell'immobile e la descrizione dell'intervento da eseguire con i dati dimensionali dello stesso.

Per l'installazione in aree ricomprese nel campo di applicazione del D.Lgs. n. 42/04 o da eseguire all'interno dei centri antichi di Castello di Sambuca, Treppio o Torri (centri antichi indicati con perimetro e sigla CA, nel Regolamento Urbanistico Comunale), oppure su aree che comprendono edifici, complessi e spazi aperti che, pur non ricadendovi, siano classificati con sigla re (interventi di restauro) e con sigla rc (interventi di risanamento conservativo) nel Regolamento Urbanistico Comunale, dovrà essere acquisita la prescritta autorizzazione e/o atto di assenso :

1. dal Comune nel caso in cui l'intervento ricada in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ed ambientale ai sensi ex L. 431/85 o ricada all'interno dei centri antichi di Castello di Sambuca, Treppio o Torri (centri antichi indicati con perimetro e sigla CA, nel Regolamento Urbanistico Comunale), o su aree che comprendono edifici, complessi e spazi aperti che, pur non ricadendovi, siano classificati con sigla re (interventi di restauro) e con sigla rc (interventi di risanamento conservativo) nel Regolamento Urbanistico Comunale;
2. dalla Soprintendenza nel caso in cui l'immobile risulti vincolato ai sensi dell'ex L. 1089/39;

e l'intervento potrà essere eseguito soltanto dopo il conseguimento della piena efficacia delle autorizzazioni di cui sopra.

Anche per quanto attiene alla installazione di pompe di calore ed altri impianti tecnologici, dovranno essere collocati in maniera da ridurre al minimo l'impatto visivo degli stessi e se necessario potranno essere adottati particolari accorgimenti tecnici e schermature, allo scopo di minimizzare il loro inserimento nell'ambito dell'immobile. Per le procedure, in relazione al valore dell'immobile di riferimento, valgono le condizioni sopra esposte.

Per quanto riguarda l'obbligo di dotare gli edifici di impianti alimentati da fonti rinnovabili si dovrà fare riferimento alle norme vigenti nazionali e regionali in particolare il D. Lgs 2 marzo 2011, n°28 e s.m.i.

ART. 54 – TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL VERDE

In ambiente urbano è vietato l'abbattimento di elementi arborei aventi tronco con diametro superiore a 30 cm. tranne nei casi specificatamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale, fermo restando le disposizioni del nuovo Codice della Strada e del Codice civile.

L'abbattimento è consentito nei casi in cui la pianta sia gravemente ammalorata, costituisca pericolo di caduta, arrechi danni a immobili, comprometta l'illuminazione naturale diretta degli edifici stessi o ne sia previsto l'abbattimento nei progetti di sistemazione di tali aree. Per ogni albero di cui venga autorizzato l'abbattimento è fatto obbligo di provvedere alla messa a dimora nello stesso appezzamento di terreno di altra pianta della stessa essenza o di essenze che fanno parte del preesistente patrimonio naturalistico e forestale del luogo e/o comunque che si adattano alle caratteristiche pedoclimatiche della zona. Tale obbligo può essere derogato qualora la densità di alberi nel terreno sia già sufficiente.

La sussistenza delle condizioni di cui sopra sarà verificata dal competente ufficio comunale che, se ritenuto necessario, potrà richiedere un'apposita dichiarazione a firma di professionista a tal fine abilitato, (dottore forestale o agronomo) con specifiche competenze in materia forestale. Le nuove costruzioni di norma devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante di alto fusto più cospicui e caratteristici.

Nel caso di parere favorevole all'abbattimento di un esemplare d'alto fusto di specie protetta, costituente un filare di particolare interesse naturalistico e paesaggistico, l'integrità del filare deve essere garantita attraverso la sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie di dimensioni pari almeno ad un terzo di quelle della pianta abbattuta.

I filari esistenti devono essere conservati e mantenuti fino al termine del turno, a meno che non sopravvengano fitopatologie tali da escludere esiti favorevoli delle cure fitosanitarie.

In caso di sostituzione completa di un filare esistente, per malattia o per fine turno, può essere impiantato un nuovo filare della stessa specie.

Sono vietate le potature "tipo capitozzatura" o che comunque stravolgano il normale portamento delle specie arboree, con l'esclusione delle piante che tradizionalmente sono coltivate con questa pratica a fini agricoli, fermo restando le disposizioni del nuovo Codice della Strada e del Codice civile.

Per le piante censite come alberi di carattere monumentale ed individuate nelle tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" del vigente Regolamento Urbanistico valgono inoltre le norme specifiche riportate al successivo art. 106 delle stesse Norme Tecniche di Attuazione.

Tutte le aree private in ambito urbano a confine con spazi pubblici o comunque aperti al pubblico transito, debbono essere recintate per evitare l'accesso di estranei ed il deposito di immondizie e mantenute decorosamente. La sistemazione deve comunque assicurare lo smaltimento delle acque di pioggia, evitando ristagni.

Le piante di basso e alto fusto sistemate lungo spazi asfaltati o comunque pavimentati dovranno avere alla base una sistemazione per un raggio minimo di cm. 100 dal tronco tale da permettere il passaggio nel terreno dell'acqua piovana.

Per gli abbattimenti eseguiti senza la comunicazione di cui al precedente comma 1 sarà applicata una sanzione amministrativa come previsto dal presente regolamento.

ART. 55 – ACQUA POTABILE E RIFORNIMENTO IDRICO

Ogni alloggio ed ogni attività produttiva deve essere dotata di acqua potabile distribuita attraverso uno specifico impianto idraulico.

L'acqua deve essere prelevata dall'acquedotto Comunale o provvista privatamente.

Ogni alloggio servito da acquedotto privato deve essere regolarmente rifornito di acqua potabile in quantità proporzionale al numero dei locali abitati e degli abitanti previsti, tenuto conto del maggior fabbisogno estivo, e comunque in quantità non inferiore a 150 litri a persona al giorno (DPCM 4.03.1996 – allegato – punto 8.2.1).

Le costruzioni e gli impianti devono essere conformi alle specifiche e alle prescrizioni emanate dal Gestore del Servizio Idrico.

L'acqua erogata da acquedotti privati deve essere dichiarata potabile dalla ASL secondo normativa vigente e le caratteristiche degli impianti di attingimento e distribuzione dovranno essere conformi al D.M. 26 marzo 1991.

Gli impianti per la distribuzione interna dell'acqua potabile debbono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle norme del regolamento per la fornitura di acqua potabile ed alle norme di legge vigenti.

Agli insediamenti industriali l'Amministrazione Comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare ogni prelievo dell'acqua che non sia indispensabile.

ART. 56 – POZZI, VASCHE E CISTERNE PER ACQUA POTABILE

Per il prelievo dal sottosuolo di acque destinate al consumo umano erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, mediante pozzi, sorgenti, scavi di qualsiasi natura e dimensione, dovranno essere rispettate le norme previste dall'art. 21 del D.lgs 152/99 ed in particolare quelle di salvaguardia di cui al comma 7 dell'art. 21 del D.lgs in questione.

Le vasche, le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile se parzialmente o totalmente interrati vanno costruiti a monte di fognature, concimaie, scarichi, fossi di scolo ed ad una distanza non inferiore a ml 25 da questi.

La bocca dei pozzi deve essere chiusa da apposita torretta in muratura, munita di sportello con chiusura a chiave.

L'ubicazione dei pozzi e la tipologia costruttiva dovranno essere valutate in seguito all'analisi dei dati di conoscenza acquisiti allo scopo di escludere che, a seguito dell'emungimento, si producano fenomeni di subsidenza tali da compromettere la stabilità dei manufatti esistenti nell'intorno dell'area di perforazione.

Le nuove costruzioni dovranno essere dotate di una cisterna di accumulo dell'acqua piovana dimensionata in ragione di 30 lt per ogni metro quadrato di pertinenza verde, con un minimo di 1500 lt da utilizzare per la manutenzione delle essenze arboree e delle parti a verde delle pertinenze

ART. 57 – EDIFICI PER IL RICOVERO DEGLI ANIMALI E CONCIMAIE

I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere localizzati e costruiti in conformità al Regolamento Urbanistico e alle disposizioni contenute nei regolamenti di igiene e di polizia

veterinaria nonché alle normative in materia di industrie insalubri, nonché relativamente a ricoveri per animali da affezione o ricoveri per altri animali di piccola taglia alle norme di cui all'art. 27 del presente Regolamento Edilizio.

Non sono ammessi nuovi locali o spazi di alcun tipo per l'allevamento e ricovero di animali da cortile all'interno delle aree urbanizzate o indicate come A, B, C e D dal Regolamento Urbanistico.

Sono fatti salvi la realizzazione di piccoli manufatti destinati a cuccie per cani o ricoveri per altri animali di piccola taglia o da affezione a condizione che siano realizzati e mantenuti nel rispetto del decoro estetico ed ambientale dei luoghi, delle norme igienico – sanitarie, del regolamento comunale per la tutela degli animali e polizia veterinaria di cui alla delibera del Consiglio Comunale n°04 del 26/01/2005 e dei limiti consentiti di inquinamento acustico, come meglio definiti all'art. 28 del presente regolamento edilizio.

Le concimaie ed i relativi depositi interrati per la raccolta a perfetta tenuta dei liquidi devono avere la capacità proporzionata ai capi di bestiame ricoverati nella stalla e comunque tale da assicurare una capacità minima di stoccaggio di almeno quattro mesi.

La concimaia dovrà essere realizzata con platea cementizia o comunque impermeabile e pareti di contenimento ben connesse ed egualmente rese impermeabili. Essa può essere del tipo scoperta o provvista di soprastante tettoia per la protezione dall'acqua piovana. In ogni caso la superficie del fondo dovrà essere realizzata con pendenze rivolte verso l'interno, convergenti verso un sistema di canalette per il convogliamento dei liquidi o direttamente verso la bocca del condotto di adduzione al deposito interrato, in modo tale da impedire comunque la fuoriuscita di liquidi all'esterno del manufatto.

La distanza delle concimaie dalle case di abitazione diverse da quella dell'imprenditore agricolo, come pure da pozzi destinati all'attingimento per usi domestici e depositi di acqua potabile posti a valle di essa, non potrà essere inferiore a 50 metri. La distanza da strade, pubbliche e private, non potrà essere inferiore a 25 metri.

Sono fatte salve le concimaie esistenti realizzate nel rispetto delle distanze precedentemente vigenti.

Nel caso di stalle preesistenti sprovviste di concimaia, qualora la realizzazione di questa secondo i requisiti di cui ai precedenti paragrafi risulti impossibile e solamente in presenza di un numero limitato di capi animali ricoverati o allevati, potranno essere valutate diverse sistemazioni dietro adeguata e dettagliata relazione giustificativa.

In ogni caso sono fatti salvi i disposti del Decreto Leg.vo 03.04.2006 n° 152 e successive modificazioni ed integrazioni relativamente alla salvaguardia delle risorse idriche destinate all'approvvigionamento per usi potabili.

ART. 58 – ISOLE ECOLOGICHE

Si definiscono tali gli spazi destinati ad ospitare cassonetti per la raccolta della nettezza urbana, della raccolta differenziata dei rifiuti e quant'altro necessario per la pulizia e il decoro dell'ambiente. Ogni nuovo insediamento dovrà prevedere nell'ambito del resede di pertinenza del fabbricato sul lato prospettante la pubblica via, idonei spazi destinati ad ospitare i contenitori sopra indicati. Per quanto concerne l'ubicazione e la dimensione di tali aree, dovranno essere concordate e definite con il gestore del servizio.

TITOLO V – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

ART. 59 – INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale sono soggetti a permesso di costruire ovvero a D.I.A. ai sensi della L.R. 01/05.

Per l'interpretazione delle modalità di intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale si fa riferimento alle definizioni riportate nel glossario degli interventi di cui all' art.97 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico ed alle definizioni degli elementi costitutivi di cui al successivo art. 98 delle stesse Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico.

Costituisce elemento di riferimento l'abaco degli elementi architettonici meritevoli di conservazione allegato alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico.

ART. 60 - CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

NUOVA COSTRUZIONE

Si definiscono interventi di nuova costruzione quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nella ordinaria e straordinaria manutenzione, nel restauro e nel risanamento conservativo e nella ristrutturazione edilizia. Sono comunque da considerarsi tali:

- a) Gli interventi di nuova edificazione e cioè di realizzazione di nuovi manufatti edilizi, fuori terra o entro terra o in ampliamento a quelli esistenti, diversi da quelli riguardanti la realizzazione di locali pertinenziali;
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, 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;
- e) gli interventi pertinenziali eccedenti le quantità previste dalle presenti norme tecniche;
- f) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- h) le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia;
- i) gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come opere di demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione della sagoma, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione. Tale tipologia di intervento potrà essere attuata soltanto ove previsto dalle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico. In tale ipotesi è consentito:
 - 1 - l'incremento della superficie utile, nell'ambito della volumetria esistente, anche nel caso in cui la stessa ecceda i limiti di zona;
 - 2 - il mantenimento della superficie coperta esistente , anche nel caso in cui la stessa ecceda i limiti di zona.
- j) 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.

Non si considerano nuove costruzioni i manufatti per uffici, ricovero attrezzi e a servizio delle maestranze per il tempo necessario all'esecuzione dei lavori posti all'interno dei cantieri o nelle aree indicate dal progetto dell'opera.

Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a permesso di costruire, e quando previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico, previa approvazione del previsto Piano di Attuazione.

MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

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

Sono da considerarsi manutenzione ordinaria, gli interventi che non comportano la modifica delle caratteristiche architettoniche esistenti, sia per quanto attiene ai materiali che alle modalità di esecuzione, ad esempio, a titolo esemplificativo, ma non esaustivo si elencano i seguenti interventi :

- la riparazione ed il rifacimento di tinteggiature e di intonaci interni;
- pulitura, riparazione, sostituzione e tinteggiatura degli infissi esistenti, delle recinzioni, dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne e di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini), senza alterazione dei materiali e della forma esistenti;
- installazione di canali di gronda e pluviali senza alterazione dei materiali e della forma esistenti;
- manutenzione delle coperture, esclusi gli elementi strutturali, ferma restando la quota di colmo e di gronda; dovrà comunque essere conservato il tipo del preesistente manto di copertura , nonché le relative finiture;
- riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini, senza alterazione della posizione e delle caratteristiche dimensionali;
- la ritinteggiatura, il ripristino ed il rifacimento delle facciate senza modificare i materiali impiegati, i colori, le partiture, le sagomature, le eventuali fasce marcapiano;
- la manutenzione, riparazione e sostituzione di parti degli impianti (idraulico, sanitario, elettrico, del gas, di riscaldamento o raffrescamento, di ascensori, ecc. per mantenerli in efficienza;
- le opere inerenti il contenimento dei consumi energetici, che non riguardino l'esterno ad eccezione dell'inserimento del vetro – camera su infissi esterni;
- rifacimento degli intonaci delle fronti esterne;
- manutenzione dei muri di sostegno e contenimento esterni purché sia un intervento non di valenza strutturale, senza alterazione dei materiali e della forma esistenti.

Sono considerati a interventi di manutenzione ordinaria anche la messa in opera di impermeabilizzazioni (guaine, trattamenti impermeabilizzanti, guaine tagliamuro).

Questi interventi, quando recano mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili, nei casi previsti dal Regolamento Urbanistico, sono soggetti ad attestazione di conformità. A tale fine per immobili si intendono tutti gli edifici, le aree di pertinenza e le aree scoperte in genere.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono assoggettati ad alcun titolo abitativo.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria, "...le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le 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 e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso"

Gli interventi di cui sopra, relativi ad immobili od a parti di immobili dovranno essere sono realizzati nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, quando previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico.

Questi interventi sono soggetti a presentazione di denuncia di inizio attività e nei soli casi di cui all'articolo 16 del presente Regolamento Urbanistico, è subordinata anche alla preventiva acquisizione di atto di assenso.

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Si definiscono interventi di restauro e di risanamento conservativo, ***"... quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici ancorché recenti"***

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo con o senza modifica della destinazione d'uso e del numero di unità immobiliari sono ammessi a condizione che nel progetto sia dimostrata la compatibilità degli stessi con le esigenze di tutela e di conservazione degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Questi interventi sono soggetti a presentazione di denuncia di inizio attività e nei soli casi di cui all'articolo 16 del presente Regolamento Urbanistico, è subordinata anche alla preventiva acquisizione di atto di assenso.

Gli interventi di cui sopra sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria quando determinano un incremento dei carichi urbanistici ai sensi dell'art.120, comma 1, della L.R. 1/2005.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia ***"...quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti"***.

Rientrano altresì nella categoria della ristrutturazione edilizia i seguenti interventi:

- a) Le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dal Regolamento Urbanistico, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

- b) La demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
- c) le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, tali addizioni non devono configurarsi come nuovi organismi edilizi, ivi compreso le pertinenze, e limitati interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica; non sono computate ai fini del calcolo della superficie utile lorda abitabile (Sul) o accessoria lorda (Sal) ammesse le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari; sono compresi in tale fattispecie anche gli ampliamenti *una tantum* di cui all'articolo 43, comma 3, della legge regionale 3.01.2005, n.1.

