



COMUNE DI FUCECCHIO
Città Metropolitana di Firenze

REGOLAMENTO EDILIZIO

APPROVAZIONE - Del. C.C. n. 46 del 17/10/2017

DISPOSIZIONI GENERALI.....	6
CAPO I - NATURA E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	6
Art. 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio	6
Art. 2 - Articolazione ed efficacia del Regolamento Edilizio.....	6
PARTE PRIMA - <i>DEFINIZIONI UNIFORMI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI</i>	7
CAPO I - DEFINIZIONI DI RIFERIMENTO PER LA DISCIPLINA URBANISTICO- EDILIZIA.....	7
Art. 3 - Parametri urbanistici e edilizi.....	7
Art. 4 - Indice insediativo residenziale (Ir)	7
Art. 5 - Superficie territoriale (St).....	8
Art. 6 - Superficie fondiaria (Sf).....	8
Art. 7 - Superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap)	8
Art. 8 - Indice di fabbricabilità territoriale (It).....	8
Art. 9 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut).....	9
Art. 10 - Indice di fabbricabilità fondiaria (If).....	9
Art. 11 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	9
Art. 12 - Superficie utile lorda (Sul)	9
Art. 13 - Superficie utile (Su).....	12
Art. 14 - Superficie utile abitabile o agibile (Sua)	12
Art. 15 - Superficie non residenziale o accessoria (Snr).....	13
Art. 16 - Superficie convenzionale complessiva (Scc)	13
Art. 17 - Superficie coperta (Sc)	14
Art. 18 - Rapporto di copertura (Rc).....	15
Art. 19 - Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros).....	15
Art. 20 - Altezza massima (Hmax)	15
Art. 21 - Altezza interna netta (Hin)	16
Art. 22 - Altezza virtuale (Hv), Altezza virtuale dell'edificio (Hve) e Altezza virtuale dell'unità immobiliare (Hvui)	16
Art. 23 - Numero dei piani (Np)	16
Art. 24 - Volume lordo (Vl).....	17
Art. 25 - Volume (V).....	17
Art. 26 - Volume virtuale dell'edificio (Vve) e volume virtuale dell'unità immobiliare (Vvui)	17
Art. 27 - Superficie di vendita (Sv).....	18
Art. 28 - Superficie di somministrazione (Ss).....	18
Art. 29 - Superficie permeabile di pertinenza (Spp)	18
Art. 30 - Rapporto di permeabilità (Rp).....	18
Art. 31 - Densità arborea (Da)	19
Art. 32 - Superficie agraria utilizzabile (Sua)	19
Art. 33 - Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi.....	19
Art. 34 - Definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni	22
Art. 35 - Pareti finestrate.....	25
Art. 36 - Locale	25
Art. 37 - Alloggio.....	25
CAPO II - DISTANZE DA FABBRICATI, CONFINI E STRADE.....	25
Art. 38 - Distanza tra fabbricati (Df).....	25
Art. 39 - Distanza dai confini (Dc)	27
Art. 40 - Distanza dai confini di zona (Dz).....	27
Art. 41 - Distanza dalle strade (Ds).....	27
Art. 42 - Deroghe alle distanze minime e alle altezze massime degli edifici	30

PARTE SECONDA - <i>DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI DI COMPETENZA COMUNALE</i>	30
TITOLO I - <i>DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI</i>	30
CAPO I - <i>ORGANISMI CONSULTIVI</i>	30
Art. 43 - Commissione Edilizia.....	30
Art. 44 - Commissione per il paesaggio.....	32
Art. 45 - Requisiti del progetto edilizio	34
Art. 46 - Modulistica, documentazione e modalità di presentazione per le istanze urbanistico- edilizie.....	34
Art. 47 - Modalità di gestione telematica delle pratiche edilizie	34
Art. 48 - Elaborati del progetto edilizio	34
Art. 49 - Modalità di redazione e presentazione dei piani attuativi	36
CAPO II - <i>ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI</i>	39
Art. 50 - Certificazione di abitabilità o agibilità	39
Art. 51 - Contenuti del certificato di abitabilità/agibilità.....	40
Art. 52 - Abitabilità ed uso di immobili oggetto di condono edilizio.....	40
Art. 53 - Contributo di costruzione: criteri per la determinazione degli importi tabellari comunali.....	40
Art. 54 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi.....	41
Art. 55 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: rateizzazioni.....	42
Art. 56 - Opere a scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione.....	43
Art. 57 - Restituzione del contributo.....	44
Art. 58 - Monetizzazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale non reperibili ...	44
Art. 59 - Interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica	44
Art. 60 - Interventi urgenti	44
Art. 61 - Attività edilizia in aree soggette a piani attuativi o a convenzionamento	45
Art. 62 - Demolizioni	45
TITOLO II - <i>DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI</i>	45
CAPO I - <i>NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI</i>	45
Art. 63 - Comunicazioni di inizio dei lavori	45
Art. 64 - Comunicazioni di fine lavori.....	46
Art. 65 - Occupazione di suolo pubblico	46
CAPO II - <i>NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI</i>	46
Art. 66 - Principi generali	46
Art. 67 - Cartelli di cantiere	46
TITOLO III - <i>DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI</i>	47
CAPO I - <i>DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO</i>	47
Art. 68 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici - Requisiti prestazionali	47
Art. 69 - Idoneità dei suoli	47
Art. 70 - Caratteristiche dei lotti edificabili	47
Art. 71 - Ubicazione, orientamento, quote altimetriche.....	48
Art. 72 - Salubrità delle costruzioni	48
Art. 73 - Efficienza energetica dell'involucro	48
Art. 74 - Requisiti termici ed acustici	49
Art. 75 - Impermeabilità e secchezza.....	49
Art. 76 - Requisiti statici e antisismici.....	49
Art. 77 - Requisiti di sicurezza.....	50
Art. 78 - Prevenzione incendi	50
Art. 79 - Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia.....	51
Art. 80 - Requisiti specifici dei locali ad uso residenziale - Campo di applicazione.....	51

Art. 81 - Categorie dei locali di abitazione	52
Art. 82 - Dimensionamento e caratteristiche degli alloggi e dei locali di abitazione	52
Art. 83 - Altezza dei locali di abitazione	53
Art. 84 - Aerazione e illuminazione dei locali di abitazione	53
Art. 85 - Igiene edilizia per i locali destinati ad ambienti di lavoro	54
Art. 86 - Requisiti specifici dei locali destinati ad attività turistico ricettive.....	54
Art. 87 - Requisiti specifici dei locali destinati a costruzioni rurali e per agriturismo	54
Art. 88 - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti	54
CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO.....	55
Art. 89 - Passi carrabili	55
Art. 90 - Accessi ai parcheggi.....	56
CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE	56
Art. 91 - Realizzazione e salvaguardia delle aree verdi	56
CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE	56
Art. 92 - Sicurezza degli impianti	56
Art. 93 - Approvvigionamento idrico	57
Art. 94 - Tipologia delle acque di scarico	57
Art. 95 - Tipologia dei ricettori delle acque reflue	58
Art. 96 - Impianti di smaltimento delle acque meteoriche.....	58
Art. 97 - Impianti di smaltimento delle acque reflue	59
Art. 98 - Impianti di evacuazione fumi, vapori ed esalatori	60
Art. 99 - Distribuzione dell'energia elettrica	61
Art. 100 - Requisiti infrastrutturali degli edifici	61
Art. 101 - Centrali termiche	61
Art. 102 - Contatori.....	62
CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO	62
Art. 103 - Campo di applicazione	62
Art. 104 - Elementi decorativi a rilievo e zoccolature	62
Art. 105 - Terrazze e balconi	63
Art. 106 - Tettoie e pensiline a sbalzo	63
Art. 107 - Verande	63
Art. 108 - Antenne televisive e parabole satellitari.....	64
Art. 109 - Impianti tecnologici.....	64
Art. 110 - Serramenti esterni degli edifici.....	64
Art. 111 - Insegne.....	64
Art. 112 - Tende frangisole	65
Art. 113 - Numeri civici e cartelli indicatori.....	65
Art. 114 - Recinzioni e cancelli	66
Art. 115 - Beni culturali e edifici storici	66
Art. 116 - Criteri generali di tutela.....	66
Art. 117 - Criteri di tutela specifici	67
Art. 118 - Conformazione delle coperture	67
Art. 119 - Manti di copertura	68
Art. 120 - Abbaini e lucernari	68
Art. 121 - Canne fumarie e comignoli	69
Art. 122 - Aggetti di gronda.....	70
Art. 123 - Canali di gronda e pluviali	70
Art. 124 - Antenne e parabole della radio, della televisione e della telefonia mobile	70
Art. 125 - Impianti ad energie rinnovabili	71
Art. 126 - Composizione architettonica delle facciate	71

Art. 127 - Intonaci.....	71
Art. 128 - Tinteggiature	72
Art. 129 - Serramenti esterni.....	72
Art. 130 - Impianti tecnologici di facciata	74
CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI	75
Art. 131 - Disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche	75
Art. 132 - Accessi esterni alle costruzioni	75
Art. 133 - Porte, finestre e parapetti.....	76
Art. 134 - Pavimenti.....	76
Art. 135 - Spazi di distribuzione e corridoi.....	77
Art. 136 - Scale	77
Art. 137 - Ascensori.....	78
Art. 138 - Locali per servizi igienici	78
Art. 139 - Soppalchi e sottotetti	79
Art. 140 - Strade e passaggi privati e cortili	79
Art. 141 - Cortili.....	80
Art. 142 - Cavedi, pozzi luce e chiostrine.....	80
Art. 143 - Autorimesse.....	81
Art. 144 - Materiali da costruzione	81
Art. 145 - Pareti di tamponamento e tramezzi	81
Art. 146 - Sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli edifici	81
TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	82
Art. 147 - Controlli a campione	82
Art. 148 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari.....	83
TITOLO V - NORME TRANSITORIE	83
Art. 149 - Disposizioni transitorie.....	83
ALLEGATO A - REGOLAMENTO COMUNALE PER L'INSTALLAZIONE E L'UTILIZZO DI BACHECHE	84
ALLEGATO B - REGOLAMENTO PER L'INSTALLAZIONE E LA GESTIONE DEI DEHORS SU AREE PUBBLICHE - MODULISTICA	84
ALLEGATO C - REGOLAMENTO MANUFATTI PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ VENATORIA	84
ALLEGATO D - REGOLAMENTO PER LA CESSIONE DI AREE E L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	84
ALLEGATO E - OBIETTIVI PRESTAZIONALI PER LA SALUTE E LA SOSTENIBILITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO - MANUALE DI APPROFONDIMENTO.....	84
ALLEGATO F - MODULISTICA TIPO	84

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - NATURA E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Il Regolamento Edilizio, redatto ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 106 della L.R. 65/2014 nell'ambito dell'autonomia statutaria e normativa di cui all'art. 3 del D.Lgs. 267/2000, unitamente alle norme regolamentari di cui agli allegati (A, B, C, D, E, F) elencati al successivo articolo, disciplina l'attività edilizia in ordine:

- a) alle modalità costruttive, al decoro pubblico, ai requisiti igienico-sanitari, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, anche con riferimento al superamento delle barriere architettoniche;
- b) alla tutela, valorizzazione e/o riqualificazione del patrimonio edilizio presente nelle aree urbane ed extraurbane e alla conservazione dei valori paesaggistici e delle risorse ambientali del territorio;
- c) agli adempimenti procedurali correlati alla gestione delle attività edilizie;
- d) all'attività sanzionatoria e di vigilanza.

2. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento e nelle norme regolamentari di cui all'art. 2, non incidono sui diritti di terzi. Tali diritti sono pertanto da intendersi sempre fatti salvi e impregiudicati.

3. Il presente Regolamento integra le norme del Codice Civile e le norme tecniche attuative degli atti di governo del territorio vigenti. Nel caso di discordanza fra il Regolamento Edilizio e le norme suddette, prevale in ogni caso la norma più restrittiva ai fini della maggiore tutela delle risorse essenziali del territorio.

4. Le norme del presente Regolamento non possono in alcun caso costituire variante agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica.

ART. 2 - ARTICOLAZIONE ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Il presente Regolamento è redatto in conformità al D.P.G.R. 64/R/2013 "Regolamento di attuazione dell'articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio."

2. Ai sensi di quanto disposto dallo "Schema di regolamento edilizio tipo" approvato ai sensi dell'art. 4 c. 1-sexies del D.P.R. 380/2001 con specifico Accordo tra Governo, Regioni e Comuni (G.U. n.268 del 16/11/2016), il presente Regolamento si articola in due parti:

- a) Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi di cui al D.P.G.R. 64/R/2013, che saranno specificati e aggiornati entro i termini e con le modalità previste dagli artt. 2 e 3 del suddetto Accordo;
- b) Le disposizioni regolamentari di competenza comunale.

3. La normativa sopravvenuta, di carattere generale, di settore o degli atti di governo del territorio, giuridicamente prevalente sulle norme locali, si applica in aggiornamento alle disposizioni del presente Regolamento.

4. Costituiscono parte integrante e sostanziale del Regolamento Edilizio comunale, unitamente alle disposizioni generali di cui al presente Capo, le seguenti norme regolamentari:

- a) Regolamento comunale per l'installazione e l'utilizzo di bacheche;
- b) Regolamento per l'installazione e la gestione dei dehors su aree pubbliche - Modulistica;
- c) Regolamento manufatti per l'esercizio dell'attività venatoria;
- d) Regolamento per la cessione di aree e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- e) Obiettivi prestazionali per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito - Manuale di approfondimento.

5. Gli Obiettivi prestazionali per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito (allegato E) costituiscono uno strumento avente propria autonomia rispetto agli atti comunali codificati. Nel caso di discordanza fra il Regolamento Edilizio e gli *Obiettivi prestazionali* suddetti, prevale in ogni caso la norma del Regolamento.
6. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente Regolamento è prescritto l'uso della modulistica-tipo di cui all'allegato F, come di seguito elencata:
- a) Convenzione urbanistica;
 - b) Atto unilaterale d'obbligo per il mantenimento della destinazione d'uso con vincolo pertinenziale (L. 122/1989);
 - c) Atto unilaterale d'obbligo per la realizzazione di unità abitative per la custodia e la vigilanza delle aziende;
 - d) Atto unilaterale d'obbligo per Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (art. 74, c.5 e c.6 della L.R. 65/2014);
 - e) Atto unilaterale d'obbligo per interventi di sistemazione ambientale (art. 83, c.4 della L.R. 65/2014);
 - f) Dichiarazione autocertificata per la costruzione di annesso agricolo senza P.A.P.M.A.A. (art. 70 della L.R. 65/2014 e art. 172 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico);
 - g) Atto unilaterale d'obbligo per la costruzione di annesso agricolo per agricoltura amatoriale (art. 174 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico);
 - h) Atto autorizzativo per intervento edilizio di ampliamento/nuova costruzione di fabbricato a minor distanza dal confine di proprietà rispetto a quella stabilita dal Regolamento Edilizio;
 - i) Atto unilaterale d'obbligo per utilizzo edificatorio di area e contestuale realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria;
 - j) Matrice generale di impatto dei piani attuativi per indicatori ambientali.

PARTE PRIMA - DEFINIZIONI UNIFORMI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

CAPO I - DEFINIZIONI DI RIFERIMENTO PER LA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

ART. 3 - PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

1. Il D.P.G.R. 64/R/2013 "Regolamento di attuazione dell'articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio." costituisce riferimento unico per i parametri e le definizioni che non siano espressamente riportati nel presente Regolamento; i commi o parti di essi contraddistinti da asterisco (*), si riferiscono ai casi nei quali l'adeguamento alla disciplina del D.P.G.R. 64/R/2013 è effettuato secondo le modalità previste dall'art. 31 dello stesso.
2. Resta ferma la disciplina sostanziale degli interventi edilizi dettata dagli atti di governo del territorio comunali vigenti, compresa l'eventuale determinazione di limiti dimensionali alla realizzazione di superfici e volumi.
3. Restano ferme le definizioni di "superficie utile lorda" (Sul) contenute nell'art. 2, comma 1, lett. b), della L.R. 24/2009 (Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente).
4. E' fatta altresì salva la definizione di "copertura" contenuta nell'art. 3 comma 1, lett. a) del D.P.G.R. 75/R/2013.

ART. 4 - INDICE INSEDIATIVO RESIDENZIALE (Ir)

1. Si definisce "**indice insediativo residenziale**" (Ir) il parametro che esprime il quantitativo di superficie utile lorda (Sul), oppure di volume (V), convenzionalmente attribuito dagli strumenti ed atti comunali a ciascun abitante insediato o insediabile. L'indice insediativo residenziale (Ir) è fissato dal Comune nel rispetto dei quantitativi medi per abitante stabiliti dalle norme statali, *ed è*

pari a mq 25 ad abitante di superficie utile lorda (Sul) (pari a circa mc 80 di volume), incrementato a mq 30 (pari a circa mc 100) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali etc.).*

2. In sede di formazione degli atti comunali di governo del territorio, e relative varianti, il numero complessivo di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, calcolato in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui al comma 1, costituisce parametro di riferimento per il dimensionamento degli standard urbanistici (*dotazioni minime per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie*)* e delle altre dotazioni territoriali prescritte dalle norme statali e regionali.

ART. 5 - SUPERFICIE TERRITORIALE (St)

1. Si definisce “**superficie territoriale**” (St) la superficie complessiva delle aree soggette ad un piano attuativo, oppure delle aree che siano oggetto di un intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipulazione di convenzione.

2. La superficie territoriale (St) è comprensiva di tutte le superfici fondiariae (Sf) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), ancorché già esistenti. La misura e l'ubicazione di tali superfici è definita dagli strumenti ed atti comunali, oppure prevista in sede di formazione e approvazione del piano attuativo o intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipulazione di convenzione.

3. Salva espressa esclusione dettata dagli strumenti o atti comunali, la superficie territoriale (St) comprende le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui al D.Lgs. 285/1992 (Nuovo Codice della strada).

ART. 6 - SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)

1. Si definisce “**superficie fondiaria**” (Sf) la porzione dell'area di intervento utilizzabile o utilizzata a fini edificatori privati, comprendente l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi.

2. La superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St), una volta detratte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap) di cui all'art. 7.

3. *La superficie fondiaria (Sf) può comprendere anche le aree private non concorrenti all'edificabilità, residue della superficie territoriale (St), una volta detratte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap)*.*

ART. 7 - SUPERFICIE PER ATTREZZATURE E SPAZI PUBBLICI (SAP)

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

2. *Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definite dall'art. 62 commi 4 e 5 della L.R. 65/2014*.*

3. *Laddove gli atti di governo del territorio comunali prevedano l'assoggettamento a destinazione pubblica o di uso pubblico di aree private che ricadono all'interno di aree soggette a piano attuativo, oppure di aree che siano oggetto di un intervento unitario, comunque denominato, tali spazi concorrono all'edificabilità fino all'atto pubblico di assoggettamento/cessione*.*

ART. 8 - INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (It)

1. Si definisce “**indice di fabbricabilità territoriale**” (It) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V), le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

ART. 9 - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)

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

ART. 10 - INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (If)

1. Si definisce “**indice di fabbricabilità fondiaria**” (If) il parametro numerico che esprime, in metri cubi di volume (V), le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

ART. 11 - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)

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

ART. 12 - SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL)

1. Si definisce “**superficie utile lorda**” (Sul) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprensive degli elementi di cui al comma 2 e con l'esclusione degli elementi di cui ai successivi commi 3, 4, 5, 6, 7 e 8.

2. Nel computo della superficie utile lorda (Sul) sono compresi:

- a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio come definito all'art. 33, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;
- b) le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali scale è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
- c) i vani ascensore a uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso tra quelli serviti;
- d) le logge o portici con il lato minore superiore a ml 2, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato e il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata;
- e) i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della L.R. 5/2010;
- f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lett. e), per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- g) ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dei successivi commi 3, 4, 5, 6, 7 e 8.

3. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono escluse le seguenti superfici non residenziali o accessorie (Snr):

- a) le logge o portici con il lato minore non superiore a ml 2, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato e il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
- b) i balconi, indipendentemente dall'entità dell'oggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
- c) le terrazze prive di copertura;

d) le parti condominiali o a uso comune, sia interne sia esterne all'involucro edilizio, quali porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni e altri locali e spazi di servizio;

e) le superfici coperte da tettoie, ivi comprese quelle poste a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti;

f) le autorimesse private, singole o collettive, totalmente interrato, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dagli strumenti ed atti comunali, o in aree ad esse assimilate dai medesimi strumenti ed atti, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento, *comprese nella proiezione dell'edificio principale di riferimento, per un solo piano interrato**, e con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore, può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. *Fermo restando il vincolo di pertinenzialità di cui sopra, l'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) è estesa anche alle autorimesse totalmente interrate e ai relativi spazi di manovra realizzati fuori dalla proiezione dell'edificio principale di riferimento, per un solo piano interrato e nella misura di mq 1/mc 10 per ciascuna unità immobiliare, limitatamente alle dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia oppure, se superiori, dalla disciplina comunale; in tal caso, il piano di copertura dovrà essere sistemato in modo tale da garantirne la permeabilità**;

g) le autorimesse private, singole o collettive, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti in aree diverse da quelle indicate alla lett. f), indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna, purché, *laddove totalmente interrate se comprese nella proiezione dell'edificio principale di riferimento per un solo piano interrato**, con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, ed a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. *L'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) è estesa anche alle autorimesse totalmente interrate e ai relativi spazi di manovra realizzati fuori dalla proiezione dell'edificio principale di riferimento, per un solo piano interrato e nella misura di mq 1/mc 10 per ciascuna unità immobiliare, limitatamente alle dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia oppure, se superiori, dalla disciplina comunale; in tal caso, il piano di copertura dovrà essere sistemato in modo tale da garantirne la permeabilità**. Fatta eccezione per le autorimesse totalmente interrate con le caratteristiche di cui alla lett. h), l'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia oppure, se superiori, dalla disciplina comunale;

h) le cantine, nonché in generale i locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto, *compresi nella proiezione dell'edificio principale di riferimento e per un solo piano interrato**. *Negli ambiti dichiarati, dagli atti di governo del territorio comunali, a pericolosità geomorfologica o idraulica elevata o molto elevata, sono esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul) i ripostigli pertinenziali collocati al di sopra della quota del piano di campagna, purché si tratti di locali accessori con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto, nella percentuale massima del 10% della superficie utile lorda (Sul) dell'unità immobiliare principale e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la*

*permanenza ancorché saltuaria di persone, qualora ammessi dagli atti di governo del territorio comunali**;

i) i locali motore ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche, e altri vani tecnici consimili.

4. *Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del comma 3, si intende per "totalmente interrata", un unico fronte visibile fuori terra, limitato al solo varco attinente all'accesso carrabile; nel caso di terreni comunque inclinati, è consentita la realizzazione di elementi seminterrati, purché all'interno della proiezione dell'edificio principale di riferimento e a condizione che il 50% del relativo volume lordo (Vl) risulti interrato. Per gli ambiti a pericolosità idraulica elevata o molto elevata è prescritto l'accesso dall'interno dell'edificio**.

5. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono altresì esclusi:

a) le scale esterne all'involucro edilizio a uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali, purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello. *Sono ammessi tamponamenti verticali parziali finalizzati alla "schermatura", purché privi di copertura**;

b) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, ivi comprese quelle a uso esclusivo di singole unità immobiliari purché adibite esclusivamente a tale funzione;

c) i porticati pubblici o asserviti a uso pubblico;

d) le gallerie pedonali pubbliche o asservite a uso pubblico;

e) gli spazi aperti sottostanti a elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali purché con oggetto non superiore a ml 2;

f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lett. e) del comma 2, per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;

g) gli eventuali spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio, quali cortili, chiostrine e simili;

h) le autorimesse pubbliche o asservite a uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;

i) i volumi tecnici, come definiti all'art. 34, diversi da quelli di cui al comma 3, lett. i);

j) le intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate;

k) i palchi morti e altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;

l) gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura *e comunque sprovvisti di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone**;

m) tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;

n) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

6. *Sono altresì esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul), limitatamente alle zone industriali e artigianali, commerciali all'ingrosso e depositi, le coperture retrattili, ove mantenute stabilmente in posizione chiusa e utilizzate in posizione aperta per il tempo strettamente necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci**.

7. Sono comunque esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal presente Regolamento, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

- a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dal presente Regolamento, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;
 - b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorar e le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici e impiantistici definiti dalle norme nazionali e regionali in materia di edilizia sostenibile, *nonché dagli Obiettivi prestazionali per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito (allegato E)**;
 - c) le serre solari come definite all'art. 34, e disciplinate dalle norme nazionali e regionali in materia di edilizia sostenibile. *La superficie totale di tali volumi tecnici non può eccedere il 20% della superficie utile lorda (Sul) dell'unità immobiliare di riferimento**.
8. Limitatamente alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, sono inoltre escluse dal computo della superficie utile lorda (Sul), a condizione che non si determinino eccedenze di superficie coperta (Sc) rispetto ai limiti prescritti dagli strumenti ed atti comunali:
- a) le gallerie commerciali, intese come spazi coperti aperti al pubblico durante gli orari di esercizio;
 - b) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora reperite in autorimesse o spazi coperti, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno e purché con altezza interna netta (Hin) non superiore ai minimi prescritti dalla normativa antincendio. L'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale.
9. *Locali o tipologie edilizie non computabili come superficie utile lorda (Sul), potranno essere realizzate solo laddove gli atti di governo del territorio comunali prevedano la realizzazione di ampliamenti o nuove edificazioni, oppure limitatamente a fattispecie di deroga espressamente previste da norme sovra ordinate**.
10. *La sommatoria delle superfici non computabili destinate a logge (o portici) e/o tettoie, ove consentite, non potrà comunque essere superiore al 25% della superficie utile lorda (Sul) di ciascuna unità immobiliare e comunque entro il limite del 40% della superficie coperta (Sc) del resede di riferimento, fatto salvo il rispetto dei parametri stabiliti dal Regolamento Urbanistico per le diverse zone**.
11. La superficie utile lorda (Sul) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui all'art. 4.

ART. 13 - SUPERFICIE UTILE (SU)

1. Si definisce “**superficie utile**” (Su) la superficie effettivamente calpestabile di un'unità immobiliare, oppure di un edificio o complesso edilizio, corrispondente alla somma della superficie utile abitabile o agibile (Sua) e della superficie non residenziale o accessoria (Snr), come definite rispettivamente agli artt. 14 e 15.

ART. 14 - SUPERFICIE UTILE ABITABILE O AGIBILE (SUA)

1. Si definisce “**superficie utile abitabile o agibile**” (Sua) la superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione, ivi compresi i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della L.R. 5/2010, oppure dei locali o ambienti di lavoro, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all'unità immobiliare, e con esclusione di:

- a) murature, pilastri, tramezzi;
- b) sguinci, vani di porte e finestre;
- c) logge, portici, balconi, terrazze e verande;
- d) cantine, soffitte, e altri locali accessori consimili;
- e) autorimesse singole;

- f) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80;
 - g) intercapedini e volumi tecnici;
 - h) tettoie pertinenziali.
2. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) delle eventuali scale interne alle singole unità immobiliari è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi.
 3. Non costituiscono superficie utile abitabile o agibile (Sua) gli spazi di uso comune o asserviti a uso pubblico quali:
 - a) autorimesse collettive;
 - b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
 - c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, e altri vani tecnici consimili;
 - d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti a uso pubblico.
 4. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie non residenziale o accessoria (Snr).
 5. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc) di cui all'art. 16, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'art. 185 della L.R. 65/2014.

ART. 15 - SUPERFICIE NON RESIDENZIALE O ACCESSORIA (SNR)

1. Si definisce “**superficie non residenziale o accessoria**” (Snr) di un'unità immobiliare la porzione della superficie utile (Su) destinata a servizi e accessori, misurata al netto di:
 - a) murature, pilastri, tramezzi;
 - b) sguinci, vani di porte e finestre;
 - c) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80;
 - d) intercapedini e volumi tecnici.
2. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di un'unità immobiliare sono compresi:
 - a) logge, portici, balconi, terrazze e verande;
 - b) cantine, soffitte, e altri locali accessori consimili;
 - c) autorimesse singole;
 - d) tettoie pertinenziali.
3. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi di uso comune o asserviti a uso pubblico quali:
 - a) autorimesse collettive;
 - b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
 - c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, e altri vani tecnici consimili;
 - d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti a uso pubblico.
4. La superficie non residenziale o accessoria (Snr) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie utile abitabile o agibile (Sua).
5. La superficie non residenziale o accessoria (Snr) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc) di cui all'art. 16, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'art. 185 della L.R. 65/2014.

ART. 16 - SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA (SCC)

1. Si definisce “**superficie convenzionale complessiva**” (Scc) il quantitativo, espresso in metri quadrati, ottenuto sommando la superficie utile abitabile o agibile (Sua) con il 60% della superficie non residenziale o accessoria (Snr).
2. La superficie convenzionale complessiva (Scc) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del contributo per il costo di costruzione di cui all'art. 185 della L.R. 65/2014.

ART. 17 - SUPERFICIE COPERTA (Sc)

1. Si definisce “**superficie coperta**” (Sc) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo dell'edificio fuori terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell'edificio medesimo, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti.
2. Sono compresi nel computo della superficie coperta (Sc), le logge, i portici, i porticati, le tettoie e i ballatoi, compresi quelli posti in aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali dell'edificio.
3. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc):
 - a) i balconi aventi aggetto dalle pareti esterne del fabbricato non superiore a ml 2. Non determina incremento di superficie coperta (Sc) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
 - b) gli sporti di gronda con aggetto non superiore a ml 2;
 - c) gli elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato, quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali, purché con aggetto non superiore a ml 2;
 - d) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali. *Sono ammessi tamponamenti verticali parziali finalizzati alla "schermatura", purché privi di copertura**;
 - e) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
 - f) i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio;
 - g) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.
4. *Sono altresì esclusi dal computo della superficie coperta (Sc), limitatamente alle zone industriali e artigianali, commerciali all'ingrosso e depositi, le coperture retrattili, ove mantenute stabilmente in posizione chiusa e utilizzate in posizione aperta per il tempo strettamente necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci**.
5. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal presente Regolamento, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:
 - a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dal presente Regolamento, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;
 - b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorar e le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici e impiantistici definiti dalle norme nazionali e regionali in materia di edilizia sostenibile, *nonché dagli Obiettivi prestazionali per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito (allegato E)**;
 - c) le serre solari come definite all'art. 38, e disciplinate dalle norme nazionali e regionali in materia di edilizia sostenibile. *La superficie totale di tali volumi tecnici non può eccedere il 20% della superficie utile lorda (Sul) dell'unità immobiliare di riferimento**.

6. Gli ingombri planimetrici sul terreno dei manufatti esclusi dal calcolo della superficie coperta (Sc) ai sensi del presente Regolamento, rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle norme regionali.

ART. 18 - RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)

1. Si definisce “**rapporto di copertura**” (Rc) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) massima ammissibile e la superficie fondiaria (Sf).

ART. 19 - RAPPORTO DI OCCUPAZIONE DEL SOTTOSUOLO (Ros)

1. Si definisce “**rapporto di occupazione del sottosuolo**” (Ros) la proporzione massima consentita, espressa in percentuale, tra la superficie dei piani o locali totalmente o prevalentemente interrati, misurata al lordo delle pareti perimetrali, e la superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento.

