

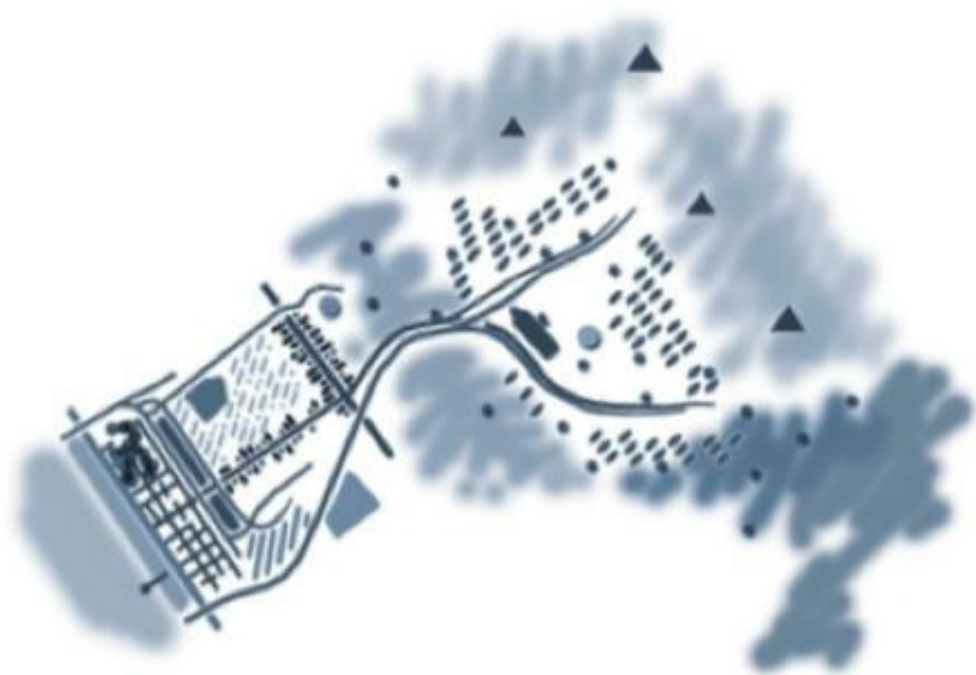


**Comune di  
Camaione**

Provincia di Lucca

**ARTICOLO 106  
L.R. 65/2014**

# **REGOLAMENTO EDILIZIO**



**VERSIONE ADEGUATA AL PIANO OPERATIVO  
EFFICACE DALL'ENTRATA IN VIGORE DEL P.O.**

**APPROVATO  
CON DCC N. 35  
DEL 31/05/2022**



# **REGOLAMENTO EDILIZIO**

**AGGIORNAMENTO E ADEGUAMENTO NORMATIVO**

**MODIFICHE INTEGRAZIONI**

**COMUNE DI CAMAIORE**

**Settore III SERVIZI DEL TERRITORIO**

**SERVIZIO 18**

**U.O. Edilizia Privata e Pubblica**

**REGOLAMENTO EDILIZIO approvato il 27.6.1994 con D.G.R.T. n. 6244**

**REGOLAMENTO EDILIZIO modificato il 20.03.2002 con D.C.C. n. 23**

**REGOLAMENTO EDILIZIO modificato il 15.7.2003 con D.C.C. n. 51**

**REGOLAMENTO EDILIZIO modificato il 4.4.2007 con D.C.C. n. 33**

**REGOLAMENTO EDILIZIO modificato il 10.6.2010 con D.C.C. n. 38**

**REGOLAMENTO EDILIZIO modificato il 04.07.2011 con D.C.C. n. 38**

**REGOLAMENTO EDILIZIO modificato il 14.03.2012 con D.C.C. n. 15**

**REGOLAMENTO EDILIZIO modificato il 19.12.2016 con D.C.C. n. 72**

**REGOLAMENTO EDILIZIO adeguato al PO il 31.05.2022 con D.C.C. n.35**



## **FONTI LEGISLATIVE SUPERIORI E RIFERIMENTI NORMATIVI:**

Il presente Regolamento richiama le normative e i regolamenti di ordine nazionale e regionale incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio, alle quali si rinvia integralmente; pertanto eventuali modifiche o integrazioni alle disposizioni richiamate si intendono recepite dal presente regolamento anche in assenza di esplicito atto da parte del comune solo qualora non comportino la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti comunali di pianificazione territoriale e urbanistica vigenti.