Ai fini degli interventi di cui sopra si definiscono:

- A) Edificio principale: edificio avente caratteristiche costruttive, tipologiche, dimensionali e di destinazione tali da essere capace di produrre una rendita propria e costituire quindi una unità immobiliare;
- B) Volume secondario: manufatti legittimi esistenti in aderenza o in prossimità dell'edificio principale, costituenti superfetazioni o aggiunte successive che non abbiano raggiunto un sufficiente livello di omogeneità con l'edificio principale stesso, e che risultino chiaramente individuabili per le diverse caratteristiche tipologiche, formali e costruttive rispetto all'edificio principale. Queste volumetrie secondarie debbono essere caratterizzate da un uso strettamente connesso ed asservito con l'utilizzo del volume principale.

La caratteristica di volume secondario deve risultare in essere alla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Le addizioni funzionali di cui sopra sono consentite esclusivamente sulla base della consistenza immobiliare e della destinazione d'uso risultante alla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Per le addizioni relative ai servizi igienici, queste sono ammesse solo nelle ipotesi in cui l'unità abitativa non sia già dotata di adeguato servizio igienico o non sia possibile ricavare funzionalmente lo stesso all'interno dell'unità abitativa.

Il rialzamento dei sottotetti è ammesso soltanto per l'adeguamento delle altezze minime all'utilizzo in atto del sottotetto stesso e potrà essere eseguito solo attraverso soluzioni architettoniche coerenti con l'edificio esistente e tali da non comprometterne il suo aspetto architettonico.

Le addizioni in deroga agli indici di fabbricabilità per realizzare le autorimesse pertinenziali sono assimilate alle modalità stabilite per le autorimesse previste dalla legge 122 del 24.03.89 come regolamentate al successivo art. 27.

Questi interventi sono soggetti a presentazione di denuncia di inizio attività e nei soli casi di cui all'articolo 16 del presente Regolamento Urbanistico, è subordinata anche alla preventiva acquisizione di atto di assenso.

ALTRI TIPI D'INTERVENTO CHE NON COMPORTANO TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA INCIDENTI SULLE RISORSE ESSENZIALI DEL TERRITORIO

- a) le opere di reinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- b) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie;

- c) le demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;
- d) le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso;
- e) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.

Questi interventi sono soggetti a presentazione di denuncia di inizio attività e nei soli casi di cui all'articolo 16 del presente Regolamento Urbanistico, è subordinata anche alla preventiva acquisizione di atto di assenso.

ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

I seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo, fermo restando che anche per queste è richiesto il rispetto integrale della vigente disciplina urbanistico – edilizia, di sicurezza statica e delle norme tecniche di settore, ivi comprese le prescrizioni esecutive del presente Regolamento; tali opere possono essere eseguite senza alcun adempimento preliminare, e sono :

- a) interventi di manutenzione ordinaria, salvo il caso in cui venga modificato l'esteriore aspetto dei luoghi;
- b) interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, così come definita dal presente regolamento;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) elementi di arredo, quali tende, zanzariere, fioriere, panchine, piscine stagionali semplicemente appoggiate sul suolo la cui permanenza sul lotto sia limitata al periodo estivo ;
- e) installazione di antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio e della televisione, nel rispetto di quanto previsto dalle vigenti norme del Regolamento Edilizio, fatta eccezione per gli interventi da eseguire all'interno dei centri antichi di Castello di Sambuca, Treppio o Torri (centri antichi indicati con perimetro e sigla CA, nel Regolamento Urbanistico Comunale), o su aree che comprendono edifici, complessi e spazi aperti che, pur non ricadendovi, siano classificati con sigla re (interventi di restauro) e con sigla rc (interventi di risanamento conservativo) nel Regolamento Urbanistico Comunale, o su immobili ricompresi nel campo di applicazione del D.Lgs n. 42/04 (per i quali è prescritta l'acquisizione del relativo atto di assenso o l'autorizzazione ambientale);
- f) Installazione di Pannelli solari termici e fotovoltaici, pompe di calore, impianti eolici, impianti di microgenerazione, ecc., secondo quanto previsto dall'articolo 17 della L.R. 39/05, nel rispetto di quanto previsto dalle vigenti norme del Regolamento Edilizio, fatta eccezione per gli interventi da eseguire all'interno dei centri antichi di Castello di Sambuca, Treppio o Torri (centri antichi indicati con perimetro e sigla CA, nel Regolamento Urbanistico Comunale), o su aree che comprendono edifici, complessi e spazi aperti che, pur non ricadendovi, siano classificati con sigla re (interventi di restauro) e con sigla rc (interventi di risanamento conservativo) nel Regolamento Urbanistico Comunale, o su immobili ricompresi nel campo di applicazione del D.Lgs n. 42/04 (per i quali è prescritta l'acquisizione del relativo atto di assenso o l'autorizzazione ambientale).

TITOLO VI – REQUISITI IGIENICO-SANITARI

REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI PER ABITAZIONE

ART. 61 – ALLOGGI INABITABILI E BONIFICA DI IMMOBILI E MANUFATTI CHE RISULTINO PERICOLOSI PER L'IGIENE E L'INCOLUMITA' PUBBLICA

Un alloggio è da ritenersi inabitabile:

- a) quando le condizioni di degrado siano tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- b) quando è alloggio improprio (ossia ricavato da locali aventi caratteristiche tipologiche di assoluta totale incompatibilità con l'uso abitativo quali, ad esempio, garage, stalle, cantine e simili);
- c) quando sia del tutto privo di aerilluminazione;
- d) quando non sia dotato di servizi igienici e/o di acqua potabile.

Un alloggio dichiarato inabitabile, non può essere occupato e pertanto deve essere sgomberato con ordinanza del Sindaco e non potrà essere nuovamente occupato se non previa esecuzione dei necessari interventi di adeguamento.

Sono da considerarsi pericolosi per l'igiene pubblica e la pubblica incolumità gli immobili ed i manufatti, anche non completati, abbandonati, con relative pertinenze, che versino in stato di decadimento, rovina o fatiscenza pur se dichiarati di interesse storico, artistico o culturale, segnatamente se contengono materiali di amianto allo stato friabile in condizioni di possibile rilascio di fibre e/o sorgenti radioattive e/o materiali tossici, a rischio elettrico, d'incendio e/o di esplosione.

In tali casi si provvederà a spese del detentore o del proprietario ad effettuare la demolizione, nel caso di manufatti non completati o pericolanti, oppure a presentare entro un congruo termine, progetto di risanamento statico, ambientale e funzionale delle situazioni degradate. Trascorso tale termine, il sindaco emanerà ordinanza di sgombero e di demolizione, nonché di bonifica ambientale utilizzando gli strumenti normativi per la rimozione delle situazioni di pericolo per la salute e l'incolumità pubblica.

ART. 62 – REQUISITI IGIENICI GENERALI DELLE NUOVE COSTRUZIONI

Le abitazioni devono essere convenientemente distanziate da preesistenti sorgenti inquinanti potenzialmente nocive per la salute tenuto conto della loro natura chimica, fisica o biologica.

Per la realizzazione di nuove costruzioni in siti che, per i loro utilizzi (attività antropiche pregresse o in atto), possano essere potenzialmente inquinati, ai sensi dell'art. 242 del D. Lgs 152/2006 si dovrà procedere ad accertamenti sui livelli di concentrazioni delle soglie di contaminazione (CSC) del suolo, del sottosuolo e delle acque ed in caso di superamento alla attivazione delle procedure di bonifica.

Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie necessita, per essere edificato, della realizzazione di drenaggi che ne garantiscano la salubrità, questi non dovranno modificare il deflusso delle acque superficiali e/o provocare impaludamenti e/o dissesti dei terreni.

Nei casi dove il drenaggio non sia sufficiente e/o applicabile e siano utilizzate soluzioni diverse per il raggiungimento dello scopo di cui sopra, queste non dovranno creare la possibilità d'insorgenza di inconvenienti igienico - sanitari.

L'esposizione e l'orientamento degli edifici dovrà essere il più favorevole possibile, prevedendo il massimo soleggiamento per i vani abitabili destinati alla permanenza di persone.

Gli edifici devono essere costruiti in modo tale da garantire la difesa dall'umidità di origine capillare e meteorica, prevedendo idonei sistemi per l'allontanamento delle acque meteoriche, per evitare infiltrazioni, e per impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

I locali posti al piano terra devono essere isolati dal terreno sottostante mediante solaio, avente quota sufficientemente elevata rispetto al terreno circostante o vespaio di adeguata altezza, qualora essi siano abitabili il vespaio deve essere sufficientemente aerato.

I locali seminterrati e quelli con pareti controterra devono comunque prevedere un isolamento dal terreno mediante solaio e vespaio ed idonei accorgimenti per le pareti finalizzati ad impedire infiltrazioni e risalita d'acqua.

I locali interrati non sono abitabili; essi devono comunque essere ventilati e prevedere un isolamento dal terreno mediante solaio e vespaio ed idonei accorgimenti, per le pareti finalizzati ad impedire infiltrazioni e risalita d'acqua.

Dovranno essere previste ed adottate tutte le misure atte a prevenire ed impedire l'accesso di animali ed insetti che possano causare grave molestia o danno alla salute umana o al corretto funzionamento degli impianti o inconvenienti igienico - sanitari all'interno di vani, cavedi , tubazioni, comignoli ecc.

Le aperture non dotate di infisso dovranno essere adeguatamente protette con reti o sistemi idonei allo scopo.

Le aperture dotate di infissi apribili dovranno prevedere la possibilità di installazione di sistemi di cui sopra, se ciò si rendesse necessario.

Tutte le aperture di connessione con l'esterno e non , non dovranno permettere il verificarsi di fenomeni di molestia o danno dovuti a penetrazione e/o diffusione di agenti atmosferici, fisici e chimici attraverso di esse.

Attraverso adeguati interventi di progettazione, esecuzione, localizzazione e distribuzione delle stesse dovranno in particolare essere evitate infiltrazioni d'acqua, correnti d'aria, e, comunque, nell'evenienza non favorire diffusione e trasmissione di rumori, odori, sostanze aerodiffuse moleste e vibrazioni che possano interessare direttamente od indirettamente i locali abitabili.

Le aperture destinate all' areoilluminazione dei locali abitabili devono essere dotate di idonei infissi aventi caratteristiche di isolamento da agenti esterni conformi alla vigente normativa, e alle norme di buona tecnica e di adeguata trasparenza delle parti translucide. Tali aperture devono essere dotate di dispositivi esterni, o comunque, nel caso di particolari tipologie costruttive tali che permettano il loro oscuramento parziale e totale per la protezione da eccessiva insolazione o da altri agenti esterni, ai quali devono presentare idonea resistenza (vento, grandine, acqua battente ecc.).

Ai fini della prevenzione dei rischi da esposizione al Radon non dovranno esservi connessioni non opportunamente sigillate tra l'interno dei vani abitabili ed altri vani, cavedi, vespai, tracce per impianti ecc. a contatto con la superficie libera del terreno non permanentemente ventilati.

I criteri nella scelta dei materiali, tecniche costruttive, modalità d'installazione/applicazione adottati devono integrarsi al fine di garantire la salubrità dell'ambiente abitativo nell'ottica di un miglioramento continuo della qualità dello stesso tenendo conto di linee guida e norme emanate dai competenti Uffici comunitari, nazionali e locali.

Le pareti finestrate di corpi di fabbrica dovranno essere ad adeguata distanza reciproca per la corretta aerazione ed illuminazione dei vani prospicienti, pareti prive di aperture finestrate possono essere costruite in aderenza oppure ad adeguata distanza per permettere un sicuro ed agevole

uso, una adeguata pulizia ed una sufficiente aerazione della zona interposta, ferme restando tutte le altre disposizioni normative in materia.

ART. 63 – CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE

In relazione alle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, nonché alla loro rispondenza alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento, i locali ad uso abitativo si distinguono così come di seguito indicato.

Locali abitabili

Sono ritenuti locali abitabili, quelli che soddisfano le caratteristiche minime stabilite dal presente Regolamento.

I locali abitabili si distinguono in locali di abitazione permanente e locali di abitazione non permanente.

Locali di abitazione permanente.

Si definiscono locali destinati ad abitazione permanente quelli adibiti a funzioni abitative che comportino la permanenza continuativa di persone, quali :

- a) camere da letto;
- b) soggiorni e sale da pranzo;
- c) cucine abitabili e angoli cottura situati nel soggiorno o nel vano pranzo;
- d) studi privati, salotti ed altri usi assimilabili a quelli sopra elencati.

Locali di abitazione non permanente o temporanea.

Si definiscono locali destinati ad abitazione non permanente o temporanea quelli adibiti a funzioni abitative che non comportino la permanenza continuativa di persone, quali :

- a) servizi igienici;
- b) spazi di disimpegno e collegamenti verticali ed orizzontali interni alla singola unità immobiliare;
- c) cucinotti di superficie inferiore a 9 mq, dotati di adeguate aperture aeroilluminanti, situati in prossimità dei vani soggiorno - pranzo, lato minimo non inferiore a 2 metri, separati da infissi dai vani attigui, non utilizzabili per la permanenza di persone per la consumazione dei pasti;
- d) dispense, guardaroba, lavanderie e simili;
- e) Tavernette anche con zona cottura quando l'alloggio disponga di cucina con le caratteristiche previste dal presente regolamento.

Locali non abitabili

Si definiscono locali non abitabili quelli che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento per i locali abitabili e che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino la presenza soltanto saltuaria di persone, quali:

- a) soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili;
- b) cantine, ripostigli e simili.

Non costituiscono locale, ai sensi del presente regolamento, i volumi tecnici nonché gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (quali scannafossi e simili) o al passaggio ed alla manutenzione degli impianti (quali cavedi e simili).

ART. 64 - LOCALI FUORI TERRA, INTERRATI E SEMINTERRATI

In funzione della loro posizione rispetto al terreno circostante, i locali si distinguono in locali fuori terra, locali interrati e locali seminterrati.

Sono locali fuori terra quelli il cui piano di calpestio risulti in ogni sua parte superiore alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

Sono locali interrati quelli che presentano su almeno tre lati l'intradosso del solaio di copertura a quota inferiore, in ogni sua parte, alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta. Tali locali possono avere una sola parete scoperta, coincidente con quella in cui è posto l'ingresso a detti locali. Si considerano altresì interrati, tutti quei locali in cui la media delle altezze fuori terra a sistemazione avvenuta, risulti inferiore o uguale a cm 60.

Sono locali seminterrati tutti quelli che non rientrano nelle due categorie precedenti, la cui media delle altezze fuori terra, a sistemazione avvenuta, risulti maggiore di cm 60.

Si considerano fuori terra anche i locali la cui media delle altezze fuori terra, a sistemazione del terreno avvenuta, risulti maggiore di ml. 1,50 e le cui pareti controterra siano dotate di scannafosso aereato ed ispezionabile largo almeno cm. 60 o altro sistema idoneo di impermeabilizzazione.

ART. 65 - POSIZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE RISPETTO AL TERRENO

I locali di abitazione permanente o temporanea devono, di norma, essere del tipo fuori terra.

Possono essere adibiti ad abitazione permanente i locali seminterrati che soddisfino a tutte le seguenti condizioni :

- a) abbiano le parti contro terra protette da scannafosso areato ed ispezionabile o altro sistema idoneo di impermeabilizzazione;
- b) abbiano il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente areati;
- c) che presentino almeno su tre lati l'intradosso del solaio di copertura a quota superiore a quella del terreno circostante, in particolare due lati abbiano il soffitto, rialzato mediamente di almeno ml. 1,50 rispetto alla quota media del terreno circostante a sistemazione avvenuta;
- d) rispondano alle altre prescrizioni del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui sono adibiti.

In difetto del requisito di cui alla precedente lettera "c", i locali seminterrati possono essere adibiti a funzioni di abitazione temporanea, ma non di abitazione permanente.

I locali interrati possono essere adibiti ad abitazione temporanea quando rispettino le prescrizioni di cui alle lettere "a", "b" e "d" del comma precedente. E' sempre vietato, nelle nuove costruzioni, adibire i locali interrati ad abitazione permanente.

Nel caso di interventi su edifici esistenti le disposizioni del presente articolo non trovano applicazione qualora sia dimostrata l'impossibilità di adottare le soluzioni tecniche prescritte ai commi precedenti in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, architettoniche, strutturali, funzionali e tecnologiche preesistenti. In tal caso il progetto dovrà prevedere idonee soluzioni alternative che consentano di conseguire comunque un analogo grado di impermeabilità e secchezza degli ambienti, fermo restando che non possono comunque essere adibiti ad abitazione permanente locali interrati e che gli interventi non debbono in ogni caso comportare peggioramento igienico rispetto alla situazione in atto ed a condizione che dette strutture conservino le medesime caratteristiche costruttive e dimensionali.

ART. 66 – ILLUMINAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE

Requisiti illuminotecnici generali

Gli edifici, in relazione all'uso a cui debbono essere adibiti, devono essere progettati nel rispetto delle specifiche normative vigenti in materia di illuminazione.

Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, l'illuminazione dei singoli locali deve essere adeguata agli impegni visivi richiesti per l'uso previsto.

Illuminazione dei locali di abitazione permanente

Le superfici di illuminazione dovranno garantire un fattore di luce diurna medio pari almeno al 2% misurato ad un'altezza di 60 cm dal pavimento.

Ciascun vano di abitazione permanente deve avere superfici finestrate, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre o porte finestre, in misura non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. Detto rapporto potrà essere ridotto ad 1/12 per i locali sottotetto potrà essere soddisfatto anche tramite finestrate piane o semipiane (lucernari o finestre in falda, abbaini, ecc.).

La conservazione delle minori superfici illuminanti esistenti è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di illuminazione già esistenti.

Negli edifici di nuova costruzione i locali destinati ad attività principale e per almeno un bagno di locali abitativi deve essere prevista un'adeguata superficie illuminante .

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne, dei solai ed eventualmente del tetto devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.

Nel computo delle superfici illuminanti non sarà tenuto conto di quella parte di esse che si trova al di sotto di ml. 0,60 misurato a partire dal pavimento, e che non fossero apribili.

Le finestre dei locali destinati ad abitazione permanente devono essere dotate di idonei dispositivi che ne consentano la schermatura e/o l'oscuramento.

Illuminazione dei locali di abitazione non permanente

Per i locali di abitazione non permanente non è richiesta illuminazione naturale diretta e per i medesimi è ammesso il ricorso alla sola illuminazione artificiale.

Eccezioni per gli interventi su edifici esistenti

Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato.

E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico, tipologico e documentario, nonché sugli edifici posti all'interno dei centri antichi di Castello di Sambuca, Treppio o Torri (centri antichi indicati con perimetro e sigla CA, nel Regolamento Urbanistico Comunale), oppure sugli edifici che siano classificati con sigla re (interventi di restauro) e con sigla rc (interventi di risanamento conservativo) nel Regolamento Urbanistico Comunale, per i quali l'adeguamento non è richiesto ogni qualvolta ciò risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del manufatto, fermo restando che anche in tali edifici gli interventi non possono comunque comportare peggioramento igienico sanitario.

In tale circostanza dovrà essere acquisito parere igienico sanitario da parte della competente ASL.

ART. 67 – REQUISITI DI CARATTERE ACUSTICO

In merito ai requisiti di carattere acustico si rimanda al Regolamento attuativo del Piano Comunale di Classificazione Acustica , che si allega al presente Regolamento Edilizio, in appendice.

Detto Regolamento attuativo disciplina la materia in ottemperanza all'art. 6 comma 1 lettera e) del D.P.C.M. 14/11/1997, le modalità per l'attuazione delle disposizioni dettate dalla Legge 26 ottobre 1995, n. 447 "*Legge quadro sull'inquinamento acustico*" e suoi decreti attuativi e dalla Legge Regione Toscana 1 Dicembre 1998, n°89 "*Norme in materia di inquinamento acustico*", modificata ed integrata dalla Legge Regione Toscana 29 Novembre 2004 n° 67 "*Modifiche alla legge regionale 1 dicembre 1998, n. 89 (Norme in materia di inquinamento acustico)*", e successive deliberazioni.

In particolare disciplina le competenze comunali in materia di livelli di emissioni ed immissioni acustiche, correlate ad attività, anche edilizie, sia temporanee che permanenti, che possono essere effettuate sul proprio territorio oltre a stabilire i requisiti acustici passivi degli edifici e degli impianti tecnologici ad essi asserviti secondo quanto previsto dal D.P.C.M. 05/12/1997 e dalle linee guida regionali emanate nella materia.

ART. 68 –AEREAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE

Requisiti di aereazione generali

Gli edifici, in relazione all'uso a cui debbano essere adibiti, devono essere progettati nel rispetto delle specifiche normative vigenti in materia di areazione dei locali.

Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, l'aereazione dei singoli locali deve essere adeguata all'uso previsto, in modo che l'aria viziata sia evacuata e non possa costituire pregiudizio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli alloggi.

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

Ciascun alloggio dovrà essere areato mediante aperture ubicate in modo tale da garantire la ventilazione trasversale (e cioè mediante aperture ubicate su due fronti contrapposti) o la ventilazione d'angolo (e cioè mediante aperture ubicate su fronti ortogonali o comunque inclinati non meno di 45°l'uno rispetto all'altro). Il requi sito si considera soddisfatto anche se la ventilazione è conseguita mediante aperture prospettanti su cortili o su chiostrine.

Le prescrizioni di cui al comma precedente non si applicano in caso di alloggi di superficie inferiore a mq. 80, i quali potranno pertanto essere aereati anche mediante aperture ubicate su un solo fronte dell'edificio.

Aereazione dei locali di abitazione permanente

Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di aereazione naturale e diretta.

Le finestre di detti locali debbono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili di dimensioni regolamentari.

Nei locali destinati ad attività principale e per almeno un servizio igienico di locali abitativi deve essere prevista un'adeguata superficie aerante dotate di opportune parti apribili.

Le superfici finestrate apribili, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, devono risultare non inferiori a 1/8 della superficie del pavimento. Detto rapporto nei locali sottotetto potrà

essere soddisfatto anche tramite aperture finestrate piane o semipiane (lucernari o finestre in falda, abbaini, ecc.).

La conservazione delle minori superfici aereanti esistenti è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di aereazione già esistenti.

Nel caso in cui le caratteristiche tipologiche degli alloggi non consentano di fruire di aereazione naturale diretta nella misura prescritta dal presente articolo, l'aereazione dovrà essere garantita da un adeguato impianto che provveda sia all'immissione che all'estrazione di aria. Anche in tale caso dovrà comunque essere assicurata ventilazione naturale diretta in misura non inferiore alla metà di quella prescritta al comma precedente. Ove ricorrano tali circostanze, dovrà essere acquisito parere igienico sanitario da parte della competente ASL.

Aereazione dei locali di abitazione non permanente

Negli edifici di nuova costruzione deve essere garantita l'aereazione naturale diretta dei locali di abitazione non permanente, limitatamente a quelli adibiti a spazi cottura (cucinetto) nei limiti e nei termini di cui al precedente art. 63 e al servizio igienico principale dell'abitazione. Per gli altri locali di abitazione non permanente l'aereazione può essere sia naturale diretta che meccanizzata.

Nel caso di aereazione esclusivamente naturale diretta, le superfici finestrate apribili devono risultare non inferiori a 1/12 della superficie del pavimento.

Nel caso in cui il locale presenti finestrate insufficienti o ne sia del tutto privo, il locale deve essere dotato di adeguato impianto di aereazione meccanica che provveda sia all'immissione che all'estrazione dell'aria, assicurandone un ricambio :

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

La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante :

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

Eccezioni per gli interventi su edifici esistenti

Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato.

E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico, tipologico e documentario, per i quali l'adeguamento delle superfici aeroilluminanti non è richiesto ogni qualvolta risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del manufatto, sempre che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente.

E' inoltre fatta eccezione per le modalità di ventilazione artificiale, non essendo richiesto che i condotti di aereazione sfocino sulla copertura ma essendo invece sufficiente che i medesimi conducano all'esterno, su spazi liberi o su cortili e chiostrine di dimensioni regolamentari.

Ove ricorrano tali circostanze, dovrà essere acquisito parere igienico sanitario da parte della competente ASL.

ART. 69 – ALTEZZE LIBERE DEI LOCALI DI ABITAZIONE

Modalità di misura dell'altezza libera di un locale

Per altezza libera di un locale si intende l'altezza del medesimo misurata dal pavimento al soffitto (nel caso di solai) o al piano di imposta dell'orditura minuta (nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili). Nel caso di soffitti non piani (inclinati, curvi o comunque di forma irregolare) si assume la media tra le diverse altezze presenti nel locale riferite alle rispettive superfici di influenza.

Altezza dei locali di abitazione permanente

- a) L'altezza libera dei locali destinati ad abitazione permanente non deve essere minore di ml. 2,70.
- b) Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml. 2,00.
- c) Nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a ml. 2,40. L'altezza non può essere comunque inferiore a ml. 2,70 (come media) per tutta la superficie del vano.

Altezza dei locali di abitazione non permanente

- a) L'altezza libera dei locali di abitazione non permanente non deve essere minore di ml. 2,40.
- b) Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml. 1,80.
- c) Nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a ml. 2,20. L'altezza non può essere comunque inferiore a ml. 2,40 (come media) per tutta la superficie del vano.

Sono fatte salve le diverse prescrizioni del presente Regolamento per i soppalchi adibiti a locali di abitazione non permanente.

Eccezioni per gli interventi su edifici esistenti

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di miglioramento delle caratteristiche igienico – sanitarie, poiché il territorio del Comune di Sambuca P.se è posto in ambito di comunità montane è consentito il mantenimento di altezze inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti, sempre che l'intervento non comporti una riduzione delle altezze preesistenti, e purché l'edificio presenti caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione e a condizione che la richiesta di deroga sia accompagnata da un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, comunque, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico – sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggior superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego dei mezzi di ventilazione naturale ausiliaria. (Decreto 9 giugno 1999 - Modificazioni in materia di altezza minima e dei requisiti igienico - sanitari principali dei locali di abitazione).

Ove ricorrano tali circostanze, dovrà essere acquisito parere igienico sanitario da parte della competente ASL.

Nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, è prescritto l'adeguamento delle altezze minime di legge, nel caso in cui l'intervento di ristrutturazione preveda un incremento del numero dei piani ovvero si proceda ad un tipo di intervento di ristrutturazione con svuotamento dell'edificio.

Negli stessi interventi è inoltre consentita la realizzazione di servizi igienici con altezza media inferiore a quella prescritta ogni qualvolta l'unità sia dotata di almeno un altro servizio completamente conforme alle prescrizioni del presente Regolamento. In ogni caso l'altezza minima dell'ulteriore servizio igienico non potrà essere inferiore a ml. 2,00 e quella media non inferiore a ml. 2,20.

ART. 70 – DIMENSIONAMENTO DEGLI ALLOGGI E DEI SINGOLI LOCALI – MODALITA' DI MISURA DELLA SUPERFICIE DI UN LOCALE

Per superficie di un locale o di un alloggio si intende la superficie calpestabile del medesimo con altezza media non inferiore a quella minima ammessa per il locale interessato, al netto di pilastri, cassettature ed in genere di ogni opera muraria che riduca le dimensioni del vano.

Dimensionamento degli alloggi

Ciascun alloggio dovrà essere costituito almeno da un soggiorno, una cucina o angolo cottura, una camera da letto ed un servizio igienico ed un ripostiglio di almeno mq. 1,00.

I vari spazi costituenti l'alloggio non devono necessariamente essere delimitati da pareti. E' però necessario che i medesimi siano progettati e realizzati in modo tale che, qualora fossero delimitati da pareti, siano comunque integralmente rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.

A prescindere dal numero di vani che lo compongono, ciascun alloggio dovrà comunque garantire una superficie abitabile non inferiore a mq. 14,00 per i primi 4 abitanti ed a mq. 10,00 per ciascuno dei successivi.

E' fatta eccezione per gli alloggi monolocale per una sola persona, che dovranno avere superficie non inferiore a **mq. 28,00**, e per quelli per due persone, che dovranno avere superficie non inferiore a **mq. 38,00**. Detti alloggi potranno essere anche del tipo monostanza, senza obbligo di dimostrarne la possibile suddivisione secondo quanto prescritto dal precedente comma .

In tutti i tipi di alloggio devono, in ogni caso, essere delimitati da pareti i vani da adibire ai servizi igienici.

Dimensionamento degli singoli vani

Le stanze da letto debbono avere superficie non inferiore a di mq. 9,00, se per una persona, ed a mq. 14,00 se per due persone.

La cucina, quando costituisce vano indipendente ed autonomo dal soggiorno, non dovrà avere superficie inferiore a mq. 9,00, con un lato minimo di 2,00 metri, ed essere dotata di propria finestratura. Quando la cucina non raggiunga detta superficie minima o non sia dotata di finestra propria, esse dovrà essere collegata al locale di soggiorno mediante un vano privo di infissi di superficie non inferiore a mq. 4,00. In tal caso la superficie finestrata (compresa quella della cucina se presente) dovrà essere tale da soddisfare i rapporti aeroilluminanti prescritti dal presente Regolamento in funzione alla superficie di pavimento complessiva dei due vani.

Qualora la funzione di cucina consista in un semplice spazio di cottura ricavato nel soggiorno (e non sia quindi autonoma e distinta dal medesimo) non è richiesto il rispetto di alcun specifico parametro dimensionale, fermi restando quelli prescritti per il locale di soggiorno. Quando lo spazio di cottura sia posizionato in nicchie di profondità limitata a quella strettamente necessaria al collocamento degli apparecchi ed arredi di cucina è consentito che la nicchia abbia altezza inferiore a quella prescritta per i locali abitabili, con un minimo assoluto di ml. 2,40.

E' inoltre ammesso realizzare spazi di cottura (cucinotto) ubicati in locale autonomo, separato e distinto dal soggiorno, quando siano rispettate tutte le seguenti condizioni:

- a) la superficie del locale sia non inferiore a mq. 4,00 e non superiore a mq. 8,00, con un lato minimo di 2,00 metri;
- b) siano garantite l'aerazione e l'illuminazione in misura non inferiore a 1/8 della superficie pavimentata;
- c) Il locale sia adibito alla sola funzione di cottura dei cibi e non anche di regolare consumazione dei medesimi.

La stanza di soggiorno non dovrà avere superficie inferiore a mq. 14,00. Il lato minore degli ambienti camera e soggiorno non potrà essere inferiore a ml. 2,00. Qualora lo spazio di cottura sia ricavato direttamente nella stanza di soggiorno la superficie minima della medesima dovrà essere incrementata di mq. 1,50.

Ogni altro locale adibito ad abitazione permanente non può comunque avere superficie inferiore a mq. 9,00.

Servizi igienici

La dotazione minima di impianti igienici a servizio di un alloggio è costituita da: vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia.

Detta dotazione minima può essere soddisfatta tramite uno o più locali purchè contigui, sempre che essi siano riservati esclusivamente ai servizi igienici.

La dotazione minima può essere soddisfatta tramite uno o più ambienti (ove la dotazione minima sia sempre di: vaso, bidet e lavabo); detti ambienti siano sempre disimpegnati dagli altri locali costituenti l'alloggio tramite un apposito vano (antibagno, corridoio), delimitato da serramenti.

L'eventuale spazio di disimpegno non può avere superficie inferiore a mq. 1,20 e deve essere interamente delimitato da pareti.

I locali adibiti a servizio igienico non possono avere superficie inferiore a mq. 2,50 e larghezza inferiore a ml. 1,20. Nel caso di più servizi igienici nella stessa unità abitativa detti valori minimi sono riferiti al solo servizio igienico principale mentre per il secondo servizio igienico è richiesta una superficie minima di mq. 1,50 e larghezza minima di ml. 0,80.

Le cucine e gli spazi di cottura devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) Pavimenti e pareti fino all'altezza di ml. 1,50 rivestite con superfici di materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
- b) Le cucine delle abitazioni potranno avere rivestita, secondo quanto detto al punto precedente, unicamente la zona occupata dalla zona cottura, forno, piani di lavoro, ecc.;
- c) Soffitto di materiale traspirante;
- d) Per le cucine e gli spazi di cottura, cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, recapitante in esterno, idonea ed assicurante la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.

I servizi igienici e le docce oltre ai requisiti generali e specifici, devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) Pavimenti e pareti sino ad una altezza di ml. 1,80, siano rivestite con superficie di materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
- b) Soffitto di materiale traspirante.

Eccezioni per gli interventi su edifici esistenti

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di superfici inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti, sempre che l'intervento non ne comporti la riduzione e comunque a condizione che eventuali mutazioni dell'uso non comportino peggioramento della situazione preesistente.

ART. 71 - SOPPALCHI

Ai fini del presente Regolamento si definisce come soppalco il locale ricavato nell'altezza di un vano principale, con almeno un lato aperto sul vano medesimo.

La formazione di soppalchi è ammissibile soltanto ove la porzione del vano principale libera dal soppalco mantenga le caratteristiche di abitabilità prescritte dal presente Regolamento.

La superficie del soppalco non deve essere superiore a 1/3 di quella del locale su cui il soppalco prospetta.

I soppalchi che siano destinati ad abitazione permanente debbono rispondere alle caratteristiche prescritte dal presente Regolamento per tale tipo di locali. In tal caso la verifica dei requisiti di aereazione ed illuminazione può essere operata considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale su cui il medesimo si affaccia.

I soppalchi che siano destinati ad abitazione non permanente debbono avere altezza minima non inferiore a ml. 2,00 ed altezza media non inferiore a ml. 2,20.

Lo spazio sottostante i soppalchi non deve presentare mai altezza inferiore a ml. 2,40, e i soppalchi devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a ml. 0,90.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di soppalchi con caratteristiche diverse a quelle prescritte nei commi precedenti, a condizione che l'intervento non ne preveda l'ampliamento e che comunque non comporti peggioramento della situazione preesistente.