2. Nel computo del rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros) sono compresi tutti i manufatti totalmente o prevalentemente interrati ricadenti nel lotto urbanistico di riferimento, ivi compresi volumi tecnici e intercapedini.

ART. 20 - ALTEZZA MASSIMA (HMAX)

1. Si definisce “**altezza massima**” (Hmax) dell'edificio la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:

- a) in alto, alla linea d'intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura, comunque configurata. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura. In caso di copertura inclinata a struttura composta è presa a riferimento la quota d'imposta dell'orditura secondaria o, in mancanza, la quota di imposta della struttura continua;
- b) in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

2. *Le altezze massime prescritte dagli atti di governo del territorio comunali possono essere motivatamente incrementate nelle aree con pericolosità idraulica elevata o molto elevata individuate dai medesimi atti. L'incremento, della misura minima indispensabile a garantire il rispetto delle prescrizioni di messa in sicurezza idraulica dell'intervento progettato (comunque non superiore alla quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale), senza determinare aumento di pericolosità per le aree adiacenti, è consentito a condizione che sia garantito un corretto inserimento dell'intervento nel contesto insediativo di riferimento, con specifica considerazione delle caratteristiche plano-altimetriche del medesimo, e che non venga a determinarsi il superamento dei limiti di superficie utili lorda (Sul) o di volume (V) fissati dagli atti di governo del territorio comunali per l'area di intervento*.*

3. Non si considerano ai fini del computo dell'altezza massima (Hmax):

- a) i prospetti la cui linea di base sia posta a una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario;
- b) i parapetti continui posti a delimitare coperture piane praticabili;
- c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

4. Nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30% deve essere aggiunta, ai fini del computo dell'altezza massima (Hmax), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30%.

5. Sono esclusi dal computo dell'altezza massima (Hmax) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle norme in materia, è permesso derogare, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o

dal presente Regolamento, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

ART. 21 - ALTEZZA INTERNA NETTA (H_{IN})

1. Si definisce “**altezza interna netta**” (H_{IN}) di un piano o di un locale l’altezza effettiva misurata tra il piano finito di calpestio e l’intradosso della struttura soprastante, sia essa di interpiano o di copertura.
2. Ai fini della determinazione dell’altezza interna netta (H_{IN}) non si considerano i controsoffitti di qualsivoglia tipologia, ancorché realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle norme in materia di risparmio energetico.
3. In presenza di coperture voltate, inclinate o comunque irregolari, l’altezza interna netta (H_{IN}) è determinata come media ponderale delle altezze rilevate, o previste dal progetto, prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione, fatto salvo quanto disposto dall’art. 25, comma 1 per il calcolo del volume (V) del piano sottostante una copertura inclinata.
4. Non rilevano ai fini del computo dell’altezza interna netta (H_{IN}):
 - a) il maggior spessore di eventuali elementi appartenenti all’orditura principale del solaio o della copertura;
 - b) il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
5. Le altezze minime prescritte dalle norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro sono verificate tenendo conto dei controsoffitti di cui al comma 2.
6. Ai soli fini del calcolo del volume (V) degli edifici con copertura inclinata l’altezza interna netta (H_{IN}) minima del piano sottostante la copertura è determinata con le modalità specificate all’art. 25, comma 1.

ART. 22 - ALTEZZA VIRTUALE (H_V), ALTEZZA VIRTUALE DELL'EDIFICIO (H_{VE}) E ALTEZZA VIRTUALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (H_{VUI})

1. Si definisce “**altezza virtuale**” (H_V) la misura convenzionale di "altezza virtuale dell’edificio" (H_{VE}) o di "altezza virtuale dell'unità immobiliare" (H_{VUI}), da utilizzarsi ai fini del computo del relativo volume virtuale (V_V). Essa è fissata nella misura di:
 - a) ml 3,50 per le seguenti destinazioni d’uso: commerciale al dettaglio, commerciale all’ingrosso e depositi, industriale e artigianale, nonché per le destinazioni d’uso a esse assimilate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal Comune ai sensi delle disposizioni regionali in materia;
 - b) ml 3 per le altre destinazioni d’uso.
2. Per edifici con pluralità di funzioni l’altezza virtuale dell’edificio (H_{VE}) è individuata con riferimento alla destinazione d’uso prevalente.

ART. 23 - NUMERO DEI PIANI (N_P)

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

ART. 24 - VOLUME LORDO (VL)

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

ART. 25 - VOLUME (V)

1. Si definisce “**volume**” (V) dell’edificio la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) complessiva dei singoli piani per l’altezza interna netta (Hin) di ciascun piano o locale. Negli edifici con copertura inclinata l’altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura da utilizzarsi per il calcolo della media ponderale delle altezze rilevate o previste dal progetto, è determinata con riferimento all’intersezione tra il piano di imposta dell’orditura secondaria della copertura medesima e il filo esterno della parete perimetrale.
2. Nel computo del volume (V) realizzabile in applicazione delle previsioni degli strumenti ed atti comunali vanno detratti i volumi, calcolati ai sensi del comma 1, già legittimamente esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall’intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.
3. All’interno di un involucro edilizio non rileva ai fini del computo del volume (V) l’eventuale eliminazione di solai esistenti, oppure la riduzione di spessore dei medesimi in caso di rifacimento.
4. Sono esclusi dal computo del volume (V) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all’incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell’ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal presente Regolamento in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.
5. *Ove previsto dagli atti di governo del territorio comunali, anche in deroga ai limiti di volume (V) stabiliti per specifici immobili o aree, sono ammessi adeguamenti dell’altezza interna netta (Hin) di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell’altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie e, per i piani e locali sottotetto, dei requisiti statici e antisismici prescritti dalle norme vigenti in materia*.*
6. Il volume (V) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell’indice insediativo residenziale (Ir) di cui all’art. 4.

ART. 26 - VOLUME VIRTUALE DELL’EDIFICIO (VVE) E VOLUME VIRTUALE DELL’UNITÀ IMMOBILIARE (VVUI)

1. Si definisce “**volume virtuale dell’edificio**” (Vve) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie coperta (Sc) dell’edificio per l’altezza virtuale del medesimo (Hve), oppure per l’altezza massima (Hmax), se inferiore.
2. Si definisce “**volume virtuale dell’unità immobiliare**” (Vvui) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) dell’unità immobiliare per l’altezza virtuale della medesima (Hvui).

ART. 27 - SUPERFICIE DI VENDITA (Sv)

1. Ai sensi dell'art. 15, comma 1, lett. c), della L.R. 28/2005, si definisce “**superficie di vendita**” (Sv) di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine, cabine di prova e simili e le aree di esposizione della merce, se accessibili alla clientela. Non costituisce superficie di vendita (Sv), anche se accessibile alla clientela, l'area scoperta, purché adiacente all'esercizio commerciale e di dimensioni non superiori al 20% della superficie di vendita (Sv) e quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, servizi, spazi collocati oltre le casse, uffici se non accessibili alla clientela.

ART. 28 - SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE (Ss)

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

ART. 29 - SUPERFICIE PERMEABILE DI PERTINENZA (Spp)

1. Si definisce “**superficie permeabile di pertinenza**” di un edificio (Spp) la porzione della superficie fondiaria (Sf) non impegnata da pavimentazioni, manufatti permanenti o costruzioni, fuori terra o interrata, e che consente l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche da parte del terreno, contribuendo all'alimentazione delle falde acquifere.

2. La superficie permeabile di pertinenza di un edificio (Spp) comprende le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su massiciata, sabbia o terra, a condizione che:

- a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo o simili;
- b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di autoveicoli o di automezzi pesanti.

3. La superficie permeabile di pertinenza di un edificio (Spp) comprende altresì sistemi di pavimentazione realizzati con superfici drenanti il cui valore di permeabilità sia garantito dalla certificazione di prodotto.

ART. 30 - RAPPORTO DI PERMEABILITÀ (Rp)

1. Si definisce “**rapporto di permeabilità**” (Rp) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie permeabile di pertinenza di un edificio (Spp) e la superficie fondiaria (Sf).

2. Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di sostituzione edilizia, e negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (Sc), è garantito il mantenimento di un rapporto di permeabilità (Rp) pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria (Sf).

3. Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità dei suoli di cui al comma 2 può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea:

- a) ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile di pertinenza di un edificio (Spp);
- b) ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.

4. I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al comma 3 possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni:

- a) sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, oppure in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile di pertinenza di un edificio (Spp) non reperimento;
- b) non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti a eventuali fenomeni di ristagno;
- c) non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

ART. 31 - DENSITÀ ARBOREA (DA)

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

ART. 32 - SUPERFICIE AGRARIA UTILIZZABILE (SUA)

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

ART. 33 - DEFINIZIONI TECNICHE DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI

1. Salvo diverse disposizioni dettate da norme statali e/o regionali, costituiscono riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi le definizioni tecniche di cui ai successivi commi.
2. Si definisce "**complesso edilizio**" l'insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile.
3. Si definisce "**edificio o fabbricato**" la costruzione stabile dotata di autonomia morfotipologica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune. Salvo diverse disposizioni del presente Regolamento, si considerano edifici unifamiliari, ai fini dell'esenzione dalla quota di contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art.185 L.R. 65/2014, le costruzioni composte da una sola unità immobiliare, aventi superficie convenzionale complessiva (Scc) pari o inferiore a mq 105, e che nella loro interezza, dalle fondazioni alla copertura, risultino completamente autonome, anche nella configurazione eventualmente modificata dall'intervento edilizio. L'ampliamento del 20% può essere riferito sia al volume (V) sia alla superficie convenzionale complessiva (Scc) dell'edificio. E' ammissibile l'aumento concomitante di entrambi i parametri, sempre che l'incremento di ciascuno di essi resti contenuto entro la misura del 20%.
4. Si definisce "**unità immobiliare**" l'insieme di locali e spazi tra loro collegati, avente autonomo accesso e indipendenza funzionale, capace di soddisfare autonomamente specifiche esigenze di utilizzo, siano esse di tipo residenziale o di tipo diverso dalla residenza. Costituiscono parte integrante dell'unità immobiliare le sue eventuali pertinenze o spazi accessori di uso esclusivo. Il dimensionamento di ciascuna unità immobiliare presuppone il rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari riferite ai diversi tipi di utilizzo o di attività da insediare.
5. Si definisce "**organismo edilizio**" il complesso edilizio, o edificio, ovvero unità immobiliare, interessati dall'intervento urbanistico-edilizio e/o dal mutamento della destinazione d'uso.
6. Si definisce "**involucro edilizio**" la figura solida di involucro che delimita tutte le parti chiuse dell'edificio, comprese eventuali porzioni interrato, di qualsiasi destinazione e consistenza. Esso è delimitato nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di eventuali bow-window e verande, nella parte inferiore dall'intradosso del piano di calpestio più basso, ancorché parzialmente o totalmente interrato. Non concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio:
 - a) le logge, i portici, i porticati, gli spazi praticabili aperti in genere;
 - b) i ballatoi aperti, i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline e altre coperture a sbalzo comunque denominate;
 - c) le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio o a parti di esso;

- d) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;
- e) gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;
- f) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto morfotipologico e strutturale;
- g) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dal presente Regolamento, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- h) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal presente Regolamento, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

7. Si definisce "**sagoma**" la figura solida di involuppo che delimita l'ingombro volumetrico nello spazio occupato da un edificio, escluse eventuali porzioni interrata. Essa è delimitata nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto e al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati; nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio. Non concorrono alla determinazione della sagoma:

- a) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza. Relativamente alla determinazione della quota del piano di campagna in aderenza all'edificio e alla conseguente individuazione delle sue porzioni interrata, non rileva la presenza puntuale di manufatti di accesso a locali interrati quali scale esterne o rampe;
- b) i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline e altre coperture a sbalzo comunque denominate;
- c) le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio, ove obiettivamente autonome rispetto al medesimo dal punto di vista morfotipologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta;
- d) gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;
- e) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;
- f) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto morfotipologico o strutturale;
- g) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dal presente Regolamento, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- h) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal presente Regolamento, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Non costituiscono modifiche della sagoma:

- a) le eventuali modeste rotazioni o traslazioni dell'edificio o manufatto rispetto all'area di sedime assentita;

b) l'installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande, ove ricavate delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone (sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda), una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa.

8. Si definisce "**lotto urbanistico di riferimento**" la porzione di terreno la cui relazione qualificata con un edificio o complesso edilizio, esistente o da realizzare, assume rilevanza ai fini dell'applicazione delle previsioni contenute negli strumenti e atti comunali. Esso comprende l'area di sedime dell'edificio o complesso edilizio e i relativi spazi di pertinenza; possono farne parte anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze, purché funzionalmente correlate a titolo permanente all'edificio o complesso edilizio medesimo. Ai fini dell'individuazione del lotto urbanistico di riferimento assumono rilevanza elementi quali:

- a) la destinazione dei suoli definita dagli strumenti e atti comunali;
- b) per gli edifici di recente origine, la porzione di superficie fondiaria (Sf) originariamente presa a riferimento per l'edificazione e per il calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, quale risulta da atti abilitativi di natura urbanistico-edilizia;
- c) per gli edifici di origine non recente, la posizione catastale del fabbricato alla data di adozione dello strumento urbanistico, oppure, in mancanza, quella desumibile dal catasto d'impianto o dalla documentazione maggiormente risalente nel tempo tra quella disponibile.

9. Si definisce "**area di sedime**" l'impronta a terra della sagoma dell'edificio o manufatto edilizio. Il perimetro dell'area di sedime è pertanto delimitato dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio (o manufatto edilizio), al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati, nonché di eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio medesimo, ove obiettivamente autonome dal punto di vista morfotipologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta. Sono esclusi dal perimetro dell'area di sedime:

- a) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi eventualmente fissati dal presente Regolamento, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- b) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;
- c) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio, salvo quelli totalmente integrati con il medesimo dal punto morfotipologico o strutturale.

10. Si definiscono "**dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale**" i quantitativi minimi di aree per parcheggio a uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione a specifiche categorie di intervento edilizio o mutamenti della destinazione d'uso degli organismi edilizi in conformità con le norme statali o regionali. La misura minima di tali dotazioni è definita dall'articolo 41 sexies, Legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.

11. Si definiscono "**dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione**" i quantitativi minimi di aree per parcheggio a uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione alla creazione o ampliamento, anche mediante mutamento della destinazione d'uso, di esercizi commerciali, di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico o di altre attività a essi assimilate dalla Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal Comune ai sensi delle vigenti norme regionali. La misura minima di tali dotazioni è definita ai sensi della Legge Regionale 7 febbraio 2005 n. 28 (Codice del Commercio. Testo unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti) e relativo regolamento di attuazione, con riferimento alle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali, oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.

12. Si definiscono "**dotazioni di parcheggio pubblico**" i quantitativi minimi di aree per parcheggi pubblici o a uso pubblico, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi e localizzarsi in sede di formazione del Regolamento Urbanistico, oppure, salva diversa disposizione del medesimo,

in sede di formazione dei piani attuativi in esso previsti. La misura minima di tali dotazioni è definita dal D.M. 1444/1968, oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.

13. Si definisce "**incremento del carico urbanistico**" l'aumento della sollecitazione prodotta dalle trasformazioni del sistema insediativo in termini di necessità di dotazioni territoriali, infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico. Si ha comunque incremento di carico urbanistico in caso di:

- a) interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, oppure addizioni volumetriche agli edifici esistenti, come definiti dalle norme regionali, ove comportanti incremento del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili, ai sensi dell'articolo 4, oppure reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;
- b) interventi comunque denominati dai quali derivi incremento del numero di unità immobiliari, anche in assenza di contestuale mutamento della destinazione d'uso;
- c) mutamenti della destinazione d'uso di organismi edilizi esistenti, ove comportanti il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;
- d) incremento della superficie di vendita o di somministrazione (Sv) di esercizi commerciali o di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico esistenti;
- e) interventi comunque denominati dai quali derivi un aumento della superficie utile (Su).

ART. 34 - DEFINIZIONI DI ELEMENTI COSTITUTIVI O DI CORREDO DELLE COSTRUZIONI

1. Salvo diverse disposizioni dettate da norme statali e/o regionali, costituiscono elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni gli elementi definiti nei successivi commi.

2. Si definisce "**abbaino**" il volume tecnico appositamente configurato e dimensionato per consentire l'accesso alla copertura, piana o inclinata. Le aperture in esso collocate possono concorrere alla verifica dei requisiti igienico-sanitari di locali e spazi sottotetto. Non sono identificabili come abbaini le porzioni di copertura in contropendenza finalizzate all'illuminazione e areazione di spazi o locali posti al piano sottotetto.

3. Si definisce "**balcone**" la struttura edilizia a sviluppo orizzontale, aperta e praticabile, posta in aggetto alla sagoma dell'edificio, munita di ringhiera o di parapetto, direttamente accessibile dall'unità immobiliare, o comunque di uso privato esclusivo, nonché priva di autonoma copertura, salva la parziale protezione dagli agenti atmosferici eventualmente offerta da soprastanti balconi, sporti di gronda o altri elementi aggettanti.

4. Si definisce "**ballatoio**" lo spazio praticabile di uso comune finalizzato a distribuire l'accesso a più unità immobiliari, configurato come elemento a sviluppo orizzontale compreso entro il filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio, o posto in aggetto alle medesime. Il ballatoio concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio anche ove configurato come spazio aperto delimitato da semplice ringhiera o parapetto. Se provvisto di tamponamenti esterni il ballatoio concorre altresì alla determinazione dell'involucro edilizio.

5. Si definisce "**bow-window**" la porzione finestrata di un locale, anche con sviluppo su più piani, sporgente dal filo delle pareti perimetrali esterne di un edificio.

6. Si definiscono "**cantine o scantinati**" i locali accessori, totalmente o prevalentemente interrati, generalmente adibiti a uso di ricovero o ripostiglio di oggetti, merci o materiali, e comunque sprovvisti di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone.

7. Si definisce "**copertura**" la delimitazione superiore di un edificio, o di altro manufatto edilizio comunque denominato provvisto o meno di tamponamenti laterali, atta ad assicurare protezione dagli agenti atmosferici. La copertura è costituita da una struttura portante e da un manto superficiale esterno e comprende anche gli eventuali strati di coibentazione e di impermeabilizzazione interposti tra i medesimi. Essa assume diverse denominazioni in ragione della sua configurazione strutturale e morfotopologica oppure in relazione al materiale usato per la struttura o per il manto superficiale. *Ai fini del regolamento di attuazione, approvato con D.P.G.R.*

75/R/2013, recante le istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza, si assume la definizione di "copertura" ivi contenuta*.

8. Si definiscono "**intercapedini**" gli spazi variamente configurati, delimitati da strutture portanti, pareti, pannellature fisse o controsoffitti, e aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria, finalizzata alla salubrità, al comfort igrometrico o alla climatizzazione dei locali dell'edificio, oppure esclusiva funzione tecnologica, finalizzata all'alloggiamento di tubazioni o impianti. L'accessibilità alle intercapedini è limitata alle sole operazioni di ispezione e manutenzione. Sono da considerarsi intercapedini spazi quali scannafossi, gattaiolati, cavedi, colonne per la ventilazione di locali tecnici o vani accessori, camini del vento, sottotetti non praticabili.

9. Si definisce "**intradosso**" il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai, oppure, nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili, il piano di imposta dell'orditura secondaria con interasse non superiore a cm. 80. Ai fini dell'individuazione dell'intradosso non rileva la presenza di eventuali controsoffitti, né l'eventuale maggior spessore dell'orditura principale.

10. Si definisce "**loggia o portico**" lo spazio praticabile coperto, aperto sul fronte esterno su uno o più lati talora scanditi da pilastri o colonne, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o comunque a uso privato esclusivo. Laddove non collocati al piano terreno la loggia o il portico sono di norma delimitati da un parapetto o da una ringhiera. Le logge o portici, seppur esterni all'involucro edilizio, concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio.

11. Si definiscono "**parti condominiali o di uso comune**" i locali o spazi variamente configurati non afferenti in via esclusiva a singole unità immobiliari, quali ad esempio porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensori condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, autorimesse collettive, lavatoi comuni, cabine idriche, centrali termiche condominiali, chiostrine, cortili interni.

12. Si definisce "**pensilina**" la struttura accessoria di copertura, realizzata con materiali durevoli, posta in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

13. Si definisce "**piano o locale fuori terra**" il piano dell'edificio (o singolo locale) il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte a una quota superiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio medesimo.

14. Si definisce "**piano o locale interrato**" il piano dell'edificio, o singolo locale, il cui soffitto, misurato all'intradosso, risulti in ogni sua parte a una quota pari o inferiore a quella del terreno, del marciapiede, della pavimentazione, nonché di eventuali rampe o scale esterne, posti in aderenza all'edificio medesimo. In caso di manufatti isolati, ovvero di locali in tutto o in parte esterni all'area di sedime dell'edificio cui afferiscono, si considerano interrati solo i locali, o parti di essi, il cui estradosso di copertura non fuoriesca dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio medesimo.

15. Si definisce "**piano o locale seminterrato o parzialmente interrato**" il piano dell'edificio, o singolo locale, posto a una quota intermedia rispetto ai piani o locali fuori terra e a quelli interrati. Si considerano prevalentemente interrati i piani o i locali seminterrati la cui volumetria, misurata al lordo delle pareti perimetrali esterne, sia in prevalenza collocata al di sotto della quota del terreno, del marciapiede, della pavimentazione, nonché di eventuali rampe o scale esterne, posti in aderenza all'edificio.

16. Si definisce "**piano sottotetto**" il piano dell'edificio posto immediatamente sotto la copertura, comunque configurata, delimitato inferiormente da un solaio praticabile e utilizzabile per spazi o locali destinati alla permanenza continuativa di persone, se provvisto di idonei requisiti igienico-sanitari, ovvero per spazi o locali accessori, se sprovvisto dei suddetti requisiti. I sottotetti non praticabili delimitati inferiormente da controsoffitti o elementi consimili, aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria o tecnologica, sono da considerarsi intercapedini.

17. Si definisce "**porticato**" lo spazio coperto situato al piano terreno o ad altro livello di accesso all'edificio, scandito da colonne o pilastri, aperto lungo il perimetro esterno dell'edificio, o verso spazi pertinenziali interni, e costituente spazio condominiale o di uso comune, oppure pubblico o asservito a uso pubblico. Non fanno parte del porticato le eventuali porzioni delimitate da pareti, infissi o altri elementi suscettibili di determinare vani chiusi. Il porticato, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.

18. Si definisce "**serra solare**" l'elemento di architettura bioclimatica, dalle caratteristiche obiettivamente distinte da quelle delle comuni verande, costituito da una serra vera e propria finalizzata a introitare la radiazione solare coadiuvando nella stagione invernale il riscaldamento dell'edificio o dell'unità immobiliare. La serra solare deve essere posta in condizioni ottimali di irraggiamento e schermata all'irraggiamento durante stagione estiva, per evitare il surriscaldamento dei locali contigui. La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nella documentazione tecnica di progetto, nella quale è quantificata, attraverso i necessari calcoli energetici, la riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale. La serra solare costituisce volume tecnico e non può essere destinata alla permanenza continuativa di persone, né dotata a tal fine di climatizzazione artificiale. Essa concorre alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio.

19. Si definisce "**soppalco**" la struttura orizzontale praticabile con la quale è ricavata, all'interno di un locale principale di idonea altezza, un quantitativo aggiuntivo di superficie utile abitabile o agibile (Sua), oppure di superficie non residenziale o accessoria (Snr). Il soppalco ha almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato.

20. Si definisce "**terrazza**" il ripiano orizzontale esterno aperto e praticabile, delimitato da un parapetto o da una ringhiera, realizzato a copertura di parti dell'edificio, direttamente accessibile da un'unità immobiliare o da parti condominiali o di uso comune. Laddove assolva in tutto o in parte alla funzione di copertura principale dell'edificio o di parti di esso la terrazza assume, secondo le diverse configurazioni, la denominazione di lastrico solare o di terrazza a tasca.

21. Si definisce "**tettoia**" la costruzione o struttura sorretta da pilastri, o altri elementi strutturali puntiformi, prevalentemente o totalmente priva di tamponamenti esterni e provvista di una copertura capace di offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici. Adibita a usi accessori a un'attività principale di riferimento, oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali, la tettoia può essere:

- a) libera su tutti i lati;
- b) libera su due o tre lati e, per i restanti, posta in aderenza a un fabbricato principale, dal quale può avere anche accesso diretto.

La tettoia di cui alla lett. b), ove configurata come struttura obiettivamente distinta dal fabbricato principale dal punto di vista morfotipologico e strutturale, costituisce fattispecie distinta dalla loggia o portico e dal porticato. La sagoma della tettoia così configurata è da considerarsi autonoma e distinta da quella del fabbricato principale al quale è posta in aderenza.

22. Si definisce "**veranda**" il locale o spazio praticabile coperto ricavato delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone, sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda, una tettoia direttamente accessibile da un'unità immobiliare, o parte di essa. L'installazione di infissi vetrati per la realizzazione della veranda costituisce modifica dell'involucro edilizio, mentre non rileva ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio.

23. Si definiscono "**volumi tecnici**" i manufatti in genere finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici a servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle vigenti norme in materia di sicurezza. I volumi tecnici hanno caratteristiche morfotipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e possono essere sia esterni sia interni all'involucro edilizio di riferimento, parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, oppure posti al di sopra della

copertura dell'edificio. Sono esemplificativamente da considerarsi volumi tecnici manufatti quali: cabine elettriche; vani caldaia; locali in genere per impianti centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque idrosanitarie; extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine; cisterne e serbatoi idrici; abbaini e altri elementi consimili di accesso alla copertura; serre solari; contenitori di macchinari e impianti per attività produttive. Concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio di riferimento solo i volumi tecnici posti in aderenza o sulla copertura del medesimo, e che risultino totalmente integrati con esso dal punto morfotipologico o strutturale.

ART. 35 - PARETI FINESTRATE

1. Si considerano "**pareti finestrate**" tutte quelle che presentino finestre e/o porte finestre. Ai fini del rispetto delle distanze tra pareti finestrate, le stesse, pur se appartenenti allo stesso fabbricato, si considerano "diverse" se tra l'una e l'altra è presente un arretramento/sfalsamento maggiore o uguale a cm 30, o variazione dell'inclinazione maggiore o uguale a 5°.
2. Non costituiscono pareti finestrate:
 - a) le pareti prive di aperture di qualsiasi genere verso l'esterno;
 - b) le pareti che presentino solo porte o finestre a servizio di vani scala;
 - c) le pareti che presentino porte o finestre di locali primari e accessori diretti qualificabili come "luci" ai sensi dell'art. 901 del Codice Civile, a condizione che le stesse siano irrilevanti ai fini di garantire i requisiti minimi di illuminazione e ventilazione naturale diretta prescritti per tali locali.

ART. 36 - LOCALE

1. Si definisce "**locale**" la porzione di unità immobiliare destinata a uno specifico utilizzo e dotata di autonomia funzionale.
2. Si definisce "**locale plurifunzione**" il locale destinato a ospitare più funzioni distinte, diverse dalla residenza, svolte sia contemporaneamente sia in particolari e distinte occasioni e orari.
3. Il dimensionamento, il confinamento e la conformazione dei locali devono rispondere a criteri di coerenza tipologica con la funzione prevista e di compatibilità tra funzioni contigue, evitando la formazione di spazi angusti e difficilmente arredabili.
4. Non costituiscono "locale" i volumi tecnici e gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (scannafossi e simili) o al passaggio e alla manutenzione degli impianti (cavedi e simili).

ART. 37 - ALLOGGIO

1. Si definisce "**alloggio**" l'insieme dei vani abitabili e degli accessori diretti collegati funzionalmente e fisicamente tra di loro, senza interruzioni derivanti da spazi comuni ad altre unità immobiliari, destinati a soddisfare le esigenze della residenza e tali da soddisfare i requisiti minimi previsti dalla vigente normativa igienico-sanitaria (D.M. 5 luglio 1975). Sono fatte salve le unità immobiliari a destinazione residenziale esistenti o legittimate all'entrata in vigore del presente Regolamento.

CAPO II - DISTANZE DA FABBRICATI, CONFINI E STRADE

ART. 38 - DISTANZA TRA FABBRICATI (Df)

1. Si definisce "**distanza tra fabbricati**" (Df) la lunghezza del minimo segmento orizzontale congiungente la parte più sporgente delle costruzioni che si fronteggiano.
2. Sono esclusi dal computo della distanza tra fabbricati:
 - a) gli elementi ornamentali;

- b) i terrazzi, le scale a sbalzo, gli aggetti di gronda e le pensiline, aggettanti non più di ml 1,50 dal piano di facciata. Nel caso di aggetti superiori a ml 1,50 la distanza è computata sulla sola parte eccedente tale lunghezza;
 - c) le prime cinque alzate dei gradini esterni delle costruzioni;
 - d) l'incremento di altezza dell'edificio (cm 30) derivante dall'inserimento di un cordolo perimetrale di copertura, laddove preesista il rispetto delle distanze prescritte dal Codice Civile.
3. Le porzioni di edificio completamente interrato e i volumi tecnici di nuova realizzazione, laddove non concorrano alla determinazione dell'involucro edilizio, devono mantenere una distanza minima dalle costruzioni e dai confini (Dc) non inferiore a ml 1,50.
4. La misura della distanza fra fabbricati (Df) da rispettare nella realizzazione di opere edilizie è disciplinata dagli strumenti della pianificazione urbanistica.
5. Ove non specificatamente disciplinate dagli strumenti della pianificazione urbanistica, nelle zone territoriali omogenee "A", negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale; per i nuovi edifici ricadenti in altre zone è prescritta la distanza minima assoluta di ml 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. L'obbligo del rispetto della distanza opera tra costruzioni che si fronteggino anche solo in parte; non opera invece quando le costruzioni, pur trovandosi da bande opposte alla linea di confine non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante. In questo caso, la distanza minima tra gli spigoli non dovrà essere inferiore a ml 3 misurata con il metodo del raggio.
6. Per la definizione di "pareti finestrate" si rimanda all'art. 35.
7. Per edifici con altezza superiore ai ml 10 il distacco minimo sarà pari all'altezza del fabbricato più alto.
8. Non è richiesto il rispetto della distanza minima tra fabbricati (Df) nel caso di edificazione in aderenza o in appoggio a pareti non finestrate di edifici esistenti, fino all'altezza massima (Hmax) dei medesimi.
9. Il rispetto delle distanze di ml 10 tra pareti finestrate e fabbricati antistanti non si applica per:
- a) i manufatti per impianti tecnologici pubblici o di uso pubblico al servizio del territorio di modesta entità e per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, percorsi sopraelevati etc.);
 - b) opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia ai sensi dell'art. 137 della L.R. 65/2014;
10. Negli interventi su pareti esistenti prive di finestre, che si trovino a distanza inferiore a ml 10 rispetto agli edifici antistanti, non è ammessa la realizzazione di nuove aperture; è comunque ammessa la realizzazione di "luci" come definite dal Codice Civile.
11. Negli interventi su pareti finestrate esistenti, che si trovino a distanza inferiore a ml 10 rispetto agli edifici antistanti, è ammessa la realizzazione di nuove aperture e/o la modifica di quelle esistenti previo assenso del confinante, mediante atto pubblico registrato e trascritto, nel caso in cui la parete oggetto di intervento sia posta a una distanza dal confine di proprietà inferiore a ml 1,50; è comunque ammessa la realizzazione di "luci" come definite dal Codice Civile.
12. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia ricostruttiva devono rispettare le distanze previste per la nuova edificazione; per gli interventi di ristrutturazione edilizia tale obbligo è limitato alle porzioni che modificano la sagoma dell'edificio originario.
13. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi da quelli di cui al comma precedente, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti; eventuali costruzioni aggiuntive debbono rispettare le distanze previste per la nuova edificazione.
14. E' prescritto il rispetto della normativa vigente per le costruzioni in zona sismica.