In particolare, quanto al comma precedente, relativo al recepimento di eventuali aggiornamenti legislativi senza esplicito recepimento, non si applica:

- ai richiami alla LRT 65/2014 relativi alla categorie di intervento ammesse dal PO sul patrimonio edilizio esistente per i quali salvo espressa variante urbanistica rimane ferma la stesura normativa vigente al momento dell'adozione del PO stesso;
- ai richiami al DPGR 39/R/2018, che sono da intendersi riferiti alla versione dello stesso vigente all'approvazione della modifica di adeguamento del presente Regolamento Edilizio al Piano Operativo (D.C.C. n.35 del 31/05/2022).

Per l'elencazione delle disposizioni normative si fa riferimento all'allegato C "*Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia*" alla D.G.R.T. n.524 del 21/05/2018, annualmente aggiornato, e reperibile anche sul sito internet della Regione Toscana.

# INDICE

pag.2	<b>FONTI LEGISLATIVE SUPERIORI – RIFERIMENTI NORMATIVI</b>
pag.3	<b>INDICE</b>
pag.7	<b>TITOLO I – DISCIPLINA GENERALE</b>
pag.7	<b>CARATTERI GENERALI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO</b>
pag.9	<b>TITOLO II - PROCEDIMENTI E TITOLI ABILITATIVI</b>
pag.9	<b>CAPO I - DISPOSIZIONI E PROCEDIMENTI PARTICOLARI</b>
pag.9	<b>ART. 1 ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ED INTERVENTI PRIVI DI RILEVANZA EDILIZIA</b>
pag.9	<b>ART. 2 OPERE PUBBLICHE COMUNALI</b>
pag.9	<b>ART. 3 INTERVENTI URGENTI</b>
pag.9	<b>ART. 3 BIS SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE</b>
pag.10	<b>ART. 3 TER PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO E MODALITA' DI PRESENTAZIONE</b>
pag.10	<b>ART.3 QUATER (abrogato)</b>
pag.10	<b>ART. 3 QUINQUES PARERE PREVENTIVO</b>
pag.11	<b>ART. 3 SEXIES DIRITTO DI ACCESSO AGLI ATTI EDILIZI</b>
pag.11	<b>ART. 3 SEPTIES CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA</b>
pag.12	<b>CAPO II - PERMESSO DI COSTRUIRE</b>
pag.12	<b>ART. 4 INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE</b>
pag.12	<b>ART. 5 SOGGETTI AVENTI TITOLO A RICHIEDERE PERMESSO DI COSTRUIRE</b>
pag.13	<b>ART. 6 PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE</b>
pag.14	<b>ART. 6 BIS COMMISSIONE EDILIZIA (C.E.) E COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO</b>
pag.16	<b>ART. 6 TER INTERVENTI NON SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA</b>
pag.16	<b>ART. 7 ESAME E RILASCIO DELLE RICHIESTE DI PERMESSO DI COSTRUIRE</b>
pag.17	<b>ART. 8 COMUNICAZIONE DEL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE</b>
pag.17	<b>ART. 9 DINIEGO DI PERMESSO DI COSTRUIRE</b>
pag.18	<b>ART. 10 VALIDITA', DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE</b>
pag.18	<b>ART. 11 VARIANTI AL PERMESSO DI COSTRUIRE</b>
pag.19	<b>ART. 12 ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ</b>
pag.19	<b>ART 13 PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA</b>
pag.20	<b>CAPO III- SCIA E COMUNICAZIONI ATTIVITÀ EDILIZIE</b>
pag.20	<b>ART. 14 INTERVENTI SUBORDINATI A SCIA O COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI</b>
pag.20	<b>ART. 15 PRESENTAZIONE, VERIFICA FORMALE</b>
pag.20	<b>ART. 16 VARIANTI</b>
pag.20	<b>ART. 17 ESAME</b>
pag.20	<b>ART. 17 BIS INIZIO E ULTIMAZIONE LAVORI</b>
pag.20	<b>ART. 18 DISPOSIZIONI NON ESPRESSE</b>
pag.21	<b>TITOLO II – DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE</b>
pag.21	<b>CAPO I – GLOSSARIO</b>
pag.21	<b>ART. 19 DEFINIZIONE DEI TERMINI TECNICI E AMMINISTRATIVI</b>
pag.30	<b>CAPO II - DEFINIZIONI URBANISTICO EDILIZIE</b>
pag.30	<b>ART. 19 BIS DEROGHE EX LEGE PER INCENTIVAZIONE ENERGETICA</b>
pag.30	<b>ART. 20 SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)</b>
pag.30	<b>ART. 21 SUPERFICIE FONDIARIA (SF)</b>
pag.30	<b>ART. 22 SUPERFICIE UTILE (SU) E SUPERFICIE EDIFICABILE O EDIFICATA (SE)</b>
pag.30	<b>ART. 23 SUPERFICIE COPERTA (SC) E SUPERFICIE PERMEABILE (SP)</b>
pag.30	<b>ART. 24 ALTEZZA DEL FRONTE (HF), ALTEZZA DEGLI EDIFICI (Hmax)</b>
pag.31	<b>ART. 25 ALTEZZA UTILE DEI LOCALI (HU), ALTEZZA LORDA (HL)</b>
pag.31	<b>ART. 26 VOLUME EDIFICABILE O EDIFICATO (VE), VOLUME TOTALE O VOLUMETRIA COMPLESSIVA (Vtot) E VOLUME VIRTUALE (VV)</b>