REQUISITI SPECIFICI DEI LUOGHI DI LAVORO

ART. 72 – CLASSIFICAZIONE DEI LUOGHI DI LAVORO

I luoghi in cui viene svolta attività lavorativa, qualsiasi sia il ramo di attività o la forma di azienda, si distinguono come indicato nel presente articolo.

Ambienti di lavoro

Sono ambienti di lavoro i locali chiusi in cui vengono svolte le attività lavorative proprie del processo produttivo di una azienda, indipendentemente dalla natura e dal numero di dipendenti della medesima. Pertanto sono ambienti di lavoro i laboratori ed i locali adibiti ad attività lavorativa (ambienti a destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale, produttivo o di servizio non compresi negli ambienti successivi), Archivi e magazzini con permanenza di addetti (locali destinati a permanenza di merci o materiali vari, utilizzati nello svolgimento di servizi logistici, commerciali o altro, dove sia prevista la permanenza di addetti).

Ambienti di vendita

Sono ambienti di vendita i locali chiusi in cui vengono svolte le attività di commercializzazione di prodotti o servizi, indipendentemente dal numero di dipendenti dell'azienda e dal luogo di produzione dei beni commercializzati.

Ambienti di ufficio

Sono ambienti di ufficio i locali chiusi in cui vengono svolte attività di carattere amministrativo, direzionale o libero professionale, siano esse svolte autonomamente che a servizio di prevalenti attività produttive o commerciali, quali:

- a) uffici amministrativi e direzionali, studi professionali e simili;
- b) sale riunioni, sale di attesa, sale consultazione e simili ed i locali chiusi in cui vengono svolte attività lavorative specifiche (istituti bancari, uffici postali, sale convegni e simili).

Ambienti di supporto

Sono ambienti di supporto i locali chiusi adibiti a funzioni non direttamente connesse con l'attività dell'azienda ma necessari a garantirne il buon funzionamento con particolare riferimento alle esigenze degli addetti, quali:

- a) refettori, mense ed altri locali aziendali di uso comune;
- b) ambulatori, camere di medicazione e simili;
- c) locali destinati al riposo degli addetti e simili.

Ambienti di servizio

Sono ambienti di servizio i locali chiusi adibiti a funzioni accessorie di quelle indicate ai commi precedenti che, per loro natura, non presuppongono la permanenza continuativa di addetti, quali:

- a) spogliatoi, servizi igienici, wc, docce e simili, magazzini e depositi di alimenti e bevande;
- b) spazi di distribuzione e disimpegno in genere;
- c) magazzini e archivi che non comportano la permanenza continuativa di persone;

Ambienti non agibili

Sono ambienti non agibili quelli che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento per i locali di cui ai commi precedenti e che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino un accesso solo saltuario di persone, quali :

- a) soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili;
- b) cantine, ripostigli e simili.

ART. 73 – NORME GENERALI SULLA AEREAZIONE DEI LUOGHI DI LAVORO

Aereazione naturale

Fatte salve le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento, i luoghi di lavoro devono essere aereati mediante superfici apribili prospettanti direttamente all'esterno.

Di norma le aperture di aereazione devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne e comunque in modo tale da evitare sacche di ristagno. Devono essere favoriti sia i moti convettivi per la circolazione dell'aria interna sia i ricambi naturali, se del caso mediante appositi dispositivi quali gli evacuatori statici.

La superficie minima di aereazione richiesta per ogni tipo di ambiente lavorativo è precisata nel presente Regolamento, fatte salve le eventuali normative che regolino la specifica attività.

Ai fini della verifica della superficie di aereazione le porte ed i portoni, comunicanti direttamente con l'esterno, possono essere compresi nel computo delle superfici apribili fino a raggiungere in massimo del 50% della superficie apribile minima necessaria. Tali aperture non possono, in ogni caso, rappresentare l'unico sistema di aereazione dei locali.

Aereazione forzata

Potrà farsi ricorso alla aereazione forzata dei luoghi di lavoro nei casi espressamente previsti dal presente Regolamento nonché nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali areati artificialmente.

I flussi di aereazione devono essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno.

L'aria di rinnovo deve essere prelevata da zona non inquinata e, prima di essere immessa nel locale, deve essere trattata idoneamente in modo tale da non arrecare pregiudizio al comfort degli addetti, se del caso previa umidificazione e riscaldamento.

L'impianto di aereazione forzata non può essere utilizzato per la rimozione degli agenti inquinanti provenienti dalle lavorazioni. In tali casi dovrà essere previsto un impianto di aspirazione localizzato coordinato con l'impianto di aereazione del locale.

L'impianto di rinnovo dell'aria nei locali di lavoro, ivi incluse le modalità di prelievo, la umidificazione ed il riscaldamento della stessa, dovrà essere progettato e realizzato seguendo i criteri della Norma UNI 10339 e normative correlate.

ART. 74 – NORME GENERALI SULLA ILLUMINAZIONE DEI LUOGHI DI LAVORO

Illuminazione naturale

Fatte salve le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento, i luoghi di lavoro devono usufruire di illuminazione naturale e diretta.

La superficie illuminante minima richiesta per ogni tipo di ambiente lavorativo è precisata nel presente Regolamento, fatte salve le eventuali normative che regolino la specifica attività.

Ai fini della verifica della superficie illuminate sono computate tutte le parti trasparenti, ivi compresi porte e portoni (ad eccezione delle parti poste ad altezza inferiore a cm. 80 da terra), finestre a shed, lucernari, lanterne e simili.

Di norma le superfici illuminate deve essere distribuite in modo tale da garantire una illuminazione uniforme e congruente con la capacità illuminate di ogni singola apertura.

In assenza di specifica progettazione illuminotecnica, la capacità illuminante delle finestre e delle altre fonti di illuminazione naturale si assume limitata come di seguito descritto:

a) Aperture a parete.

La capacità illuminante delle aperture a parete si considera limitata ad una profondità pari a 2,5 volte l'altezza dell'architrave dell'apertura (o la maggiore di esse nel caso di più aperture su una stessa parete). Per maggiori profondità la superficie illuminante deve essere aumentata proporzionalmente fino ad un massimo del 25% in corrispondenza di una profondità pari a 3,5 volte l'altezza dell'architrave. Oltre detta profondità la capacità illuminante dell'apertura a parete si considera esaurita e l'illuminazione deve essere garantita da altre aperture collocate sulla parete contrapposta o sulla copertura.

b) Aperture sulla copertura.

La capacità illuminante delle aperture collocate sulla copertura si considera limitata ad un tronco di piramide con la base superiore coincidente con l'apertura illuminante e base inferiore data dalla proiezione, sul piano di calpestio del locale da illuminare, della base superiore secondo un angolo di diffusione di 45°.

La superficie illuminante deve tener conto del coefficiente di trasmissione della luce del materiale trasparente utilizzato in rapporto al coefficiente di trasmissione della luce del vetro naturale.

Illuminazione artificiale

Potrà farsi ricorso alla illuminazione artificiale, in sostituzione di quella naturale, solo nei casi espressamente previsti dal presente Regolamento o nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali illuminati artificialmente.

L'impianto di illuminazione artificiale di ogni locale deve presentare caratteristiche (per intensità e qualità della luce nonché per la distribuzione ed il tipo delle sorgenti luminose) tali da garantire un comfort visivo adeguato alle operazioni che vi si svolgono.

La collocazione dei corpi illuminanti deve essere tale da evitare abbagliamenti diretto e/o riflessi nonché la proiezione di ombre che ostacolano il compito visivo.

Il presente Regolamento prescrive per quale tipo di locali deve inoltre essere prevista una illuminazione d'emergenza che intervenga in assenza di tensione di rete, dimensionato e distribuito in modo tale da garantire un sicuro movimento nell'ambiente lavorativo e l'eventuale esodo dal medesimo.

Illuminazione degli spazi comuni

In tutti i luoghi di lavoro devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna, anche temporizzato, le rampe, gli accessi ed in genere tutti gli spazi comuni di circolazione, sia interna che esterna.

ART. 75 – DOTAZIONI GENERALI DEI SERVIZI IGIENICO-ASSISTENZIALI DEI LUOGHI DI LAVORO

Quando non diversamente disposto da normative specifiche, i luoghi di lavoro, qualsiasi sia l'attività e la dimensione dell'azienda, devono essere dotati di:

- a) lavabi, in misura non inferiore ad 1 ogni 5 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio;
- b) wc, in misura non inferiore ad 1 ogni 10 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio.

I luoghi di lavoro devono inoltre essere dotati degli ulteriori servizi igienico assistenziali (quali docce, spogliatoi, ambulatori o camere di medicazione, refettori e locali di riposo) che risultino necessari per il disposto dalla vigente normativa in materia di igiene del lavoro.

I luoghi di lavoro, in particolare gli ambienti di preparazione e di somministrazione di alimenti e bevande e gli alberghi devono essere dotati di uno spogliatoio avente superficie minima di mq. 4,00 con lato minimo di ml. 1,20 e con superficie minima di mq. 1,20 per addetto.

I servizi igienici e le docce nei luoghi di lavoro, oltre ai requisiti generali e specifici, devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) Pavimenti e pareti sino ad un'altezza di ml. 1,80 e siano rivestite con superficie di materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
- b) Soffitto di materiale traspirante.

Gli ambienti di deposito od immagazzinamento di alimenti e bevande, oltre ai requisiti generali e specifici, devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) Pavimenti e pareti sino all'altezza raggiunta dalla disposizione degli alimenti o delle bevande, siano rivestite con superficie di materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
- b) Soffitto di materiale traspirante.

Le mense e le cucine degli alberghi, scuole e delle altre strutture recettive, compresi gli agriturismi, ecc. oltre ai requisiti generali specifici, devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) Pavimenti e pareti sino ad un'altezza di ml. 2,00, siano rivestite di materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
- b) Soffitto di materiale traspirante.

Per quanto attiene gli ambienti quali cucine, spazi di cottura delle mense, scuole, strutture recettive (ivi comprese ristoranti ed agriturismi), ecc. oltre ai requisiti generali e specifici previsti dal regolamento di igiene degli alimenti e delle bevande, devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) Pavimenti e pareti fino all'altezza di almeno ml. 2,00 rivestite con superficie di materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
- b) Le cucine di attività agrituristiche potranno avere rivestita, secondo quanto detto al punto precedente, unicamente la zona occupata dalla zona cottura, forno, piani di lavoro, ecc.;
- c) Soffitto di materiale traspirante;
- d) Per le cucine e tutti gli spazi di cottura (ivi comprese le friggitorie ed ogni altro punto di emissione di fumi o vapori di cottura), cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, recapitante in esterno, idonea ed assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas ed odori.

Per il dimensionamento e le caratteristiche di tali spazi valgono le disposizioni della normativa che li prescrive nonché, per quanto non in contrasto con la medesima, le ulteriori prescrizioni di cui al presente Regolamento.

ART. 76 – LUOGHI DI LAVORO IN EDIFICI ESISTENTI

Le prescrizioni impartite al presente titolo per i luoghi di lavoro in generale nonché quelle specifiche per i diversi tipi di ambienti secondo la classificazione di cui all'art. 60, si applicano, senza eccezione alcuna, agli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, possono trovare applicazione le deroghe, le eccezioni e le soluzioni alternative previste caso per caso dal presente Regolamento.

Qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente deve in ogni caso tendere a conseguire i minimi prescritti e la deroga potrà essere concessa solo quando (per le caratteristiche dell'edificio o per la vigenza di specifiche norme di tutela disposte dal presente Regolamento o dalle N.T.A. del Regolamento Urbanistico o per altri documentati motivi) detto conseguimento non sia possibile. In ogni caso non sono ammesse deroghe per interventi che comportino peggioramento igienico rispetto alla situazione preesistente.

ART. 77 – CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DI LAVORO

Dimensioni degli ambienti di lavoro

Gli ambienti di lavoro delle aziende industriali che occupano più di cinque lavoratori e delle altre aziende industriali rientranti nell'ambito di applicazione del Decreto Legislativo 09 aprile 2008, n° 81 Allegato IV, devono rispettare i limiti di altezza, cubatura e superficie indicati negli articoli dello stesso Allegato IV. Altezze inferiori, fino ad un minimo inderogabile di ml. 2,70 e limitatamente ai casi di cui al punto 1.2.4. dello stesso Allegato IV, potranno essere ammesse previa autorizzazione dell'organo di vigilanza competente per territorio.

Gli ambienti di lavoro esclusi dall'ambito di applicazione del citato Decreto Legislativo 09 aprile 2008, n° 81 Allegato IV devono avere altezza libera non inferiore a ml. 2,70. Per ogni lavoratore devono inoltre essere assicurate una cubatura non inferiore a mc. 10 ed una superficie non inferiore a mq. 2.

La superficie di ciascun ambiente di lavoro non dovrà comunque essere inferiore a mq. 9, fatti i salvi i casi in cui la minore superficie sia necessaria per speciali esigenze di lavorazione.

Posizione degli ambienti di lavoro rispetto al terreno circostante

Gli ambienti di lavoro devono essere ricavati nei locali fuori terra degli edifici od in locali che siano equiparabili a quelli fuori terra.

Si considerano equiparati a quelli fuori terra, i locali che presentino un interrimento medio non superiore a ml. 1,20. Per interrimento medio si intende la media aritmetica del dislivello tra il piano di calpestio del locale e la quota del terreno in corrispondenza di ogni parete che delimita il locale. Per la determinazione dell'interrimento medio valgono i seguenti criteri:

- a) le pareti si considerano completamente fuori terra quando risultano attestate su altri locali, a qualsiasi uso destinati;
- b) le pareti si considerano completamente fuori terra quando la quota del terreno è pari od inferiore a quella del piano di calpestio per almeno 5 metri perpendicolarmente alla parete.

I locali equiparati a quelli fuori terra devono in ogni caso avere le parti contro terra protette da scannafosso aereato ispezionabile ed il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aereati.

Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica è vietato adibire ad ambienti di lavoro locali interrati e locali seminterrati che non siano equiparabili a quelli fuori terra secondo quanto disposto al comma precedente. Sia nei nuovi edifici che negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, l'utilizzo dei medesimi locali quali ambienti di lavoro è ammesso solo quando sia stata preventivamente conseguita autorizzazione dell'organo di vigilanza competente per territorio.

Aereazione degli ambienti di lavoro

Gli ambienti di lavoro degli edifici di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, devono essere aereati mediante infissi apribili, prospettanti direttamente su spazi liberi o cortili di dimensioni regolamentari.

Gli infissi che garantiscono l'aereazione ad un ambiente di lavoro devono essere dotati di comandi ad altezza d'uomo e presentare superficie non inferiore a:

- a) 1/8 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie fino a mq. 100;
- b) 1/16 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie oltre mq. 100 e fino a mq. 1000, con un minimo assoluto di mq. 12,50;

- c) 1/24 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie superiore a mq. 1000, con un minimo assoluto di mq. 62,50.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, l'intervento dovrà tendere al raggiungimento dei parametri soprariportati.

E' ammessa deroga alle presenti prescrizioni nel caso di lavorazioni speciali che, per loro natura, richiedano particolari condizioni ambientali. In tali casi la peculiarità della lavorazione dovrà essere adeguatamente documentata nel progetto e l'idoneità del locale sarà limitata alla speciale attività dichiarata.

Illuminazione naturale ed aereazione

I locali appartenenti alla categoria degli ambienti di lavoro devono essere illuminati con luce naturale proveniente da aperture attestata su spazi esterni.

La superficie illuminante deve corrispondere ad almeno:

- a) 1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a mq. 100;
- b) 1/10 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 12,50, se la superficie del locale è compresa tra mq. 100 e 1000;
- c) 1/12 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 100, se la superficie del locale è superiore a mq. 1000.

Come parametro di riferimento si ritiene che:

- a) Il 50% della superficie illuminante sia collocata a parete, se la restante parte è costituita da lucernari;
- b) Il 25% della superficie illuminante sia collocata a parete, se la restante parte è costituita da aperture a shed o a lanterna.

Possono essere comprese nel computo della superficie illuminante, le superfici trasparenti delle porte a partire da cm. 80 dal pavimento.

Per i locali la cui profondità superi di 2,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra misurata dal pavimento, la superficie utile finestrata dovrà essere incrementata in misura proporzionale fino ad un massimo del 25% per una profondità massima di 3,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra dal pavimento.

Nel caso di ambienti che per loro conformazione geometrica abbiano porzioni di superficie non raggiunta da illuminazione naturale, tali porzioni devono essere individuate in planimetria ed adibite esclusivamente ad usi che non prevedano la permanenza di addetti (salvo la realizzazione di superfici illuminanti nella copertura).

Su parere dell'Azienda USL competente per territorio, possono essere ammessi parametri inferiori, rispetto ai valori sopra riportati, ove ricorrano particolari esigenze tecniche documentate. In tali casi l'idoneità del locale sarà limitata all'attività lavorativa dichiarata, fatto salvo quanto specificato al punto 3.1.9 "Illuminazione e aereazione dei locali di esposizione e vendita aperti al pubblico" del D.D.R.T. n°7225 del 18/12/2002.