ART. 39 - DISTANZA DAI CONFINI (Dc)

1. Si definisce “**distanza dai confini**” (Dc) la lunghezza del minimo segmento orizzontale congiungente la parte più sporgente delle costruzioni e il confine di proprietà.
2. Sono esclusi dal computo della distanza dai confini:
 - a) gli elementi ornamentali;
 - b) i terrazzi, le scale a sbalzo, gli aggetti di gronda e le pensiline, aggettanti non più di ml 1,50 dal piano di facciata. Nel caso di aggetti superiori a ml 1,50 la distanza è computata sulla sola parte eccedente tale lunghezza;
 - c) le prime cinque alzate dei gradini esterni delle costruzioni;
 - d) l'incremento di altezza dell'edificio (cm 30) derivante dall'inserimento di un cordolo perimetrale di copertura, laddove preesista il rispetto delle distanze prescritte dal Codice Civile.
3. Le porzioni di edificio completamente interrato e, i volumi tecnici di nuova realizzazione, laddove non concorrano alla determinazione dell'involucro edilizio, devono mantenere una distanza minima dai confini (Dc) non inferiore a ml 1,50.
4. Ove non specificatamente disciplinata dagli strumenti della pianificazione urbanistica, la distanza dai confini (Dc) non potrà essere inferiore a ml 5.
5. In caso di accordo fra confinanti, mediante atto pubblico registrato e trascritto e fatte salve le distanze tra fabbricati (Df), le distanze indicate al comma 4 possono essere ridotte, fino all'edificazione dei fabbricati sul confine.
6. Nelle aree di completamento o di addizione degli insediamenti in cui lo strumento della pianificazione urbanistica consente la realizzazione di edifici di altezza maggiore di ml 10, (fermo restando il rispetto della distanza fra fabbricati (Df) pari all'altezza dell'edificio più alto), la distanza dal confine deve essere pari alla metà dell'altezza massima consentita nella zona.
7. Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, fino alla ristrutturazione edilizia conservativa, si mantengono le distanze preesistenti; qualora i medesimi comportino:
 - a) la sopraelevazione, si dovranno rispettare le distanze preesistenti con un minimo di ml 3;
 - b) l'ampliamento, si dovranno rispettare le distanze preesistenti con un minimo di ml 5.

ART. 40 - DISTANZA DAI CONFINI DI ZONA (Dz)

1. Si definisce “**distanza dai limiti di zona**” (Dz) la lunghezza del minimo segmento orizzontale congiungente la parte più sporgente delle costruzioni e il confine delle zone territoriali omogenee individuate dagli atti di governo del territorio comunale.
2. Sono esclusi dal computo della distanza dai limiti di zona:
 - a) gli elementi ornamentali;
 - b) i terrazzi, le scale a sbalzo, gli aggetti di gronda e le pensiline, aggettanti non più di ml 1,50 dal piano di facciata. Nel caso di aggetti superiori a ml 1,50 la distanza è computata sulla sola parte eccedente tale lunghezza;
 - c) le prime cinque alzate dei gradini esterni delle costruzioni;
 - d) l'incremento di altezza dell'edificio (cm 30) derivante dall'inserimento di un cordolo perimetrale di copertura, laddove preesista il rispetto delle distanze prescritte dal Codice Civile.
3. La misura della distanza dai limiti di zona (Dz) da rispettare nella realizzazione di opere edilizie è disciplinata dagli strumenti della pianificazione urbanistica.
4. Ove non specificatamente disciplinata dagli strumenti della pianificazione urbanistica, la distanza dai limiti di zona (Dz) per le aree a destinazione pubblica, sia esistenti sia di previsione negli strumenti medesimi, non può essere inferiore a ml 1,50, salvo assenso concesso dall'Amministrazione competente. In tutti gli altri casi non è stabilita una distanza minima dai limiti di zona; resta ferma la distanza minima di ml 1,50 dal limite degli insediamenti di cui agli strumenti della pianificazione urbanistica.

ART. 41 - DISTANZA DALLE STRADE (Ds)

1. Si definisce “**distanza dalle strade**” (Ds) la lunghezza del minimo segmento orizzontale congiungente la parte più sporgente delle costruzioni e il "confine stradale" come definito dall'art. 3, comma 1, punto 10) del D.Lgs. 285/1992 (Nuovo Codice della strada): limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
2. Sono esclusi dal computo della distanza dalle strade:
 - a) gli elementi ornamentali;
 - b) i terrazzi, le scale a sbalzo, gli aggetti di gronda e le pensiline, aggettanti non più di ml 1,50 dal piano di facciata. Nel caso di aggetti superiori a ml 1,50 la distanza è computata sulla sola parte eccedente tale lunghezza;
 - c) le prime cinque alzate dei gradini esterni delle costruzioni;
 - d) l'incremento di altezza dell'edificio (cm 30) derivante dall'inserimento di un cordolo perimetrale di copertura, laddove preesista il rispetto delle distanze prescritte dal Codice Civile.
3. La sede stradale va considerata nel suo stato di fatto, o quella prevista negli elaborati di progetto degli atti di governo del territorio, qualora quest'ultima risulti più estesa.
4. Ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 285/1992 (Nuovo Codice della strada), le strade, in relazione alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, sono classificate nei seguenti tipi:
 - a) A - Autostrade;
 - b) B - Strade extraurbane principali;
 - c) C - Strade extraurbane secondarie;
 - d) D - Strade urbane di scorrimento;
 - e) E - Strade urbane di quartiere;
 - f) F - Strade locali;
 - g) F-bis - Itinerari ciclopedonali.
5. La distanza dal confine stradale, da rispettare fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 285/1992 (Nuovo Codice della strada), è stabilita dagli artt. 16 e 17 del Codice medesimo, nonché dagli artt. 26 e 27 del relativo Regolamento di esecuzione (D.P.R. 16/12/1992, n. 495):
 - a) nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, la distanza da rispettare non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi o escavazioni e in ogni caso non può essere inferiore a ml 3;
 - b) nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, le distanze da rispettare non possono essere inferiori a:
 - 1) ml 60 per le strade di tipo A;
 - 2) ml 40 per le strade di tipo B;
 - 3) ml 30 per le strade di tipo C;
 - 4) ml 20 per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'art. 3, comma 1, n. 52 del Codice;
 - 5) ml 10 per le "strade vicinali" di tipo F;
 - c) all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi (Lotti liberi, Interventi di recupero a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo, Aree di completamento o di addizione degli insediamenti interni al perimetro dei centri abitati), le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - 1) ml 30 per le strade di tipo A;
 - 2) ml 20 per le strade di tipo B;
 - 3) ml 10 per le strade di tipo C;

d) nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, le distanze da rispettare non possono essere inferiori a:

- 1) ml 5 per le strade di tipo A e B;
- 2) ml 3 per le strade di tipo C e F;

e) per le strade di tipo F, nel caso di cui alla lettera c), non sono stabilite distanze minime per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, nonché la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione;

f) per impiantare alberi lateralmente alla strada, la distanza da rispettare non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a ml 6;

g) per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a ml 1 sul terreno, la distanza da rispettare non può essere inferiore a ml 1. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori a ml 1 costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre cm 30 dal suolo;

h) la distanza da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore a ml 1 sul terreno, non può essere inferiore a ml 3. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore a ml 1 sul terreno costituite come previsto alla lettera g) e per quelle di altezza inferiore a ml 1 sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre cm 30 dal suolo;

i) le prescrizioni contenute nelle lettere a) e h) non si applicano alle opere e colture preesistenti.

6. La distanza dal confine stradale, da rispettare all'interno dei centri abitati, è stabilita dagli artt.18 e 19 del D.Lgs. 285/1992 (Nuovo Codice della strada), nonché dall'art. 28 del relativo Regolamento di esecuzione:

a) nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, le distanze da rispettare non possono essere inferiori a:

- 1) ml 30 per le strade di tipo A;
- 2) ml 20 per le strade di tipo D;

b) per le strade di tipo E e F, nei casi di cui alla lettera a), non sono stabilite distanze minime;

c) in assenza di strumento urbanistico vigente, le distanze da rispettare non possono essere inferiori a:

- 1) ml 30 per le strade di tipo A;
- 2) ml 20 per le strade di tipo D e E;
- 3) ml 10 per le strade di tipo F;

d) nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, le distanze da rispettare non possono essere inferiori a:

- 1) ml 3 per le strade di tipo A;
- 2) ml 2 per le strade di tipo D;

e) per le altre strade, nei casi di cui alla lettera d), non sono stabilite distanze minime.

7. La misura della distanza dalle strade (Ds) da rispettare nella realizzazione di opere edilizie è disciplinata dagli strumenti della pianificazione urbanistica.

8. Ove non specificatamente disciplinata dagli strumenti della pianificazione urbanistica, all'interno dei centri abitati è prevista una distanza minima dalla strada pari a:

- a) ml 5 per strade di larghezza inferiore a ml 7;
- b) ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;
- c) ml 10 per strade di larghezza superiore a ml 15.

9. In caso di strada a larghezza variabile fra le categorie a), b) e c), la verifica sarà eseguita con riferimento alla larghezza della strada limitata al fronte del lotto di terreno interessato.

10. Distanze diverse potranno essere adottate nel caso in cui ciò sia espressamente previsto negli elaborati degli atti di governo del territorio comunali e a condizione che si tratti di opere da realizzarsi attraverso interventi urbanistici preventivi.

11. Fatto salvo quanto disposto dal comma 8, nell'ambito di tessuti edilizi in cui sia individuabile un allineamento prevalente dei fabbricati esistenti, è consentito, in alternativa, allineare le nuove costruzioni, o gli ampliamenti, al fabbricato esistente più distante dalla strada, prendendo a riferimento i due lotti edificati adiacenti.

12. Fatto salvo quanto disposto dal D.Lgs. 285/1992 (Nuovo Codice della strada), gli interventi di ricostruzione o sopraelevazione di edifici esistenti, posti a una distanza dalla strada inferiore a quella prescritta, possono essere eseguiti nel rispetto di detta distanza inferiore.

13. Fatto salvo quanto disposto dal D.Lgs. 285/1992 (Nuovo Codice della strada), per i volumi tecnici, pergolati, gazebo, arredi da giardino, piccoli manufatti con funzioni accessorie e installazioni stagionali, si dovrà rispettare la distanza minima dalla strada di almeno ml 1,50.

14. Sono comunque fatte salve deroghe alle distanze dalle strade previste da norme regionali e nazionali e le disposizioni del D.Lgs. 285/1992 (Nuovo Codice della strada).

15. E' prescritto il rispetto della normativa vigente per le costruzioni in zona sismica.

ART. 42 - DEROGHE ALLE DISTANZE MINIME E ALLE ALTEZZE MASSIME DEGLI EDIFICI

1. E' permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al Titolo II del D.P.R. 380/2001, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal presente Regolamento, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici, per i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici.

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI DI COMPETENZA COMUNALE

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I - ORGANISMI CONSULTIVI

ART. 43 - COMMISSIONE EDILIZIA

1. Al fine di garantire i necessari requisiti di parità di trattamento e trasparenza nell'applicazione della vigente disciplina urbanistica e edilizia, è istituita, quale organo tecnico-consultivo del Comune, la Commissione Edilizia. La Commissione Edilizia è formata:

- a) dal Dirigente del Settore assetto del territorio o suo delegato;
- b) dal responsabile del procedimento/tecnico istruttore;
- c) da quattro soggetti professionalmente competenti, per specifica preparazione ed esperienza, nelle discipline riguardanti l'edilizia, l'urbanistica e l'ambiente, di cui un ingegnere, un architetto, un geologo e un geometra.

2. Il Sindaco o l'Assessore con le deleghe all'Urbanistica, Edilizia ed Assetto del territorio, possono partecipare alle sedute della Commissione, senza diritto di voto, al solo fine di prendere visione del progetto.

3. I componenti di cui alle lettere a), b) sono componenti di diritto. I componenti elettivi di cui alla lettera c) sono professionisti scelti con procedura comparativa in base ad una terna proposta dagli ordini e/o collegi di appartenenza, nominati dalla Giunta Comunale.

4. Il responsabile del procedimento partecipa alla seduta della Commissione senza diritto di voto, al solo fine di illustrare l'istruttoria del progetto.

5. In caso di rinuncia o dimissione di un membro elettivo, esso dovrà essere sostituito seguendo la stessa procedura adottata per la nomina del rinunciatario o dimissionario, entro trenta giorni dalla data di comunicazione di rinuncia o di dimissioni.

6. Saranno considerati dimissionari gli esperti che, senza giustificato motivo, risultano assenti per tre sedute consecutive.
7. I componenti elettivi durano in carica per il periodo di tempo corrispondente al mandato amministrativo del Sindaco e alla scadenza del mandato possono essere confermati una sola volta.
8. La carica di componente della Commissione è incompatibile:
 - a) con la carica di consigliere comunale, ovvero di membro della Giunta Comunale;
 - b) con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o enti, aziende o società da esso dipendenti;
 - c) con i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, organi o istituti, devono esprimere pareri obbligatori sulle pratiche sottoposte alla Commissione stessa.
9. Non possono far parte, contemporaneamente, della Commissione Edilizia, componenti che abbiano tra loro un grado di parentela (fratelli, ascendenti, discendenti, affini di primo grado, adottante o adottato).
10. Per tutta la durata del mandato, il componente nominato della Commissione e i tecnici a esso legati in associazione professionale, non possono accettare incarichi professionali (pubblici o privati) riferiti ad attività edilizie connesse al territorio comunale. Sono fatti salvi gli incarichi che siano conferiti in data antecedente alla deliberazione di nomina. In tali ipotesi al commissario è preclusa la partecipazione alle sedute aventi all'ordine del giorno l'intervento oggetto dell'incarico.
11. I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti o argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio, allontanandosi dalla seduta. L'obbligo sussiste anche nell'ipotesi in cui i progetti e gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti fino al quarto grado o affini o al coniuge di un membro della Commissione.
12. I membri della Commissione decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità sopravvenuta successivamente alla loro nomina.
13. La Commissione Edilizia è presieduta dal Dirigente del Settore assetto del territorio o suo delegato, senza diritto di voto.
14. La Commissione Edilizia è chiamata a esprimere un parere consultivo e non vincolante, fermo restando che anche quando questo sia favorevole, non costituisce presunzione per il rilascio dell'atto abilitante.
15. Il parere della Commissione Edilizia è acquisito nei seguenti casi:
 - a) opere soggette a permesso di costruire, permesso di costruire a sanatoria e attestazione di conformità edilizia a sanatoria;
 - b) piani attuativi;
 - c) casi di particolare rilevanza o complessità, con riferimento a specifica motivazione del responsabile del procedimento, compresi i casi in cui, ai sensi della normativa vigente in materia, in alternativa al permesso di costruire, gli interventi possono essere realizzati mediante segnalazione certificata di inizio attività (SCIA);
 - d) interventi per i quali sia necessaria una verifica in materia geologico-geotecnica e idraulica;
 - e) interventi assoggettati a verifica preventiva dal vigente strumento di pianificazione urbanistica o dal presente Regolamento.
16. È comunque facoltà del responsabile del servizio e/o del responsabile del procedimento di sottoporre all'esame della Commissione Edilizia e di ottenere il relativo parere, quei progetti edilizi che ritengono opportuno di dover sottoporre alla Commissione stessa.
17. Il parere della Commissione Edilizia è reso in ordine alla conformità agli strumenti della pianificazione urbanistica e alle norme in materia edilizia e urbanistica, agli aspetti compositivi e architettonici delle opere edilizie e/o interventi edilizi e al loro inserimento nel contesto urbano e ambientale.
18. La Commissione Edilizia è convocata, con un anticipo di almeno tre giorni, dal presidente. Normalmente le adunanze della Commissione sono mensili, straordinariamente ogni volta che vi è necessità di acquisizione del parere da parte del responsabile del procedimento.

19. Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno la metà più uno dei componenti. La Commissione si esprime a maggioranza e con parere motivato.

20. Possono essere sentiti straordinariamente, per chiarimenti, i tecnici che hanno firmato i progetti esaminati dalla Commissione, previa apposita istanza dei medesimi o su richiesta della Commissione stessa; di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

21. I processi verbali delle adunanze sono trascritti su apposito registro dal segretario della Commissione e devono contenere la motivazione del parere espresso e il nominativo degli esperti eventualmente invitati; in caso di non unanimità devono anche essere riportati i voti ottenuti (favorevole, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto. I verbali delle adunanze sono firmati da tutti i componenti della Commissione.

22. Le funzioni di segretario della Commissione Edilizia sono svolte dal responsabile del procedimento edilizio, che può farsi assistere da altro impiegato delegato.

23. Trascorsi sessanta giorni senza che l'interessato abbia provveduto a produrre eventuali integrazioni richieste dalla Commissione Edilizia per il proseguimento della pratica, la pratica sarà archiviata (con semplice comunicazione all'interessato) e lo stesso dovrà presentare nuova domanda.

24. Al componente elettivo della Commissione è corrisposto un gettone a titolo di rimborso forfettario per la partecipazione alle sedute. L'importo del gettone è equiparato a quello dei consiglieri comunali e adeguato di conseguenza. La partecipazione alle sedute della Commissione dei membri dipendenti di enti pubblici non in quiescenza è assicurata nell'ambito dei compiti istituzionali delle amministrazioni presso le quali gli stessi prestano servizio e non dà luogo alla corresponsione di alcun gettone.

ART. 44 - COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

1. La Commissione per il paesaggio svolge i compiti di organismo consultivo del Comune, nell'esercizio delle funzioni a esso sub-delegate in materia di paesaggio e opera nel rispetto delle disposizioni dettate dal "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e dalle vigenti norme regionali in materia.

2. La Commissione per il paesaggio è costituita da tre esperti in materia paesaggistica, in possesso dei requisiti di idoneità stabiliti dal "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e dalle norme regionali.

3. I compiti consultivi della Commissione per il paesaggio consistono in:

- a) pareri obbligatori su istanze di autorizzazione paesaggistica;
- b) pareri non obbligatori su istanze di autorizzazione paesaggistica semplificata (solo su espressa richiesta del responsabile del Servizio edilizia/urbanistica);
- c) valutazioni preliminari di compatibilità paesaggistica di piani attuativi, progetti unitari convenzionati, varianti urbanistiche che interessano immobili o aree soggette a tutela paesaggistica (solo su espressa richiesta del responsabile del servizio edilizia/urbanistica);
- d) altri contributi inerenti la tutela e valorizzazione del paesaggio correlati ad adempimenti di competenza del Comune.

4. La Commissione per il paesaggio si determina con la presenza e il voto concorde di almeno due membri. Ciascun membro ha diritto di far verbalizzare le motivazioni del proprio voto. Ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica il parere reso dalla Commissione ha natura obbligatoria non vincolante.

5. Svolge le funzioni di segretario della Commissione il responsabile del procedimento amministrativo in materia di autorizzazione paesaggistica, o altro dipendente delegato dal responsabile del servizio cui sono attribuite le competenze in materia paesaggistica.

6. La Commissione per il paesaggio è istituita dal Consiglio Comunale mediante apposita deliberazione, con la quale è effettuata la nomina dei tre membri che la compongono. Essi sono selezionati mediante le modalità stabilite dalle disposizioni regionali. La deliberazione di nomina dei componenti è corredata dei curricula attestanti il possesso dei requisiti di idoneità stabiliti dalle

disposizioni statali e regionali e dell'eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità nella materia paesaggistica.

7. I tre membri della Commissione restano in carica per cinque anni e possono essere nominati una sola volta nello stesso territorio. Alla scadenza del termine la Commissione si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione.

8. La carica di componente della Commissione è incompatibile:

- a) con la carica di consigliere comunale, ovvero di membro della Giunta Comunale;
- b) con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o enti, aziende o società da esso dipendenti;
- c) con i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione per il paesaggio.

9. Per tutta la durata del loro mandato, i membri della Commissione per il paesaggio e i tecnici a essi legati in associazione professionale, non possono accettare incarichi professionali (pubblici o privati) che riguardino la tipologia di atti in materia edilizia e urbanistica di competenza dell'ente presso il quale la Commissione è costituita, per il periodo in cui svolgono le relative funzioni. Sono fatti salvi gli incarichi che siano conferiti in data antecedente alla deliberazione di nomina. In tali ipotesi al commissario è preclusa la partecipazione alle sedute aventi all'ordine del giorno l'intervento oggetto dell'incarico.

10. I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti o argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dalla seduta. L'obbligo sussiste anche nell'ipotesi in cui i progetti e gli argomenti in esame, riguardino interessi facenti capo a parenti fino al quarto grado o affini o al coniuge di un membro della Commissione.

11. I membri della Commissione decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità sopravvenuta successivamente alla loro nomina.

12. Saranno considerati dimissionari i membri che, senza giustificato motivo, siano assenti per tre sedute consecutive della Commissione per il paesaggio.

13. E' facoltà del responsabile del servizio cui sono attribuite le competenze amministrative in materia paesaggistica, previa segnalazione alla Giunta Comunale, di proporre al Consiglio Comunale la sostituzione dei membri che ne abbiano fatto richiesta, o che non abbiano presenziato, nei dodici mesi, ad almeno i due terzi delle sedute della Commissione, ovvero per i quali siano venuti meno i presupposti di diligenza, competenza e leale collaborazione necessari per lo svolgimento della funzione.

14. Il responsabile del procedimento in materia paesaggistica convoca la Commissione per il paesaggio almeno tre giorni prima della seduta.

15. L'ordine del giorno deve contenere l'indicazione dei singoli argomenti da trattare nella seduta convocata.

16. Possono essere straordinariamente sentiti per chiarimenti i tecnici che hanno firmato i progetti esaminati dalla Commissione, previa apposita istanza dei medesimi o su richiesta della Commissione stessa; di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

17. Il segretario per ogni seduta della Commissione redige apposito verbale che deve contenere il nome dei presenti, l'elenco delle questioni trattate, una sintesi dei pareri espressi con l'indicazione se siano stati espressi all'unanimità o a maggioranza. In tale caso devono essere riportate nel verbale le motivazioni dei voti contrari alla decisione assunta. Il verbale è sottoscritto dai componenti della Commissione e dal segretario.

18. Ai membri della Commissione è corrisposto un gettone a titolo di rimborso forfettario per la partecipazione alle sedute. L'importo del gettone è equiparato a quello dei consiglieri comunali e adeguato di conseguenza. La partecipazione alle sedute della Commissione, dei membri dipendenti di enti pubblici non in quiescenza, è assicurata nell'ambito dei compiti istituzionali delle amministrazioni presso le quali gli stessi prestano servizio e non dà luogo alla corresponsione di alcun gettone.

ART. 45 - REQUISITI DEL PROGETTO EDILIZIO

1. Il progetto da depositare ai fini dell'acquisizione del titolo edilizio (permesso di costruire e SCIA) deve verificare:

- a) il rispetto dei vincoli insistenti sull'immobile per le relative finalità e pertanto l'ottenimento delle autorizzazioni e nulla osta prescritti dalle relative norme di legge, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo:
 - 1) vincoli di bene culturale e/o paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
 - 2) aree naturali protette (SIR, SIC, ZPS etc.);
 - 3) vincolo di rispetto di varia natura (cimiteriale, viario e altri);
 - 4) vincoli idrogeologico, di ambito fluviale e idraulico;
- b) la conformità alla disciplina urbanistico-edilizia di livello nazionale e regionale, nei diversi settori afferenti alla tutela idraulica, geologica e sismica, alla sicurezza statica e antincendio delle costruzioni, alle distanze minime dai confini, dalle strade e tra le costruzioni, alle dotazioni di parcheggi prescritte, all'accessibilità anche da parte dei soggetti diversamente abili, all'igiene e salubrità delle costruzioni, alla protezione contro il rumore e al contenimento dei consumi energetici;
- c) la conformità agli atti di governo del territorio comunali e al Regolamento Edilizio, verificando in particolare:
 - 1) la disciplina di tutela idraulica, geologica e sismica definita dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica;
 - 2) la disciplina generale e particolare definita dallo strumento della pianificazione urbanistica e i relativi requisiti in termini di dotazioni riferite ai diversi usi;
 - 3) la disciplina igienico-sanitaria delle costruzioni e dei locali definita dal presente Regolamento e i relativi requisiti generali e particolari (distanze minime dai confini e tra le costruzioni, dotazioni generali di impianti e servizi, dimensionamento, posizione, aerazione e illuminazione dei locali);
 - 4) la disciplina di decoro e tutela dell'immagine urbana definita dal presente Regolamento.

ART. 46 - MODULISTICA, DOCUMENTAZIONE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE PER LE ISTANZE URBANISTICO-EDILIZIE

1. La documentazione da produrre a corredo del progetto è stabilita ai successivi artt. 48 e 49.
2. Le informazioni sulla documentazione di cui al comma 1 e la modulistica per l'inoltro delle istanze urbanistico-edilizie, sono rese disponibili nel sito-web del Comune di Fucecchio e presso i competenti uffici comunali.
3. In corso di istruttoria, ove il responsabile del procedimento ravvisi l'esigenza di integrazioni necessarie per il compiuto esame della conformità urbanistico-edilizia dell'istanza, invita il richiedente a integrare la pratica entro un termine stabilito; tali integrazioni dovranno essere depositate presso il Servizio Protocollo.
4. Per la disciplina dei procedimenti e ricevibilità delle istanze si fa riferimento alle disposizioni legislative regionali in materia; gli aspetti organizzativi sono disciplinati con apposita determinazione dirigenziale.

ART. 47 - MODALITÀ DI GESTIONE TELEMATICA DELLE PRATICHE EDILIZIE

1. *Le modalità di gestione telematica delle pratiche edilizie sono rimandate ad apposito regolamento comunale.*

ART. 48 - ELABORATI DEL PROGETTO EDILIZIO

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

definita, nelle tabelle che seguono, la documentazione di progetto, da appropriare alla tipologia di intervento, da depositare a corredo della modulistica (scaricabile dal sito-web del Comune di Fucecchio).

2. Gli elaborati costituenti il progetto depositato in forma cartacea, devono essere prodotti nel formato UNI A4 o a esso ridotti mediante piegatura, ciascuno provvisto di apposita mascherina identificativa del contenuto della tavola e con spazio sufficiente per i timbri da apporsi da parte del Comune.

3. Gli elaborati costituenti il progetto depositato in forma telematica devono essere redatti con formato, scala e composizione tali da consentirne un'efficace consultazione, come da eventuali specifiche tecniche allo scopo definite e scaricabili dal sito-web del Comune di Fucecchio e comunque riconducibili al formato UNI di cui al comma precedente.

DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO - ELABORATI TESTUALI	
RA	<u>Relazione di analisi storico-critica</u> atta a documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili classificati dallo strumento della pianificazione urbanistica, nei termini e modi da questo precisati.
RT	<u>Relazione tecnico illustrativa</u> contenente: <ul style="list-style-type: none"> - l'identificazione dell'immobile, in termini catastali, di destinazione urbanistica e di legittimità dello stato attuale; - l'illustrazione del progetto; - la dimostrazione di conformità del medesimo ai vincoli insistenti sull'immobile, alle diverse norme incidenti sull'attività edilizia, alla disciplina dello strumento della pianificazione urbanistica e del Regolamento Edilizio; - gli elementi idonei a illustrare il progetto anche per quanto attiene i suoi valori formali e di inserimento nel contesto e le caratteristiche dei materiali; - ricognizione delle urbanizzazioni esistenti, comprensiva dello schema degli smaltimenti e degli approvvigionamenti con relativi particolari tecnici (approvvigionamento idrico, smaltimento e depurazione, disponibilità di energia etc.).
RB	<u>Relazione abbattimento barriere architettoniche</u> , nei casi e nei termini prescritti dalla vigente normativa in materia, comprensiva di dichiarazione di conformità e specifica delle eventuali soluzioni tecniche alternative.
RI	<u>Relazione/dichiarazione di conformità sul rispetto delle norme igienico-sanitarie.</u>
RG	<u>Relazione di carattere geologico e/o geotecnico e/o idraulico</u> , nei casi e nei termini prescritti dalle specifiche normative di settore.
RS	<u>Relazioni tecnico specialistiche</u> in materia di protezione acustica, impianti, contenimento dei consumi energetici, sicurezza in copertura (elaborato tecnico di copertura) e quanto altro previsto dalla vigente normativa di settore, comprensivi degli eventuali progetti.
DF	Documentazione fotografica di rilievo, generale e di dettaglio, dell'immobile, proporzionata alla natura e complessità del medesimo, estesa al fronte dell'edificio e al contesto urbano circostante, con planimetria dei punti di scatto.
AO	Prospetto di autocalcolo degli oneri corredato da relativo elaborato grafico analitico dimostrativo dei calcoli dimensionali.

DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO - ELABORATI GRAFICI				
		Stato attuale	Stato di progetto	Sovrap-posto
MC	<u>Estratto di mappa catastale e urbanistica</u> vigente con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento.	x		
QQ	<u>Planimetria in scala 1/200 con indicazione delle quote plano-altimetriche</u> del lotto interessato e degli spazi pubblici prospicienti, riferite a punti fissi facilmente identificabili.	x	x	x
QC	<u>Planimetria in scala 1/200 con indicazione dell'area di proprietà</u> , degli spazi pubblici e di tutti gli elementi che possono condizionare la progettazione quali collocazione e altezza degli edifici adiacenti, pareti finestrate, cigli	x	x	x

	stradali, corsi d'acqua, servitù pubbliche, alberature e opere a verde etc.			
QV	<u>Planimetria in scala 1/200 delle aree a verde</u> , sia pubbliche sia private, con indicazione delle superfici permeabili, delle alberature di medio e alto fusto e dei parametri che possano determinare la destinazione d'uso di bosco, ai sensi di legge.	x	x	x
SL	Profili dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade e agli edifici circostanti.	x	x	x
VU	Tavola esplicativa analitica dei calcoli per la determinazione dei valori e parametri urbanistici previsti dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia, scomposti in figure geometriche elementari quotate.		x	
PI	<u>Piante nella scala minima 1:100</u> complete di quotatura delle dimensioni del fabbricato e di ciascun vano nonché 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 areo-illuminante.	x	x	x
S	<u>Sezioni adeguatamente rappresentative nella scala minima 1:100</u> , debitamente quotate, sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio e dell'unità immobiliare, i rapporti altimetrici con le aree e gli edifici contigui.	x	x	x
PR	<u>Prospetti nella scala minima 1:100</u> , con indicazione dei materiali, nei casi in cui siano previste modifiche in esterno.	x	x	x

I competenti uffici comunali si riservano la possibilità di richiedere il deposito di ulteriore e specifica documentazione, quale a titolo esemplificativo e non esaustivo: viste d'insieme dell'intervento (assonometrie, prospettive etc.) con inserimento ambientale nel contesto (foto inserimento, rendering etc.), verifica delle ombre portate etc.