<b>pag.32</b>	<b>ART. 27 VOLUMI TECNICI</b>
<b>pag.33</b>	<b>ART. 28 SUPERFICIE LORDA (SL) E SUPERFICIE TOTALE (Stot)</b>
<b>pag.33</b>	<b>ART. 29 SUPERFICIE ACCESSORIA (SA), SUPERFICIE COMPLESSIVA (Scom) E</b>
<b>pag.33</b>	<b>SUPERFICIE CALPESTABILE (SCal)</b>
<b>pag.33</b>	<b>ART. 30 INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (IF), INDICE DI FABBRICABILITA'</b>
<b>pag.33</b>	<b>TERRITORIALE (IT) E INDICE INSEDIATIVO RESIDENZIALE (IR)</b>
<b>pag.33</b>	<b>ART. 31 INDICE DI COPERTURA (IC) E INDICE DI PERMEABILITA' (IPT/IPF)</b>
<b>pag.34</b>	<b>ART. 32 DISTANZA DALLE STRADE E DALLE FERROVIE-ALLINEAMENTI</b>
<b>pag.34</b>	<b>ART. 32 BIS DISTANZE DA FOSSI E CORSI D'ACQUA E DA OPERE DI BONIFICA</b>
<b>pag.34</b>	<b>ART. 33 DISTANZA DAI CONFINI</b>
<b>pag.35</b>	<b>ART. 34 DISTANZA TRA FABBRICATI</b>
<b>pag.36</b>	<b>ART. 35 TOLLERANZE COSTRUTTIVE</b>
<b>pag.37</b>	<b>CAPO III - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI</b>
<b>pag.37</b>	<b>ART. 36 INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b>
<b>pag.37</b>	<b>ART. 37 MANUTENZIONE ORDINARIA</b>
<b>pag.37</b>	<b>ART. 38 MANUTENZIONE STRAORDINARIA</b>
<b>pag.37</b>	<b>ART. 39 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO</b>
<b>pag.37</b>	<b>ART. 40 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA</b>
<b>pag.38</b>	<b>ART. 41 ADDIZIONI E INCREMENTI VOLUMETRICI</b>
<b>pag.39</b>	<b>ART. 42 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA NELLE ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE</b>
<b>pag.39</b>	<b>ART. 43 SOSTITUZIONE EDILIZIA</b>
<b>pag.39</b>	<b>ART. 44 MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO</b>
<b>pag.40</b>	<b>ART. 45 OPERE NON SUSCETTIBILI DI SANATORIA AI SENSI DELLE LEGGI 47/85 E</b> <b>724/94</b>
<b>pag.40</b>	<b>ART. 46 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE</b>
<b>pag.40</b>	<b>ART. 47 DEPOSITI DI MATERIALI A CIELO APERTO</b>
<b>pag.40</b>	<b>ART. 48 INTERVENTI PERTINENZIALI, PISCINE ED IMPIANTI SPORTIVI AD USO</b> <b>PERTINENZIALE</b>