Requisiti delle finestre

Le superfici finestrate o comunque trasparenti, nei casi di irraggiamento diretto solare, devono essere dotate di dispositivi che consentano il loro oscuramento totale o parziale.

Tutte le superfici finestrate devono essere accessibili alle pulizie, anche nella parte esterna, nel rispetto del Decreto Legislativo 09 aprile 2008, n° 81.

Illuminazione artificiale

L'intensità, la qualità e la distribuzione delle sorgenti di luce artificiale negli ambienti di lavoro devono essere idonee allo svolgimento dello specifico compito visivo. La collocazione delle lampade deve essere tale da evitare abbagliamenti diretti e/o riflessi, nonché la proiezione di ombre sulla postazione di lavoro, che ostacolano il compito visivo.

Negli stabilimenti e negli ambienti di lavoro in genere, devono esistere mezzi di illuminazione tali da intervenire in assenza di tensione di rete e distribuiti in modo da garantire un sicuro movimento e l'eventuale esodo dall'ambiente di lavoro.

Illuminazione notturna interna

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

Aereazione naturale

Tutti i locali appartenenti alla categoria 1 devono essere dotati di superfici apribili attestata su spazi esterni e con comandi all'altezza d'uomo.

La superficie apribile deve corrispondere ad almeno:

- a) 1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a mq. 100;
- b) 1/16 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è compresa tra mq. 100 e 1000;
- c) 1/24 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 62,50, se la superficie del locale è superiore a mq. 1000.

Di norma le superfici apribili devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne, evitando sacche di ristagno.

Devono essere favoriti sia i moti convettivi naturali per la circolazione dell'aria interna, che i ricambi naturali mediante installazione di appositi dispositivi (quali ad esempio gli evacuatori statici e/o ventilatori).

Come parametro di riferimento le porte e i portoni, comunicanti direttamente con l'esterno, possono essere compresi nel computo delle superfici apribili fino a raggiungere un massimo del 50% della superficie apribile minima necessaria.

Aereazione forzata

L'impianto di aereazione forzata non è da intendersi sostitutivo dell'aereazione naturale. Qualora il processo produttivo, per le proprie caratteristiche tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali areati artificialmente, o in caso di ambienti facenti parte di flussi di areazione devono essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno.

Dove si preveda un sistema di ricambio d'aria forzato, l'aria di rinnovo deve essere prelevata secondo quanto previsto dalle norme UNI 10339/95 e devono essere predisposti adeguati sistemi di reimmissione dell'aria convenientemente riscaldata e umidificata.

Soppalchi adibiti ad ambienti di lavoro

I soppalchi, possono essere adibiti ad ambienti di lavoro quando presentino le seguenti caratteristiche:

strutture portanti adeguate al carico che devono sostenere;

- a) la superficie del soppalco non sia superiore a $2/3$ di quella del locale su cui il soppalco prospetta;
- b) le altezze degli spazi soprastanti e sottostanti il soppalco non devono risultare inferiori a ml. 2,70 (nel caso di soffitti inclinati si assume l'altezza media, con un'altezza minima assoluta di ml. 2,20);
- c) la profondità del soppalco non deve risultare superiore a 2,5 volte la minore tra le altezze di cui alla lettera precedente.

Non è ammessa, nei soppalchi e negli ambienti su cui essi prospettano, la contemporanea presenza di lavorazioni nocive, pericolose o insalubri con altre lavorazioni.

I parapetti, le protezioni contro il vuoto, le scale, gli accessi e le uscite dovranno essere conformi a quanto previsto dalla normativa vigente per i normali ambienti di lavoro.

Sui soppalchi dovranno essere esposti in punti ben visibili cartelli riportanti il carico massimo ammissibile in condizioni di normale esercizio (espresso in kg./mq.), così come questo risulta dal progetto strutturale. La distribuzione dei carichi dovrà avvenire in modo razionale e sempre rispondente alle ipotesi assunte nel progetto strutturale.

ART. 78 – CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DI VENDITA

Dimensioni degli ambienti di vendita

Per il dimensionamento degli ambienti di vendita si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.

Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di vendita deve essere non inferiore a:

- a) ml. 3,00 per i locali di nuova costruzione adibiti ad attività commerciali di grande distribuzione (supermercati e simili);
- b) ml. 2,70 per le altre attività commerciali ed in genere per i locali adibiti alla commercializzazione di prodotti o servizi, anche quando facenti parte di edifici destinati a diversa prevalente attività.

Posizione degli ambienti di vendita rispetto al terreno circostante

Per la posizione degli ambienti di vendita rispetto al terreno circostante valgono le stesse prescrizioni impartite per gli ambienti di lavoro ai precedenti commi.

Aereazione degli ambienti di vendita

Gli ambienti di vendita devono usufruire di aereazione naturale diretta o di adeguato impianto di ventilazione forzata.

Gli ambienti di vendita devono usufruire di aereazione naturale diretta nei limiti prescritti, eventualmente integrati da un adeguato impianto di ventilazione forzata.

L'impianto di ventilazione forzata non è da intendersi sostitutivo dell'aereazione naturale.

Nel caso di aereazione naturale diretta, le aperture di aereazione devono presentare superficie non inferiore a quella già prescritta per gli ambienti di lavoro ai precedenti commi.

Nel caso di aereazione naturale diretta, le aperture di aereazione devono presentare superficie non inferiore a quella già prescritta per gli ambienti di lavoro al precedente articolo. Per i piccoli

fondi commerciali fino a mq. 100 di superficie utile, le porte possono costituire il totale della superficie apribile.

Nel caso di aereazione forzata dovrà essere installato un impianto idraulico di ventilazione forzata di ricambio dell'aria, convenientemente riscaldata ed umidificata, realizzato secondo i criteri della norma UNI 10339/95.

Illuminazione degli ambienti di vendita

Gli ambienti di vendita possono essere illuminati con luce naturale o luce artificiale. Anche quando usufruiscano di illuminazione naturale, gli ambienti di vendita devono comunque essere dotati di adeguati impianti di illuminazione artificiale, idonei per intensità e qualità e che non diano luogo a fenomeni di abbagliamento (norma UNI 10380).

Nel caso di illuminazione naturale diretta, le aperture di illuminazione devono presentare superficie non inferiore a quella già prescritta per gli ambienti di lavoro al precedente articolo.

Soppalchi adibiti ad ambienti di vendita

I soppalchi, come definiti dalle presenti norme, possono essere adibiti ad ambienti di vendita quando presentino le seguenti caratteristiche :

- a) la superficie del soppalco non sia superiore a 2/3 di quella del locale su cui il soppalco prospetta;
- b) le altezze degli spazi soprastanti e sottostanti il soppalco non devono risultare inferiori a ml. 2,40 (nel caso di soffitti inclinati si assume l'altezza media, con un'altezza minima assoluta di ml. 2,20);
- c) la profondità del soppalco non deve risultare superiore a 2,5 volte la minore tra le altezze di cui alla lettera precedente.

I parapetti, le protezioni contro il vuoto, le scale, gli accessi e le uscite dovranno essere conformi a quanto previsto dall'art. 47 del presente Regolamento e dalla normativa vigente per i locali di lavoro.

ART. 79 – CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DI UFFICIO

Dimensioni degli ambienti di ufficio

Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di ufficio non deve essere inferiore a ml. 2,70 e la loro superficie non inferiore a mq. 9,00, con un minimo assoluto di mq. 5,00 per addetto.

Posizione degli ambienti di ufficio rispetto al terreno circostante

Per la posizione degli ambienti di ufficio rispetto al terreno circostante valgono le stesse prescrizioni impartite per gli ambienti di lavoro ai precedenti commi

Aereazione ed illuminazione degli ambienti di ufficio

Gli ambienti di ufficio devono in genere usufruire delle stesse caratteristiche di aereazione ed illuminazione già prescritte per gli ambienti lavorativi.

In assenza di detti requisiti, per gli ambienti di ufficio sono ammessi :

- a) Nel caso di aereazione forzata, mediante un impianto di ventilazione forzata di ricambio dell'aria convenientemente riscaldata ed umidificata, realizzato secondo i criteri della norma UNI 10339/95.

- b) l'illuminazione artificiale mediante un impianto che assicuri livelli luminosi idonei per intensità e qualità e che non diano luogo a fenomeni di abbagliamento in conformità alla norma UNI 10380.

Gli ambienti ad uso di ufficio devono usufruire delle stesse caratteristiche di aereazione ed illuminazione già prescritte per gli ambienti lavorativi. Anche quando integrate dagli impianti di aereazione e/o illuminazione di cui sopra, l'aereazione e l'illuminazione naturali devono in ogni caso essere assicurate nel limite del 50% dei minimi prescritti per tale tipologia di ambiente. Solo per particolari ambienti, facenti parte di strutture con esigenze di sicurezza (es. istituti bancari, postali, sale convegni e similari), potrà farsi ricorso alla aereazione forzata, avendo cura che i flussi di aereazione siano distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno, prelevando l'aria di rinnovo, adeguatamente riscaldata e umidificata, secondo i migliori criteri previsti dalle norme UNI 10339/95, particolare cura dovrà essere posta nel controllo del grado di umidità relativa per garantire adeguati livelli di benessere idrotermico e contenere gli effetti della condensa del vapore ed evitare la formazione di colonie microbiche.

Soppalchi adibiti ad ambienti di ufficio

I soppalchi, come definiti dalle presenti norme, possono essere adibiti ad ambienti di ufficio quando presentino le caratteristiche già prescritte per gli ambienti di vendita ai commi precedenti.

Qualora esigenti tecniche richiedano condizioni di illuminamento particolari, sia generale che localizzato (es. videoterminali) queste devono risultare confortevoli per gli addetti (Decreto Legislativo 09 aprile 2008, n°81 e successive modi fiche ed integrazioni).

ART. 80 – CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DI SUPPORTO

Dimensioni degli ambienti di supporto

Per il dimensionamento degli ambienti di supporto si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.

Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza minima degli ambienti di supporto è stabilita in ml. 2,70.

Le camere di medicazione, ambulatori e simili devono avere superficie non inferiore a mq.12,00. I refettori, le mense aziendali ed i locali di riposo, devono avere superficie non inferiore a mq. 9,00 e comunque tale da assicurare una superficie di almeno mq. 1,00 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale.

Posizione degli ambienti di supporto rispetto al terreno circostante

Gli ambienti di supporto devono, in genere, essere ricavati nei locali fuori terra degli edifici od in locali equiparati a quelli fuori terra.

Potranno inoltre essere adibiti ad ambienti di supporto i locali seminterrati che soddisfino tutte le caratteristiche richieste dal presente Regolamento per i locali di abitazione non permanente.

Aereazione ed illuminazione degli ambienti di supporto

Gli ambienti di supporto devono in genere usufruire delle stesse caratteristiche di aereazione ed illuminazione già prescritte per gli ambienti di lavoro.

Quando l'illuminazione e/o l'aereazione naturali non raggiungano i minimi di cui al comma precedente, per gli ambienti di supporto sono ammesse l'aereazione forzata e l'illuminazione artificiale secondo quanto già indicato al commi precedenti per gli ambienti di ufficio, con i valori minimi di aereazione ed illuminazione naturali ivi prescritti.

Soppalchi adibiti ad ambienti di supporto

I soppalchi, come definiti dalle presenti norme, possono essere adibiti ad ambienti di supporto quando presentino le caratteristiche già prescritte per gli ambienti di vendita.

ART. 81 – CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DI SERVIZIO

Dimensioni degli ambienti di servizio

Per il dimensionamento degli ambienti di servizio si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.

Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza minima degli ambienti di servizio è stabilita in ml. 2,40.

La superficie minima degli ambienti ad uso spogliatoio è di mq. 4,00 con il lato minimo di mq. 1,20.

I locali adibiti ad uso doccia o wc devono rispondere ai seguenti requisiti :

- a) superficie non inferiore a mq. 1,00 per i vani riservati al solo uso di doccia;
- b) superficie non inferiore a mq. 1,00 per i locali riservati al solo wc, con lato minimo comunque non inferiore a ml. 0,90;
- c) superficie non inferiore a mq. 1,20 per i locali dotati sia di wc che di altri apparecchi igienici.

I locali adibiti alle funzioni di cui sopra non possono avere accesso diretto da ambienti di lavoro o di vendita, se non attraverso apposito spazio di disimpegno. Qualora nel disimpegno sia previsto il lavabo, la superficie del medesimo non deve essere inferiore a mq. 1,50.

Posizione degli ambienti di servizio rispetto al terreno circostante

Gli ambienti di servizio possono essere ricavati sia in locali fuori terra che in locali seminterrati o interrati.

Aereazione ed illuminazione degli ambienti di servizio

Gli ambienti di servizio possono essere aereati sia in modo naturale diretto che mediante idoneo impianto di ventilazione forzata.

I servizi igienici e gli spogliatoi, nel caso di aereazione naturale e diretta, devono avere finestrate non inferiori ad 1/8 della superficie di pavimento, con un minimo assoluto di mq. 0,40. Quando i servizi igienici siano privi di finestrate o le medesime abbiano dimensioni inferiori a quelle prescritte, l'aereazione deve essere assicurata in uno dei seguenti modi:

- a) mediante impianto in espulsione continua, con coefficiente di ricambio non inferiore a 6 volumi/ora;
- b) mediante impianto con funzionamento intermittente a comando automatico, in grado di garantire almeno 1 ricambio in un tempo massimo di 5 minuti per ogni utilizzazione.

Gli spogliatoi, sia che siano dotati di aperture di aereazione naturale che di impianto di ventilazione forzata, devono comunque garantire un ricambio d'aria sufficiente in relazione allo specifico utilizzo ed alla massimo numero di persone presenti contemporaneamente;

In tutti altri locali di servizio (disimpegni, depositi, archivi senza permanenza di persone, ecc.), anche quando privi di proprio sistema di ventilazione, devono essere garantiti la circolazione dell'aria e l'evacuazione dei fumi in caso di incendio.

Gli ambienti di servizio destinati ad uso di magazzino o deposito di alimenti e bevande, devono essere provvisti di un adeguato sistema di ventilazione meccanica.

Per la dotazione minima dei servizi igienici nei locali adibiti ad uso di preparazione e somministrazione alimenti e bevande, si dovrà fare riferimento al regolamento di igiene in materia di alimenti e bevande. Tali servizi igienici siano essi riservati agli addetti, sia al pubblico, si compongono di due ambienti, uno destinato a contenere solo il vaso e l'altro destinato ad accogliere il lavabo a comando non manuale.

Nel caso di aereazione naturale diretta dall'esterno, entrambi gli ambienti devono avere finestre non inferiori ad 1/8 della superficie pavimentata con un minimo assoluto di mq. 0,40.

Quando detti ambienti siano sprovvisti di finestre o abbiano dimensioni inferiori a quelle prescritte, si farà ricorso alla ventilazione forzata mediante impianto che ricambi l'aria in entrambi gli ambienti, sfociante in esterno.

Soppalchi adibiti ad ambienti di servizio

I soppalchi possono essere adibiti ad ambienti di servizio quando presentino le caratteristiche già prescritte per gli ambienti di vendita ai commi precedenti. E' fatta eccezione per gli ambienti adibiti alla sola funzione di magazzino senza permanenza continuativa di addetti, per i quali l'altezza media può essere ridotto a ml. 2,20 con una altezza minima comunque non inferiore a ml. 2,00.

REQUISITI DEI LUOGHI ADIBITI A FUNZIONI DIVERSE.

ART. 82 – FUNZIONI REGOLATE DA NORME SPECIFICHE

I luoghi che vengano costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni per le quali vigano normative specifiche (scuole, alberghi, strutture recettive, agriturismi, ospedali, impianti sportivi, palestre, piscine, asili nido, canili, ecc.) devono essere progettati e realizzati in conformità a dette specifiche normative.

Nei confronti di detti luoghi, le prescrizioni del presente Regolamento si applicano limitatamente alle prescrizioni che non risultino in contrasto con quelle della specifica normativa di riferimento, che deve in ogni caso ritenersi esplicitamente prevalente.

ART. 83 – FUNZIONI NON REGOLATE DA NORME SPECIFICHE

I luoghi che vengano costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni diverse da quelle di cui ai precedenti articoli, ma per le quali non vigano normative specifiche (es. baby parking, o strutture assimilabili, ecc.), devono essere progettati e realizzati con criteri tali da garantire in ogni caso una qualità edilizia di livello non inferiore a quello prescritto per le funzioni direttamente regolate dal presente Regolamento, nonché idonei requisiti igienici, organizzativi e di sicurezza, secondo le indicazioni che saranno fornite caso per caso dall'Azienda U.S.L. competente per territorio.

A tal fine si assumerà a riferimento l'attività che, tra quelle regolamentate, risulti maggiormente assimilabile a quella in progetto. Ove la funzione in progetto non sia ragionevolmente assimilabile per intero ad una singola attività regolamentata, potrà essere assunta a riferimento più di una attività, applicando le prescrizioni di ciascuna a specifici aspetti del progetto.

ART. 84 – LEGITTIMAZIONE D'USO DEI LOCALI.

Sono legittimamente utilizzabili e quindi abitabili o agibili, i locali dichiarati tali con provvedimento amministrativo.