ART. 49 - MODALITÀ DI REDAZIONE E PRESENTAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

1. Sulla base delle disposizioni del Titolo V, Capo II della L.R. 65/20014 e dei regolamenti attuativi della medesima, nonché di quanto stabilito dagli strumenti della pianificazione urbanistica, il presente articolo stabilisce in dettaglio i contenuti, i caratteri e le modalità di redazione e presentazione dei piani attuativi, nonché gli elaborati necessari a garantire le relative attività di monitoraggio.
2. I piani attuativi, comunque denominati, costituiscono strumenti della pianificazione urbanistica di attuazione del Regolamento Urbanistico e possono essere di iniziativa pubblica e privata; in quest'ultimo caso i proprietari possono avvalersi di quanto disposto all'art. 108 della L.R. 65/2014 (Consorzi per la realizzazione di piani attuativi).
3. L'atto di approvazione del piano attuativo individua le disposizioni legislative di riferimento e i beni soggetti a espropriazione secondo le procedure e le modalità di cui al D.P.R. 327/2001 e alla L.R. 30/2005.
4. I piani attuativi hanno i contenuti e validità di cui agli artt. 109 e 110 della L.R. 65/20014 e sono approvati dal Comune con le modalità di cui all'art. 111 della medesima Legge.
5. I piani attuativi devono contenere in generale:
 - a) la **ricognizione del quadro conoscitivo di riferimento** ed eventuale integrazione, ove necessaria;
 - b) la **relazione illustrativa e di fattibilità** che dà compiutamente conto della coerenza esterna e interna del piano e che ne motiva i contenuti, con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio-economici rilevanti per l'uso del territorio;
 - c) il **quadro progettuale** comprendente la normativa tecnica di attuazione, l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento, con specifiche indicazioni relative ai prospetti lungo le strade e le piazze, l'individuazione degli edifici, o parti di essi, oggetto di recupero e riuso, con l'indicazione delle specifiche categorie di intervento ammesse, nonché l'indicazione delle tipologie edilizie per i nuovi fabbricati derivanti da interventi di nuova

edificazione o da demolizione e ricostruzione, l'eventuale suddivisione del piano in più unità di intervento tra loro funzionalmente coordinate e ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti e il loro inserimento nel contesto di riferimento, con particolare riguardo alle connessioni ciclopedonali ed ecologiche, al tessuto urbano o al margine con il territorio rurale;

d) le **disposizioni relative alla perequazione urbanistica o alle forme di compensazione urbanistica**, ove previste dal piano;

e) il **progetto delle opere di urbanizzazione** primaria e secondaria, comprendente l'individuazione progettuale di massima delle medesime e la localizzazione degli spazi riservati a opere o impianti di interesse pubblico, ivi compresa la localizzazione delle aree necessarie per integrare la funzionalità delle opere;

f) il **dettaglio delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare**, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, secondo le procedure e modalità previste dalle leggi statali e regionali (Piano particellare);

g) lo **schema di convenzione** atta a regolare gli interventi previsti dal piano e le correlate opere e interventi di interesse pubblico. Nel rispetto della validità del piano, l'attuazione di detti interventi può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento; in tal caso, per ogni stralcio funzionale, nella convenzione sono quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare, nonché le relative garanzie;

h) le **indagini geologico-tecniche** a supporto del piano, redatte ai sensi del D.P.G.R. 53/R/2011;

i) i **pareri preventivi di tutti gli enti gestori dei sottoservizi necessari** alle destinazioni d'uso previste.

6. I piani attuativi devono contenere in particolare:

a) la **ricognizione del quadro conoscitivo di riferimento** dovrà comprendere:

1) lo stralcio delle tavole del Piano Strutturale relative ai Sistemi e Sottosistemi Territoriali, alle Unità Territoriali Organiche Elementari e alle Invarianti strutturali di riferimento, in scala 1:10000, con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento comprendente un intorno di almeno ml 500;

2) lo stralcio delle tavole del Regolamento Urbanistico relative al Quadro generale della disciplina, in scala 1:5000, con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento comprendente un intorno almeno di ml 500;

3) lo stralcio delle tavole del Regolamento Urbanistico relative alla Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni, in scala 1:2000, con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento comprendente un intorno almeno di ml 100;

4) la cartografia, in scala 1:500 (o altra scala adeguata), dello stato di fatto, che evidenzii, con un intorno di almeno di ml 100, gli spazi, le attrezzature e le infrastrutture a rete pubbliche (acquedotti, gasdotti, elettrodotti, fognature, illuminazione pubblica etc.), la situazione vincolistica, le specie arboree, le colture e le costruzioni eventualmente presenti e ogni altro elemento di conoscenza dell'area;

5) il rilievo strumentale plano-altimetrico del terreno (colore rosso), in scala 1:500 (o altra scala adeguata), sulla base della mappa catastale (colore nero), che riporti le quote altimetriche ai capisaldi I.G.M. o catastali e triangolazioni riferite a capisaldi esistenti che non saranno modificati, completo della numerazione progressiva dei punti battuti di cui al libretto delle misure, nonché di alcune sezioni esplicative;

6) il calcolo analitico e totale della superficie territoriale (St) d'intervento, in scala 1:1000 (o altra scala adeguata), con perimetro di piano suddiviso in figure geometriche semplici debitamente quotate e complete di elenco delle singole figure, da eseguire con la formula di Erone sulla base del rilievo strumentale di cui al punto 5);

- 7) la documentazione attestante la proprietà (dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà di cui al D.P.R. 445/2000) delle aree comprese nel piano, l'estratto originale di mappa catastale o tipo di frazionamento aggiornato sullo stato attuale delle proprietà, l'elenco delle particelle, la loro consistenza, partita e nome dei proprietari, esteso all'intero comparto d'intervento;
 - 8) l'inquadrimento planimetrico, in scala 1:2000, con il perimetro di piano (colore magenta tratteggiato) sovrapposto all'estratto di mappa catastale aggiornata (colore nero) e alla cartografia tecnica regionale (colore ciano), completo di legenda ed elenco per particelle con superficie occupata e totale, in mq, nonché delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione suddivise in aree da cedere e aree d'uso pubblico;
 - 9) il rilievo metrico delle unità edilizie esistenti (pianche, prospetti e sezioni in scala 1:200 o altra scala adeguata), con particolare riferimento a quelle di valore storico o ambientale;
 - 10) la documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze, con planimetria dei punti di scatto;
- b) la **relazione illustrativa e di fattibilità** dovrà comprendere:
- 1) l'esposizione storico-descrittiva dell'area e dei fabbricati esistenti;
 - 2) le condizioni attuali dell'area di intervento, con riferimento ad aree edificate, uso del suolo, infrastrutture, servizi, attività presenti e documentazione fotografica;
 - 3) i contenuti del progetto, con riferimento ad obiettivi, opere, distribuzione delle superfici, dimensionamento e attività previste;
 - 4) la verifica di conformità del piano agli atti di governo del territorio comunali e al Regolamento Edilizio, alla programmazione e pianificazione comunale di settore, al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P) e al Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico, nonché il rispetto del quadro vincolistico di riferimento;
 - 5) le analisi socio-economiche che illustrino le finalità, i criteri e le modalità attuative degli interventi previsti;
 - 6) gli elaborati necessari a garantire le attività di monitoraggio di cui all'allegato F;
 - 7) i pareri preventivi di tutti gli enti gestori dei sottoservizi necessari alle destinazioni d'uso previste;
 - 8) l'elenco degli elaborati facenti parte del progetto, compresi gli studi di supporto;
- c) il **quadro progettuale** dovrà comprendere:
- 1) le Norme Tecniche di Attuazione;
 - 2) la planimetria in scala 1:500 (o altra scala adeguata) quotata dell'intervento, sulla base della cartografia tecnica regionale (colore ciano), con l'individuazione del perimetro di piano e delle unità minime di intervento (colore magenta tratteggiato), la rappresentazione del progetto (colore nero) che evidenzia gli eventuali edifici recuperati, le aree destinate a nuova edificazione con l'ingombro massimo dei fabbricati sui lotti (colore rosso tratteggiato), quelle destinate a spazi scoperti privati e quelle destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - 3) le tipologie edilizie con la rappresentazione, in scala 1:200 (o altra scala adeguata al tipo di intervento), delle piante, del prospetto principale e delle sezioni indicative con la quota del piano di calpestio riferita al marciapiede;
 - 4) il progetto in scala 1:500 (o altra scala adeguata al tipo di intervento) della rete di smaltimento liquami degli edifici, raccordata con la fognatura principale e l'eventuale ubicazione delle cabine per l'energia elettrica, con indicazione della rete di distribuzione da stabilirsi in collaborazione con l'ente gestore secondo i pareri di competenza;
 - 5) l'ubicazione delle eventuali isole ecologiche o dei luoghi chiusi di conferimento dei rifiuti per la raccolta porta a porta;
 - 6) l'ubicazione e verifica del dimensionamento delle aree permeabili e degli eventuali bacini di accumulo;

- 7) la tabella dei dati urbanistici per il raffronto tra le previsioni di piano e di progetto;
 - 8) la tabella dei lotti con l'elenco, per lotti, della superficie fondiaria (Sf), della superficie utile lorda (Sul), dell'altezza massima (Hmax), del numero degli alloggi e delle distanze da confini e strade;
 - 9) gli elaborati grafici dello stato di progetto, in scala 1:500, contenenti la situazione vincolistica dell'area e le indicazioni necessarie al fine di una precisa dimostrazione del rispetto delle distanze dai confini, dalle strade, tra costruzioni, dai corsi d'acqua, dagli elettrodotti etc.;
- d) le **altre indagini e dichiarazioni**, se previste, necessarie ai fini della definizione dello strumento della pianificazione urbanistica quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la legittimità urbanistica dell'attuale stato dei luoghi, la valutazione previsionale del clima acustico, la dichiarazione del progettista in merito al rispetto della normativa antisismica, le indagini e rilievo strumentale delle distanze dagli elettrodotti se presenti in prossimità dell'area d'intervento e dichiarazione del progettista in merito a tali risultanze;
- e) la **bozza di convenzione** compilata secondo la modulistica-tipo di cui all'allegato F.
7. Oltre a quanto sopra elencato, il Servizio Urbanistica può richiedere elaborati diversi quali: tipi edilizi, profili e sezioni in scala 1:200, fotomodellazione realistica e/o plastici in scala adeguata e quant'altro ritenuto necessario ai fini della comprensione del progetto presentato e/o dell'inserimento dello stesso nel contesto di riferimento.
8. Tutti gli elaborati dovranno essere forniti in triplice copia cartacea, nonché in formato digitale PDF accompagnati da una dichiarazione che ne attesti la corrispondenza con la documentazione cartacea. Quale supporto all'Ufficio, dovrà essere fornita anche copia dwg o dxf della versione definitiva della planimetria di progetto.
9. Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto prima della stipula della convenzione, in conformità con il Regolamento per la cessione di aree e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione (allegato D) e comprendere, tra l'altro, il nominativo del collaudatore. Il collaudo dovrà seguire le disposizioni della normativa vigente in materia di lavori pubblici.
10. Prima dell'espressione del parere della Commissione Edilizia, il piano dovrà acquisire una valutazione preliminare da parte della Polizia Municipale relativamente al rispetto del D.Lgs. 285/1992 (Nuovo Codice della strada).

CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

ART. 50 - CERTIFICAZIONE DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ

1. Per il disposto dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e della L.R. 65/2014, la certificazione di abitabilità o di agibilità, attestante la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e, ove previsto dalla legge, di accessibilità, è attestata da un professionista abilitato ed è necessaria:
- a) per edifici derivanti da interventi di nuova edificazione;
 - b) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di sostituzione edilizia o di sopraelevazione, totali o parziali;
 - c) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia, o di ampliamento, che riguardino parti strutturali degli edifici;
 - d) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, oppure di ampliamento, contestuali a mutamento della destinazione d'uso;
 - e) per ogni altro intervento edilizio che introduca modifiche incidenti sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, accessibilità delle unità immobiliari.
2. Dalla data del deposito dell'attestazione, correttamente compilata sull'apposito modello disponibile sul sito-web del Comune di Fucecchio e completa dei contenuti e della documentazione

necessari come indicati nel successivo articolo, decorrono l'abitabilità o l'agibilità, nonché i termini per l'effettuazione dei controlli di cui all'art. 149 della L.R. 65/2014.

3. L'incompletezza dell'attestazione e della documentazione allegata o la loro non conformità alle norme e alle disposizioni del presente Regolamento (quando persista a seguito di segnalazione, oltre i termini assegnati per l'integrazione), può comportare l'annullamento degli effetti della certificazione.

ART. 51 - CONTENUTI DEL CERTIFICATO DI ABITABILITÀ/AGIBILITÀ

1. La certificazione di abitabilità/agibilità deve contenere:

- a) l'attestazione della sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e dei relativi impianti, nonché delle condizioni essenziali di utilizzo degli immobili, come elencate al precedente art. 50;
- b) gli estremi del titolo edilizio di riferimento, della certificazione di conformità di fine lavori, dei dovuti depositi e adempimenti in materia di sicurezza statica e sismica, di antincendio, di sicurezza e idoneità degli impianti, di certificazione energetica, di sicurezza per il transito in copertura, di conformità alla normativa in materia di barriere architettoniche, di allaccio alla rete idrica e alla pubblica fognatura, di aggiornamento catastale, oltre che il fascicolo dell'opera ai sensi del D.Lgs. 81/2008, quando dovuto.

ART. 52 - ABITABILITÀ ED USO DI IMMOBILI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO

1. Nel caso di immobili oggetto di condono edilizio, il certificato di abitabilità o agibilità può essere oggetto di deposito ai sensi dell'art. 149 della L.R. 65/2014 a seguito della concessione o dell'autorizzazione in sanatoria, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 35 della L. 47/1985 e dalla Circolare Ministeriale 30 luglio 1985, n. 3357, punto 9, dalla L. 724/1994 e dal D.L. 269/2003 poi convertito in L. 326/2003.

2. Il certificato può essere depositato, in tali casi, nel rispetto dell'art. 9 della Circolare Ministeriale 3357/1985, a condizione che le opere oggetto di condono non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e prevenzione degli incendi e degli infortuni e siano rispettati i principi generali di salubrità, igiene delle costruzioni e approvvigionamento idrico ed energetico richiamati al precedente art. 51, mentre la mancata osservanza di altri parametri e norme regolamentari di dettaglio, ivi comprese quelle di cui all'art. 43 della L. 457/1978 (Caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni), non costituisce ostacolo al deposito della relativa attestazione.

3. La rispondenza alle norme in materia di sicurezza statica, in tali casi, è attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera "b" del terzo comma dell'art. 35 della L. 47/1985 e D.M. 15 maggio 1985.

ART. 53 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE: CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI IMPORTI TABELLARI COMUNALI

1. Alla luce dei costi effettivi degli interventi previsti dalla programmazione delle opere pubbliche comunali in raffronto ai valori medi definiti in base alle tabelle regionali, il Consiglio Comunale stabilisce i criteri per la determinazione degli importi tabellari comunali del contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

2. Per i piani attuativi di iniziativa pubblica o privata è facoltà del Consiglio Comunale, in considerazione della molteplicità di situazioni urbane e territoriali caratterizzanti le singole aree di intervento e in relazione alla natura ed entità delle trasformazioni di volta in volta previste, di fissare il contributo dovuto per oneri di urbanizzazione in sede di approvazione di ogni singolo strumento attuativo. Il contributo fissato dal Consiglio Comunale può discostarsi, in riduzione o incremento, dagli importi tabellari comunali in vigore, restando comunque nei limiti di variazione percentuale fissati dalle norme regionali.

3. Gli aggiornamenti degli importi tabellari del contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione sono di competenza del Consiglio Comunale, ove conseguenti alla ridefinizione da

parte della Regione dei valori medi di riferimento o in ordine a variazioni derivanti dal raffronto con i costi effettivi degli interventi previsti dalla programmazione delle opere pubbliche. I periodici aggiornamenti correlati agli indici ISTAT nazionali relativi alle variazioni dei prezzi al consumo per l'intera collettività (NIC), di competenza dirigenziale, sono applicati senza ulteriori atti alle istanze, segnalazioni e comunicazioni presentate successivamente al 1° gennaio dell'anno seguente (sulla base dei più recenti dati ISTAT disponibili dell'indice).

ART. 54 - CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI

1. In applicazione delle vigenti disposizioni regionali, il contributo per oneri di urbanizzazione è sempre dovuto in relazione agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano, indipendentemente dalla categoria di intervento urbanistico-edilizio, un incremento dei carichi urbanistici in funzione di:

- a) aumento delle superfici utili abitabili o agibili degli edifici;
- b) mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili;
- c) aumento del numero di unità immobiliari, anche in assenza di opere edilizie, fermo restando quanto previsto all'articolo 183, comma 3 della L.R. 65/2014.

2. Ai fini dell'applicazione del contributo per oneri di urbanizzazione si fa riferimento ai parametri urbanistico-edilizi definiti dal D.P.G.R. 64/R/2013.

3. Ai fini dell'applicazione del costo di costruzione, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 10.05.1977 n. 801, il parametro della superficie convenzionale complessiva (Scc nei parametri definiti dal presente Regolamento) è definito come somma della superficie utile abitabile o agibile (Sua) con il 60% della superficie non residenziale o accessoria (Snr).

4. Ferme restando le specifiche disposizioni dettate dalle vigenti norme regionali in materia edilizia, ai fini della determinazione del contributo dovuto per le varie fattispecie di intervento urbanistico-edilizio, si applicano i seguenti criteri:

- a) nei casi di cui al precedente comma 1, il contributo per oneri di urbanizzazione è dovuto anche in caso di interventi comportanti incrementi di sola superficie non residenziale o accessoria (Snr), nei soli casi in cui tali interventi determinino incremento di superficie utile lorda (Sul) e/o volume (V);
- b) per gli edifici con destinazione d'uso industriale e artigianale e commerciale all'ingrosso, il contributo relativo per oneri di urbanizzazione è calcolato utilizzando il parametro della superficie utile lorda (Sul);
- c) il contributo per il costo di costruzione, determinato con le modalità di cui all'art. 53, è dovuto per gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva, fatta eccezione per gli edifici con destinazione d'uso industriale e artigianale e commerciale all'ingrosso. Esso è calcolato:
 - 1) per gli edifici con destinazione d'uso residenziale, in funzione della superficie convenzionale complessiva (Scc), di cui al precedente comma 3;
 - 2) per gli edifici con destinazione d'uso diversa dalla residenza, in funzione dell'importo effettivo dei lavori, documentato con relativa perizia accompagnata da computo metrico estimativo;
- d) nel caso di cambio di destinazione d'uso, si determina un incremento del carico urbanistico esclusivamente quando avviene il passaggio da una destinazione d'uso c.d. "più leggera" (*rectius* meno onerosa secondo le tabelle) a una destinazione c.d. "più pesante" (*rectius* maggiormente onerosa secondo le tabelle);
- e) in caso di interventi comportanti incremento del numero delle unità immobiliari, sono assoggettate al contributo solo le unità derivate. In caso di incertezza circa l'individuazione delle medesime, si considerano tali le unità più piccole, escludendo dall'applicazione del contributo la/e unità di maggiori dimensioni;
- f) per gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva riguardanti singole unità immobiliari facenti parte di complessi edilizi, il contributo per il costo di costruzione è

determinato con esclusivo riferimento alla superficie convenzionale complessiva (Scc) delle unità immobiliari interessate dagli interventi;

g) all'interno degli insediamenti produttivi (industriali o artigianali) la creazione di spazi per portierato e sorveglianza, nonché di parti adibite a uffici e locali di servizio o commerciali (nei limiti dimensionali di cui alle vigenti disposizioni statali e regionali) è ricompresa nella destinazione d'uso produttiva dell'insediamento;

h) gli impianti di distribuzione carburanti sono assimilati alle attività commerciali al dettaglio e sono soggetti al contributo limitatamente alle consistenze costituenti superficie utile lorda (Sul) o volume (V);

i) i depositi merci o di materiali a cielo aperto sono soggetti al contributo per oneri di urbanizzazione limitatamente alle consistenze costituenti superficie utile lorda (Sul) o volume (V), utilizzando al riguardo gli importi tabellari relativi all'attività commerciale al dettaglio; il contributo per il costo di costruzione è fissato nella misura del 10% dell'importo totale delle opere di sistemazione funzionali all'utilizzo dell'area di intervento, risultante da apposita perizia accompagnata da computo metrico estimativo;

j) per gli interventi su immobili a uso agricolo, per i quali non sussistono i presupposti per l'esenzione previsti dalle vigenti norme regionali in materia edilizia, per il calcolo del contributo si fa riferimento agli importi tabellari comunali riferiti alle attività produttive. In tali casi il costo di costruzione non è dovuto;

k) la realizzazione di piscine a uso privato comporta la corresponsione del solo contributo per il costo di costruzione, nella misura del 10% dell'importo totale delle opere da realizzarsi, comprensivo delle dotazioni impiantistiche e delle finiture, risultante da apposita perizia accompagnata da computo metrico estimativo.

5. Ai fini dell'esenzione dal contributo relativo al costo di costruzione, consentita dall'art. 188 della L.R. 65/2014 per "interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento, in misura non superiore al 20% della superficie utile abitabile preesistente, di edifici unifamiliari", si applicano i seguenti criteri:

a) si considerano "unifamiliari" le costruzioni composte di una sola unità immobiliare, aventi superficie convenzionale complessiva (Scc) pari o inferiore a mq 105 e che nella loro interezza, dalle fondazioni alla copertura, risultino completamente autonome;

b) anche nella configurazione modificata prevista dal progetto, devono permanere, oggettivamente riscontrabili, le caratteristiche tipologiche di unifamillarità dell'edificio;

c) l'ampliamento del 20% può essere riferito sia al volume (V) sia alla superficie convenzionale complessiva (Scc) dell'edificio.

6. Fermi restando i casi di esenzione disposti dalle vigenti norme statali e regionali, cui si rinvia, non sono soggetti alla corresponsione di alcun tipo di contributo:

a) le installazioni di infrastrutture e impianti tecnologici per pubblici servizi;

b) le attrezzature di interesse pubblico realizzate da privati o privato sociale, laddove l'avente titolo si impegni, mediante sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, al mantenimento della destinazione di interesse pubblico.

7. Alle istanze edilizie in itinere al momento dell'adozione dei provvedimenti comunali di determinazione o di aggiornamento degli importi tabellari relativi al contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, si applica il regime contributivo vigente al momento della presentazione.

ART. 55 - CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: RATEIZZAZIONI

1. Il contributo può essere rateizzato in non più di sei rate semestrali; in tale ipotesi gli obbligati sono tenuti a prestare al Comune idonee garanzie fideiussorie.

2. Il versamento del contributo, ovvero della prima rata in caso di rateizzazione, deve avvenire:

a) prima del ritiro del titolo abilitativo rilasciato, in caso di permesso di costruire;

- b) al momento della presentazione, in caso di SCIA o di comunicazione di attività edilizia libera onerosa.
3. All'atto della corresponsione del contributo, ovvero delle singole rate, devono essere ripartiti ovvero indicati, rispettivamente, l'importo riferito agli oneri di urbanizzazione primaria, agli oneri di urbanizzazione secondaria e al costo di costruzione.
4. La rateizzazione del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, di cui al comma 1, non presuppone alcun atto di assenso da parte del Comune. All'atto dell'inoltro della pratica edilizia, o comunque entro il termine previsto per il versamento del contributo, l'interessato, nel comunicare la sua intenzione di avvalersi della rateizzazione, può richiedere al competente ufficio comunale il calcolo degli importi delle singole rate e delle relative scadenze.
5. In caso di rateizzazione, l'interessato procede direttamente al versamento della prima rata, nei termini specificati al comma 2, producendo al competente ufficio comunale le ricevute di pagamento nonché la polizza fideiussoria per l'importo residuo dovuto, con i requisiti specificati al comma 6. La scadenza delle rate successive alla prima decorre dalla data di ritiro del permesso di costruire/presentazione della SCIA o della CILA.
6. La polizza fideiussoria di cui al comma 5, emessa da istituto bancario o assicurativo all'uopo abilitati, deve avere i seguenti requisiti:
- a) validità pari alla durata della rateizzazione, con data iniziale coincidente con quella di versamento della prima rata;
 - b) possibilità di svincolo solo previo specifico atto di assenso da parte del Comune;
 - c) importo garantito pari alla somma totale delle rate ancora da corrispondere, maggiorata dagli interessi legali.
7. In caso di rateizzazione, l'interessato è tenuto a fornire, entro 30 giorni dall'avvenuto versamento, al competente ufficio comunale, copia della ricevuta del versamento, al fine di consentire l'opportuna registrazione.
8. In caso di ritardato o omesso versamento del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, si applicano le sanzioni previste dalle vigenti norme regionali. Qualora siano state prestate garanzie fideiussorie che consentano l'escussione immediata e diretta per ciascuna rata, il Comune riscuote gli importi dovuti dopo la scadenza del termine per il pagamento e non si applica la sanzione prevista dalle norme regionali.

ART. 56 - OPERE A SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di contributi dovuti in relazione agli interventi urbanistico-edilizi l'interessato, a scomputo totale o parziale della quota di oneri di urbanizzazione dovuta, ha la facoltà di obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.
2. L'interessato può richiedere lo scomputo totale o parziale degli oneri contestualmente all'inoltro dell'istanza di permesso di costruire o alla presentazione della SCIA, oppure prima del rilascio in caso di permesso. Lo scomputo deve in ogni caso essere autorizzato dal competente organo di governo comunale e presuppone la stipula di un'apposita convenzione, da trascriversi nei registri immobiliari a spese dell'interessato, contenente le modalità e le garanzie previste e l'impegno alla cessione gratuita delle opere al patrimonio del Comune.
3. Lo scomputo può riguardare opere di urbanizzazione indicate dal Comune o, in alternativa, proposte dall'interessato e dettagliatamente individuate dal progettista nel loro ammontare e tipologia. In ogni caso, il progetto deve essere corredato da un computo metrico estimativo, da assoggettarsi a verifica di congruità da parte dei competenti uffici comunali.
4. A garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo, l'interessato deve produrre, in sede di stipula della convenzione, un'adeguata polizza fideiussoria per un importo corrispondente a quello delle opere previste maggiorato del 30%, emessa da istituto bancario o assicurativo all'uopo abilitati, con scadenza finale coincidente con l'avvenuta

approvazione del certificato di collaudo concernente le opere di urbanizzazione oggetto di scomputo e comunque valida fino al termine stabilito dalla convenzione, se diverso e ulteriore.

5. La fideiussione è svincolata, con provvedimento dirigenziale, a seguito di collaudo con esito positivo, effettuato secondo le modalità dettagliate nella convenzione. Qualora alla scadenza del titolo abilitativo riferito alle opere di urbanizzazione si accerti in sede di collaudo che le opere non sono state completamente eseguite, ovvero siano in tutto o in parte non collaudabili, sarà introitato a titolo definitivo il controvalore corrispondente alle opere di urbanizzazione non eseguite o non collaudabili.

ART. 57 - RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO

1. Il contributo per oneri concessori è strettamente connesso al concreto esercizio della facoltà di edificare e pertanto non è dovuto in caso di rinuncia o di mancato utilizzo dell'atto autorizzativo.

2. Qualora il titolare di atti autorizzativi di interventi di natura edilizia e/o urbanistica provveda al versamento del contributo dovuto senza dare effettiva esecuzione ai suddetti interventi o comunque realizzi opere di minore consistenza (es. varianti in corso d'opera), potrà richiedere la restituzione delle somme versate, senza interessi.

3. L'ufficio competente, effettuate le verifiche e gli accertamenti necessari disporrà la restituzione delle suddette somme con specifico provvedimento dirigenziale.

ART. 58 - MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI DI PARCHEGGIO PER LA SOSTA STANZIALE NON REPERIBILI

1. Fermo restando il rispetto delle vigenti norme statali, regionali e comunali in ordine al reperimento delle dotazioni urbanistiche, saranno determinati e disciplinati con apposito regolamento comunale, i casi in cui sarà consentita la monetizzazione totale o parziale del relativo dimensionamento, come forma di compensazione delle dotazioni non reperite.

2. La monetizzazione di cui al comma 1 sarà comunque consentita solo laddove sia dimostrata l'impossibilità di collocare le dotazioni urbanistiche, nella misura fissata dallo strumento della pianificazione urbanistica, all'interno del lotto di pertinenza dell'edificio interessato dall'intervento, o in altra area limitrofa di proprietà dell'avente titolo.

ART. 59 - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

1. Le tipologie di interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, sono definite e disciplinate dalle disposizioni statali e regionali in materia e dagli strumenti della pianificazione urbanistica, ai quali si rimanda integralmente.

2. Nei successivi articoli si dettagliano alcune particolari fattispecie di interventi riconducibili a tali tipologie, ovvero meritevoli di diversa e specifica trattazione, precisandone, ove non già definiti, i termini di applicabilità.

ART. 60 - INTERVENTI URGENTI

1. In casi eccezionali di comprovata necessità di eseguire, senza obiettiva possibilità di dilazione temporale, interventi con carattere di urgenza sotto il profilo della sicurezza, è facoltà dell'avente titolo di iniziare immediatamente i relativi lavori, limitatamente ai soli interventi edilizi necessari all'eliminazione della causa di pericolo, dandone comunicazione al Comune nelle successive ventiquattro ore.

2. La comunicazione deve attestare i motivi dell'urgenza mediante idonea descrizione e documentazione fotografica.

3. Entro il termine perentorio di quindici giorni successivi alla comunicazione di cui al comma 1, l'avente titolo deve inoltrare al Comune la pratica edilizia relativa all'intervento iniziato in via d'urgenza; in difetto, le opere eseguite saranno ritenute attuate in assenza di titolo e troveranno applicazione le ordinarie misure sanzionatorie.

4. Prima dell'acquisizione dei relativi nulla-osta e/o atti di assenso comunque denominati, in forza dei quali si sia prodotta l'efficacia del relativo atto abilitativo, gli interventi eseguibili in via d'urgenza:

- a) non possono comportare modifiche esterne su immobili soggetti a tutela paesaggistica;
- b) devono limitarsi a semplici opere provvisoriale, o comunque facilmente reversibili senza danno al bene tutelato, ove riguardanti gli edifici sottoposti alla normativa di tutela dei beni culturali ai sensi del Titolo I della Parte Seconda del "Codice dei beni culturali e del paesaggio", o comunque gli edifici e/o complessi edilizi indicati dagli atti di governo del territorio di rilevante valore storico-architettonico.

ART. 61 - ATTIVITÀ EDILIZIA IN AREE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI O A CONVENZIONAMENTO

1. Nelle aree in cui lo strumento della pianificazione urbanistica assoggetta gli interventi edilizi alla predisposizione di piani attuativi, le richieste o i depositi dei titoli abilitativi sono subordinati all'approvazione di tali strumenti della pianificazione urbanistica e alla stipulazione dell'eventuale relativa convenzione, con i termini, modalità e contenuti definiti dalla vigente normativa urbanistica.