<b>pag.42</b>	<b>ART. 48 BIS PARCHEGGI PRIVATI – AUTORIMESSE – COPERTURA DI POSTI AUTO</b> <b>ALL'APERTO</b>
<b>pag.43</b>	<b>ART. 49 OPERE DI REINTERRO E DI SCAVO – SCANNAFOSSI</b>
<b>pag.43</b>	<b>ART. 50 POZZI PER LO SFRUTTAMENTO DELLE FALDE ACQUIFERE CISTERNE</b> <b>RACCOLTA ACQUA IN ZONA AGRICOLA</b>
<b>pag.44</b>	<b>ART. 51 DEMOLIZIONI E OPERE DI DEMOLIZIONE</b>
<b>pag.44</b>	<b>ART. 52 MANUFATTI TEMPORANEI, MANUFATTI PRECARI AL SERVIZIO DEL FONDO</b> <b>RUSTICO E DI PERTINENZA AI FABBRICATI</b>
<b>pag.44</b>	<b>ART. 53 SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE</b>
<b>pag.45</b>	<b>CAPO IV - REQUISITI IGIENICO-SANITARI DELLE COSTRUZIONI</b>
<b>pag.45</b>	<b>ART. 54 SALUBRITA' DEL TERRENO</b>
<b>pag.45</b>	<b>ART. 55 MATERIALI DA COSTRUZIONE</b>
<b>pag.45</b>	<b>ART. 56 IMPERMEABILITÀ E SECCHEZZA DEGLI EDIFICI</b>
<b>pag.45</b>	<b>ART. 57 ENERGIA ELETTRICA E IMPIANTI ELETTRICI DEGLI EDIFICI</b>
<b>pag.46</b>	<b>ART. 57 BIS SALUBRITA' DEGLI IMMOBILI E DEL TERRITORIO, EDILIZIA</b> <b>SOSTENIBILE, CONTENIMENTO ENERGETICO</b>
<b>pag.47</b>	<b>ART. 58 RIFORNIMENTO IDRICO DEGLI EDIFICI</b>
<b>pag.47</b>	<b>ART. 59 ISOLAMENTO TERMICO DEGLI EDIFICI E RISPARMIO ENERGETICO</b>
<b>pag.47</b>	<b>ART. 60 IMPATTO ACUSTICO, CLIMA ACUSTICO, ISOLAMENTO ACUSTICO DEGLI</b> <b>EDIFICI</b>
<b>pag.48</b>	<b>ART. 61 PREVENZIONE INCENDI</b>
<b>pag.48</b>	<b>ART. 62 SOTTOTETTI</b>
<b>pag.48</b>	<b>ART. 63 POZZI DI LUCE, CHIOSTRINE E CAVEDI</b>
<b>pag.48</b>	<b>ART. 64 CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE</b>
<b>pag.48</b>	<b>ART. 65 CANTINE, LOCALI FUORI TERRA, INTERRATI E SEMINTERRATI</b>
<b>pag.49</b>	<b>ART. 66 ILLUMINAZIONE DEI LOCALI</b>
<b>pag.49</b>	<b>ART. 67 AREAIONE DEI LOCALI</b>
<b>pag.50</b>	<b>ART. 68 ALTEZZA DEI LOCALI</b>
<b>pag.50</b>	<b>ART.68 BIS VALUTAZIONI TECNICO DISCREZIONALI AI SENSI DELL'ART.141 c.5 lett.a)</b> <b>DELLA LRT 65/2014 SUI REQUISITI IGIENICO SANITARI DEI LOCALI DI ABITAZIONE</b>
<b>pag.52</b>	<b>ART. 69 DIMENSIONAMENTO DEGLI ALLOGGI E DEI SINGOLI LOCALI</b>