A tal fine è considerato titolo l'attestazione di abitabilità o di agibilità rilasciata da tecnico abilitato ai sensi dell'art. 86 L.R. n. 01/05.

I requisiti necessari per l'attestazione di abitabilità/agibilità sono quelli indicati nel presente regolamento.

Sono considerati abitabili/agibili gli edifici o porzioni di essi che siano stati utilizzati continuativamente da epoca precedente all'entrata in vigore del DM 5/7/75, quando ciò risulti da atti catastali ed anagrafici.

Resta fermo il disposto dell'art. 35 della L. 28/02/1985 n. 47. L'ASL competente per territorio, nello svolgimento delle sue funzioni, si atterrà alla disciplina su estesa, ferma restando l'obbligatorietà degli utenti, del rispetto delle prescrizioni impartite dalla stessa, nelle sedi appropriate ed in applicazione di normative migliorative delle condizioni di igienicità e salubrità dei locali.

Nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, è prescritto l'adeguamento delle altezze minime di legge, nel caso in cui l'intervento di ristrutturazione preveda un incremento del numero dei piani ovvero si proceda ad un tipo di intervento di ristrutturazione con svuotamento dell'edificio. Il comune, entro i termini previsti dalla L.R. 1/05, tramite l'Azienda U.S.L., dispone ispezioni, anche a campione, al fine di verificare i requisiti di abitabilità e agibilità delle costruzioni, fornendo periodicamente all'Azienda U.S.L. le informazioni necessarie.

CAPITOLO VII : SMALTIMENTO DEI LIQUAMI

ART. 85 – DEFINIZIONI, NORMATIVA DI RIFERIMENTO E COMPETENZE COMUNALI

Le norme del presente titolo sono emanate ai sensi dei combinati disposti :

- del Decreto Legislativo n 152 del 3.4.2006 “ Norme in materia ambientale” che all' art.124 stabilisce l'obbligo della preventiva autorizzazione per tutti gli scarichi, con deroga per gli scarichi domestici in reti fognarie, sempre ammessi in osservanza dei regolamenti fissati dal gestore del Servizio Idrico Integrato e stabilisce che per le acque reflue domestiche il regime autorizzatorio è di competenza della regione;
- della Legge Regionale 31 maggio 2006 n 20 “Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento” che assegna al Comune la competenza autorizzatoria per gli scarichi di acque reflue domestiche non in pubblica fognatura e assegna ai comuni la possibilità di disciplinarne con proprio regolamento le modalità di rilascio e le procedure per la regolarizzazione degli scarichi domestici esistenti;
- del Regolamento regionale DPGR 23.5.2003 n 28/r per la definizione dei trattamenti appropriati delle acque reflue domestiche.

Per acque reflue domestiche si intendono quelle provenienti da insediamenti di tipo residenziale e da servizi e derivanti prevalentemente dal metabolismo umano e da attività domestiche. Le acque reflue provenienti da attività lavorative e servizi assimilate alle acque domestiche sono quelle di cui al successivo articolo 90.

Per trattamento appropriato degli scarichi si intende un sistema costituito da un trattamento primario ed un trattamento secondario, condotti in modo corretto, tale da garantire l'immissione

nell'ambiente di uno scarico adeguatamente depurato. Le tipologie impiantistiche adottabili come trattamenti appropriati variano in funzione della tipologia e caratteristiche del corpo recettore dello scarico.

Le aree non servite da pubblica fognatura sono quelle, definite dall'art. 17 del regolamento del Servizio Idrico Integrato dell'ATO 3, nelle quali la fognatura pubblica sia ubicata ad una distanza dal fabbricato non inferiore a 50 metri, qualora si raggiungano tali condizioni attraverso pubbliche vie o servitù attivabili.

Le acque superficiali (uno dei possibili corpi recettori degli scarichi domestici in zone non servite da fognatura) sono i corsi d'acqua classificati dalla regione e/o quelli significativi , cioè, ai sensi del D.Lgs 152/2006 con meno di 120 giorni l'anno di portata nulla.

Gli scarichi in fossi campestri, di drenaggio o di scolo si configurano come scarichi sul suolo. Gli scarichi nel suolo sono quelli che vengono immessi nel suolo interrato.

ART. 86 – ACQUE METEORICHE

Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili ed aree scoperte devono essere convenientemente allontanate.

In aree urbanizzate esse dovranno essere allontanate mediante idonee canalizzazioni fino alla pubblica fognatura, bianca o promiscua. E' vietato usare tali condotte come canne di esalazione di fumi, gas e vapori. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati all'estremità inferiore di ogni calata, nei punti in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture.

In mancanza di fognatura le acque meteoriche potranno essere convogliate in corsi d'acqua che siano in grado di riceverle, mantenendo il regolare deflusso delle acque in qualsiasi condizione meteorologica.

Ai sensi dell'art. 78, punto c) della D.C.R.T. 12/2000 è possibile dirigere le acque meteoriche in aree adiacenti con superficie permeabile a condizione che non si creino ristagni, in qualsiasi condizione meteorologica.

Ai sensi della L.R.31.5.2006 n 20 le acque meteoriche provenienti, esclusivamente da tetti o tettoie di edifici, di altre strutture permanenti temporanee, che non svolgano attività che comportino rischio di trascinarsi di sostanze inquinanti, sono da considerare AMDNC (acque meteoriche dilavanti non contaminate) non soggette ad autorizzazione. Le acque meteoriche contaminate (AMC) sono invece soggette alla autorizzazione rilasciata dall'ente competente per tipologia di ricettore.

E' altresì possibile e auspicabile un riutilizzo compatibile delle acque meteoriche dilavanti non contaminate .

In ogni caso il sistema di captazione, filtro e accumulo dovrà soddisfare i requisiti di igienicità per il riutilizzo previsto.

ART. 87 – ACQUE DI SCARICO DOMESTICHE IN FOGNATURA PUBBLICA DI TIPO PROMISCUO

Per scarichi domestici si intendono le acque reflue provenienti da insediamenti di tipo residenziale e da servizi e derivanti prevalentemente dal metabolismo umano e da attività domestiche.

Tutti gli scarichi domestici che residuano da fabbricati civili di nuova costruzione ricadenti in strade servite da fognatura pubblica di tipo promiscuo (che riceve in un'unica conduttura sia le acque

meteoriche (sai le acque reflue) devono essere convogliati su esse previo adeguato trattamento delle acque di scarico provenienti dai WC e dagli acquai .

A tale scopo sono ritenute idonei sistemi di trattamento tramite le fosse biologiche (tricamerale e imhoff) ed i pozzetti sgrassatori; entrambi devono essere opportunamente dimensionati secondo le norme tecniche stabilite dal Gestore delle pubbliche fognature.

La confluenza delle acque nere con quelle piovane è consentita, di norma, solo a livello del pozzetto finale. Essi dovranno essere collocati preferibilmente in luoghi privati scoperti ed essere periodicamente svuotati e ripuliti in modo da favorirne il funzionamento, come pure evitare che si creino inconvenienti igienici nelle aree e fabbricati immediatamente limitrofi.

Nel caso in cui il trattamento primario sia effettuato con fossa settica tricamerale i pozzetti sgrassatori devono recapitare in seconda camera.

Dovranno comunque essere seguite le istruzioni tecniche contenute nel Regolamento del servizio idrico integrato (ATO3).

ART. 88 – ACQUE DI SCARICO DOMESTICHE IN FOGNATURA SEPARATA (FOGNATURA NERA E FOGNATURA BIANCA)

Per zona servita da pubblica fognatura si intende, secondo quanto disciplinato nel Regolamento del Servizio Idrico Integrato, dell'ATO n 3, quella ove la pubblica fognatura sia ubicata ad una distanza dal fabbricato non superiore a 50 metri, qualora si raggiungano tali condizioni attraverso pubbliche vie o servitù attivabili. Tale distanza sarà aumentata in ragione di 5 metri in più per ogni abitante equivalente servito ulteriore al primo.

Nelle zone servite, attualmente e in futuro, da fognatura separata, le acque reflue domestiche dovranno essere allacciate alla fognatura nera senza alcun tipo di pretrattamento.

Le acque saponose devono essere condotte ad un pozzetto di interruzione idraulica e convogliate insieme alle acque nere a sifone tipo Firenze ed a pozzetto di raccordo.

Le acque piovane in apposita fognatura indipendente (fognatura bianca).

Quando nella pubblica via la fognatura di tipo misto viene sostituita con quella di tipo separato i proprietari degli edifici interessati, oltre a provvedere all'allacciamento delle acque reflue domestiche e meteoriche come sopra descritto, nel rispetto delle modalità tecnico-costruttive previste dal regolamento del Gestore, dovranno anche provvedere alla soppressione mediante spurgo, disinfezione e riempimento con idoneo materiale inerte delle fosse biologiche e degli altri manufatti preposti al pretrattamento degli scarichi domestici.

E' fatto assoluto divieto di immettere nei collettori bianchi di fognature separate, liquami domestici e qualsiasi altro tipo di liquido che non sia acqua piovana.

ART. 89 – AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO DI ACQUE REFLUE DOMESTICHE ED ASSIMILATE IN ZONE NON SERVITE DA PUBBLICA FOGNATURA

Tutti gli scarichi di acque reflue domestiche o assimilate, provenienti da insediamenti ubicati in zone in cui non è presente la pubblica fognatura devono essere autorizzati, con formale atto, ai sensi dell'art 124 del D.Lgs. 3.4.2006 n 152 e successive modifiche ed integrazioni

Una singola autorizzazione allo scarico può riguardare più unità immobiliari con scarico comune e di conseguenza più titolari.

Tutti i soggetti che effettuano uno scarico di acque reflue domestiche o assimilate fuori dalla fognatura pubblica, sono tenuti a conservare copia dell'atto autorizzativo ed a conoscerne ed a rispettarne le prescrizioni.

I soggetti che entrano in diritto d'uso di una unità immobiliare interessata dall'autorizzazione allo scarico sono tenuti ad acquisire copia dell'atto di autorizzazione allo scarico ed a rispettarne le prescrizioni; il titolare dell'autorizzazione è altresì tenuto a fornirne loro copia.

ART. 90 – ASSIMILAZIONE A DOMESTICO

Sono assimilabili ad acque reflue domestiche le acque reflue provenienti dalle imprese agricole e gli impianti di cui all'art. 101, punto 7. del D.Lgs.152/2006 e delle attività e gli insediamenti individuati nell'allegato 1 del regolamento regionale D.P.G.R. 23.5.2003 n 28/r.

Qualora il titolare di una attività non sia certo che gli scarichi possano essere assimilati ad acque reflue domestiche, deve presentare una istanza di assimilazione al SUAP prima della presentazione della domanda di autorizzazione. Il SUAP provvederà ad acquisire i pareri della U.O. Igiene Ambientale presso l'Ufficio Edilizia Privata o dell'A.R.P.A.T.

Alla istanza deve essere allegata una relazione firmata da tecnico abilitato indicante la tipologia dell'attività con particolare riferimento alle materie prime utilizzate nelle lavorazioni che possono contaminare scarichi e possono pregiudicare l'assimilabilità, l'origine degli scarichi, la loro quantità sia in volume che in abitanti equivalenti e loro caratteristiche qualitative, nonché ogni elemento necessario alla valutazione della assimilabilità. Il SUAP comunicherà al richiedente il parere .

ART. 91 – PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELLA DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO

La domanda deve essere presentata dagli aventi titolo sullo scarico, tramite l'apposita modulistica disponibile presso l'Ufficio Edilizia Privata, l'Ufficio Relazioni con il Pubblico, e sul sito internet del Comune e, per gli scarichi provenienti da attività lavorative , sui moduli disponibili presso il SUAP.

Qualora fossero più soggetti responsabili del medesimo scarico la domanda deve essere effettuata e firmata da tutti.

La presentazione della domanda di nuovo scarico o di scarico esistente non a norma e/o compreso in un progetto di ristrutturazione edilizia deve avvenire nell'ambito della procedura edilizia, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire o alla presentazione della DIA.

Nel caso in cui non sia prevista procedura edilizia la domanda va indirizzata unicamente alla U.O. Igiene ambientale presso l'Ufficio Edilizia Privata.

I richiedenti sono responsabili a tutti gli effetti civili e penali della veridicità delle affermazioni contenute nella domanda.

Per gli insediamenti superiori a 100 AE sarà richiesto il parere ARPAT; le ulteriori spese di istruttoria dovute ad ARPAT sono individuate nel tariffario ARPAT.

Per situazioni che necessitano di approfondimenti o che presentano soluzioni tecniche particolari proposte dai richiedenti il responsabile del procedimento autorizzatorio potrà richiedere al Dipartimento ARPAT uno specifico parere con oneri a carico dell'Amministrazione.

Nel caso in cui lo scarico recapiti nel suolo dovrà essere allegata una relazione tecnica sulla idoneità della natura del terreno ed il rispetto dei vincoli e delle distanze minime da eventuali prese

di captazione dell'acquedotto, come previsto dalle norme tecniche di cui alla Delibera del Comitato Interministeriale 4/02/1977.

La domanda dovrà contenere tutte le informazioni e le relazioni richieste nell'allegato fac simile, finalizzate alla verifica del sistema di trattamento e della tipologia del corpo recettore per una valutazione dell'impatto dello scarico nel corpo recettore.

Per gli scarichi assimilati a domestici la relativa domanda di autorizzazione deve essere presentata al SUAP.

Per ogni variazione rispetto alla autorizzazione concessa, che comporti modifiche quali – quantitative dello scarico dovrà essere richiesta dal titolare una nuova autorizzazione allo scarico secondo le procedure sopra dette.

Qualora le variazioni non comportino modifiche quali - quantitative dovrà essere inoltrata una semplice comunicazione al Comune.

ART 92 – PROCEDIMENTO AUTORIZZATORIO

Il procedimento amministrativo di autorizzazione allo scarico ha inizio con la presentazione della domanda e si deve concludere con un provvedimento espresso, entro 90 giorni.

L'autorizzazione allo scarico è condizione indispensabile per l'abitabilità o agibilità dell'immobile.

Nel caso in cui la domanda risulti incompleta, ovvero la documentazione presentata risulti non conforme a quanto richiesto o comunque sia necessario chiedere chiarimenti o ulteriori documenti , il responsabile di procedimento, nei sessanta giorni successivi alla presentazione della domanda, avvisa il richiedente circa la necessità di presentare le integrazioni assegnando un termine di 30 giorni.

I termini per la conclusione del procedimento riprendono a decorrere dal momento della presentazione della documentazione integrativa. Se non perverranno le integrazioni richieste si procederà all'archiviazione del caso.

Per gli scarichi assimilati a domestici quindi presentati al SUAP i procedimenti ed i termini sopra indicati sono sostituiti da quelli contenuti nelle norme relative ai procedimenti SUAP.

ART. 93 – COLLEGAMENTO AD ALTRE NORMATIVE SUGLI SCARICHI

Per realizzare un manufatto di scarico in un corso d'acqua pubblico deve essere ottenuta specifica autorizzazione ai sensi del Regio Decreto 523/1904 e, nel caso in cui il corso d'acqua presenti sedime demaniale, anche concessione di suolo pubblico, presso il Servizio Tutela dell'Ambiente e Difesa del Suolo della Provincia.

ART.94 – TRATTAMENTI DI SCARICHI DOMESTICI PROVENIENTI DA ABITAZIONI ISOLATE IN ZONE NON SERVITE DALLA PUBBLICA FOGNATURA

Per i fabbricati o nuclei abitativi isolati, posti in località sprovviste di fognatura pubblica, sono ammessi sistemi di smaltimento delle acque reflue previo i trattamenti appropriati, elencati negli articoli successivi oppure di altri sistemi che potranno essere dal comune, valutati caso per caso come appropriati:

- a. in corso d'acqua superficiale (secondo la definizione di cui all'art. 84) a condizione che essi non producano effetti negativi sulla qualità delle acque recettrici, in riferimento agli obiettivi di qualità indicati dal Decreto Legislativo 3.4.2006 n 152 a condizione che il corpo recettore, per la tipologia e la portata sia in grado di garantire, in ogni periodo dell'anno, un corretto allontanamento e smaltimento delle acque scaricate;
- b. sul suolo o nel sottosuolo (secondo la definizione di cui all'art. 84) a condizione che sia garantito un adeguato livello di protezione igienico - sanitaria ed ambientale.

ART. 95 – TRATTAMENTO PRIMARIO PER SCARICHI DOMESTICI

Gli impianti di trattamento primario delle acque di scarico domestico devono essere costituiti da pozzetto sgrassatore e dalle fosse settiche pluricamerale o di tipo Imhoff le cui caratteristiche costruttive e dimensionali sono previste dal punto 4 delle *“Norme tecniche generali sulla natura e consistenza degli impianti di smaltimento sul suolo o in sottosuolo di insediamenti civili di consistenza inferiore a 50 vani a 5000 mc”* contenute nella Delibera Interministeriale 4/2/1977 e nella scheda tecnica.

Le acque bianche/saponose devono essere separate e sottoposte al trattamento primario nel pozzetto sgrassatore prima di unirsi alle nere.

Le acque nere devono essere separate e sottoposte al trattamento primario prima di unirsi alle bianche.