2. I soggetti attuatori devono realizzare le opere di urbanizzazione, ove previste, contestualmente alla costruzione degli edifici, anche per stralci funzionali e in maniera correlata all'edificazione; il rilascio del certificato di agibilità degli stessi è subordinato all'ultimazione delle opere. La possibilità di collegare l'edificio o gli spazi edificati alla rete dei servizi (allacciamento) e/o depositare istanze atte ad attivare nuove attività produttive/commerciali è condizionata al collaudo delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione.

ART. 62 - DEMOLIZIONI

1. Gli interventi di demolizione (non contestuali alla ricostruzione) parziale o totale sono consentiti, nel rispetto dei vigenti atti di governo del territorio e dei vincoli di tutela presenti, previo deposito di SCIA edilizia, quando interessino edifici, superfetazioni e manufatti privi di valore storico-architettonico e documentale, laddove legittimati, comunque non assoggettati dagli atti di governo del territorio a interventi di restauro e risanamento conservativo e a ristrutturazione edilizia conservativa, come meglio definiti dagli strumenti della pianificazione urbanistica.

TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 63 - COMUNICAZIONI DI INIZIO DEI LAVORI

1. Il titolare di permesso costruire, o SCIA con inizio lavori differito, deve dare comunicazione scritta dell'inizio dei lavori, fornendo i riferimenti dell'impresa esecutrice, del direttore dei lavori, del responsabile per la sicurezza e di tutti gli altri soggetti previsti, come da modulistica allo scopo predisposta e disponibile in rete civica. Qualunque successiva variazione di tali riferimenti deve essere tempestivamente comunicata.

2. Al momento dell'inizio dei lavori, siano essi soggetti a permesso di costruire, a SCIA, o ad altra comunicazione prevista per legge, deve essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello ben visibile dall'esterno del cantiere/proprietà indicante:

- a) le opere oggetto di realizzazione;
- b) la natura del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
- c) il nominativo e i relativi recapiti, per eventuali contatti in caso di necessità/urgenza:
 - 1) dell'intestatario del titolo abilitativo;
 - 2) del progettista;
 - 3) del direttore dei lavori;
 - 4) dell'esecutore dei lavori;

- 5) del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
- 6) del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
- 7) del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
- 8) del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
- d) gli estremi della Notifica preliminare di cui al D.Lgs. 81\2008, quando dovuta;
- e) ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.

ART. 64 - COMUNICAZIONI DI FINE LAVORI

1. Ai sensi della L.R. 65/2014, l'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal titolare del permesso di costruire o della SCIA contestualmente alla presentazione della dichiarazione con la quale si asseveri la conformità dell'opera al progetto contenuto nel titolo abilitativo o nelle varianti a esso. A seguito di tale comunicazione si estingue l'efficacia del titolo edilizio e lo stesso non può più costituire presupposto per qualsiasi ulteriore opera o variante.
2. Fermo restando il termine per l'ultimazione dei lavori, la comunicazione di fine lavori, con o senza variante finale, può essere presentata entro i successivi quindici giorni.

ART. 65 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

1. Fatto salvo il rispetto della disciplina comunale o di altri enti proprietari in materia di occupazione di spazi e aree pubbliche, il presente articolo stabilisce specifiche disposizioni inerenti alla realizzazione di opere edilizie.
2. Qualora durante i lavori, o comunque per l'esecuzione dei medesimi, si renda necessario occupare o manomettere il suolo pubblico, deve essere preventivamente richiesta e ottenuta la relativa autorizzazione amministrativa dell'ente proprietario, previo pagamento del canone dovuto.
3. Nel caso che l'esercizio del cantiere abbia causato manomissioni o danneggiamenti del suolo e degli spazi pubblici, è fatto obbligo, per il committente e per l'impresa, di provvedere alle opere necessarie per il pieno ripristino delle ordinarie condizioni di utilizzo e funzionalità.

CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 66 - PRINCIPI GENERALI

1. Nei cantieri dove si eseguono opere edilizie di qualsiasi natura ed entità, devono essere rispettate le vigenti norme di prevenzione infortuni e sicurezza sui cantieri e di prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti e scoperte di beni culturali, nonché ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere.
2. Ai sensi della normativa vigente in materia e di quanto disposto dagli Obiettivi prestazionali per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito (allegato E), per tutta la durata dei lavori deve essere adottata ogni cautela atta a evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private, compreso le esalazioni e/o emissioni moleste e la creazione di polvere.

ART. 67 - CARTELLI DI CANTIERE

1. Al momento dell'inizio dei lavori, siano essi soggetti a permesso di costruire, a SCIA, o ad altra comunicazione prevista per legge, deve essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello ben visibile dall'esterno del cantiere/proprietà indicante:
 - a) le opere oggetto di realizzazione;
 - b) la natura del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
 - c) il nominativo e i relativi recapiti, per eventuali contatti in caso di necessità/urgenza:
 - 1) dell'intestatario del titolo abilitativo;
 - 2) del progettista;
 - 3) del direttore dei lavori;
 - 4) dell'esecutore dei lavori;
 - 5) del calcolatore delle strutture (ove prescritto);

- 6) del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
- 7) del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
- 8) del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
- d) gli estremi della Notifica preliminare di cui al D.Lgs. 81\2008, quando dovuta;
- e) ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.

TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

ART. 68 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI - REQUISITI PRESTAZIONALI

1. Le prescrizioni di cui al presente Titolo, riferite ai requisiti dei diversi spazi e locali, dettagliate per le diverse forme di utilizzo, costituiscono disciplina igienico-sanitaria, di sicurezza e vivibilità degli immobili ai sensi dell'art. 4, comma 1, del D.P.R. 380/2001. I diversi spazi e locali, nonché i relativi impianti, anche ove non specificato, devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle buone prassi e tecniche costruttive, nonché delle norme tecniche di settore che regolano le diverse materie.
2. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è in ogni caso vietato peggiorare le condizioni igienico-sanitarie, di vivibilità e di sicurezza presenti; nel caso in cui non si modifichi la destinazione d'uso, sono sempre ammessi interventi di miglioramento igienico-sanitario, anche quando gli stessi non verifichino pienamente i requisiti di seguito dettagliati.
3. E' fatto salvo quanto stabilito dagli Obiettivi prestazionali per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito (allegato E).

ART. 69 - IDONEITÀ DEI SUOLI

1. Le attività comportanti interazioni significative in termini meccanici, fisici e chimici con il terreno sono precedute da valutazioni preventive degli effetti indotti dall'opera in progetto, con indicazione delle eventuali misure di mitigazione degli effetti indesiderati, fermi restando gli accertamenti geologici, idraulici e sismici prescritti dalle norme regionali vigenti in materia e dagli atti di governo del territorio comunali.
2. Prima di realizzare opere di qualsiasi natura su terreni che siano stati interessati da attività artigianali o industriali, dal deposito di materiali, prodotti, residui di lavorazioni, rifiuti o materiali insalubri, il sito interessato, nei casi prescritti dalla legge, deve essere bonificato secondo le norme vigenti in materia; per i siti non classificati come soggetti a bonifica e nei casi di cambio d'uso di immobili comunque destinati in precedenza ad attività potenzialmente inquinanti, è di norma richiesta un'indagine preliminare sui parametri oggetto del potenziale inquinamento, previa verifica con i soggetti competenti.

ART. 70 - CARATTERISTICHE DEI LOTTI EDIFICABILI

1. Fatti salvi i Lotti liberi e gli Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a permesso di costruire di cui al Regolamento Urbanistico, i lotti edificabili ricadenti nelle aree soggette a piano attuativo, oppure nelle aree che siano oggetto di un intervento unitario, comunque denominato, subordinato alla previa stipulazione di convenzione, saranno di norma di forma regolare e provvisti di accesso carrabile diretto da strada pubblica o privata di conformazione e dimensioni adeguate.
2. Il disegno dei lotti dovrà essere comunque congruente alla trama urbana del contesto, adeguandosi alle reti infrastrutturali e tecnologiche esistenti che dovranno essere implementate e valorizzate minimizzando nuovi impegni di suolo e perseguendo obiettivi di reintegro della naturalità dei luoghi, di elevazione della qualità urbana e più in generale delle prestazioni complessive degli insediamenti, in conformità alla disciplina urbanistico-edilizia di livello

nazionale e regionale nei diversi settori afferenti alla tutela e valorizzazione degli insediamenti e nel rispetto di quanto previsto dagli Obiettivi prestazionali per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito (allegato E).

3. Gli accessi carrabili ai singoli lotti edificabili, nel rispetto del D.Lgs. 285/1992 (Nuovo Codice della strada), dovranno essere concepiti in funzione della dimensione e tipologia dell'insediamento assicurando soddisfacenti condizioni di visibilità e sicurezza. Gli innesti con la viabilità pubblica e le intersezioni con le percorrenze pedonali e ciclabili, da eseguirsi di norma in piano, dovranno assicurare lo scambio agevole dei veicoli in ingresso e in uscita e le condizioni di sicurezza dei pedoni e dei ciclisti, differenziandone, ove possibile, i relativi percorsi, soprattutto rispetto a quelli veicolari.

4. I lotti sui quali insistono complessi edilizi interessati da interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva o sostituzione edilizia, cui consegua un incremento di carico urbanistico, dovranno comunque essere migliorati in termini funzionali e prestazionali secondo le indicazioni di cui ai precedenti commi.

ART. 71 - UBICAZIONE, ORIENTAMENTO, QUOTE ALTIMETRICHE

1. Negli interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia ricostruttiva, dovrà essere garantito un rapporto equilibrato tra le opere di progetto e i caratteri naturali e insediativi dell'ambiente circostante, in particolare per quanto attiene agli allineamenti e alle altimetrie preesistenti e perseguita la riduzione dell'effetto "isola di calore"/controllo del microclima esterno e un orientamento/conformazione dei fabbricati e degli ambienti interni tale da massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare, in conformità alla disciplina urbanistico-edilizia di livello nazionale e regionale nei diversi settori afferenti alla tutela e valorizzazione degli insediamenti e nel rispetto di quanto previsto dagli Obiettivi prestazionali per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito (allegato E).

2. Modifiche altimetriche del terreno dovranno evitare lo stillicidio di acque meteoriche sulla viabilità o su aree confinanti di altra proprietà.

3. Fatto salvo il rispetto delle prescrizioni di messa in sicurezza idraulica degli interventi, il piano del marciapiede del fabbricato non potrà essere sopraelevato in misura superiore a cm 60 rispetto al piano di campagna, nella sua sistemazione definitiva, o al piano della sede stradale pubblica contigua al lotto di intervento.

ART. 72 - SALUBRITÀ DELLE COSTRUZIONI

1. Per garantire idonee condizioni igienico-sanitarie, le costruzioni e le loro modifiche dovranno essere progettate e realizzate in modo da conseguire un opportuno isolamento da:

- a) umidità, di qualsiasi origine e natura, assicurando che le murature siano intrinsecamente asciutte, anche da condensa interstiziale e il piano di calpestio sia isolato dal terreno mediante solaio, vespaio o idonea intercapedine areati, fatte salve, previa opportune verifiche termoigrometriche, soluzioni tecnologiche alternative;
- b) escursione termica, garantendo altresì il rispetto della vigente normativa in materia di efficienza energetica e utilizzo di fonti rinnovabili;
- c) fonti di rumore, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali;
- d) intromissione di animali, curando che, a tale scopo tutte le aperture di aerazione siano opportunamente protette con griglie o altri dispositivi idonei e che il sistema delle condutture e canalizzazioni sia realizzato e mantenuto a perfetta tenuta.

ART. 73 - EFFICIENZA ENERGETICA DELL'INVOLUCRO

1. Tutti gli interventi dovranno tendere a ridurre il fabbisogno energetico e minimizzare i consumi energetici per il riscaldamento invernale e per il raffrescamento estivo, avvalendosi delle prestazioni dell'involucro dell'edificio e degli infissi e contenendo il surriscaldamento estivo degli edifici riducendo l'irraggiamento solare diretto all'interno dei locali, senza contrastare l'apporto energetico

gratuito della radiazione solare nel periodo invernale, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia e dagli Obiettivi prestazionali per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito (allegato E).

ART. 74 - REQUISITI TERMICI ED ACUSTICI

1. Gli edifici devono essere progettati, realizzati e certificati nel rispetto dei requisiti termici e acustici previsti dalle norme vigenti in materia. Più in generale qualsiasi intervento edilizio dovrà perseguire criteri di miglioramento delle prestazioni acustiche e termiche dell'edificio, ai sensi della normativa vigente in materia e di quanto disposto dagli Obiettivi prestazionali per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito (allegato E).
2. In materia di risparmio energetico, il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso i competenti uffici comunali, in doppia copia, insieme all'istanza relativa alle opere di cui agli artt.25 e 26 della L. 10/1991, il progetto delle opere stesse corredate da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della suddetta Legge.
3. I soggetti titolari dei progetti o delle opere individuate dalla normativa vigente in materia dovranno produrre la documentazione di clima e/o impatto acustico relativa.

ART. 75 - IMPERMEABILITÀ E SECCHENZA

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici e i muri perimetrali portanti devono essere intrinsecamente asciutti. Al di sotto del piano di calpestio interno, tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e rimanere asciutti.
2. Non sono ammessi locali primari e accessori diretti, di cui all'art. 81, interrati. Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante all'edificio, possono essere destinati a locali primari se dotati di un'intercapedine areata di larghezza non inferiore a cm 30 che circondi i locali stessi per tutta la parte interessata e che abbia il piano di posa inferiore alla quota del piano di calpestio dei locali. Le griglie di aerazione di queste intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni o essere insicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso.
3. I locali primari e accessori diretti posti al piano terreno, qualora non sovrastino un locale interrato o seminterrato, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aerato, con bocchette di aerazione non inferiori a 1/100 della superficie del vespaio; il solaio deve essere comunque distaccato dal piano di campagna naturale o artificiale di almeno cm 30, fatte salve, previa opportune verifiche termoigrometriche, soluzioni tecnologiche alternative. Nei suddetti locali, la parete finestrata deve avere un prospiciente spazio aperto del terreno circostante di profondità pari ad almeno ml 3, misurati perpendicolarmente alla parete stessa, privo di muri, scarpate, ciglioni e simili, con esclusione di recinzioni e opere di arredo esterno.
4. Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di perseguire le succitate soluzioni tecniche in rapporto alla conservazione e alla valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, funzionali e tecnologiche preesistenti; il progetto dovrà allora indicare le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.
5. Il solaio di tutti i locali deve essere sempre posto a un livello superiore a quello della falda freatica, o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico qualora non esistano adeguati sistemi di sollevamento meccanico delle acque.
6. Nelle aree soggette alle norme per la difesa dai fenomeni alluvionali, sono osservate le prescrizioni degli atti di governo del territorio comunali e le disposizioni regionali in materia di rischio idraulico.

ART. 76 - REQUISITI STATICI E ANTISISMICI

1. Gli interventi edilizi devono essere realizzati nel rispetto delle norme tecniche per le costruzioni approvate con D.M. del 14 gennaio 2008 e s.m.i..
2. Ai fini statici e antisismici si applicano:
 - a) le norme della parte II, Capi I, II, IV, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
 - b) le norme del Titolo VI, Capo V, della L.R. 65/2014;
 - c) le norme del D.P.G.R. 36/R del 2009.

ART. 77 - REQUISITI DI SICUREZZA

1. Ferme restando le disposizioni vigenti in materia di prevenzione degli infortuni, igiene, sicurezza antincendio, le prestazioni attese dagli Obiettivi prestazionali per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito in materia di riduzione del rischio incidenti in ambiente domestico, nonché le norme tecnico-costruttive generali delle costruzioni di cui al Titolo III Capo VI, la costruzione di nuovi edifici e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno possedere le seguenti caratteristiche.
2. Gli accessi pedonali e carrabili dovranno di norma essere collocati in condizioni di massima sicurezza e visibilità; dalla pubblica viabilità fino all'interno dei fabbricati seguiranno un profilo altimetrico ordinato e uniforme, con percorsi il più possibile complanari, privi di ostacoli e adeguatamente illuminati.
3. I percorsi esterni e i marciapiedi devono essere pavimentati con materiali antiscivolo e antigelivi e i dislivelli raccordati con scale o rampe nel rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche di cui all'art. 131. Eventuali gradini singoli inseriti entro percorsi lineari dovranno essere resi visibili attraverso l'uso di materiali o cromatismi differenti.
4. Eventuali piccoli dislivelli interni sono superabili in punti identificabili, mediante gradini o con rampe; tali gradini non dovranno comunque presentare un'alzata inferiore a cm 7,5 e dovranno essere evidenziati con cambiamenti di colore o materiale.
5. L'apertura delle porte e degli sportelli delle eventuali attrezzature fisse di contenimento non dovrà ostruire gli spazi di circolazione. L'installazione di cancelli e infissi posti al piano terreno degli edifici con apertura verso spazi pubblici, aperti al pubblico o comunque non esclusivi, è consentita a condizione che gli stessi siano dotati di apertura a scorrere e oggetto massimo di cm 15.
6. Tutti gli edifici devono essere tenuti in piena efficienza, ivi comprese le parti impiantistiche, in modo da garantire la pubblica e privata incolumità; in relazione alla destinazione, all'altezza e alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio o di altre calamità, dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.
7. Tutti gli elementi accessori e di corredo degli edifici o degli spazi esterni (comignoli, canne fumarie, pensiline, tende, gazebo, pergolati, insegne etc.), devono essere dimensionati, costruiti e ancorati in modo da resistere alle sollecitazioni derivanti dalle loro condizioni di esercizio nonché dagli eventi atmosferici, anche violenti.

ART. 78 - PREVENZIONE INCENDI

1. Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate le disposizioni vigenti in materia, secondo le caratteristiche dell'edificio stesso.
2. È richiesto il parere preventivo di conformità del progetto da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per gli edifici nei quali sono esercitate le attività di cui all'elenco allegato al D.P.R. 151/2011.
3. Ai sensi del comma 1 dell'art. 4 del D.P.R. 151/2011, prima dell'inizio dell'attività, il titolare presenta una SCIA che produce gli stessi effetti giuridici dell'istanza per il rilascio del certificato di prevenzione incendi (CPI); la stessa è corredata dalla asseverazione e dalla documentazione tecnica costituita dalle certificazioni/dichiarazioni probanti ai fini antincendio.

ART. 79 - INCENTIVI FINALIZZATI ALL'INNALZAMENTO DELLA SOSTENIBILITÀ ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI, DELLA QUALITÀ E DELLA SICUREZZA EDILIZIA

1. Ai sensi dell'art. 220 della L.R. 65/2014, per gli interventi con inizio lavori successivo all'entrata in vigore della medesima Legge Regionale, il conseguimento delle premialità di cui agli Obiettivi prestazionali per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito (allegato E), prevede:

- a) la riduzione degli oneri di urbanizzazione nella misura del 10% nel caso di conseguimento della metà dei requisiti incentivati, ove previsti, per i diversi interventi, del 15% nel caso di conseguimento di 2/3 dei requisiti incentivati e del 20% nel caso di conseguimento di tutti i requisiti incentivati;
- b) compatibilmente con i caratteri storici e architettonici degli edifici e dei luoghi, l'incremento della superficie utile (Su) ammessa per gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di addizione volumetrica, nella misura del 10%, nel caso di conseguimento di tutti i requisiti incentivati per i diversi interventi.

2. Salvo quanto previsto dalla normativa sismica, dalle norme inerenti alla difesa del suolo e la tutela del paesaggio e nel rispetto delle disposizioni del D.P.G.R. 64/R/2013, per le nuove costruzioni e per il recupero degli edifici esistenti realizzati ai sensi del presente Capo, non sono computati ai fini dei parametri stabiliti dagli strumenti della pianificazione urbanistica:

- a) il maggiore spessore delle murature esterne, siano esse tamponature o muri portanti, oltre i trenta centimetri;
- b) il maggior spessore dei solai intermedi e di copertura oltre la funzione esclusivamente strutturale;
- c) le serre solari;
- d) tutti i maggiori volumi e superfici strettamente finalizzati al miglioramento dei livelli di isolamento termico e acustico o di inerzia termica, o alla captazione diretta dell'energia solare, o alla realizzazione di sistemi di ombreggiamento delle facciate nei mesi estivi o alla realizzazione di sistemi per la ventilazione e il raffrescamento naturali.

3. Le modalità di computo di cui al comma 2, si applicano anche ai fini della determinazione del contributo di costruzione e degli standard di cui al D.M. 1444/1968.

4. Per accedere agli incentivi di cui sopra, la conformità del progetto agli Obiettivi prestazionali per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito (allegato E), è certificata dal progettista con una relazione illustrativa da allegarsi alla richiesta di permesso di costruire o alla SCIA, redatta in sede di elaborazione del progetto esecutivo e dal professionista abilitato all'ultimazione dei lavori con la certificazione di cui all'articolo 149, comma 1 della L.R. 65/2014.

5. A garanzia dell'ottemperanza di quanto previsto dagli incentivi e dalle agevolazioni di cui al presente articolo, è prestata garanzia fideiussoria pari all'importo degli incentivi previsti. La quota di essi, pari al 30%, è vincolata fino al monitoraggio della struttura, per un periodo non inferiore a dodici mesi dall'ultimazione dei lavori, al fine di verificare l'effettiva rispondenza alle previsioni di progetto in termini di risparmio energetico e di riduzione delle emissioni in atmosfera.

ART. 80 - REQUISITI SPECIFICI DEI LOCALI AD USO RESIDENZIALE - CAMPO DI APPLICAZIONE

1. In relazione alla destinazione funzionale e in conformità con il D.M. 5 luglio 1975, sono definiti, nei successivi articoli, i parametri e i requisiti igienico-sanitari minimi dei locali di abitazione, da applicare esclusivamente agli interventi:

- a) di nuova edificazione;
- b) di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e sostituzione edilizia;
- c) sul patrimonio edilizio esistente che comportino cambio d'uso e variazione della destinazione funzionale dei singoli locali in una destinazione di maggior pregio rispetto a quella presente, con riferimento alle categorie di cui all'art. 81.

2. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di cui sopra, è consentito il mantenimento di condizioni in essere che non verifichino il pieno rispetto dei requisiti prescritti a condizione che:

- a) non si determini un peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico-sanitario, ovvero che l'intervento nel suo complesso consegua un miglioramento della stessa;
- b) nei cambi d'uso, non sia trasformata la funzione dei singoli locali inserendo utilizzi di maggior pregio rispetto a quelli presenti, con riferimento alle categorie di cui all'art. 81;
- c) siano integralmente rispettati, per i soli interventi di recupero dei sottotetti, i requisiti previsti dalla L.R. 5/2010.

3. Negli interventi di recupero di una originaria e documentata destinazione residenziale di unità immobiliari incluse in edifici a prevalente destinazione residenziale, è ammesso il mantenimento di condizioni che non verifichino il rispetto dei requisiti igienico-sanitari prescritti per le abitazioni, a condizione che:

- a) sia recuperata l'originaria consistenza dell'unità immobiliare;
- b) siano adottate tutte le possibili misure di miglioramento;
- c) sia verificato il parametro di alloggio minimo, la dotazione minima in termini di superfici utili abitabili e un'altezza minima pari a ml 2,70.

4. Solo quando il rispetto delle precedenti disposizioni risulti incompatibile con le esigenze di tutela, sono consentite deroghe per interventi di manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo su edifici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 o comunque classificati di valore storico, culturale, architettonico, ambientale dagli atti di governo del territorio. Per l'esercizio della deroga è necessario il parere favorevole dell'Azienda USL.

ART. 81 - CATEGORIE DEI LOCALI DI ABITAZIONE

1. I locali di abitazione, nel rispetto di quanto disposto dal D.M. 5 luglio 1975 e in relazione alla funzione e alle caratteristiche d'uso, si distinguono in:

- a) **locali primari**, quelli dotati di un diretto e regolare rapporto aeroilluminante e destinati a usi specifici quali camere da letto, soggiorni (compresa la zona cottura) e sale da pranzo, cucine, salotti, studi privati e altri locali assimilabili;
- b) **locali accessori diretti** quali servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala, ripostigli, guardaroba, stanze-armadi e altri locali assimilabili;
- c) **locali accessori indiretti** quelli che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino presenza solo saltuaria di persone, quali garage, cantine, lavanderie, locali di sgombero e altri locali assimilabili.

ART. 82 - DIMENSIONAMENTO E CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI E DEI LOCALI DI ABITAZIONE

1. La superficie utile lorda (Sul) dell'alloggio, sia nel caso di nuova costruzione che nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, non dovrà essere inferiore a mq 60 di superficie utile lorda (Sul), fatto salvo il rispetto di diversi e specifici parametri fissati dal Regolamento Urbanistico.

2. Fermo restando il rispetto del parametro di alloggio minimo di cui al comma 1, per ciascun alloggio dovrà essere garantita una superficie utile abitabile (Sua) non inferiore a mq 14 per ognuno dei primi 4 abitanti e a mq 10 per ciascuno dei successivi.

3. I locali di abitazione devono garantire i requisiti minimi di superficie riportati nella tabella che segue.

Superfici minime e requisiti dei locali destinati ad abitazione		
Tipo di locali	Superficie utile (mq)	Parametri da applicare
Camere da letto per una persona	9	Parametri dei locali primari
Camere da letto per due persone e soggiorni	14	

Cucine	9
Soggiorno comprendente posto di cottura	18

4. Negli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia ricostruttiva o con aumento del carico urbanistico, deve essere previsto un ripostiglio all'interno dell'abitazione, non inferiore a mq 1,50 di superficie utile abitabile (Sua) e zone, distanziate dalle abitazioni, che abbiano la funzione potenziale di raccolta dei rifiuti, o altre soluzioni che siano in accordo con i sistemi di raccolta adottati dal gestore del servizio pubblico.

5. È ammessa la realizzazione di un posto cottura in adiacenza al soggiorno, purché il collegamento con lo stesso abbia larghezza non inferiore a ml 1,50 e superficie complessiva non inferiore a mq 4; in tal caso la verifica dei parametri fissati per i locali primari deve essere fatta rispetto alla superficie utile abitabile (Sua) complessiva dei due vani.

6. Per i locali primari, limitatamente alla superficie di riferimento, la misura planimetrica minima per il lato minore non dovrà mai essere inferiore a ml 2,50 negli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia ricostruttiva.

7. I locali adibiti a servizio igienico devono possedere i requisiti minimi riportati nella tabella che segue.

Requisiti dei servizi igienici dei locali di abitazione	
Accesso	Divieto di accesso diretto da soggiorno, cucina o posto cottura, ammesso tramite antibagno
Dotazione sanitari per alloggio	Vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia, suddivisa anche in più locali purché riservati esclusivamente ai servizi igienici

ART. 83 - ALTEZZA DEI LOCALI DI ABITAZIONE

1. L'altezza libera dei locali, negli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia ricostruttiva, deve garantire i valori minimi riportati nella tabella che segue.

Altezze minime dei locali di abitazione				
Tipo di locali	Locali con altezza omogenea	Locali con altezza non omogenea		
	Altezza minima (ml)	Altezza media (ml)	Altezza minima (ml)	Deroghe
Locali primari	2,70	2,70	2,20	Sono fatte salve le diverse disposizioni per i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della L.R. 5/2010
Locali accessori diretti	2,40	2,40	1,80	
Locali accessori indiretti	2	2	1,80	

2. Nel caso di più servizi igienici nella stessa unità immobiliare, i valori minimi sono prescritti per il solo servizio igienico principale e la dotazione richiesta può essere garantita considerando la totalità dei servizi igienici presenti.

ART. 84 - AERAZIONE E ILLUMINAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE

1. Ferme restando le disposizioni normative vigenti in materia di illuminazione e ventilazione naturale e meccanica controllata degli ambienti e le prestazioni attese dagli Obiettivi prestazionali per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito (allegato E), la costruzione di nuovi edifici e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno possedere le seguenti caratteristiche.

2. Per ogni unità immobiliare del tipo plurivano di nuova costruzione o, ove esistente, soggetta a sostituzione edilizia o ristrutturazione edilizia ricostruttiva, deve essere garantita la ventilazione

trasversale o obliqua, mediante aperture prospettanti su spazi liberi o su cortili. Non sono ammessi alloggi mono-affaccio, anche a seguito di frazionamento o cambio d'uso. In caso di dimostrata impossibilità, in luogo della ventilazione trasversale o obliqua naturale, possono essere previsti sistemi ventilazione meccanizzata, tali da garantire idonee condizioni di comfort climatico (rispetto dei valori di ricambio d'aria imposti dalla normativa specifica di settore).

3. Ciascun locale primario deve essere dotato di superfici finestrate apribili misurate convenzionalmente sulle dimensioni architettoniche (spallette) delle finestre o porte finestre, in misura non inferiore a 1/8 della superficie utile (Su).

4. Per gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, da realizzarsi in applicazione della L.R. 5/2010, la superficie finestrata apribile minima potrà essere ridotta a 1/16 della superficie utile (Su).

5. Per ciascun locale primario, l'ampiezza della finestra dovrà essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio (FLDm) non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

6. Non è computabile nella superficie finestrata delle porte finestre l'eventuale parte non trasparente. Salvo che non siano dotati di vetri come una normale porta finestra, i portoni di ingresso, anche se prospettanti direttamente con l'esterno, non contribuiscono all'illuminazione dei vani.

7. Il primo bagno deve essere aerato naturalmente, ma può essere dotato di dispositivi di ventilazione forzata volti a migliorare il ricambio dell'aria. I servizi igienici secondari, senza aperture, dovranno essere dotati obbligatoriamente di sistemi di aerazione forzata.

8. Gli spazi cottura, ricavati o meno in locale autonomo, devono essere adeguatamente muniti di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

9. Per i locali accessori non è necessaria l'illuminazione naturale diretta, ma deve comunque essere assicurato un livello di illuminazione funzionale all'uso previsto, anche mediante soluzioni quali i tubi luce.

10. Gli interventi sui locali esistenti devono tendere al miglioramento del rapporto aeroilluminante, ovvero non comportare peggioramento delle condizioni preesistenti.

ART. 85 - IGIENE EDILIZIA PER I LOCALI DESTINATI AD AMBIENTI DI LAVORO

1. I requisiti igienico-sanitari di un ambiente di lavoro sono disposti dal Titolo II e allegato IV del Decreto Legislativo n. 81 del 9 aprile 2008; inoltre l'inserimento, in tutti gli edifici, di attività comportanti la produzione o la trasformazione di beni, la fornitura di servizi, il deposito o la movimentazione di sostanze è disciplinato dagli "Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro" approvati con Decreto Dirigenziale n. 7225 del 10/12/2002 e s.m.i., cui si rimanda integralmente.

ART. 86 - REQUISITI SPECIFICI DEI LOCALI DESTINATI AD ATTIVITÀ TURISTICO RICETTIVE

1. In materia di turismo si rimanda alle disposizioni previste dalla L.R. 86/2016, dal relativo regolamento di attuazione D.P.G.R. 18/R/2001, dall'allegato IV al D.Lgs. 81/2008 e quelle del presente Regolamento in materia di accessibilità e fruibilità degli edifici e degli spazi.

ART. 87 - REQUISITI SPECIFICI DEI LOCALI DESTINATI A COSTRUZIONI RURALI E PER AGRITURISMO

1. In materia di attività agrituristiche e fattorie didattiche si rimanda alle disposizioni previste dalla L.R. 30/2003 e s.m.i., dal relativo regolamento di attuazione D.P.G.R. 46/R/2004, dall'allegato IV al D.Lgs. 81/2008 e quelle del presente Regolamento in materia di accessibilità e fruibilità degli edifici e degli spazi.