<b>pag.53</b>	<b>ART. 70 CLASSIFICAZIONE DEI LUOGHI DI LAVORO</b>
<b>pag.54</b>	<b>ART. 71 LUOGHI DI LAVORO IN EDIFICI ESISTENTI</b>
<b>pag.54</b>	<b>ART. 72 REQUISITI E CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DI LAVORO</b>
<b>pag.55</b>	<b>ART. 72 BIS CRITERI EDILIZI PER INTERVENTI SU ATTIVITA' DEL SETTORE ALIMENTARE</b>
<b>pag.57</b>	<b>ART. 73 REQUISITI E CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DI VENDITA</b>
<b>pag.57</b>	<b>ART. 74 REQUISITI E CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DI UFFICIO</b>
<b>pag.58</b>	<b>ART. 75 DIMENSIONAMENTO E CARATTERISTICHE DELLE FOSSE E DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE</b>
<b>pag.58</b>	<b>ART. 76 RACCOLTA E SMALTIMENTO DELLE ACQUE PLUVIALI</b>
<b>pag.59</b>	<b>ART. 77 RACCOLTA E SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE</b>
<b>pag.60</b>	<b>ART. 78 FOSSE SETTICHE TIPO IMHOFF</b>
<b>pag.60</b>	<b>ART. 79 FOSSE BIOLOGICHE</b>
<b>pag.60</b>	<b>ART. 80 DEPURATORI AD OSSIDAZIONE TOTALE</b>
<b>pag.60</b>	<b>ART. 81 RECAPITO AL SUOLO DEI LIQUAMI CHIARIFICATI</b>
<b>pag.61</b>	<b>ART. 82 FITODEPURAZIONE</b>
<b>pag.62</b>	<b>TITOLO III - NORME GENERALI SULL'EDILIZIA</b>
<b>pag.62</b>	<b>ART. 83 NORME DI CARATTERE GENERALE</b>
<b>pag.65</b>	<b>CAPO I - INTERVENTI IN AREE URBANE STORICHE</b>
<b>pag.65</b>	<b>ART. 84 INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI E LORO AMPLIAMENTI</b>
<b>pag.65</b>	<b>ART. 85 INTERVENTI DI REALIZZAZIONE DI NUOVI EDIFICI E PERTINENZE, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RICOSTRUTTIVA E SOSTITUZIONE</b>
<b>pag.67</b>	<b>CAPO II - INTERVENTI IN AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE</b>
<b>pag.67</b>	<b>ART. 86 NUOVA EDIFICAZIONE, RISTRUTTURAZIONE RICOSTRUTTIVA, SOSTITUZIONE E REALIZZAZIONE DI PERTINENZE</b>
<b>pag.67</b>	<b>ART. 87 AMPLIAMENTI DEGLI EDIFICI</b>
<b>pag.69</b>	<b>CAPO III - INTERVENTI SOGGETTI A SCHEDE NORMA</b>
<b>pag.69</b>	<b>ART. 88 INDIRIZZI GENERALI PER GLI INTERVENTI</b>
<b>pag.69</b>	<b>ART.89 OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI DEFINIZIONE DELLO SPAZIO PUBBLICO</b>
<b>pag.71</b>	<b>CAPO IV - INTERVENTI IN TERRITORIO RURALE</b>
<b>pag.71</b>	<b>ART. 90 INDIRIZZI GENERALI PER GLI INTERVENTI</b>
<b>pag.73</b>	<b>CAPO V – COMPONENTI DIMENSIONALI E TECNICO-ESTETICHE DEGLI EDIFICI</b>
<b>pag.73</b>	<b>ART. 91 STRUTTURE PERIMETRALI VERTICALI</b>
<b>pag.73</b>	<b>ART. 92 STRUTTURE ORIZZONTALI E DI COPERTURA</b>
<b>pag.74</b>	<b>ART. 93 MANTI DI COPERTURA</b>
<b>pag.74</b>	<b>ART. 94 LUCERNARI</b>
<b>pag.75</b>	<b>ART. 95 COMIGNOLI, SFIATI E CANNE FUMARIE</b>
<b>pag.75</b>	<b>ART. 96 AGGETTI DI GRONDA</b>
<b>pag.76</b>	<b>ART. 97 CANALI DI GRONDA E PLUVIALI</b>
<b>pag.76</b>	<b>ART. 98 SCALE</b>
<b>pag.77</b>	<b>ART. 99 ORIZZONTAMENTI DI FACCIATA</b>
<b>pag.77</b>	<b>ART. 100 BASAMENTI</b>
<b>pag.77</b>	<b>ART. 101 APERTURE</b>
<b>pag.78</b>	<b>ART. 102 BALCONI, TERRAZZI</b>
<b>pag.78</b>	<b>ART. 103 INFISSI ESTERNI</b>
<b>pag.79</b>	<b>ART. 104 INTONACI E TINTEGGIATURE</b>
<b>pag.79</b>	<b>ART. 105 TENDE, TETTOIE E FORNI/LEGNAIE, PENSILINE, LOGGE E PORTICI</b>
<b>pag.80</b>	<b>ART. 106 INSEGNE TARGHE, BACHECHE VETRINE – EDICOLE</b>
<b>pag.81</b>	<b>ART. 106 BIS CARTELLONISTICA ED ALTRI MEZZI PUBBLICITARI</b>
<b>pag.82</b>	<b>ART. 107 RECINZIONI, CONFINI TRA RESEDI, RINGHIERE, CANCELLATE E INFERRIATE</b>
<b>pag.83</b>	<b>ART. 108 CANALIZZAZIONI E SCAVI</b>
<b>pag.83</b>	<b>ART. 109 ANTENNE TELEVISIVE E PARABOLE SATELLITARI</b>
<b>pag.84</b>	<b>ART. 110 GIARDINI, ARREDI DA GIARDINO</b>
<b>pag.85</b>	<b>ART. 110 BIS ALBERATURE</b>