ART. 96 – TRATTAMENTI APPROPRIATI SECONDARI PER SCARICHI DOMESTICI

In zone non servite da pubblica fognatura sono da privilegiare gli scarichi in acque superficiali.

- a) Per gli scarichi con recapito in acque superficiali e sul suolo (secondo la definizione di cui all'art.84) sono ritenuti appropriati i seguenti sistemi di trattamento secondario (previo trattamento primario con pozzetto sgrassatore, fossa tricamerale o imhoff) :

- subirrigazione (anche fitoassistita) drenata;
- fitodepurazione (flusso verticale o orizzontale);

L'impianto di depurazione a fanghi attivi ad ossidazione totale è ammesso per lo scarico in acque superficiali, di cui alla definizione del primo comma del presente articolo, mentre per lo scarico in fossi campestri o corsi d'acqua non significativi (suolo) può essere ammesso soltanto in assenza di terreno disponibile (tenendo comunque conto della salvaguardia igienico sanitaria del fabbricato) per i trattamenti di sub irrigazione, fitodepurazione e degli altri indicati nella tabella regionale.

- b) Per gli scarichi con recapito e smaltimento nel suolo (secondo la definizione di cui all'art.84) sono ritenuti idonei i seguenti sistemi di trattamento (previo trattamento primario con pozzetto sgrassatore, fossa tricamerale o imhoff) :

- subirrigazione semplice anche fitoassistita.

Solo nei casi di insediamenti esistenti per i cui scarichi non sia raggiungibile un idoneo di corpo recettore (acque superficiali o fosse campestri) e non abbiano terreno a disposizione (tenendo comunque conto della salvaguardia igienico sanitaria del fabbricato) per i trattamenti di cui al comma precedente, o di scarichi esistenti, può essere ammesso l'utilizzo di pozzo a dispersione.

Questo ultimo sistema non è ammesso per le nuove edificazioni.

Sono considerati sistemi appropriati di trattamento di acque reflue domestiche ed assimilate quelli contemplati nelle linee guida a cura di A.R.P.A.T .

Tutti i sistemi di trattamento secondario sopradescritti dovranno essere installati in posizione tale da evitare l'insorgere di inconvenienti igienico sanitari al fabbricato di origine degli scarichi e da eventuali altre proprietà confinanti.

ART. 97 – SCARICHI DOMESTICI ED ASSIMILATI ESISTENTI

In riferimento all'art. 124, punto 3 del D.Lgs 152/2006 e per le competenze attribuite al Comune dall'art.4 punto 6 della Legge Regionale 31.5.2006 n° 20, con la presente norma si intendono autorizzati gli scarichi domestici ed assimilati esistenti nei seguenti casi :

- a) se rispondenti ai requisiti ed ai sistemi di trattamento indicati negli articoli di cui sopra; oppure
- b) se rispondenti alle disposizioni della Delibera del Comitato Interministeriale per la Tutela delle acque dall'inquinamento del 4.2.1977 o della Legge Regionale 23.1.1986 n 5 ed il titolare dimostra e garantisce nel tempo il corretto stato di conservazione, manutenzione e funzionamento e comunque a condizione che gli scarichi non producano effetti negativi sulla qualità del corpo recettore per gli aspetti igienico - sanitario ed ambientale, secondo quanto riportato all'art. 93

Il titolare dello scarico esistente deve essere in grado di dimostrare, anche documentalmente, su richiesta del Comune, il rispetto delle condizioni di cui ai punti a) e b).

Gli scarichi non rispondenti ai requisiti di cui ai punti a) o b) dovranno essere adeguati entro il termine massimo di due anni dall'entrata in vigore della Legge Regionale 31.5.2006 n° 20, come previsto dalla stessa legge e presentare richiesta di autorizzazione allo scarico secondo le procedure indicate negli articoli precedenti per i nuovi scarichi.

Al fine della valutazione delle condizioni di scarico di agglomerati o di singoli fabbricati che creano inconvenienti igienici, o comunque per controlli a campione, il Comune potrà disporre accertamenti mirati alla verifica della conformità degli scarichi.

I titolari degli scarichi dovranno pertanto, su richiesta del Comune o degli organi di controllo, presentare la necessaria documentazione tecnica atta a dimostrare la regolarità del sistema di smaltimento.

Comunque per esigenze di tutela del corpo recettore e/o per prevenire possibili inconvenienti igienico sanitari legati alle caratteristiche del contesto territoriale nel quale lo scarico è inserito il Comune può imporre adeguamenti delle modalità di scarico, fissando un termine per la realizzazione degli interventi necessari.

ART. 98 – POZZI NERI

E' vietata l'adozione dei pozzi neri per lo smaltimento degli scarichi domestici.

Quelli ancora in esercizio dovranno essere sostituiti con gli impianti appropriati di cui all'art. 94.

L'utilizzazione dei pozzi neri è consentita in deroga, come indicato nella Delibera Interministeriale 4/2/1977, solamente se a servizio di locali in cui non vi sia la distribuzione idrica interna, con dotazione non superiore a 30-40 litri giornalieri pro capite. Per la loro collocazione, nonché per le caratteristiche costruttive e la possibilità di sfogo dei gas di fermentazione valgono i requisiti previsti per le fosse biologiche.

ART. 99 – ACQUE REFLUE URBANE E INDUSTRIALI

Lo scarico delle acque reflue urbane e industriali è soggetto alle specifiche norme di cui al D.Lgs. 152/ 99 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché alle norme attuative regionali previste per le singole tipologie nelle varie fattispecie di scarico.

Nei casi in cui le fasi del loro smaltimento, dal convogliamento alle depurazione e scarico siano fonte di inconvenienti igienico - sanitari, diretti o indiretti, per la popolazione, la struttura deputata del Dipartimento di Prevenzione della AUSL, dopo gli opportuni controlli, e fatti salvi anche gli accertamenti del Dipartimento A.R.P.A.T. per l'aspetto relativo alla qualità delle acque, propongono alla competente Autorità i provvedimenti necessari.

TITOLO VIII – VIGILANZA SULL'ATTIVITA' EDILIZIA – SANZIONI EDILIZIE SANATORIA ABUSI EDILIZI

ART. 100 - VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO – EDILIZIA E GENERALITA' SULLA DISCIPLINA SANZIONATORIA DEGLI ABUSI

- a) Ai sensi dell'art. 129 della Legge Regionale 03/01/2005 n. 1, la vigilanza sull'attività urbanistico – edilizia nel territorio comunale viene esercitata dal Comune attraverso i propri uffici per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive contenute nella concessione o nella denuncia di inizio attività.
- b) Le violazioni urbanistico – edilizie conseguenti alla realizzazione di opere illegittime o non legittimate sono sanzionate ai sensi del Titolo VIII della Legge Regionale Toscana n. 01/05, ovvero della normativa vigente al momento dell'irrogazione della relativa sanzione, alla quale si rinvia per quanto non espressamente disposto dal presente regolamento.

ART. 101 - ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI

L'emissione dell'ordinanza di sospensione dei lavori edili da parte del Comune, ai sensi dell'art. 129 comma 3 L. R. 01/05 :

- a) non occorre per le varianti di cui all'art. 83, comma 12 della L.R. n. 01/05;
- b) vale quale comunicazione di avvio del procedimento, ricorrendo l'esigenza di celerità di cui all'art. 7, comma 2, della legge n. 241 del 1990;
- c) può essere limitata, d'ufficio o su istanza di parte, alle sole porzioni del cantiere ove insistono i lavori presunti abusivi, purché non siano ravvisabili connessioni funzionali con le altre parti del cantiere.

ART. 102 - TERMINI ASSEGNATI NEI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

- a) Nei provvedimenti sanzionatori di natura ripristinatoria, emessi ai sensi del Titolo VIII della L.R. n. 01/05, deve essere sempre espressamente indicato il termine assegnato al privato al fine di ottemperare al provvedimento medesimo.
- b) Si considera perentorio ed improrogabile il termine di 90 giorni indicato nell'ordinanza di demolizione emessa ai sensi dell'art. 132 comma 2 della L. R. 01/05, contenente l'individuazione dell'area che, in caso di inottemperanza, verrà acquisita ai sensi del comma 3 dell'art. 132 citato; al contrario, si considera non perentorio e prorogabile, su motivata richiesta dell'interessato, il termine di 90 o 120 giorni assegnato nelle ordinanze di demolizione o di rimessa in pristino emesse ai sensi degli altri articoli di cui al Titolo VIII della L. R. 01/05.

- c) Nel caso in cui sia promosso ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale avverso un provvedimento di natura ripristinatoria, qualora l'Autorità giudiziaria adita accolga l'eventuale istanza cautelare e successivamente rigetti il ricorso nel merito, i termine di cui alla lettera b) del presente articolo si considera interrotto dalla data di deposito dell'ordinanza del Tar che accoglie l'istanza cautelare e inizia nuovamente a decorrere dalla pubblicazione della sentenza definitiva.
- d) La diffida alla demolizione o rimessa in pristino, nel caso di presentazione di istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art 140 della L.R. n. 01/05, deve essere reiterata qualora l'istanza suddetta sia negata.

ART. 103 - OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI CONCESSIONE, IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI

- a) Per le opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali, si applica l'art. 132 della L.R. n. 01/05 e successive modifiche.
- b) Il Comune provvede alla sola demolizione del manufatto abusivo, senza acquisizione gratuita al patrimonio comunale nei termini di cui all'art. 132, comma 3, della L.R. n. 01/05, qualora l'opera abusiva, realizzata su area già edificata, conduca (per esempio) alla formazione di lotti interclusi o alla creazione di servitù di passo all'interno di edifici o corti, o comunque determini una situazione di oggettiva e materiale impossibilità per l'Amministrazione a provvedere all'acquisizione gratuita secondo le modalità di cui all'art. 132, comma 3, citato.
- c) Il verbale contenente l'atto di accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire di cui all'art. 132 comma 2 L.R. 01/05 è notificato agli interessati, ai sensi dell'art. 132 comma 4 L. R. 01/05, unitamente al provvedimento dirigenziale che dichiara l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale.
- d) Nelle more della notifica di cui al comma 3, l'Amministrazione Comunale provvede immediatamente alla annotazione dell'atto di accertamento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

ART. 104 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ESEGUITI IN ASSENZA O IN TOTALE DIFFORMITA' DALLA DENUNCIA D'INIZIO DI ATTIVITA'

Nel caso di interventi di ristrutturazione eseguiti in assenza ovvero in difformità dalla denuncia di inizio attività su immobili vincolati, ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, qualora l'intervento di ripristino allo status quo ante sia oggettivamente impossibile e/o non offra garanzie sufficienti ai fini della tutela del bene vincolato, il Comune irroga le seguenti sanzioni:

- a) sanzione amministrativa pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile (art. 134, comma 2, L.R. 01/05);
- b) sanzione ambientale pari al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione, ai sensi dell'art. 167 del Decreto Legislativo 42/2004;
- c) sanzione pecuniaria, da euro 1033,00 a euro 10.329,00 (art. 134 comma 3, L.R. 01/05).

Rimane, inoltre, comunque dovuto il contributo di concessione di cui agli artt. 3, 5, 6 e 10 della L. 10/77 ai sensi dell'art. 119 comma 6 L. R. 01/05.

ART. 105 - OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITA' DALLA CONCESSIONE EDILIZIA O D AL PERMESSO DI COSTRUIRE, O IN PARZIALE DIFFORMITA' DALLA D.I.A. E NELLE IPOTESI DI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, PREVISTE ALL'ART. 79 COMMA 1, LETTERA A), NONCHE' COMMA 2, LETTERA D), DELLA L. R. 01/05

- a) Le varianti eseguite in corso di costruzione, in parziale difformità da un valido atto abilitativo, e non ripristinabili sono sanzionate ai sensi dell'art. 139 comma 2 della L.R. 01/05.
- b) Nessuna sanzione amministrativa di carattere urbanistico - edilizio è comunque applicabile per le varianti ultimate successivamente al 17.10.1942 e precedentemente al 01.09.1967 (data di entrata in vigore della legge n°765 del 1 967).

ART. 106 - OPERE ESEGUITE IN ASSENZA, IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI RISPETTO ALLA D.I.A. E PER GLI INTERVENTI DI CUI ALL'ART. 79 COMMA 1 LETTERE b), d) ed e), E PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI CUI ALL'ART. 79 COMMA 2 LETTERE a), b) e c) DELLA L. R. 01/05

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

- a) presentando istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 della L.R. 01/05, qualora le opere soggette a denuncia di inizio attività siano state già ultimate in assenza di titolo abilitante o in difformità da esso;
- b) presentando, prima dell'accertamento da parte del Comune dell'abusività delle opere realizzate, la denuncia di inizio dell'attività edilizia in sanatoria, comportante l'applicazione della sanzione nella misura minima di euro 516,00, qualora le opere soggette a D.I.A.E. ed iniziate in assenza di titolo abilitante o in difformità da esso risultino ancora in corso di esecuzione;
- c) provvedendo alla eliminazione delle opere abusive.

ART. 107 - ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

Relativamente ad opere eseguite in assenza di Titolo abilitante o in difformità da esso, entro la scadenza dei termini previsti dall'art. 140 comma 1 L.R. 01/05 - e comunque fino alla notifica dei provvedimenti di irrogazione delle sanzioni amministrative di cui al Titolo VIII della L.R. 01/05 – il responsabile dell'abuso ed ogni altro soggetto fra quelli previsti dall'art. 4 L. 10/77 possono proporre istanza di accertamento di conformità ai sensi dello stesso art. 140 L.R. 01/05, la cui presentazione sospenderà il termine medesimo, per ottenerne il rilascio qualora ricorrano:

- a) la conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e l'assenza di contrasto con quelli adottati sia al momento dell'esecuzione dell'abuso, sia alla data di inoltramento dell'istanza;
- b) la conformità al regolamento edilizio;
- c) il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico – sanitarie e di ogni altra disposizione di legge.

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

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

La Commissione Edilizia Integrata o del Paesaggio, è tenuta ad esprimere obbligatoriamente, per le opere abusive eseguite in zone soggette al vincolo di cui al Codice dei Beni Culturali artistici ed ambientali, il proprio parere sulla compatibilità o meno delle opere stesse con le esigenze di tutela di tale vincolo.

ART. 108 - SANATORIA AMMINISTRATIVA

Stante l'art. 97 e l'art. 118, della Costituzione e conformemente ai principi della legislazione statale in materia, l'istanza di accertamento di conformità di cui all'art. 140 L.R. 01/05 può essere presentata, altresì, ai soli fini amministrativi e fermo restando gli effetti penali, negli stessi termini di cui al precedente articolo e dietro pagamento del doppio del contributo di cui all'art. 119 L.R. 01/5 qualora ricorra:

- a) la conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e l'assenza di contrasto con quelli adottati solamente alla data di presentazione dell'istanza;
- b) la conformità al regolamento edilizio;
- c) il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico – sanitarie e di ogni altra disposizione di legge.

ART. 109 - ESECUZIONE D'UFFICIO DELLE DEMOLIZIONI

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

ART. 110 - MANCATA ESIBIZIONE CARTELLONISTICA SU CANTIERE

La semplice mancata esibizione del cartello contenente tutti i dati riguardanti l'attività edilizia in corso di esecuzione, determina l'applicazione della sanzione amministrativa pari a € 100,00.

TITOLO IX – MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER L'ACCESSO E L'ESECUZIONE DEI LAVORI IN QUOTA IN CONDIZIONI DI SICUREZZA

ART. 111 - RECEPIMENTO DEL REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE PREVISTO DALL'ART. 82 L.R. n. 01/05

Per quanto attiene alle misure preventive e protettive per l'accesso e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza, si fa riferimento a quanto previsto dal regolamento regionale, di cui all'art. 82 della L.R. n. 01/05, approvato con decreto del presidente della Giunta Regionale in data 23.11.05 n. 62/R, pubblicato sul BURT del 30.11.2005 n. 43.

L'adeguamento alle prescrizioni di cui sopra non è dovuto per interventi di ordinaria manutenzione che non incidano sulle strutture portanti del solaio di copertura del fabbricato, ad esempio:

- ripassatura del manto di copertura con possibile totale sostituzione o integrazione degli elementi deteriorati;
- sostituzione di elementi strutturali del solaio di copertura (travi e travicelli) quantitativamente inferiore al 30% degli elementi del solaio di copertura;
- sostituzione degli elementi del manto di copertura con nuovi elementi aventi le stesse caratteristiche per forma e materiali;

- riparazione, rifacimento o nuova realizzazione dei sistemi di coibentazione e di impermeabilizzazione;
- riparazione o sostituzione di canali di gronda e pluviali con elementi aventi le stesse caratteristiche;
- riparazione o rifacimento di comignoli e canne fumarie con nuovi elementi aventi le stesse caratteristiche e dimensioni.