ART. 88 - DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI

1. Sugli interventi riguardanti gli elementi strutturali delle coperture sia di edifici di nuova costruzione che di edifici esistenti, pubblici e privati, di qualsiasi tipologia e destinazione d'uso, si

applicano le disposizioni del D.P.G.R. 75/R/2013, volte a garantire l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in condizioni di sicurezza, alle quali si rimanda integralmente.

2. Sono esclusi da tale ambito di applicazione:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) i pergolati e le coperture di manufatti aventi carattere temporaneo riconducibili alle fattispecie di cui all'art. 136, comma 2, lettera c) della L.R. 65/2014;
- c) le coperture che non espongono a un rischio di caduta dall'alto da un'altezza maggiore di ml 2, misurata dal punto più elevato rispetto al piano sottostante;
- d) gli interventi impiantistici diversi da quelli definiti all'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.G.R. 75/R/2013.

3. Le coperture prive di impianti tecnologici di qualsiasi tipologia, in cui il dislivello tra il punto più elevato della copertura e il piano di campagna naturale o artificiale sottostante non sia superiore a ml 4, non richiedono misure preventive e protettive fisse o permanenti. In tali casi dovrà comunque essere redatto l'elaborato tecnico della copertura di cui all'art. 5 del D.P.G.R. 75/R/2013, indicante le misure sostitutive a quelle fisse o permanenti, da adottarsi per le successive manutenzioni della copertura.

CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

ART. 89 - PASSI CARRABILI

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni è realizzato tramite passi carrabili, provvisti delle caratteristiche morfologiche, dimensionali e funzionali previste dal D.Lgs. 285/1992 (Nuovo Codice della strada) e dal suo Regolamento di attuazione, autorizzati dall'Amministrazione Comunale e individuati con idonea segnaletica.

2. Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è generalmente consentito da quello di minor traffico. L'accesso a uno spazio privato tramite più passi carrabili è consentito quando dimostrato dalla funzionalità viaria, sia interna sia esterna e comunque per un numero limitato di accessi; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere garantito da idonei spazi interni, preferibilmente comuni, salva comprovata impossibilità strutturale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

3. Qualora la realizzazione di passi carrabili determini la perdita di parcheggi pubblici, gli stessi dovranno essere monetizzati secondo i criteri definiti dall'Amministrazione Comunale.

4. Qualora l'accesso dei veicoli agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni avvenga direttamente dalla strada, il passo carrabile deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà. L'eventuale cancello a protezione della proprietà dovrà essere arretrato di almeno ml 5 dal filo esterno del marciapiede o, qualora non presente, dalla striscia di delimitazione della carreggiata, allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso. Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi.

5. È consentito derogare all'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi, nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.

6. La larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a ml 3,50 e non superiore a ml 6,50 (larghezze maggiori saranno concesse, per comprovate necessità, nel caso di attività produttive). La distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non deve essere inferiore a ml 12, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità

attestata dal progettista e assentita dalla Polizia Municipale. La distanza del passo carrabile e del relativo varco veicolare dal confine di proprietà non può essere inferiore a ml 1; la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a ml 2.

7. L'accesso agli spazi pubblici dovrà avvenire in modo da favorire le condizioni di massima visibilità ed evitare situazioni di pericolo. I proprietari che intendano attraversare i marciapiedi con veicoli per accedere ai propri immobili, oltre a chiedere la relativa autorizzazione, devono provvedere all'adeguata pavimentazione del tratto di marciapiede attraversato, secondo le prescrizioni fornite dal Settore LL.PP.. In ogni caso, il marciapiede non dovrà presentare alcuna discontinuità, quindi dovrà essere realizzata una rampa di raccordo tra la carreggiata stradale e il piano del marciapiede, costituita da una rampa di cordolatura della larghezza minore di cm 50, completata agli estremi con elementi di raccordo; nella realizzazione si dovrà evitare che l'acqua piovana dei cortili fuoriesca sulla strada, mediante un'adeguata sistemazione delle soglie degli accessi carrabili.

8. Potranno essere prese in considerazione, in casi eccezionali e di comprovata impossibilità a realizzare l'accesso, soluzioni diverse da quelle sopra prospettate, previo parere della Polizia Municipale.

ART. 90 - ACCESSI AI PARCHEGGI

1. Nelle nuove costruzioni, quando l'accesso agli spazi destinati al ricovero dei veicoli è assicurato tramite rampe, fatte salve norme vigenti e/o successive di carattere più restrittivo, le stesse devono:

- a) essere costituite da materiali antisdrucchiolevoli di pendenza non superiore al 20%, con dimensioni minime della carreggiata pari a ml 5,50 nei tratti rettilinei a doppio senso di marcia, ml 3 nei tratti a senso unico e ml 6 in curva e nei raccordi fra tratti rettilinei a doppio senso di marcia;
- b) essere dotate di adiacenti percorsi pedonali larghi almeno cm 60, scalinati o dentati per il transito dei pedoni, fatto salvo il caso in cui esista un percorso di scale o di ascensori alternativi posti nelle adiacenze, o in caso di comprovata impossibilità nel recupero di organismi edilizi esistenti;
- c) avere tratti in piano lunghi almeno ml 5, da ricavare nello spazio privato, per il collegamento con lo spazio pubblico aperto, o con altro spazio riservato ai pedoni;
- d) avere corselli di distribuzione interna di dimensione minima pari a ml 6;
- e) evitare che l'acqua piovana degli spazi pubblici fuoriesca nelle rampe, mediante un'adeguata sistemazione delle soglie degli accessi carrabili.

CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

ART. 91 – REALIZZAZIONE E SALVAGUARDIA DELLE AREE VERDI

1. Le disposizioni riguardanti le regole tecniche e i requisiti qualitativi per la realizzazione e la salvaguardia delle aree verdi, dei parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale, degli orti urbani, dei parchi e percorsi in territorio rurale, sono rimandate ad apposito regolamento comunale.

CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

ART. 92 - SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

1. Ai sensi del D.M. 37/2008, gli impianti posti a servizio degli edifici, indipendentemente dalla destinazione d'uso, devono essere realizzati a regola d'arte da imprese abilitate e sono classificati come segue:

- a) impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere;

- b) impianti radiotelevisivi, antenne e impianti elettronici in genere;
 - c) impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense e di ventilazione e aerazione dei locali;
 - d) impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie;
 - e) impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione e aerazione dei locali;
 - f) impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
 - g) impianti di protezione antincendio.
2. Ai sensi dell'art. 7 del D.M. 37/2008, al termine dei lavori l'impresa installatrice rilascia al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati.

ART. 93 - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

1. Tutti gli interventi dovranno tutelare e preservare la qualità delle acque superficiali e sotterranee presenti nell'area, in particolare di quelle potabili, limitando i prelievi di acqua dal suolo e dal sottosuolo ed evitando gli sprechi, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia e dagli Obiettivi prestazionali per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito (allegato E).
2. Ogni fabbricato di nuova costruzione o esistente deve essere provvisto di acqua potabile attinta, salvo dimostrata impossibilità tecnica, dall'acquedotto pubblico e distribuita in modo proporzionale al numero dei locali primari e accessori diretti, così da garantire un regolare rifornimento per ogni unità immobiliare.
3. Oltre che dall'acquedotto pubblico, l'acqua può essere prelevata da falde freatiche o profonde; in tal caso l'utilizzo delle falde deve essere autorizzato dai competenti organi previo opportuni accertamenti e dopo avere acquisito i necessari pareri. Nel caso in cui l'approvvigionamento avvenga da pozzo privato, dovrà essere richiesta dichiarazione di potabilità da parte dell'Azienda Usl.
4. L'impianto di approvvigionamento deve essere realizzato a regola d'arte secondo le disposizioni impartite dagli uffici comunali o dalla società incaricata di gestire il servizio idrico e comunque in modo da non determinare impurità e alterare i caratteri organolettici dell'acqua. Nel caso in cui il fabbricato sia dotato di un doppio sistema di approvvigionamento (acquedotto pubblico più pozzo privato) o di impianti antincendio, tra le due tubazioni deve essere inserito obbligatoriamente un disconnettore in modo che l'acqua proveniente dall'impianto privato non rifluisca nel pubblico acquedotto.
5. Qualora non possa essere garantita una regolare erogazione, gli edifici devono essere dotati di idonee apparecchiature per l'accumulo e il sollevamento dell'acqua, compresi gli impianti a caduta, dimensionate in base all'utenza servita e senza possibilità di esclusione, in modo da garantire continuità di servizio. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici dovranno essere dotati di dispositivi per limitare i consumi.
6. L'Amministrazione Comunale, o la società gestrice del servizio idrico, può imporre agli insediamenti industriali gli accorgimenti tecnologici atti a limitare ogni superfluo prelievo dell'acqua. Qualora l'approvvigionamento avvenga contemporaneamente da fonti diverse (acquedotto, acqua di falda o di sorgente, acque superficiali) dovranno essere attuate scelte razionali in relazione ai diversi impieghi, per garantire a ciascun uso la risorsa più idonea, limitando l'impiego di acqua dell'acquedotto.

ART. 94 - TIPOLOGIA DELLE ACQUE DI SCARICO

1. Per le definizioni e modalità di smaltimento delle acque di scarico provenienti da insediamenti civili e produttivi si fa riferimento alle disposizioni vigenti e alle disposizioni specifiche per l'allacciamento alla pubblica fognatura e a eventuali prescrizioni che singolarmente possono essere imposte dall'Azienda USL, dall'Arpat, dalla Città Metropolitana, dal Comune o dall'ente gestore.

2. Gli scarichi degli insediamenti produttivi, o classificati tali, sono soggetti altresì alle norme e procedure delle disposizioni vigenti. Gli scarichi civili, o classificati tali, nocivi per la salute pubblica, dovranno adeguarsi alle prescrizioni e limiti eventualmente stabiliti con provvedimenti emessi dall'organo competente.

ART. 95 - TIPOLOGIA DEI RICETTORI DELLE ACQUE REFLUE

1. I corpi ricettori finali cui possono essere condotte le acque reflue si distinguono in:
 - a) pubblica fognatura, costituita da fognatura mista in cui è ammessa l'immissione sia delle acque meteoriche sia delle acque reflue (nere e saponose) o fognatura separata adibita esclusivamente alla raccolta di acque nere o di acque meteoriche;
 - b) ogni componente naturale ed artificiale nel sistema idrografico che contiene e convoglia acque meteoriche o di sorgente rappresentato nella cartografia della Regione Toscana e definito nel regolamento di cui all'art. 13 della L.R. 20/2006 (D.P.G.R. 46/R/2008);
 - c) suolo, costituito dall'insieme degli strati superficiali del terreno, utilizzati non solo come semplice scarico di acque reflue ma come mezzo di trattamento che sfrutti la naturale capacità depurante del terreno.

ART. 96 - IMPIANTI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE

1. Ciascun edificio deve essere dotato di distinti impianti atti a garantire la raccolta delle acque meteoriche e reflue. Per le acque meteoriche si dovrà tenere presente dei seguenti accorgimenti.
2. Le acque meteoriche potranno essere convogliate alla fognatura pubblica mista solo per mezzo di autonome canalizzazioni verticali (pluviali e/o colonne discendenti) e orizzontali (canalizzazioni di impianto). Tutte le canalizzazioni dovranno essere finite a perfetta tenuta e costituite da materiale idoneo, posto in opera secondo tecniche adeguate; gli allacciamenti alla fognatura pubblica dovranno essere eseguiti secondo le modalità definite dall'ente gestore.
3. Le condutture costituenti l'impianto atto a garantire la raccolta delle acque pluviali devono essere di materiale resistente e impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero e ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque fino al recapito finale. Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili e altri spazi scoperti.
4. Le condutture verticali di scarico devono essere collocate di preferenza esteriormente all'edificio; nel caso di facciate direttamente fronteggianti spazi pubblici, il tratto terminale (da terra fino a un'altezza di ml 4) delle condutture, deve essere posto in opera entro cassette di isolamento in muratura. All'estremità inferiore di ogni calata, e/o lungo le condutture interrato nei punti in cui si verifichi un repentino cambiamento di direzione o la confluenza di più condutture, devono essere installati pozzetti d'ispezione a interruzione idraulica. Tutte le tubazioni costituenti l'impianto devono condurre a un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, da cui si diparta la tubazione che conduce al recapito finale. Lo smaltimento può avvenire in pubblica fognatura, in acque superficiali, in dispersione nel suolo o con accumulo in cisterna per uso irriguo, antincendio e simili. È vietato lo sversamento diretto degli scarichi sulla pubblica via.
5. E' vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane, acque reflue di qualsiasi altra provenienza. La confluenza di acque piovane con altre acque reflue potrà essere consentita solo al livello del pozzetto finale d'ispezione nel caso di recapito in pubblica fognatura di tipo misto.
6. Nella realizzazione di nuovi edifici, anche con demolizione e ricostruzione, deve essere privilegiato il reimpiego delle acque meteoriche per usi non pregiati e comunque compatibili con la loro qualità (irrigazione aree verdi, cisterne di accumulo, cassette per scarico wc e similari), oppure la dispersione delle medesime, mediante processi lenti, negli spazi verdi, salvo i casi in cui si presentino condizioni di dimostrata impossibilità.
7. Negli insediamenti produttivi che presentano obiettivo rischio di trascinamento, nelle acque meteoriche, di sostanze pericolose o di sostanze in grado di determinare effettivi pregiudizi

ambientali (Tab. 5 All. 5 del D.P.G.R. 46/R/2008), la gestione delle acque meteoriche dilavanti è informata alla prevenzione del trasporto di sostanze solide sospese e della contaminazione di inquinanti; devono pertanto essere adottate tutte le misure atte a minimizzare il dilavamento da parte delle acque meteoriche delle superfici potenzialmente inquinanti.

ART. 97 - IMPIANTI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE

1. Ciascun edificio deve essere dotato di un idoneo sistema di smaltimento delle acque reflue ove presenti.
2. Gli scarichi delle acque reflue provenienti dai fabbricati ricadenti negli ambiti serviti dalla fognatura pubblica devono obbligatoriamente confluire nella stessa con le modalità stabilite dall'ente gestore. In caso di dimostrata impossibilità di allaccio alla fognatura pubblica, dovranno essere utilizzati i sistemi di chiarificazione, depurazione e smaltimento previsti dalle vigenti disposizioni statali, regionali e dal Regolamento comunale in materia di scarichi fuori fognatura, cui si rimanda integralmente.
3. Nelle zone con presenza di pubblica fognatura mista, le acque nere devono essere convogliate in una fossa biologica dimensionata in funzione del numero degli abitanti equivalenti (AE) corrispondenti all'edificio che vi recapita, le acque saponose devono essere convogliate in un pozzetto sgrassatore e poi nella fossa biologica; tutte le tubazioni costituenti l'impianto devono condurre a un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, da cui si diparta la tubazione che conduce al recapito finale. In tale pozzetto può essere consentita la confluenza delle acque reflue nere e saponose. Le canalizzazioni di scarico orizzontali e verticali dovranno avere caratteristiche tecniche (impermeabilità, diametro, resistenza, pendenza etc.) idonee alla funzionalità dell'impianto e garantire una tenuta ermetica, adeguata al normale uso. Il regime di velocità delle acque nelle canalizzazioni deve essere tale da evitare sia il deposito di materiale sia l'abrasione della superficie interna. Le tubazioni verticali devono di norma essere poste in opera incassate nelle murature o in apposite cassette che le isolino dagli ambienti interni (la collocazione esterna è ammessa solo in cavedi o altri spazi riservati). Prima di essere condotte al recapito finale le acque devono essere depurate attraverso uno dei dispositivi previsti dalle vigenti disposizioni statali, regionali e dal Regolamento comunale in materia di scarichi fuori fognatura.
4. Nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, previa acquisizione dell'autorizzazione allo scarico fuori fognatura, le acque reflue (nere e saponose) dovranno essere depurate attraverso un sistema di trattamento primario come quello descritto per la zona servita da pubblica fognatura o con una fossa settica tipo Imhoff; successivamente al pretrattamento, dovrà essere realizzato un sistema di smaltimento dei liquami appropriato secondo quanto disposto dal D.P.G.R. 46/R/2008. Fra tutti i sistemi impiantistici elencati nel Regolamento regionale, sono sempre preferibili quelli che favoriscono il recupero delle acque e che non necessitano dello sfruttamento di fonti energetiche.
5. La potenzialità dello scarico idrico per le abitazioni è pari ad un abitante equivalente ogni mq. 35 di superficie utile lorda (Sul) (o frazione) negli edifici di civile abitazione; per gli edifici di grandi dimensioni, in cui abiti un numero ridotto di persone, lo scarico dovrà essere dimensionato sul numero effettivo degli utenti e adeguato nel caso in cui gli stessi aumentino, prevedendo impianti con sezioni in parallelo o altri accorgimenti. Per le attività di servizio, assimilate alle domestiche, si applicano i seguenti rapporti:

Abitanti equivalenti in relazione ai diversi usi	
Attività	Calcolo Abitante Equivalente
Albergo o complesso ricettivo senza ristorazione ad eccezione della 1° colazione	AE = potenzialità ricettiva/4
Albergo o complesso ricettivo con ristorazione	AE = potenzialità ricettiva/2
Ristoranti, trattorie etc.	AE = (coperti + addetti)/4
Bar, circoli, club, pub etc.	AE = frequentatori giornalieri / 15 + addetti/6

Discoteche, sale da ballo, sale giochi etc.	AE = potenzialità ricettiva/20 + addetti/6
Cinema, teatro, stadi sportivi (spettatori), musei	AE = potenzialità ricettiva/30 + addetti/6
Case di riposo (senza cure mediche)	AE = degenti + addetti/5
Uffici, esercizi commerciali	AE = addetti /6 + frequentatori giornalieri/30
Industrie e artigiani per i soli reflui derivanti da servizi	AE = addetti/3
Scuole	AE = (alunni + addetti)/5
Palestre e spogliatoi sportivi	AE = potenzialità ricettiva/4

6. Gli scarichi di acque reflue domestiche fuori fognatura devono essere autorizzati dal Comune ai sensi del D.Lgs. 152/2006, parte terza, della L.R. 20/2006, del D.P.G.R. 46/R/2008 e del Regolamento comunale specifico.

7. Potranno essere ammessi impianti di trattamento e depurazione delle acque reflue, diversi da quelli contemplati nel presente articolo, solo quando sia dimostrato che i medesimi conseguono livelli di depurazione non inferiori a quelli prescritti dalla normativa vigente in materia.

8. In tutti i casi in cui sia realizzato, modificato o parzialmente interessato l'impianto di smaltimento liquami, relativamente al corpo ricettore utilizzato, la progettazione dovrà comportare la presentazione:

- a) della descrizione dell'impianto di smaltimento, da inserire nella relazione tecnica a corredo del progetto edilizio;
- b) dello schema smaltimento liquami, corredato di apposita legenda, in cui sia riportato il percorso delle acque meteoriche e reflue (nere e saponose distinte), i dispositivi di depurazione e il ricettore finale;
- c) della dimostrazione dei dimensionamenti e accorgimenti derivanti dal presente articolo;
- d) di grafici esecutivi degli elementi che compongono l'impianto di smaltimento liquami (nel caso in cui non sia specificato in relazione ogni particolare dell'impianto stesso);
- e) della relazione geologica dalla quale si evinca il massimo livello di falda e il tipo di terreno in cui si opera, nei casi di sub-irrigazione e sub-irrigazione con drenaggio.

9. I sistemi alternativi alla fognatura pubblica, dovranno essere concepiti e disposti in modo da poter essere agevolmente by-passati con un collegamento diretto alla rete fognaria, non appena tecnicamente possibile.

10. Nel caso di adozione di fosse settiche o Imhoff, il progetto dovrà essere corredato da una planimetria in scala 1:200 dell'area, con l'indicazione schematica dell'ubicazione del fabbricato, delle fosse settiche, del recapito finale dell'effluente delle stesse secondo la soluzione di smaltimento proposta e della presenza di pozzi, sorgenti e punti di presa, destinati al consumo umano, ai fini dell'individuazione delle relative zone di rispetto.

ART. 98 - IMPIANTI DI EVACUAZIONE FUMI, VAPORI ED ESALATORI

1. Per gli edifici di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia ricostruttiva, nonché per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente allo specifico intervento, i condotti di evacuazione di vapori o esalazioni (condotti per la ventilazione forzata di servizi igienici, fosse biologiche, condotti per l'evacuazione dei fumi di cucina o caminetti etc.) dovranno di norma avere sbocco al di sopra della copertura dell'edificio, in maniera che il deflusso dei gas, fumi, vapori o esalazioni non interessi le pareti degli edifici limitrofi.

2. Le prescrizioni di cui al comma 1 non si applicano nei soli casi di dimostrata impossibilità nell'esecuzione degli adeguamenti, salvo che ciò non contrasti con specifiche disposizioni di legge.

3. Gli impianti termici installati successivamente al 31/08/2013 devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione, con sbocco sopra il

tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente; è possibile derogare, ossia scaricare a parete, nel caso:

- a) di sostituzione di generatori di calore individuali che sono installati prima del 31/08/2013 e che erano scaricare a parete o in canna collettiva ramificata;
- b) in cui l'adeguamento dell'obbligo di cui al presente comma è incompatibile con norme di tutela degli edifici oggetto dell'intervento, adottate a livello nazionale o comunale;
- c) in cui il progettista attesta e assevera l'impossibilità tecnica a realizzare lo sbocco sopra il colmo del tetto.

4. Nei casi di deroga cui al comma 3 è obbligatorio installare generatori di calore a gas che, per valore di prestazione energetica e di emissioni, appartengono alle classi 4 e 5 previste dalle norme UNI EN 297, UNI EN 483, UNI EN 15502 e posizionare i terminali di tiraggio (distanze da finestre, balconi etc.) in conformità alla vigente norma tecnica UNI 7129-3 e successive integrazioni.

ART. 99 - DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

1. Gli impianti elettrici devono essere progettati ed eseguiti in conformità alle norme specifiche in materia, secondo le vigenti disposizioni di sicurezza.
2. I progetti di costruzione devono prevedere il sistema di allacciamento concordato con il gestore della rete elettrica, con la sola esclusione degli edifici di civile abitazione con meno di 4 unità immobiliari in zone già elettrificate.
3. Per gli allacciamenti in media tensione, il progetto dovrà comprendere il manufatto della cabina elettrica. Per gli allacciamenti in bassa tensione, dovrà essere individuato un locale per la centralizzazione dei contatori, secondo quanto disposto all'art. 102.

ART. 100 - REQUISITI INFRASTRUTTURALI DEGLI EDIFICI

1. Così come previsto all'art. 135-bis D.P.R. 380/2001, nei casi di nuova costruzione di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, gli edifici dovranno essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multi servizio passiva interna all'edificio costituita da adeguati spazi installati e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete.
2. Ai sensi dell'art. 4 comma 1-ter del D.P.R. 380/2001, nei casi di nuova costruzione a uso diverso da quello residenziale con superficie utile (Su) superiore a mq 500 e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, si dovrà prevedere l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, sia essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni del presente Regolamento.

ART. 101 - CENTRALI TERMICHE

1. Per quanto attiene alle centrali termiche, dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nelle apposite leggi e regolamenti di esecuzione vigenti in materia, con riferimento alle potenzialità delle centrali stesse e al tipo di combustibile che si intende utilizzare.
2. Gli impianti per la produzione del calore, alimentati a combustibile solido, liquido e gassoso, con potenzialità superiore a Kcal/h 100.000, sono soggetti a esame preventivo del progetto da parte dei Vigili del Fuoco.
3. Le centrali termiche per impianti con potenzialità da Kcal/h 30.000 a 100.000 devono avere:
 - a) almeno una parete finestrata, attestata verso spazi a cielo libero, con apertura, senza serramento, di almeno mq 0,50;
 - b) accesso diretto dall'esterno o attraverso un locale di protezione, direttamente aerato dall'esterno, con le due porte (quella della centrale termica e quella del locale di protezione) resistenti al fuoco, a tenuta di fumo, dotate di congegno per l'autochiusura e con apertura verso l'esterno;

- c) strutture verticali e orizzontali resistenti al fuoco per almeno 120 minuti;
 - d) altezza minima di ml 2,50.
4. Nel caso di impianti a combustibile liquido, l'accesso al locale di deposito dell'olio combustibile deve essere munito di soglia in muratura a contenimento del liquido. Una saracinesca di intercettazione del liquido combustibile, deve essere posta sulla condotta di alimentazione all'esterno del locale caldaia e in posizione di facile manovra.

ART. 102 - CONTATORI

1. Per gli edifici di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia ricostruttiva, nonché per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente allo specifico intervento, i contatori dei servizi pubblici sono installati al piano terra degli edifici, in un luogo facilmente accessibile, garantendo il rispetto delle specifiche normative in materia di sicurezza.
2. In alternativa a quanto sopra, i contatori saranno installati in nicchie compartimentate, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo, adiacenti fra loro, dotate di propria e idonea sportellatura a filo facciata apribile dall'esterno, ricavate nella recinzione delle aree di pertinenza e poste nei pressi dell'accesso al lotto edificabile.

CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

ART. 103 - CAMPO DI APPLICAZIONE

1. Sono soggette alle prescrizioni del presente Capo le opere esteriori agli edifici, con particolare riferimento a quelle prospettanti sulla pubblica via o su spazi pubblici o di uso pubblico, ovunque ubicati nell'ambito del territorio comunale, ivi comprese le zone non urbanizzate.
2. Le prescrizioni definite al presente Capo non si applicano:
- a) nel caso di interventi di manutenzione ordinaria su infissi, facciate e coperture che non introducano nuovi materiali o finiture;
 - b) nel recupero di assetti preesistenti, opportunamente rilevabili o documentati;
 - c) qualora il rispetto di dette prescrizioni crei contrasti con la disciplina di particolare tutela di cui agli artt. 115 - 130, che si intende prevalente;
 - d) nel caso di interventi su edifici, o porzioni dei medesimi, notificati quali Beni culturali ai sensi del D.Lgs. 42/2004, a condizione che l'intervento sia stato esplicitamente autorizzato dall'Ente preposto alla tutela del vincolo;
 - e) per particolari fattispecie ed esigenze, esaurientemente documentate e puntualmente motivate, a condizione che si collochino al di fuori del Tessuto storico e fermo restando l'obbligo di adozione di tutti gli accorgimenti utili a garantire la mitigazione degli impatti generati e la necessità di preventiva verifica con acquisizione del parere della Commissione Edilizia.

ART. 104 - ELEMENTI DECORATIVI A RILIEVO E ZOCCOLATURE

1. Gli elementi decorativi a rilievo e gli altri elementi sporgenti dal piano verticale della facciata, frontistanti vie e altri spazi pubblici, fino a un'altezza di ml 2,50 dal marciapiede, non devono presentare sporgenza superiore a cm 15 rispetto al piano verticale della facciata. Gli elementi posti ad altezza superiore potranno avere aggetti di dimensioni maggiori, con un massimo di ml 1,20 e comunque con un arretramento minimo di cm 50 dal filo interno del marciapiede.
2. Nel caso di mancanza del marciapiede, l'altezza minima dal piano di campagna naturale o modificato di dette parti aggettanti deve essere di ml 4,50, con aggetto massimo di ml 1,20 e comunque con un arretramento minimo di ml 1 dalla carreggiata.
3. Gli zoccoli e in genere tutte le parti basamentali degli edifici, non potranno presentare sporgenza superiore a cm 6 rispetto al piano verticale della facciata e altezza minore di cm 60; dovranno essere

realizzati in pietra o altro materiale resistente e impermeabile, tali da migliorare la salubrità delle costruzioni e l'inserimento in un edificio privo di valore storico e architettonico.

ART. 105 - TERRAZZE E BALCONI

1. La realizzazione di terrazze a sbalzo e balconi su facciate frontistanti vie e altri spazi pubblici è ammessa, previo parere favorevole del Servizio LL.PP., al di sopra dell'altezza effettiva di ml 4,50 dal marciapiede, purché le parti aggettanti non sporgano sul suolo pubblico oltre ml 1,50 e non superino la larghezza del marciapiede.
2. Nel caso di mancanza del marciapiede, l'altezza minima dal piano di campagna naturale o modificato di dette parti aggettanti deve essere di ml 4,50, con aggetto massimo di ml 1,50 e comunque con un arretramento minimo di cm 50 dalla carreggiata.
3. Nei Tessuti storicamente consolidati, nell'Edilizia storica isolata e nel patrimonio edilizio esistente censito e classificato di valore negli atti di governo del territorio, non è consentita la realizzazione di terrazze a tasca sulle coperture. Nel Tessuto storico è fatto salvo il rispetto delle disposizioni del Piano del Centro Storico vigente.
4. In tutti gli altri casi è ammessa la realizzazione di terrazze a tasca sulle coperture alle seguenti condizioni:
 - a) non potrà interessare più di una falda;
 - b) dovrà essere completamente incassata e distanziata di almeno ml 1,50 sia dal filo esterno della facciata che dal colmo ed essere distante dai confini laterali di almeno ml 1,50;
 - c) dovrà avere una superficie massima pari al 10% della porzione di superficie utile lorda (Sul) dell'unità immobiliare di cui è a servizio, posta sullo stesso piano della terrazza e comunque entro un massimo di mq 20;
 - d) i parapetti non dovranno fuoriuscire dalla copertura per più di cm 10;
 - e) non dovranno avere alcun tipo di copertura, ivi compresi pergolati o pergotende, ad eccezione delle tende retrattili a sbalzo.
5. Le terrazze e i balconi saranno realizzati in modo tale da consentire lo scolo delle acque piovane; al fine di proteggerne la struttura, il bordo sarà dotato di gocciolatoio.
6. La realizzazione di terrazze non deve comportare una pregiudizievole alterazione della conformazione e della geometria della copertura. Sarà ammessa la realizzazione di una sola terrazza per unità immobiliare.

ART. 106 - TETTOIE E PENSILINE A SBALZO

1. Le tettoie a sbalzo da realizzare su facciate prospicienti spazi pubblici sono ammesse solo per la protezione dell'accesso principale dell'edificio e/o degli ingressi a luoghi aperti al pubblico.
2. Dette tettoie devono in ogni caso mantenere un'altezza libera non inferiore a ml 2,50 misurata dal marciapiede al punto più basso della tettoia, con un aggetto massimo dal piano verticale della facciata di ml 1,20 e comunque con un arretramento minimo di cm 50 dal filo interno del marciapiede. Nel caso di mancanza di marciapiede, dette parti aggettanti devono avere un arretramento minimo di ml 1 dalla carreggiata.
3. Le tettoie devono essere munite di appositi sistemi per la raccolta e il convogliamento alla fognatura delle acque piovane e non devono interferire con la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori dei nomi delle vie o altri elementi di interesse pubblico.

ART. 107 - VERANDE

1. La realizzazione delle verande mediante chiusura di logge, balconi e terrazze costituisce incremento di superficie utile lorda (Sul) ai sensi del D.P.G.R. 64/R/2013 ed è consentita a condizione che:
 - a) la tamponatura sia realizzata con struttura vetrata apribile che assicuri le condizioni minime di aerazione e illuminazione naturale ai locali interni che vi prospettano;

b) in nessun caso comporti l'alterazione dell'equilibrio architettonico e dei valori formali dell'edificio.