pag.85	ART. 111 ACCESSO AI FABBRICATI
pag.86	ART. 111 BIS ACCESSO AI FONDI AGRICOLI E SISTEMAZIONI DELLE RESEDI IN ZONA AGRICOLA
pag.87	ART. 111 TER EMERGENZE TERRITORIALI
pag.87	ART. 112 ANTENNE AD USO COLLETTIVO
pag.87	ART. 113 INGRESSI CARRAI
pag.87	ART. 114 DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LA TOPONOMASTICA, LE LAPIDI STRADALI E IL NUMERO CIVICO DEI FABBRICATI
pag.88	ART. 115 PAVIMENTAZIONI ED ELEMENTI DI DEFINIZIONE DELLO SPAZIO PUBBLICO – ARREDO URBANO
pag.89	ART. 116 ILLUMINAZIONE PUBBLICA
pag.90	TITOLO IV - NORME PER LA SICUREZZA E LA VIVIBILITA' - CONDUZIONE DEI LAVORI E AGIBILITÀ
pag.90	CAPO I – CANTIERI
pag.90	ART. 117 DEFINIZIONE DI CANTIERE
pag.90	ART. 118 NORME DA ADOTTARSI NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI
pag.90	ART. 119 ASSEGNAZIONE DEI PUNTI FISSI
pag.90	ART. 120 RECINZIONE DEL CANTIERE
pag.91	ART. 121 ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE
pag.91	ART. 122 DEMOLIZIONI E SCAVI
pag.92	ART. 123 OCCUPAZIONE TEMPORANEA E MANOMISSIONE DEL SUOLO PUBBLICO
pag.92	ART. 124 STRUTTURE PROVVISORIALI DI CANTIERE
pag.93	CAPO II - ESECUZIONE DEI LAVORI
pag.93	ART. 125 INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI
pag.93	ART. 126 INTERRUZIONE DEI LAVORI
pag.93	ART. 127 SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI ED ARTISTICI
pag.94	ART. 128 VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI
pag.95	CAPO III - AGIBILITA'
pag.95	ART. 129 AGIBILITÀ
pag.95	ART. 130 ABROGATO
pag.95	ART. 131 NORMA TRANSITORIA
pag.96	TITOLO V – ALLEGATI
pag.96	CAPO I – MODULISTICA
pag.97	CAPO II - ALLEGATI TECNICI
pag.97	ALLEGATO ART 32 DISTANZE DALLE STRADE E DALLE FERROVIE-ALLINEAMENTI
pag.103	ALLEGATO ART. 113 INGRESSI CARRAI