TITOLO X – CONDUZIONE ED ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 112 – INIZIO E FINE DEI LAVORI

- a) Il titolare della concessione edilizia o della denuncia di inizio attività è tenuto ad effettuare comunicazione per:
 - l'inizio dei lavori;
 - l'ultimazione dei lavori.
- b) Nelle comunicazioni di cui al comma precedente è necessario citare i dati del titolo autorizzativo utilizzando allo scopo apposita modulistica, scaricabile dal sito comunale : www.comune.sambuca.pt.it in uso presso l'Amministrazione Comunale.
- c) L'inizio dei lavori deve intervenire, a pena di decadenza, entro un anno dal rilascio del permesso di costruire. Un termine più lungo può essere previsto per opere di interesse pubblico o per interventi edilizi regolamentati da convenzioni o in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive.
- d) L'inizio dei lavori non può, a pena di decadenza, essere superiore ad un anno dalla data di presentazione della denuncia di inizio attività e dovrà risultare da apposita comunicazione da trasmettere all'Amministrazione Comunale secondo le modalità ed i contenuti stabiliti nei commi precedenti;
- e) I lavori devono essere ultimati e resi agibili o abitabili entro 3 anni dalla data di inizio lavori, sia nel caso di permesso di costruire che di denuncia inizio attività, un periodo più lungo e comunque non oltre 5 anni per l'ultimazione dei lavori, può essere concesso, se espressamente richiesto al momento dell'istanza, in relazione della mole dell'opera da realizzare e delle sue caratteristiche tecnico costruttive. Tale circostanza deve essere dimostrata nella documentazione allegata all'istanza edilizia. Sono fatte salve le tempistiche stabilite nei piani particolareggiati.
- f) Qualora non venga comunicato l'inizio dei lavori, il termine di 3 anni, o il termine superiore, decorre dalla data del rilascio del permesso di costruire o dalla data di ricezione della comunicazione del rilascio dello stesso.
- g) Nel caso di denuncia di inizio attività ove non venga comunicato l'inizio dei lavori il termine di 3 anni decorre dalla data di presentazione della relativa denuncia;
- h) Nel caso di sospensione dei lavori l'intestatario del titolo autorizzativo ha facoltà darne comunicazione scritta all'Amministrazione comunale alla quale va successivamente comunicata, sempre per iscritto, la ripresa dei lavori.
- i) Prima o contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario o chi ne abbia titolo deve comunicare al comune il nominativo dell'impresa o delle imprese che realizzeranno i lavori unitamente ai codici di iscrizione identificativi delle posizioni presso INPS, INAIL, CASSA EDILE di ciascuna impresa ed allegare il DURC (Documento unico regolarità contributiva);

qualora successivamente all'inizio lavori si verifichi il subentro di altra impresa il proprietario o chi ne abbia titolo dovrà comunicare i relativi dati ed il D.U.R.C. entro quindici giorni dall'avvenuto subentro e ogni altra incombenza così come previsto dal D.Lgs. n° 81 del 09/04/2008.

- j) Dopo l'avvenuta comunicazione dei lavori, l'atto in forza del quale sono stati eseguiti i lavori si intende esaurito e qualsiasi ulteriore opera o variante deve essere preceduta dal deposito di denuncia di inizio attività o dal rilascio di permesso di costruire.
- k) Ai sensi dell'art. 23, comma 7 del D.P.R. 380/01, contestualmente alla comunicazione di fine lavori, presentare la ricevuta della avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.

ART. 113 – ORGANIZZAZIONE E TENUTA DEI CANTIERI.

- a) Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie vanno rispettate le norme vigenti di prevenzione infortuni, e di prevenzione incendi, l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti, e deve essere adottata ogni altra cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private. L'aspetto esterno di ciascun cantiere deve essere decoroso per l'impatto visivo. È consentito allestire pannelli o recinzioni di diversa natura, ma sempre improntati al decoro, che rechino iscrizioni pubblicitarie, fermo restando il pagamento della relativa imposta sulla pubblicità.
- b) In particolare:
 - i cantieri ubicati in zona cittadina prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, devono essere organizzati in modo da essere liberi da materiali inutili, dannosi o che producono inquinamento per polveri, cattivo odore, liquami.
 - E' vietato gettare materiali di qualsiasi genere sia dai ponti di servizio, sia dai tetti o dall'interno degli edifici.
 - I materiali di rifiuto, raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammucchiati entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportati nei luoghi di smaltimento. Deve inoltre essere data notizia delle modalità di smaltimento dei materiali di demolizione e del terreno di scavo, pena l'applicazione delle sanzioni amministrative prescritte dalle norme in materia. Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato il sollevamento di polvere mediante opportune bagnature, o altri idonei rimedi, nonché dovranno essere presi particolari accorgimenti al fine di ridurre le emissioni sonore;
 - Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e nelle immediate vicinanze.
 - Il trasporto di materiali utili o di rifiuti deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito o accatastamento lungo le strade interne dell'abitato. Il Responsabile del Cantiere è tenuto a provvedere alla immediata rimozione dei materiali dalla strada pubblica su cui è avvenuto il deposito che crei ostacolo alla circolazione.
 - Per tutta la durata dei lavori va assicurata la piena efficienza della recinzione sotto il profilo della sicurezza e del decoro rimuovendo, a cura dell'impresa, ogni affissione abusiva o scritta deturpante. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.

- Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse, dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale). Tali segnalazioni devono essere approntate, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori responsabile del cantiere. L'accesso al cantiere non dovrà costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità.
- c) Il cantiere deve essere provvisto di una tabella decorosa e costruita con materiali resistenti alle intemperie e ben visibile all'esterno con l'indicazione:
- degli estremi del permesso di costruire o della denuncia inizio attività;
 - del tipo di intervento in corso di realizzazione;
 - della data di inizio e di fine lavori;
 - del nominativo del titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività;
 - del nominativo del Progettista;
 - del nominativo del Direttore dei Lavori;
 - del nominativo del Calcolatore delle opere in cemento armato, ove previste;
 - del nominativo dell'Impresa costruttrice;
 - del responsabile del cantiere;
 - dei nominativi del Responsabile dei lavori, del Coordinatore per la Progettazione e del Coordinatore per l'Esecuzione, ai sensi del D.Lgs. n°81 del 09/04/2008;
 - dei nominativi delle Ditte esecutrici degli impianti tecnici e dei relativi Progettisti.
- d) In cantiere devono essere, inoltre, conservati a disposizione delle autorità competenti copie in originale, o copia conforme rilasciata dall'ente interessato dei seguenti documenti:
- Permesso di costruire approvato e timbrato dal Comune e relativi elaborati di progetto, compresi gli eventuali progetti degli impianti;
 - denuncia di inizio attività e relativi elaborati di progetto, compresi gli eventuali progetti degli impianti;
 - nel caso di opere strutturali copia del progetto e della relazione vistati dall'Ufficio Regionale per la tutela dell'ambiente nonché autorizzazione rilasciata dallo stesso URTA di Pistoia;
 - copia della Notifica Preliminare di cui all'art. 99 del D. Lgs n°81 del 09/04/2008 e Piano di Sicurezza, nel caso di cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. n°81 del 09/04/2008, sul luogo dei lavori;
 - giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei Lavori come prescritto dalla L. 1086/71;
 - documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di legge in merito alla progettazione di impianti e simili, ivi compresi quelli relativi al contenimento dei consumi energetici;
 - ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, inclusa l'autorizzazione da parte delle autorità competenti a seguito della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici;
 - Nel caso di cantiere soggetti all'applicazione del D.Lgs. n°81 del 09/04/2008, sul luogo dei lavori dovrà inoltre essere custodita presso il cantiere, e mantenuta a disposizione dell'organo di vigilanza territorialmente competente, copia della notifica preliminare di cui all'art. 99 dello stesso D.Lgs. n°81 del 09/04/2008.

- e) Per quanto riguarda le richieste per il rilascio di autorizzazioni comunali in deroga ai limiti di rumore si dovrà fare riferimento agli obblighi previsti dalla normativa vigente L. 447/95 – LR 89/98 , DCR 77/2000 parte 3.

ART. 114 – PUNTI FISSI.

- a) All'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere il Direttore dei Lavori è tenuto:
- a individuare sul terreno i capisaldi planimetrici ed altimetrici, già definiti in fase di progetto, ai quali riferire le opere che vengono realizzate;
 - a individuare i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto, qualora esistano tali strutture e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria;
 - a dare ricognizione della linea di confine con gli eventuali spazi pubblici delle aree di pertinenza della costruzione;
 - a contrassegnare mediante segnalazioni o picchettature, prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle prescrizioni di progetto.
- b) Il Direttore dei Lavori è tenuto a comunicare l'effettuazione delle operazioni di cui al comma precedente, prima o contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori.
- c) Il Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata può disporre controlli a campione su quanto previsto dal comma 1 entro 5 giorni dall'inizio dei lavori.

ART. 115 – OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO.

- a) Qualora si renda necessario occupare il suolo pubblico per lavori edili, deve essere fatta apposita domanda all'Autorità competente.
- b) La concessione di suolo pubblico è subordinata a verifica da parte della Polizia Municipale della congruità della richiesta in rapporto ai problemi del traffico, a quelli di accessibilità alle proprietà limitrofe all'area in oggetto ed ai requisiti richiesti dalle leggi e dai regolamenti di settore.
- c) In sede di rilascio dell'atto di concessione verrà stabilita la durata massima in relazione alla tipologia e all'entità dei lavori da eseguire. Tale durata potrà essere prorogata nel caso in cui le opere non risultassero completate nei termini previsti ed a condizione che il titolo abilitante la realizzazione dell'intervento risulti ancora valido.
- d) La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione dell'occupazione del suolo; il Comune può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.
- e) La concessione è rilasciata secondo le modalità previste dal vigente Regolamento comunale della Tosap.
- f) Qualora durante i lavori o comunque per l'esecuzione dei medesimi si renda necessario occupare o manomettere il suolo pubblico trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 20 f) e 21 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada), quelle di cui al "Regolamento Comunale per le occupazioni di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione della relativa tassa", nonché il disciplinare predisposto dall'ufficio competente per la manomissione delle aree pubbliche.

ART. 116 – COLLAUDI.

- a) Sono soggetti a collaudo le opere in conglomerato cementizio, normale o precompresso, a struttura metallica, gli ascensori, i montacarichi, gli impianti termici, gli impianti elettrici e qualsiasi altro impianto, quando richiesto da leggi e regolamenti vigenti in materia.
- b) Le disposizioni di cui alla lettera a) si applicano anche se l'intervento non comporta attestazione di abitabilità da parte del soggetto competente.
- c) Il Direttore dei Lavori allega i certificati di collaudo ed i progetti delle opere di cui alla lettera a) alla denuncia di fine lavori.

ART. 117 – ABITABILITA' E AGIBILITA'.

- a) Il Certificato di agibilità o abitabilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti in essa installati, nonché le condizioni qualitative degli edifici valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
- b) Ai fini della attestazione del certificato di abitabilità o agibilità, il direttore dei lavori o un tecnico abilitato, incaricato dal proprietario, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'immobile, deve presentare allo sportello unico se attivo, altrimenti all'Area Urbanistica ed Edilizia Privata, la documentazione di cui alla lettera d).
- c) La certificazione di abitabilità di agibilità delle unità abitative è necessaria, oltre che per le nuove costruzioni, anche :
 - in conseguenza dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia o di ampliamento che riguardino parti strutturali degli edifici;
 - in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro o ristrutturazione edilizia o ampliamento contestuali a mutamento di destinazione d'uso.
- d) La certificazione di abitabilità o agibilità, deve essere redatta dal tecnico abilitato incaricato di cui sopra secondo il modello predisposto dall'Ufficio Edilizia Privata e scaricabile dal sito comunale : www.comune.sambuca.pt.it completa della seguente minima documentazione :
 - stampato predisposto dall'ufficio, sottoscritto dal tecnico dichiarante e compilato in ogni sua parte, indicando eventualmente con la dicitura "non occorre" la non necessità di adempimenti o di documentazione;
 - dichiarazione del tecnico abilitato di conformità dell'immobile al progetto approvato ed alle norme igienico sanitarie, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
 - attestazione di abitabilità agibilità prodotta da tecnico abilitato e sottoscritta dal proprietario dell'edificio;
 - dichiarazione del tecnico di conformità dell'immobile alle istruzioni tecniche di cui all'art. 82, comma 16, L.R. 1/05, oltre agli allegati necessari;
 - dichiarazione, resa sotto forma di autocertificazione, redatta da un tecnico abilitato che attesti l'esecuzione delle opere nel rispetto delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
 - prova dell'avvenuto accatastamento dell'edificio, prodotta da tecnico abilitato;
 - dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui alla L. 46/90, nonché all'art. 1 della L. 9/1/1991, n° 10 e successive modifiche ed integrazioni ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, nonché, ove richiesto certificato di collaudo delle opere strutturali.

- certificato prevenzione incendi o verbale di collaudo rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove richiesto.
 - dichiarazione, da parte dei soggetti titolari dell'attività, della sussistenza delle condizioni di poca significatività dell'inquinamento atmosferico (dichiarazione necessaria solo quando nell'immobile si svolgono le attività elencate nell'allegato 1 al DPR 25/07/1991).
 - Certificazione o verbale di collaudo, a firma di tecnico competente in acustica ambientale, circa il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici, dei loro componenti e degli impianti tecnologici di cui al D.P.C.M. 5/12/1997.
- e) Nessuna nuova costruzione, ovvero nessun edificio soggetto degli interventi di cui alla lettera c), può essere occupata, parzialmente o totalmente, senza che vi sia l'abitabilità dei locali ai sensi del comma 1, attestata con le procedure di cui all'art. 86 della L.R. n. 01 del 03.01.2005 e successive modifiche ed integrazioni.
- f) Entro 180 giorni dalla presentazione dell'attestazione di abitabilità o agibilità da parte di tecnico abilitato, il comune, avvalendosi delle strutture preposte dell'Azienda USL, dispone ispezioni congiunte, anche a campione, al fine di verificare i requisiti di abitabilità e agibilità delle costruzioni. A tal fine trasmette periodicamente le pratiche di attestazione sorteggiate o comunque selezionate con criteri propri, nelle quantità preventivamente concordate con le stesse strutture del Dipartimento della Prevenzione dell'Azienda USL.

CAPITOLO XI - NORME FINALI E TRANSITORIE

ART. 118 - DEROGHE

MODIFICATO con Deliberazione del Consiglio Comunale n°45 del 10/09/2014 come segue

La facoltà di deroga è esercitata dall'autorità competente al rilascio del permesso di costruire e si può applicare alle disposizioni del presente regolamento e a quelle dei vigenti strumenti urbanistici, limitatamente ai casi contemplati dall'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n. 1357 e dell'art. 54 della L.R. 1/05, e comunque previa autorizzazione con deliberazione del Consiglio Comunale.

E' fatta salva la facoltà di deroga da parte del Sindaco quando esercita i poteri conferitigli dall'art. 54, comma 2 del D. Lgs. 267/00 nelle materie oggetto di ordinanze contingibili e urgenti.

Le deroghe, eccezioni e soluzioni alternative espressamente previste dal presente Regolamento in relazione a singoli aspetti dell'attività edilizia non sono soggette alle disposizioni di cui ai commi precedenti e per l'applicazione delle medesime non è necessario alcun ulteriore atto od adempimento, salvo l'acquisizione del parere del Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata ove prescritto.

3. DI DARE ATTO che nel caso si verificano nuove disposizioni normative o comunque disposizioni che tendano ad invalidare il Regolamento così come modificato, questo sarà portato all'attenzione del Consiglio Comunale per le necessarie modifiche o ratifiche;
4. DI STABILIRE che le modifiche al Regolamento Edilizio entrano immediatamente in vigore, anche per le pratiche già presentate all'ufficio competente;
5. DI DISPORRE che la presente delibera sarà pubblicata nei modi e termini di legge a cura della Segreteria Comunale;
6. DI DICHIARARE il presente atto, con separata e unanime votazione, immediatamente eseguibile, data l'urgenza, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000

ART. 119 - NORME TRANSITORIE

Alle richieste di permesso di costruire nonché alle D.I.A. presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, su istanza dell'interessato, si continuano ad applicare le norme del Regolamento vigente al momento della Presentazione

ART. 120 – SANZIONI PER LA VIOLAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DEL PRESENTE REGOLAMENTO EDILIZIO

Quando le infrazioni al presente regolamento non siano già sanzionate da normative nazionali e/o regionali, si applicherà una sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di euro 100,00 ad un massimo di euro 516,00. Il Competente Ufficio Comunale potrà con apposita Determina individuare gli importi relativi alle singole fattispecie . E' data facoltà di accedere al pagamento in misura ridotta con le modalità di cui all'art. 16 della L. 689/81 su richiesta dell'interessato.

Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie il Responsabile del Servizio può intimare, con atto motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alla prescrizioni medesime entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento. L'inottemperanza a tale ordine entro il termine stabilito (o quello eventualmente prorogato su richiesta dell'interessato qualora sussistano comprovati motivi) comporterà la reiterazione della violazione a seguito di nuovo accertamento e conseguente applicazione di un'ulteriore sanzione amministrativa pecuniaria. In casi di inadempienza da parte dell'interessato, il Comune potrà, comunque, provvedere d'autorità, ponendo gli oneri e le spese relative a carico del o dei soggetti responsabili.