2. Nel caso di edifici condominiali, sono ammessi progetti riguardanti singole unità immobiliari, previo parere favorevole dell'assemblea di condominio, a condizione che la progettazione sia estesa all'intero edificio e sia dimostrato come l'intervento progettato, pur nella sua parzialità, ben si inserisca nel contesto architettonico dell'immobile. Tale tipologia sarà vincolante per gli interventi successivi.

ART. 108 - ANTENNE TELEVISIVE E PARABOLE SATELLITARI

1. Tutti i nuovi edifici composti di più unità immobiliari e gli immobili esistenti in caso di manutenzione straordinaria del tetto o di rifacimento del medesimo, si dovranno preferibilmente avvalere di impianti centralizzati per quanto concerne sia la ricezione televisiva tradizionale sia quella satellitare.

2. Le antenne e le parabole riceventi della radio e della televisione devono essere collocate sulla copertura degli edifici; sono ammesse collocazioni alternative quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura, a condizione che l'antenna o parabola sia del tutto invisibile dalla pubblica via.

3. Le antenne e le parabole devono essere poste preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via e/o spazi pubblici, privilegiando soluzioni autoportanti senza controventature; è 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 dalle strade e/o da luoghi pubblici.

ART. 109 - IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Non è consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pompe di calore, unità moto condensanti, accessori e simili) sulle falde delle coperture inclinate; i medesimi impianti e accessori, ovunque collocati in esterno, dovranno essere idoneamente schermati.

2. Fatte salve le disposizioni degli Obiettivi prestazionali per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito (allegato E), l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici deve essere opportunamente studiata in modo da:

- a) non alterare le caratteristiche tipologiche e il disegno della copertura;
- b) limitarne la visibilità dagli spazi pubblici.

ART. 110 - SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI

1. Tutte le porte che prospettino su strade pubbliche o su altri spazi destinati alla viabilità devono aprirsi in modo da non invadere lo spazio pubblico.

2. Le persiane, gli avvolgibili con apparato a sporgere e altri simili affissi potranno aprirsi verso l'esterno solo quando la loro parte inferiore si trovi ad altezza di almeno ml 2,50 dal marciapiede o, in mancanza di questo, dal piano di campagna naturale o modificato. In alternativa è consentita l'installazione di infissi (persiane) scorrevoli lungo la facciata con una sporgenza massima di cm 15.

3. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 1 e 2 possono essere derogate solamente per gli edifici esistenti, per motivi di sicurezza, ove sia dimostrata la materiale impossibilità del rispetto di quanto ivi previsto.

ART. 111 - INSEGNE

1. Le facciate dei fabbricati di nuova costruzione o derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia ricostruttiva, quando i fabbricati medesimi prevedano locali a destinazione commerciale o esercizi pubblici, dovranno prevedere adeguati spazi per le relative mostre e insegne.

2. Le mostre e insegne dovranno essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate. Esse non dovranno inoltre occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico-architettonico-tipologico che caratterizzano la facciata quali, gli stipiti o le cornici delle aperture, gli eventuali sopra luce etc. e il loro oggetto non potrà superare i cm 15 rispetto al piano verticale della facciata.
3. Sono esclusi insegne a bandiera e in genere ogni tipo di insegna difforme dalle prescrizioni di cui ai commi precedenti. Eventuali deroghe dovranno essere puntualmente motivate e potranno essere concesse solo previo parere favorevole della Commissione Edilizia.
4. L'aspetto esteriore delle insegne (sia per quanto attiene i colori che la grafica delle medesime) dovrà in ogni caso essere quanto più possibile congruente con il carattere della facciata sulla quale devono installarsi, perseguendo il miglior equilibrio cromatico e architettonico con la medesima. E' escluso il ricorso a luci intermittenti o a variazioni di colore, al fine di migliorare il comfort visivo e limitare al massimo l'inquinamento luminoso.
5. Nel Tessuto storico è fatto salvo il rispetto delle disposizioni del Piano del Centro Storico vigente.

ART. 112 - TENDE FRANGISOLE

1. Le tende da realizzare su facciate prospicienti spazi pubblici dovranno essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate. Esse non dovranno inoltre occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico-architettonico-tipologico che caratterizzano la facciata quali, gli stipiti o le cornici delle aperture, gli eventuali sopra luce etc. Le tende dovranno essere del tipo estensibile, del tutto prive di appoggi.
2. Le tende devono in ogni caso mantenere un'altezza libera non inferiore a ml 2,50 misurata dal marciapiede al punto più basso della tenda, con un oggetto massimo dal piano verticale della facciata di ml 1,20 e comunque con un arretramento minimo di cm 50 dal filo interno del marciapiede. Nel caso di mancanza di marciapiede, dette parti aggettanti devono avere un arretramento minimo di ml 1 dalla carreggiata. Nello stesso edificio, se sono presenti più attività, le tende dovranno essere uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale.
3. La colorazione delle tende dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata. Sulle tende è consentita l'indicazione del nome e/o dell'attività svolta dall'esercizio titolare della licenza di commercio. L'indicazione consentita può diversificarsi dalle altre dello stesso edificio per grafia e colore, purché sia assicurata la reciproca compatibilità.

ART. 113 - NUMERI CIVICI E CARTELLI INDICATORI

1. In caso di costruzione di nuovi fabbricati o di apertura di nuove porte di accesso ai fabbricati esistenti, il proprietario deve richiedere ai competenti uffici comunali il numero civico da applicarsi alle porte e/o accessi di qualsiasi genere che dall'area di circolazione immettono direttamente o indirettamente all'interno del fabbricato.
2. Tale numerazione sarà eseguita, di regola, con targhette di ceramica lucida, di forma, dimensioni e colori uguali a quelle stabilite dal Comune.
3. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere i numeri civici, di non sottrarli alla pubblica vista e di rinnovarli quando siano stati distrutti o danneggiati. In caso di demolizione di fabbricati che non debbano più essere ricostruiti, o in caso di soppressione di porte esterne di accesso, si dovranno notificare al Comune i numeri soppressi.
4. E' riservato al Comune, senza corresponsione di alcuna indennità o compenso, il diritto di collocare sulle facciate degli stabili di proprietà privata i cartelli indicatori delle vie o piazze e quelli portanti indicazioni di pubblica utilità.

5. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere detti cartelli, di non sottrarli alla pubblica vista e di rinnovarli quando siano stati distrutti o danneggiati.
raggiungere

ART. 114 - RECINZIONI E CANCELLI

1. Nel sistema insediativo le recinzioni possono essere di separazione con vie o altri spazi pubblici oppure divisione fra privati.
2. Nel caso in cui siano di separazione con vie o altri spazi pubblici le recinzioni potranno essere realizzate con:
 - a) recinzione metallica o altri materiali similari posta su basamento in muratura di altezza massima pari a ml 1. L'altezza complessiva della recinzione, misurata dal livello del marciapiede o, in mancanza di questo, dal piano di campagna naturale o modificato, non può superare ml 2;
 - b) rete metallica o altri materiali similari o siepi, purché sia assicurato un armonico e decoroso inserimento nell'ambiente circostante, comunque con altezza non superiore a ml 2;
 - c) muratura piena per tratti di lunghezza non superiori a ml 3 e altezza massima di ml 2, intervallati da tratti con recinzione a giorno di cui alla lettera a) di lunghezza non inferiore a quella della parte cieca.
3. Nel caso in cui siano di divisione tra proprietà private, le recinzioni potranno essere realizzate con materiali compatibili con i caratteri edilizi e costruttivi del contesto e fino a un'altezza massima di ml 2 ove la distanza tra i fabbricati prospicienti sia superiore a ml 20; per distanze inferiori le recinzioni potranno essere realizzate con le caratteristiche di cui al comma 2 lett. a) e b).
4. In tutti i casi in cui le recinzioni saranno in muratura piena, potranno:
 - a) essere in materiale faccia vista o intonacato al civile e tinteggiato con colori idonei, al fine di non produrre disarmonia con l'ambiente circostante;
 - b) in corrispondenza degli incroci viari, al fine di garantire maggiore sicurezza, essere richieste soluzioni che garantiscano una migliore visibilità, nel rispetto del D.Lgs. 285/1992.
5. I manufatti di fondazione della recinzione devono insistere esclusivamente in area privata, restando le aree pubbliche e di uso pubblico totalmente libere in modo da non danneggiare gli esistenti servizi pubblici interrati e non precludere la possibilità futura di installazione o di adeguamento.
6. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni, previo cancelli di ingresso/passi carrabili, è disciplinato dall'art. 89.
7. Nel sistema extraurbano le recinzioni sono normate dal Regolamento Urbanistico nella disciplina del territorio rurale.

ART. 115 - BENI CULTURALI E EDIFICI STORICI

1. Nei Tessuti storicamente consolidati, nell'Edilizia storica isolata, negli edifici vincolati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004, nonché nel patrimonio edilizio esistente censito e classificato di valore negli atti di governo del territorio, è prescritta la conservazione e il mantenimento dei valori storici, architettonici, tipologici e documentari dell'esistente patrimonio edilizio-urbanistico e del relativo tessuto viario, secondo gli specifici criteri di tutela di cui agli artt. 116 – 130, da applicarsi esclusivamente alle suddette zone ed edifici.

ART. 116 - CRITERI GENERALI DI TUTELA

1. Nel caso di demolizioni e ricostruzioni, ovvero di ristrutturazioni, la pendenza delle falde del tetto non potrà superare il 30%, salvo il caso di maggiori pendenze preesistenti.
2. Non è consentita la sostituzione di coperture a falda con coperture piane, se non nel caso di corpi edilizi minori, estranei al tessuto più antico e ubicati a quota nettamente inferiore rispetto a quella della gronda dell'edificio principale e sempre che non prospettino sulla pubblica via.

3. Nel caso di realizzazione di volumi tecnici e impianti tecnologici in copertura, qualsiasi sia la categoria di intervento prevista per l'edificio, i progetti dovranno prevedere posizioni e tecniche esecutive tali da minimizzare l'alterazione delle coperture, fermo restando che gli interventi medesimi non sono ammessi quando l'alterazione introdotta risulti particolarmente pregiudizievole o comunque incompatibile con il valore architettonico, ambientale o tipologico del contesto in cui dovrebbero inserirsi.

4. E' sempre ammessa la sostituzione delle coperture piane o semipiane con coperture a falde inclinate, di pendenza contenuta nei limiti prescritti dal presente articolo. In tali casi la sostituzione si ritiene ininfluenza ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio.

5. L'utilizzazione dei sottotetti è ammessa con le limitazioni previste dagli strumenti della pianificazione urbanistica per le singole classi di intervento. Gli eventuali locali sottotetto così ricavati potranno essere adibiti ad abitazione solo quando rispettino le prescrizioni di carattere igienico-sanitario contenute nel presente Regolamento, negli atti di governo del territorio e nelle norme regionali vigenti per il recupero abitativo dei sottotetti.

6. Fatte salve le maggiori restrizioni per edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario, qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente suscettibile di modificare l'aspetto esteriore degli edifici dovrà prevedere l'impiego di materiali, colori e tecniche esecutive compatibili con l'immagine complessiva del contesto e con quelle della tradizione locale in genere.

ART. 117 - CRITERI DI TUTELA SPECIFICI

1. Al fine di tutelare e conservare i caratteri architettonici tipici del territorio, sia per quanto riguarda il tessuto urbano storicizzato che per quanto attiene il territorio aperto, qualsiasi intervento su edifici di rilevanza storico-architettonico-tipologica è soggetto all'applicazione degli ulteriori criteri di tutela di cui agli articoli che seguono.

2. Per conseguire i fini di cui al comma 1, il presente Regolamento prescrive criteri progettuali, materiali e tecniche di intervento, distinguendo tra le varie parti omogenee dell'edificio e tra i singoli elementi che le costituiscono, secondo la seguente articolazione:

a) Coperture:

- 1) conformazione delle coperture;
- 2) manti di copertura;
- 3) abbaini e lucernari;
- 4) canne fumarie, comignoli;
- 5) aggetti di gronda;
- 6) canali di gronda e pluviali;
- 7) antenne e parabole della radio, della televisione e della telefonia mobile;
- 8) pannelli solari, pannelli fotovoltaici e altri impianti tecnologici simili;

b) Superfici di facciata:

- 1) composizione architettonica delle facciate;
- 2) intonaci;
- 3) tinteggiature;
- 4) serramenti esterni;
- 5) impianti tecnologici di facciata;

c) Aree scoperte.

3. Sugli edifici notificati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 prevale, comunque, il parere dell'ente preposto alla tutela del vincolo.

ART. 118 - CONFORMAZIONE DELLE COPERTURE

1. E' di norma vietato sostituire le coperture esistenti con altre di diversa conformazione o geometria. Qualora occorra procedere al rifacimento della copertura, questa dovrà essere ricostruita nella stessa conformazione e geometria, mantenendone il carattere tradizionale.

2. Le limitazioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di coperture che già siano state oggetto di sopraelevazioni o di trasformazioni incompatibili con il carattere dell'edificio o del contesto. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria o comunque a conseguire una nuova conformazione della copertura più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.

3. Modeste modifiche alle coperture che non incidano in maniera significativa sulla loro conformazione e geometria (quali la formazione di lucernari o simili) saranno ammesse solo quando (per dimensione, ubicazione e conformazione) non ne pregiudichino il carattere tradizionale e la progettazione sia tale da garantire la compatibilità dell'intervento con il contesto.

ART. 119 - MANTI DI COPERTURA

1. I manti di copertura tipici della tradizione toscana sono quelli costituiti da:

- a) embrici e coppi, esclusivamente in cotto, disposti in file parallele e a elementi separati;
- b) tegole marsigliesi, limitatamente alle tipologie paleoindustriali e all'architettura del primo novecento.

2. I manti di copertura originari e tipici della tradizione dovranno essere mantenuti e conservati.

3. Nel caso di rimaneggiamento di tali manti di copertura è obbligatoria la riutilizzazione degli elementi smontati. Nel caso in cui parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo dovrà avvenire:

- a) con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello non reimpiegabile;
- b) mediante inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi embrici e coppi dello stesso tipo e pezzatura di quelli non recuperabili.

4. Nel caso di manti già parzialmente reintegrati con materiale incongruo (tratti di tegole marsigliesi su manti in embrici e coppi o simili) è prescritta la reintegrazione del manto originario con le modalità di cui al comma precedente.

5. Per la realizzazione di sfiati è in genere da evitare l'impiego di tubi che fuoriescono dal manto di copertura. In tali casi deve privilegiarsi l'impiego di tegole speciali della tradizione, opportunamente sagomate (fraticini). Ove ciò non risulti possibile la tubazione deve essere occultata da un comignolo in muratura con finitura a intonaco civile.

6. Gli strati di impermeabilizzazione e/o coibentazione dovranno essere nascosti alla vista, con particolare riguardo alle linee di gronda e ai profili delle falde.

7. Può essere fatta eccezione alle prescrizioni di cui ai commi precedenti solo in casi del tutto particolari e sempre che la previsione di progetto sia adeguatamente motivata.

8. Nel caso di edifici di recente costruzione e privi di interesse storico-architettonico o documentario, i manti di copertura che, per quanto originari, siano realizzati con materiali e tecniche estranee alla tradizione locale potranno essere modificati e sostituiti con il tradizionale manto in embrici e coppi o altro tipo manto che, per materiale e colore, ben si inserisca nel contesto.

9. I manti degli edifici con copertura piana, quando siano mantenuti, devono intonarsi cromaticamente con il manto tradizionale in cotto delle coperture inclinate.

ART. 120 - ABBAINI E LUCERNARI

1. Gli abbaini e lucernari esistenti devono essere conservati e restaurati. Quando ciò non fosse possibile, essi devono essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme e impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.

2. La costruzione 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:

- a) non contrastino con altre norme del presente Regolamento e che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali;
- b) siano correttamente inserimenti architettonicamente in relazione alla tipologia del fabbricato e alla copertura.

3. Per i fini del comma precedente si considerano, di norma, abbaini con carattere tradizionale, quelli del tipo a due falde o a una falda compluvata, realizzati in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con lo stesso manto di copertura della falda su cui si inseriscono.
4. Nella costruzione di nuovi abbaini e lucernari devono essere rispettate le seguenti tipologie e requisiti:

Tipologia	N° massimo
Abbaini/lucernari necessari per requisiti aeroilluminanti di locali sottotetto adibiti ad abitazione	Proporzionato alla superficie di pavimento del locale sottotetto con riferimento ai rapporti aeroilluminanti minimi
Abbaini/lucernari necessari per consentire l'agevole accesso alla copertura o ventilazione del piano sottotetto nel quale non siano presenti locali di abitazione	Uno per ogni unità immobiliare, con superficie libera massima di mq 0,70

5. Per quanto attiene ai 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.
6. La realizzazione di nuovi lucernari a filo della falda è ammessa con le stesse modalità e limitazioni già previste per gli abbaini. Per detti lucernari sono categoricamente escluse superfici vetrate di tipo riflettente.

ART. 121 - CANNE FUMARIE E COMIGNOLI

1. 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 che rivestono equiparabile carattere.
2. Nel caso di più comignoli deve preferirsi, ove possibile, il raggruppamento dei medesimi.
3. 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).
4. Per i torrini esalatori valgono, in generale, le stesse norme già prescritte per i comignoli, dei quali devono riproporre le forme e i materiali. E' in ogni caso vietato l'impiego di torrini prefabbricati in cemento, fibrocemento o altro materiale estraneo alla tradizione, nonché di torrini con forma a H di qualsiasi materiale essi siano.
5. Le canne fumarie devono, in genere, essere realizzate internamente all'edificio. La parte delle medesime che fuoriesce dalla copertura deve rispondere alle prescrizioni già impartite per i comignoli e i torrini esalatori.
6. Quando non sia possibile realizzare la canna fumaria internamente all'edificio e si renda indispensabile procedere alla costruzione di canne fumarie esterne, addossate alle pareti perimetrali esterne, queste saranno ammesse quando poste sulla parete tergale o su pareti laterali non visibili dalla pubblica via.
7. 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.
8. In linea generale la canna fumaria esterna dovrà avere un andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura e dovrà essere realizzata o rivestita di muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inserisce; in alternativa, 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 con le stesse caratteristiche dimensionali e formali dei discendenti pluviali.

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

10. E' in ogni caso vietato costruire canne fumarie esterne alle pareti prospettanti la pubblica via o comunque spazi di uso pubblico.

ART. 122 - AGGETTI DI GRONDA

1. 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.

2. La modifica di aggetti di gronda è consentita solo in corrispondenza di sopraelevazioni 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.

3. E' in ogni caso vietata la sostituzione di elementi tradizionali con altri che presentino tecniche costruttive, materiali o colori estranei alla tradizione, quali, ad esempio, travetti in cemento in luogo dei tipici correnti lignei sagomati, scempiati di laterizio forato in luogo dei tradizionali elementi in laterizio pieno (campigiane) trattenuti da seggiola lignea, perlinati in luogo di tavolati e altre simili incongrue sostituzioni.

ART. 123 - CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

1. I canali di gronda e i discendenti pluviali 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. E' categoricamente escluso l'uso di materiali plastici, dell'acciaio inox e della lamiera zincata non verniciata.

ART. 124 - ANTENNE E PARABOLE DELLA RADIO, DELLA TELEVISIONE E DELLA TELEFONIA MOBILE

1. Le antenne e parabole in linea generale devono 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 etc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale posizione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.

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

3. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione devono essere poste 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.

4. 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 poste a una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla via. Detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.

5. Qualunque sia la loro posizione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio e comunque di diametro inferiore a ml 1, 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 o altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

6. Nel caso di edificio notificato (parte II del D.Lgs. 42/2004) dovrà essere acquisita l'autorizzazione della Soprintendenza.

7. L'installazione di nuovi impianti o antenne funzionali alla telefonia mobile sarà ammessa solo a seguito della presentazione al Comune, da parte dei soggetti gestori interessati, di un piano complessivo da sottoporre al parere della Commissione Edilizia e paesaggistica, che preveda l'indicazione generale dei nuovi punti di installazione e sia corredato da atti e certificazioni rilasciati dagli enti preposti alla tutela della salute dei cittadini. La progettazione, installazione e collaudo di detti impianti o antenne dovranno in ogni caso essere approvate da parte dell'Arpat e dell'Azienda USL relativamente a ogni singolo sito.

ART. 125 - IMPIANTI AD ENERGIE RINNOVABILI

1. Sono ammessi interventi volti all'installazione di impianti solari termici o fotovoltaici con moduli ubicati al suolo o con integrazione architettonica parziale, quali moduli ubicati su elementi di arredo urbano, barriere acustiche, pensiline, pergole e tettoie, in modo complanare alla superficie di appoggio, o integrati con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici.

2. E' inoltre ammessa l'installazione dei suddetti impianti sulla copertura degli edifici, limitatamente alle falde rivolte a valle e nel resede, ma comunque, in entrambi i casi, non visibili dalle strade pubbliche e dai punti panoramici, in alternativa alle pareti vetrate trasparenti. In caso di copertura a lastrico solare con parapetto, si potrà installare qualsiasi tecnologia, purché non visibile dalla strada; mentre nel caso di copertura a tetto spiovente devono essere realizzati o con tecnologia aderente o con una tecnologia integrata (pannelli a tegole, ad esempio).

ART. 126 - COMPOSIZIONE ARCHITETTONICA DELLE FACCIATE

1. In generale ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non dovrà comportare innovazioni e alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario.

2. Quando la facciata sia stata interessata da modifiche e alterazioni incongrue, sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata.

3. La formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o modifica di aperture esistenti, la realizzazione di terrazzi e balconi e ogni altra variazione che interessi la facciata potrà essere ammessa solo quando pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica della medesima.

ART. 127 - INTONACI

1. Ogni intervento sulle facciate dovrà, di norma, privilegiare la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce.

2. Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare.

3. In ogni caso di totale rifacimento degli intonaci, questi dovranno essere ricostituiti impiegando gli stessi materiali e tecniche originarie.

4. Gli interventi di manutenzione e ripristino degli intonaci di facciata dovranno essere estesi a tutte le parti visibili dalla pubblica via, comprese le canne fumarie, i comignoli, le porzioni emergenti dalla copertura e in genere tutte le parti visibili che siano state concepite per essere intonacate. Detti interventi dovranno essere sempre completati dalla tinteggiatura degli intonaci in

conformità alle prescrizioni di cui al successivo articolo, non essendo mai consentito il mantenimento a vista della superficie parietale intonacata.

5. Nel corso di qualsiasi intervento di ripristino o rifacimento degli intonaci si dovrà avere cura di conservare ed evidenziare vecchie targhe stradali, lapidi commemorative e indicative, ferri battuti e qualsiasi altro simile elemento che, concepito per essere visibile sopra l'intonaco, costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio. In occasione dei medesimi interventi si dovrà inoltre procedere obbligatoriamente alla rimozione delle balze e zoccolature (in pietra, marmo o altro materiale) che fossero state aggiunte in tempi recenti all'edificio e che siano non pertinenti con l'impianto originale della facciata.

ART. 128 - TINTEGGIATURE

1. Le parti esterne degli edifici che siano intonacate (facciate, prospetti interni, parti emergenti dalla copertura, canne fumarie etc.) devono essere tinteggiate.

2. La tinteggiatura dovrà essere eseguita con tecniche, materiali e colori riconducibili a quelli della tradizione toscana locale.

3. Sono escluse le tinteggiature al quarzo, le pitture lavabili (ancorché traspiranti) e gli acrilici in genere nonché i materiali di consistenza plastica da stendere sopra l'intonaco (intonaci plastici, graffiati e simili).

4. In generale il materiale e la tecnica da impiegare, ovviamente tra quelle ammesse, dovranno essere analoghi a quelli originari o storicizzati. Altrettanto dicasi per i colori e i toni della tinteggiatura.

5. Il colore da impiegarsi, di norma, sarà scelto a seguito di idonei saggi e accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata. La scelta finale del colore terrà conto sia delle tracce di coloritura reperite che di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale. In generale il colore della tinteggiatura sarà quello, non necessariamente originario, pertinente la situazione storicizzata della facciata e del contesto.

6. Tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate (escluse le parti a faccia vista) dovranno, di norma, prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo intonaco bugnato etc.).

7. Fatta salva l'eventuale acquisizione del parere della Soprintendenza per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, sarà cura dell'Ufficio Tecnico comunale preposto la verifica, previo sopralluogo, della congruità delle soluzioni cromatiche scelte con le direttive adottate.

ART. 129 - SERRAMENTI ESTERNI

1. Ogni intervento sulle facciate dovrà preferire la conservazione dei serramenti d'oscuramento caratteristici.

2. Si considerano tipici della tradizione i seguenti tipi di serramento di oscuramento:

a) persiane, nelle varianti con e senza gelosie, con apertura ad ante;

b) scuretti apposti direttamente sulla parte interna dell'infisso vetrato (con particolare riferimento agli edifici di più antico impianto e a quelli di origine colonica).

3. Il materiale ammesso è esclusivamente il legno, con verniciatura a corpo nei colori tradizionali.

4. Nel caso necessiti procedere alla sostituzione di serramenti di oscuramento di cui ai commi precedenti, i nuovi serramenti dovranno mantenere invariate le forme, la lavorazione e i materiali del tipo tradizionale, uniformandole se di foggia diversa.

5. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà inoltre procedere alla rimozione dei serramenti di oscuramento incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.

6. Per tutti i tipi di serramenti di oscuramento la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.

7. Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali.
8. In generale tutti i serramenti di oscuramento della stessa unità edilizia devono avere la medesima tinta e tonalità.
9. E' vietato, di norma, installare serramenti esterni di oscuramento su edifici di particolare interesse storico-architettonico o documentario, che siano stati originariamente concepiti come privi dei medesimi. In tali casi è ammessa la sola installazione di scuretti sul lato interno.
10. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti trovano applicazione anche per quanto attengono alla ferramenta degli infissi quali cardini, chiavistelli e ferma-imposta etc. che, quando non riutilizzabili, dovranno riprendere la forma e la lavorazione di quelli tradizionali.
11. In generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle finestre (o porte finestre) che presentino i caratteri tipici locali.
12. Si considerano tipiche locali le finestre di legno, a telaio unico o suddiviso in due telai di uguale dimensione, a luce intera o interrotta da una o più bacchette trasversali anch'esse in legno.
13. Quando la conservazione o riproposizione delle finestre di cui al comma precedente non risulti possibile o opportuna (per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto) saranno ammissibili infissi che, seppur non propriamente rispondenti ai caratteri locali, siano compatibili con i medesimi.
14. Si considerano tali gli infissi di ferro, verniciati in color piombo o altro colore scuro che ben si armonizzi con la facciata su cui deve inserirsi.
15. Sono invece sempre esclusi gli infissi in alluminio, in pvc o in altri materiali plastici. In casi del tutto particolari potrà essere ammesso il ricorso a infissi in alluminio elettrocolorato di colore scuro.
16. E' vietato l'uso di doppie finestre apposte sul filo esterno della facciata o comunque esternamente all'infisso originario.
17. Sono in ogni caso escluse innovazioni che comportino l'installazione di vetri a specchio o la suddivisione delle luci del tipo inglese.
18. In generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle porte e dei portoni coevi agli edifici sottoposti al regime di tutela di cui agli artt. 115 - 130, nonché di quelli che, seppur posteriori, siano qualificabili come storicizzati o comunque facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela.
19. Nel caso in cui detti infissi si presentino particolarmente degradati o comunque non più rispondenti alla funzione loro affidata, potranno essere sostituiti con nuovi infissi che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale etc.), in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.
20. Quando la conservazione o riproposizione delle porte e portoni di cui ai commi precedenti non risulti possibile a causa delle diverse funzioni cui sono destinati i locali retrostanti, sarà ammissibile la loro sostituzione con infissi che, seppur di diversa fattura, siano comunque compatibili con l'impostazione architettonica della facciata.
21. L'eventuale sostituzione di porte o portoni con infissi vetrati, quando necessaria per consentire l'utilizzo dei locali retrostanti, sarà ammissibile a condizione che siano rispettati i criteri di compatibilità di cui al comma precedente. Sono in ogni caso esclusi vetri a specchio o suddivisioni del tipo inglese.
22. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione di porte e portoni incompatibili, per foggia e materiale, con la facciata medesima, sostituendoli con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.
23. Per tutti i tipi di porta o portone la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.

24. Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste dovrà impiegarsi il colore che, tra quelli tradizionali, meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata.

25. In generale porte e portoni potranno essere di foggia, materiale e colore diversi rispetto alle finestre e porte finestre della stessa unità edilizia.

26. In corrispondenza delle aperture di facciata (vetrine, ingressi e simili) sono ammesse esclusivamente serrande di sicurezza avvolgibili del tipo a maglia, verniciate in colori analoghi a quello dell'infisso retrostante.

27. E' tollerato il mantenimento di serrande difformi da quanto prescritto al comma precedente fino al momento in cui si proceda alla loro sostituzione o a interventi di manutenzione che interessino la facciata nella sua interezza. In tali casi è sempre obbligatorio sostituirle con altre del tipo ammesso.

28. Cancelli o cancelletti di tipo pieghevole potranno essere impiegati in sostituzione delle serrande quando presentino analogo o migliore livello di compatibilità con la facciata.

ART. 130 - IMPIANTI TECNOLOGICI DI FACCIATA

1. Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata e introdurre nella medesima la minima alterazione possibile; a tal fine, per i singoli impianti tecnologici, valgono le prescrizioni di cui ai commi seguenti.

2. I cavi della rete elettrica e telefonica che debbano essere posti sulla facciata degli edifici, devono essere posati in modo ordinato e organico, al fine sia da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata che di occultare, quanto più possibile, i cavi medesimi alla vista.

3. In occasione di qualsiasi intervento che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri e per le finalità di cui al comma precedente.

4. In generale i cavi devono essere posti sotto traccia e quindi del tutto invisibili all'esterno. Quando ciò non sia possibile, per le caratteristiche della facciata o per l'eccessiva onerosità dell'intervento, si considerano rispondenti alle prescrizioni dei commi precedenti i cavi che risultino:

a) disposti secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata o in immediata prossimità dei discendenti pluviali e quindi nascosti dai medesimi;

b) disposti secondo linee orizzontali sopra fasce marcapiano o altri elementi decorativi a rilievo, in modo da restare nascosti dai medesimi.

5. Quando, per le caratteristiche dell'edificio, non sia possibile conseguire una delle sistemazioni di cui sopra, è inoltre ammesso disporre i cavi secondo una linea orizzontale immediatamente sotto la quota di imposta dell'aggetto di gronda.

6. I cavi visibili dall'esterno dovranno essere dipinti nello stesso colore della facciata o dell'elemento decorativo che le nasconde. In ogni caso i cavi dovranno garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e di testimonianze di valore storico-artistico in genere.

7. Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia, le condutture di acqua, gas e simili devono essere posate sotto traccia, senza essere visibili dall'esterno.

8. Quando sia inevitabile l'installazione di condutture sulla facciata principale, o comunque su facciate visibili dalla strada pubblica, queste devono essere disposte in verticale a un'estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa. La tubazione deve, quando possibile, essere installata in un'apposita scanalatura.

9. In generale i contatori devono essere collocati internamente all'edificio, salvo esigenze e/o specifiche tecniche dell'ente gestore. Quando ciò è impossibile, può essere ammessa la sistemazione del contatore in un'apposita nicchia ricavata nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo e opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata. Lo sportello dovrà essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e le linee

del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile.

10. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineate, fatto salvo il rispetto della normativa vigente per le costruzioni in zona sismica.

11. Non è consentito apporre sulle facciate prospettanti sulla strada pubblica, o comunque da essa visibili, impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili. Per tali installazioni valgono le prescrizioni di cui all'art. 109.

CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI

ART. 131 - DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Gli interventi edilizi devono essere realizzati in ottemperanza alle disposizioni della L. 13/1989 e del relativo D.M. 236/1989, nonché della Circolare esplicativa 22/06/1989 n. 1669/UL, della L. 104/1992, del D.P.R. 503/1996 e del D.P.R. 380/2001 (artt. da 77 a 82).

2. Al fine di agevolare l'accesso, gli spostamenti interni e l'utilizzo delle parti comuni, si rimanda inoltre alle indicazioni tecniche della L.R. 47/1991 e del D.P.G.R. 41/R/2009.

3. La specifica normativa nazionale e regionale relativa all'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche è da intendersi come requisito minimo prestazionale. Ove possibile, dovranno essere adottate soluzioni ulteriormente migliorative che favoriscano la fruizione, garantendo un maggior confort alle persone disabili.

4. Gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche, da eseguire in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici e parametri urbanistici previsti dagli atti di governo del territorio, sono ammessi, anche se consistono in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio; gli stessi sono consentiti esclusivamente ove l'edificio interessato necessiti effettivamente di opere di adeguamento al fine di essere fruibile da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale e uno o più soggetti disabili necessitino della fruibilità dell'edificio interessato. La sussistenza di tali presupposti deve essere dimostrata mediante elaborati tecnici che evidenzino chiaramente l'esistenza delle barriere architettoniche e gli interventi necessari per il loro superamento e l'impossibilità tecnica di praticare soluzioni alternative all'interno della sagoma dell'edificio; dovrà inoltre essere fornita la certificazione medica e la dichiarazione sostitutiva di cui all'art. 8 della L. 13/1989 e art. 81 del D.P.R. 380/2001.

5. Le opere di cui sopra non possono comportare la creazione di nuove unità immobiliari, anche se finalizzate al soddisfacimento delle necessità di soggetti disabili.

6. Fatte salve le indicazioni previste dalla normativa vigente in materia per gli spazi pubblici, si rimanda al rispetto del Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche di cui al Regolamento Urbanistico, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento.

ART. 132 - ACCESSI ESTERNI ALLE COSTRUZIONI

1. Nei casi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia ricostruttiva, nonché nuova realizzazione di accessi pedonali all'area di proprietà da spazi pubblici o condominiali, gli spazi e i varchi di ingresso agli edifici dovranno:

- a) essere realizzati allo stesso livello dei percorsi pedonali. Sono comunque ammessi dislivelli di altezza non superiore a cm 2,5, purché arrotondati o smussati;
- b) presentare una larghezza utile di passaggio di almeno ml 1,50, escluso gli edifici residenziali unifamiliari e plurifamiliari privi di parti comuni;
- c) assicurare che il piano di arrivo dei collegamenti verticali sia realizzato allo stesso livello dell'accesso;

- d) avere gli spazi antistanti e retrostanti l'accesso in piano ed estendersi, per ciascuna zona, per una misura non inferiore a ml 1,50;
- e) assicurare, nello spazio esterno in corrispondenza della porta d'ingresso, la protezione dagli agenti atmosferici.

ART. 133 - PORTE, FINESTRE E PARAPETTI

1. Al fine di rendere le porte di accesso, le finestre e le porte finestre di nuova realizzazione fruibili anche da persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali, le stesse dovranno essere di norma dotate di meccanismi di apertura e chiusura facilmente manovrabili e percepibili; le parti mobili saranno realizzate in modo tale da essere utilizzabili esercitando una lieve pressione.
2. Le dimensioni delle porte saranno tali da permettere il facile passaggio anche di persona su sedia a ruote; la luce netta della porta di accesso di ogni edificio e di ogni unità immobiliare sarà di almeno cm 80, mentre quella delle altre porte interne sarà di almeno cm 75.
3. Possono essere realizzate porte scorrevoli, o con anta a libro, per permettere un'agevole apertura delle ante da entrambi i lati di utilizzo. E' vietato l'utilizzo di porte girevoli a ritorno automatico non ritardato, nonché quelle di tipo a vetrata, se non fornite di accorgimenti per la sicurezza. Le porte vetrate devono essere facilmente individuabili mediante l'apposizione di opportuni segnali. Sono preferibili soluzioni che prevedano una larghezza delle singole ante delle porte non superiore a ml 1,20, e la collocazione degli eventuali vetri a un'altezza di almeno cm 40 dal piano del pavimento. L'anta mobile è realizzata in modo da consentire l'uso con una pressione non superiore a kg 8.
4. Per favorire una migliore manovrabilità, le maniglie delle porte saranno preferibilmente del tipo a leva opportunamente curvate o arrotondate, poste a un'altezza tra cm 85 e 95. Per le finestre, l'altezza delle maniglie o il dispositivo di comando sarà compresa tra ml 1 e 1,30.
5. I parapetti dovranno:
 - a) avere un'altezza, misurata tra la superficie di calpestio e la sommità del parapetto, di almeno ml 1. Per i soli parapetti delle finestre, l'altezza potrà essere ridotta a cm 90, sempreché la somma dell'altezza e della profondità del davanzale non sia inferiore a ml 1,20. Nel caso di finestre a tutta altezza, la parte inferiore non apribile dovrà essere di almeno ml 1;
 - b) assicurare la traguardabilità totale o parziale; a tale fine, in presenza di parti opache del parapetto, è opportuno che queste ultime non siano più alte di cm 60;
 - c) impedire la scalabilità ed essere inattraversabili da una sfera di cm 10 di diametro.
6. Per consentire l'uso e la pulizia degli infissi in condizioni di sicurezza, i dispositivi di bloccaggio di serramenti o elementi schermanti che si aprono verso l'esterno, devono essere posti a distanza massima di cm 30 dallo stipite della finestra.
7. Sono fatte salve le disposizioni previste per gli ambienti di lavoro dal D.Lgs. 81/2008.

ART. 134 - PAVIMENTI

1. Al fine di renderli fruibili anche da persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali, i pavimenti di nuova realizzazione dovranno essere di norma orizzontali e complanari tra loro e, nelle parti comuni e di uso pubblico, non sdruciolevoli.
2. Per garantire un'adeguata resistenza allo scivolamento, nelle zone in cui è probabile si verifichi la presenza di acqua, è consigliata una lavorazione superficiale dei materiali di pavimentazione, per aumentarne l'attrito.
3. Per tutti i pavimenti di nuova realizzazione:
 - a) qualora presentino un dislivello, questo non dovrà superare cm 2,5; lo spigolo dovrà essere arrotondato e dovrà essere prevista una segnalazione con variazioni cromatiche. Eventuali dislivelli maggiori saranno superati mediante rampe di pendenza adeguata e opportunamente segnalati anche con variazioni cromatiche;

- b) gli elementi costituenti la pavimentazione dovranno presentare giunture inferiori a mm 5, stilate con materiali durevoli, essere piani con eventuali risalti di spessore non superiore a mm 2;
- c) i grigliati inseriti nei pavimenti dovranno essere realizzati con maglie inattraversabili da una sfera di cm 2 di diametro. I grigliati paralleli dovranno comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia;
- d) gli zerbini saranno incassati, le guide solidamente ancorate e lo spigolo di eventuali soglie arrotondato.
4. Sono fatte salve le disposizioni previste per gli ambienti di lavoro dal D.Lgs. 81/2008.

ART. 135 - SPAZI DI DISTRIBUZIONE E CORRIDOI

1. I corridoi e i passaggi di nuova realizzazione devono avere larghezza minima di ml 1.
2. Al fine di renderli fruibili anche da persone con ridotte o impedite capacità motorie o sensoriali, il lato minore degli spazi di distribuzione (disimpegni, pianerottoli di sbarco delle scale e degli ascensori), nonché le parti terminali di corridoi e passaggi di nuova realizzazione, avranno di norma una larghezza minima di ml 1,50. Ogni ml 10 di sviluppo lineare del corridoio saranno realizzati allargamenti del percorso.
3. Pianerottoli, corridoi e passaggi dovranno essere facilmente identificabili e riconoscibili e presentare un andamento quanto più possibile continuo, con variazioni di direzione ben evidenziate. I corridoi non dovranno presentare variazioni di livello. Qualora tali variazioni non possano essere eliminate, saranno superate mediante rampe.
4. Sono fatte salve le disposizioni previste per gli ambienti di lavoro dal D.Lgs. 81/2008.

ART. 136 - SCALE

1. Fatte salve le norme in materia di prevenzione incendi, igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro, in tutti gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia, le scale che costituiscono parte comune o che siano di uso pubblico devono avere rampe rettilinee, prive di ventagli o altri artifici suscettibili di renderne disagevole l'uso, gradini regolari, di norma di forma rettangolare, con pedata e alzata costanti per l'intero sviluppo della scala. Le caratteristiche dimensionali dovranno rispondere ai requisiti minimi definiti nella tabella che segue.

Requisiti delle scale del tipo a comune	
Larghezza rampa	cm 120
Profondità pedata (p)	cm 30
Alzata (a)	Tale che $2a+p$ sia compreso tra cm 62 e 64
Altezza parapetti	cm 100 - Conformazione tale da essere inattraversabili da una sfera del diametro di cm 10
Pianerottoli intermedi	Profondità non inferiore alla larghezza della rampa
Pianerottoli di arrivo	Profondità ml 1,50
Corrimano per rampe di ampiezza fino a cm 180	Su almeno un lato della scala, per rampe di ampiezza fino a ml 1,80 - Su due lati della scala, per rampe di ampiezza oltre ml 1,80
Interruzioni rampa	La rampa dovrà essere interrotta al massimo ogni 15 alzate da un pianerottolo di profondità minima idonea a garantire le condizioni di sicurezza e di accesso ai disabili previste dalle disposizioni normative vigenti in materia

2. Le scale comuni di tipo chiuso di nuova realizzazione devono essere dotate di aerazione naturale diretta.
3. Le scale interne a singole unità immobiliari devono presentare alzata costante per l'intero sviluppo della scala, e pedata tale da garantire i requisiti di larghezza e profondità minimi in corrispondenza della mezzera della pedata, anche nei casi di pedate di conformazione non costante

(ventagli e simili). Le caratteristiche dimensionali dovranno rispondere ai requisiti minimi definiti nella tabella che segue.

Requisiti delle scale interne a singole unità immobiliari	
Larghezza rampa	cm 80
Profondità pedata (p)	cm 25
Alzata (a)	Tale che $2a+p$ sia compreso tra cm 62 e 64
Altezza parapetti	cm 100
Pianerottoli intermedi e di arrivo	Profondità non inferiore alla larghezza della rampa

4. Le prescrizioni del presente articolo non si applicano alle scale per l'accesso a vani tecnici o a locali accessori e di servizio.

ART. 137 - ASCENSORI

1. Gli ascensori dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme di sicurezza, di prevenzione incendi, di protezione dal rumore e sul superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

2. L'ascensore dovrà essere installato in tutti i casi in cui l'accesso alla più alta unità immobiliare è posto oltre il 3° livello, ivi compresi eventuali livelli interrati o porticati; in nessun caso sarà considerato alternativo alla scala.

3. In caso di edifici esistenti con documentata presenza di persone disabili che utilizzano gli edifici stessi, l'eventuale ascensore da installare esternamente ai fini del superamento delle barriere architettoniche non costituisce superficie utile lorda (Sul), volume (V) o superficie coperta (Sc) ai fini urbanistici, fermo restando che:

- a) la volumetria complessiva del vano ascensore deve essere inferiore al 20% del volume dell'edificio;
- b) devono essere rispettate le distanze minime da confini di proprietà e pareti finestrate di costruzioni frontistanti;
- c) l'intervento deve risultare compatibile sotto il profilo architettonico e paesaggistico;
- d) l'ascensore deve essere conforme per dimensioni della cabina, porte, piattaforma di distribuzione e caratteristiche a quanto previsto dalla normativa sul superamento delle barriere architettoniche.

ART. 138 - LOCALI PER SERVIZI IGIENICI

1. In tutti gli edifici di nuova costruzione, nonché negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino la creazione di nuove unità immobiliari, i locali destinati a servizi igienici dovranno:

- a) essere delimitati con pareti;
- b) avere le dimensioni minime prescritte dal presente Regolamento;
- c) avere pavimento in materiale facilmente lavabile e disinfettabile e pareti rivestite con analogo materiale fino all'altezza di almeno cm 90;
- d) essere dotati di impianti igienici (vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo) di materiale resistente, impermeabile e facilmente lavabile, provvisti di sifone idraulico con camera ventilata tramite condotta di aerazione distinta da quella di scarico e comunicante con una condotta verticale di aerazione sfociante sul tetto;
- e) essere dotati di vasi wc provvisti di apparecchi per cacciata d'acqua di portata almeno pari a l 6 e di un sistema a doppia cacciata di portata di l 3.

2. Non è consentito accedere direttamente ai servizi igienici dai locali adibiti a soggiorno o sala pranzo, cucina o spazi di cottura, nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande; in tali casi l'accesso deve avvenire attraverso un apposito spazio di

disimpegno in cui possono essere collocati apparecchi sanitari diversi dal vaso wc e dal bidet. Sono fatti salvi i casi di realizzazione di servizi igienici accessibili da disabili a norma di legge su edifici esistenti per documentata carenza di idonei spazi.

ART. 139 - SOPPALCHI E SOTTOTETTI

1. Fatti salvi i limiti dimensionali di cui ai commi successivi, i nuovi soppalchi devono rispettare tutti i parametri fissati dal presente Regolamento per i corrispondenti tipi di locali delimitati da pareti, sia per il vano sovrastante sia per quello sottostante, rispetto alle relative destinazioni d'uso e funzioni.
2. Qualsiasi vano può essere soppalcato a condizione che l'altezza interna netta (Hin) della porzione sottostante il soppalco non risulti inferiore a ml 2,40 e quella soprastante, ove i soppalchi siano destinati a uso abitativo, non inferiore a ml 2,20. Entrambe le parti dovranno essere aperte, con quella superiore protetta da balaustra. La superficie utile (Su) del soppalco non potrà eccedere 1/3 di quella dell'intero vano soppalcato.
3. I soppalchi destinati all'uso produttivo dovranno avere:
 - a) superficie utile (Su) inferiore al 40% di quella preesistente del locale in cui ricade;
 - b) altezza di almeno ml 2,70 per lo svolgimento dell'attività lavorativa;
 - c) altezza non inferiore a ml 2,20 per l'uso di deposito senza permanenza di addetti.
4. Non sono ammesse delimitazioni verticali, anche trasparenti, dei volumi che vengono a crearsi con la realizzazione del soppalco.
5. La verifica dei requisiti di aereazione e illuminazione naturale è operata considerando complessivamente le superfici finestrate apribili sia del soppalco sia del locale su cui il medesimo si affaccia. Le misure e i rapporti di illuminazione dovranno corrispondere a quelli previsti dall'art. 84.
6. Sono fatte salve le diverse disposizioni per i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della L.R. 5/2010.

ART. 140 - STRADE E PASSAGGI PRIVATI E CORTILI

1. La realizzazione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall'ordinamento vigente.
2. Le strade private di nuova realizzazione dovranno avere:
 - a) una larghezza della carreggiata non inferiore a ml 6 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a ml 8,50 quando sono a servizio di più unità abitative; se cieche, dovranno terminare in uno spazio di manovra tale da consentire un'agevole inversione di marcia degli autoveicoli;
 - b) una larghezza minima di ml 3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a ml 6,75 se a servizio di residenze con una sola unità abitativa;
 - c) una larghezza minima di ml 7 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a ml 10 nel caso di strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali; se cieche, dovranno terminare in uno spazio di manovra tale da consentire un'agevole inversione di marcia degli autoveicoli;
 - d) prevedere appositi spazi per l'eventuale predisposizione di marciapiedi della larghezza minima di ml 1,50 su almeno un lato.
3. Nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino di strade private esistenti, possono essere richiesti adeguamenti alla norma compatibili con la reale fattibilità.
4. Nel caso in cui sia prevista la chiusura delle strade private con barriere o cancelli, la realizzazione delle medesime ricade nella tipologia del passo carrabile di cui all'art. 89.
5. Nella realizzazione delle strade private al servizio di più lotti edificabili deve essere individuata, in fase di progettazione, la posizione di tutti i servizi e i contatori, oltre allo spazio per la raccolta dei rifiuti.

6. Ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.

7. In caso di cessione al patrimonio del Comune, le strade private dovranno essere conformi al D.Lgs. 285/1992 (Nuovo Codice della strada).

ART. 141 - CORTILI

1. Si definisce “**cortile**” lo spazio scoperto comune, delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici, che serve a dare aria e luce agli ambienti circostanti e a garantirne l’accessibilità e le cui caratteristiche dimensionali rispondano ai requisiti minimi definiti nella tabella che segue distinti per la nuova edificazione e per gli edifici esistenti.

Requisiti dei cortili		
	Cortili di nuova costruzione o risultanti da interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia ricostruttiva	Cortili di edifici esistenti
Superficie	mq 60	mq 40
Distanza tra una parete finestrata e quella opposta	Non inferiore a ml 10, riducibili a ml 8 quando sia la parete finestrata che quella opposta presentino altezza non superiore a ml 10 e il cortile sia previsto da un progetto unitario che riguardi l’edificio nella sua interezza	Non inferiore a ml 10, riducibili fino a un minimo assoluto di ml 6 quando la parete più alta presenti altezza inferiore ml 10

2. Gli interventi su cortili esistenti che presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento dovranno, ove possibile, prevedere il miglioramento dei parametri dimensionali di cui ai commi precedenti.

3. Sui cortili possono essere aperte finestre di ogni tipo di locale, ivi compresi quelli primari. Nei cortili su cui si aprono finestre dei suddetti locali, è vietato aprire finestre o bocche d’aria di locali in cui vengono esercitare attività che possono essere causa di insalubrit .

ART. 142 - CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE

1. Si definisce “**chiostrina**” lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o pi  edifici e le cui caratteristiche dimensionali rispondano ai requisiti minimi definiti nella tabella che segue, ma non siano tali da poterlo qualificare come cortile.

Requisiti delle chiostrine		
	Chiostrine di nuova costruzione o risultanti da interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia ricostruttiva	Chiostrine di edifici esistenti
Superficie	mq 12	mq 10,50
Lato minore	Non inferiore a ml 3	Non inferiore a ml 3

2. Gli interventi su chiostrine esistenti che gi  presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento, dovranno, ove possibile, prevedere il miglioramento dei parametri dimensionali di cui ai commi precedenti.

3. Sulle chiostrine non   mai ammesso aprire finestre di locali primari, salvo che il locale sia dotato di altra finestratura (prospettante su spazio aperto o su cortile regolamentare) di dimensioni tali da assicurare il rispetto della superficie finestrata minima prescritta dal presente Regolamento.

4. Nelle chiostrine sulle quali si aprono finestre di locali primari   vietato aprire finestre o bocche d’aria di locali in cui sono esercitate attivit  che possono essere causa di insalubrit .

5. Fatto salvo quanto definito all’art. 34, si definisce “**cavedio**” lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o pi  edifici e le cui caratteristiche dimensionali siano insufficienti a qualificarlo come chiostrina.

6. I cavedi sono di regola riservati al passaggio e alla manutenzione degli impianti tecnologici o alla formazione di prese d'aria per locali tecnici o comunque per vani inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali primari.

7. 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 e allontanamento delle acque piovane.

ART. 143 - AUTORIMESSE

1. Fermo restando il rispetto delle norme di prevenzione incendi e quelle in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, l'altezza interna netta (Hin) delle autorimesse non può essere superiore a ml 2,40 e i box devono avere dimensioni minime di ml 2,50 di larghezza e ml 5,00 di lunghezza.

ART. 144 - MATERIALI DA COSTRUZIONE

1. In tutti gli interventi in qualsiasi misura disciplinati dal presente Regolamento, devono essere impiegati materiali compatibili con la tutela della salute delle persone e la conservazione dell'ambiente, ai sensi della normativa vigente in materia e di quanto previsto dagli Obiettivi prestazionali per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito (allegato E).

ART. 145 - PARETI DI TAMPONAMENTO E TRAMEZZI

1. Le pareti di tamponamento e i tramezzi, indipendentemente dalla tipologia costruttiva, devono, ove previsto, rispettare le norme in materia di isolamento termico, acustico e resistenza al fuoco.

2. Nel caso di pareti in muratura, negli edifici in cui è prevista la presenza di persone, lo spessore finito non potrà essere inferiore a cm 30 per i tamponamenti esterni e a cm 20 per i tramezzi di separazione tra unità immobiliari o spazi a comune. La suddetta disposizione, fatto salvo il rispetto delle norme in materia di isolamento termico, acustico e resistenza al fuoco, non si applica negli interventi di restauro o ristrutturazione edilizia con frazionamento, limitatamente ai tamponamenti di porte preesistenti, su pareti di separazione tra unità immobiliari.

ART. 146 - SISTEMAZIONE DELLE AREE SCOPERTE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI

1. La realizzazione delle opere di sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici, finalizzate a un miglior godimento dell'immobile, se ammesse e conformi agli strumenti della pianificazione urbanistica, devono essere realizzate alle condizioni sotto indicate.

2. Le piscine, i campi da tennis e le altre attrezzature sportive di modeste dimensioni a servizio delle abitazioni dovranno essere realizzate nelle aree di pertinenza e, comunque, a una distanza non maggiore di ml 75 dall'edificio principale; la loro realizzazione non potrà in ogni caso alterare i profili e l'andamento naturale del terreno. In particolare, fatti salvi i requisiti strutturali, igienico-sanitari, di tutela della salute e sicurezza disciplinati dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia, le piscine devono essere realizzate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) la superficie dello specchio d'acqua dovrà essere inferiore o uguale a mq 80; eventuali superfici più elevate potranno essere consentite, a seguito di motivata richiesta, al servizio di complessi alberghieri e di servizi pubblici o di uso pubblico;
- b) la conformazione e collocazione dovranno integrarsi con le geometrie degli edifici di cui è pertinenza;
- c) per la pavimentazione dei bordi, di dimensioni contenute, dovranno essere utilizzati materiali presenti nel contesto naturale circostante e/o nell'edificio con preferenza per quelli naturali (pietra, legno);
- d) per il rivestimento interno della vasca dovrà essere utilizzato un colore neutro (sabbia, grigio etc.) o comunque tale da minimizzare l'impatto visivo e paesaggistico;

- e) nel caso in cui la piscina venga a trovarsi in posizioni apprezzabili da con visivi panoramici, dovrà essere schermata con piante autoctone o specie arboree caratteristiche della zona;
 - f) l'alimentazione dovrà essere garantita mediante captazione dell'acqua da falda sotterranea. Il progetto pertanto dovrà essere corredato da relazione geologica di fattibilità, indicazione dei sistemi di depurazione e di smaltimento, con particolare attenzione a un uso oculato delle risorse;
 - g) gli scarichi che non recapitano in pubblica fognatura dovranno essere autorizzati dall'organismo competente;
 - h) non potranno essere realizzati manufatti accessori di qualsiasi natura; le dotazioni tecniche dovranno trovare allocazione in costruzioni esistenti o in vani completamente interrati.
3. Ai sensi dell'art. 134, comma 1, lett. m), della L.R. 65/2014, si considerano non "comportanti la trasformazione permanente di suolo inedificato" le piscine semplicemente ancorate al suolo senza opere murarie.
4. Gli spazi da destinare a parcheggi privati pertinenziali devono essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- a) i posti auto devono essere facilmente accessibili;
 - b) non saranno ritenuti validi al fine del rispetto della dotazione di parcheggi:
 - 1) gli stalli di parcheggio che impediscono l'ingresso e l'uscita di altri mezzi, anche di pertinenza alla medesima unità immobiliare;
 - 2) quelli che interferiscono con i percorsi pedonali di accesso.
5. Fermo restando quanto previsto dalla disciplina del Regolamento Urbanistico vigente, nelle aree di pertinenza degli edifici sono ammessi:
- a) **pergolati**; intesi quali strutture leggere variamente configurate, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante (reti, stuoie etc.), comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche. Gli elementi verticali e orizzontali potranno essere realizzati in legno o profilati di metallo, con superficie di ingombro non superiore a 1/6 della superficie scoperta di pertinenza esclusiva e comunque entro il massimo di mq 25 per ciascuna unità abitativa residenziale e mq 50 per tutte le altre categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014. Ai soli fini della posa in opera di pannelli fotovoltaici sulla copertura di pergolati afferenti a unità abitative residenziali, questi ultimi potranno raggiungere una superficie coperta (Sc) pari a mq 40, fatto salvo l'obbligo, per il proprietario, di provvedere al ripristino dei limiti dimensionali di cui sopra (mq 25) nel caso di dismissione dell'impianto;
 - b) **gazebo**; intesi quali strutture leggere in legno o metallo contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, prive di chiusure laterali, di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli, nonché di pavimentazioni continue o altre opere murarie destinate a uso stagionale e atte a ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo all'aperto. I gazebo avranno superficie di ingombro non superiore a 1/6 della superficie scoperta di pertinenza esclusiva e comunque entro il massimo di mq 25 per ciascuna unità abitativa residenziale, turistico-ricettiva, direzionale e di servizio cui all'art. 99 della L.R. 65/2014. La forma del gazebo, i modi costruttivi e gli arredi devono essere per materiale, colore e forma intonati al contesto in cui si collocano. Non sono ammessi tessuti di copertura in materiale plastico e/o colori appariscenti. Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare avente propria sede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale.
6. Con la realizzazione delle opere di sistemazione delle aree di pertinenza è, in ogni caso, garantito il mantenimento di un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria (Sf).

TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

ART. 147 - CONTROLLI A CAMPIONE

1. Con riferimento alle disposizioni impartite dalla normativa nazionale e regionale in materia di controllo e vigilanza sull'attività edilizia, per gli interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività e comunicazione di inizio lavori attività edilizia libera, sono effettuati controlli a campione secondo le percentuali e con le modalità fissate dai competenti organi comunali. Gli aspetti organizzativi sono disciplinati con apposita determinazione dirigenziale.

ART. 148 - SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME REGOLAMENTARI

1. Le infrazioni al presente Regolamento, quando non già sanzionate da normative nazionali e/o regionali, comportano l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da € 80,00 (Euro ottanta/00) a € 500,00 (Euro cinquecento/00). E' fatta salva la possibilità di accedere al pagamento in misura ridotta ai sensi dell'art. 16 della L. 689/1981, determinato in € 160,00 (Euro centosessanta/00), entro sessanta giorni dalla data di accertamento.

2. La sanzione pecuniaria amministrativa nella forma del pagamento in misura ridotta è irrogata direttamente dalla Polizia Municipale in sede di accertamento dell'infrazione.

3. Decorso inutilmente il termine previsto per il pagamento in misura ridotta di cui al comma 1, il responsabile della Polizia Municipale provvede all'emanazione di un'apposita ordinanza, nella quale sono specificati l'importo della sanzione e i termini per il relativo pagamento. Con apposito atto del responsabile della Polizia Municipale, può essere definito uno schema tabellare per la determinazione delle sanzioni con riferimento alle singole fattispecie.

4. Fatto salvo il versamento della sanzione amministrativa pecuniaria, lo stato dei luoghi deve comunque essere reso conforme alla disciplina regolamentare comunale entro il termine di novanta giorni decorrenti dalla data di accertamento. L'inutile decorso di tale termine comporta l'irrogazione di ulteriore sanzione pecuniaria nella misura stabilita al comma 1.

5. E' consentita la rateizzazione degli importi relativi a sanzioni amministrative per violazioni urbanistico-edilizie e/o paesaggistiche, ovvero per oblazioni, con gli stessi criteri previsti dall'art. 55 per il versamento del contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, per comprovate condizioni economiche disagiate. Sono fatte salve diverse e/o più favorevoli condizioni appositamente dettate dal Consiglio Comunale per specifiche fattispecie di oblazioni e/o sanzioni amministrative.

6. Ai sensi delle vigenti norme statali, il ritardato versamento di importi relativi a sanzioni amministrative, oblazioni o simili, comporta il recupero coattivo del credito, maggiorato degli ulteriori interessi legali decorrenti dalla data di scadenza del credito medesimo.

7. E' delegata alla Giunta Comunale, sulla base di elaborazioni tecniche dei competenti uffici comunali e alla luce dei criteri stabiliti dall'art. 11 della L. 689/1981, la formulazione di indirizzi per la predisposizione degli schemi tabellari finalizzati alla determinazione degli importi relativi alle sanzioni amministrative per le violazioni urbanistico-edilizie e per le violazioni delle disposizioni dettate dal presente Regolamento.

TITOLO V - NORME TRANSITORIE

ART. 149 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

1. Il presente Regolamento entra in vigore al momento dell'esecutività della deliberazione di approvazione. Al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento rimane abrogato il precedente Regolamento Edilizio, nonché le norme e disposizioni comunali, anche se facenti parte di regolamenti in vigore, che siano contrastanti o incompatibili con le disposizioni del presente Regolamento.

2. Gli interventi edilizi che alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono stati regolarmente assentiti con il rilascio del permesso di costruire o siano oggetto di una SCIA divenuta efficace, o in corso di esecuzione in forza di comunicazione di attività edilizia libera non presentata in data successiva a quella di approvazione del presente Regolamento, anche se sono in contrasto con le norme del Regolamento stesso, sono realizzati sulla base del titolo abilitativo già conseguito.

3. Successivamente all'approvazione del presente Regolamento, le varianti ai progetti rilasciati o divenuti efficaci o eventuali opere in variante non soggette alla presentazione di titolo abilitativo, devono conformarsi alle disposizioni del presente Regolamento. Le parti degli interventi previsti nei titoli abilitativi di cui ai precedenti commi, non completate entro il termine temporale massimo prescritto per legge per l'ultimazione dei lavori, sono oggetto di nuovo titolo e si conformano alle previsioni del presente Regolamento.

4. Agli interventi edilizi che alla data di entrata in vigore del presente Regolamento non sono stati assentiti con il rilascio del permesso di costruire o siano oggetto di una SCIA non ancora divenuta efficace, si applicano le norme del presente Regolamento; gli interessati dovranno modificare i relativi progetti ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.

5. Sono fatti salvi i progetti di opere pubbliche che siano già approvati alla data di esecutività del presente Regolamento.

ALLEGATO A - REGOLAMENTO COMUNALE PER L'INSTALLAZIONE E L'UTILIZZO DI BACHECHE

ALLEGATO B - REGOLAMENTO PER L'INSTALLAZIONE E LA GESTIONE DEI DEHORS SU AREE PUBBLICHE - MODULISTICA

ALLEGATO C - REGOLAMENTO MANUFATTI PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ VENATORIA

ALLEGATO D - REGOLAMENTO PER LA CESSIONE DI AREE E L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

ALLEGATO E - OBIETTIVI PRESTAZIONALI PER LA SALUTE E LA SOSTENIBILITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO - MANUALE DI APPROFONDIMENTO

ALLEGATO F - MODULISTICA TIPO