# TITOLO I

## DISCIPLINA GENERALE

### CARATTERI GENERALI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. **OGGETTO:** L'oggetto del Regolamento Edilizio è la disciplina delle modalità costruttive nelle zone in cui l'attività edilizia è consentita dagli strumenti e dagli atti di pianificazione territoriale, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi. Il presente Regolamento Edilizio contiene:

- disposizioni di carattere obbligatorio desunte la leggi e normative a carattere nazionale e regionale;
- disposizioni di carattere obbligatorio ma con carattere ed interesse eminentemente locale, legate all'applicazione del Piano Operativo ed alle problematiche edilizie comunali, alla sua organizzazione e gestione.

2. **CAMPO DI APPLICAZIONE:** Si applica per ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia da effettuarsi sull'intero territorio comunale nel rispetto delle prescrizioni e norme degli strumenti urbanistici comunali, delle leggi e regolamenti vigenti nazionali e regionali.

3. **ENTRATA IN VIGORE:** Il presente regolamento edilizio consegue efficacia dal momento dell'intervenuta esecutività del provvedimento di approvazione assunto dal Consiglio Comunale nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'art 3 del D. Leg.vo 18.8.2000, n.267 (art 2 comma 4 D. Leg.vo 6.6.2001, n.380). Le istanze edilizie presentate successivamente a tale data devono essere conformi alle norme contenute nel presente regolamento.

4. **PREVALENZA:** In caso di contrasto delle norme del presente regolamento con quelle del regolamento di igiene vigente, prevalgono le norme del presente regolamento edilizio.

5. **SANZIONI:** Quando le violazioni del Regolamento Edilizio non sono già sanzionate da normative nazionali, regionali o altri regolamenti comunali, si applica la sanzione minima pecuniaria da un minimo di euro 100,00 ad un massimo di euro 600,00.

Ove con specifica deliberazione della Giunta Comunale, all'interno del limite edittale minimo e massimo della sanzione prevista, non sia stabilito un importo diverso dal pagamento in deroga all'art.16 c.1 della L. 689/1991, si applica la citata disposizione ovvero il pagamento della sanzione in misura ridotta, entro 60 giorni, applicando la minor somma tra il doppio del minimo e un terzo del massimo.

Ove se ne ravvisi la necessità, con il provvedimento di irrogazione della sanzione di cui sopra, il Comune può intimare che lo stato dei luoghi sia reso conforme alle prescrizioni violate entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento. L'accertamento della mancata ottemperanza a tale ordine entro il termine stabilito dal provvedimento comporta l'applicazione di un'ulteriore sanzione pecuniaria ai sensi del comma precedente.

6. **ABROGAZIONI:** Il presente Regolamento modifica il precedente Regolamento Edilizio approvato con deliberazione di G.R.T. n. 6244 del 27.06.1994 , modificato con D.C.C. n.23 del 20.03.2002, D.C.C. n. 51 del 15.07.2003, e D.C.C. n. 33 del 4.4.2007, D.C.C. n.38 del 10.6.2010, D.C.C. n.38 del 04.07.2011, D.C.C. n.15 del 14.03.2012 e con D.C.C. n.72 del 19.12.2016. Dalla data di intervenuta esecutività sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate precedentemente dal Comune che risultino in contrasto o incompatibili con le presenti norme.

In particolare sono abrogate:

- **Delibera CC n.51 del 21/10/2015** Definizione dei criteri generali ai fini del riconoscimento della deroga ex art.2 della convenzione per le zone B3 (sottoscritta ai

sensi dell'art.26 RU) e inerente la definizione delle “giuste motivazioni” sulla base delle quali il consiglio comunale può acconsentire all'alienazione dell'immobile;

- **Delibera CC n.68 del 14 dicembre 2015** Presa d'atto della determina dirigenziale numero 1310 del 2015 e conseguente atto di indirizzo interpretativo ed applicativo inerente la disciplina urbanistico edilizia vigente ai sensi dell'articolo quattro del decreto legislativo 165 del 2001;

Vengono invece fatte salve e confermate nei contenuti le seguenti deliberazioni:

- ai sensi dell'art.10 c.8 delle NTA del PO, prevedendo, nella fase transitoria immediatamente successiva all'approvazione del nuovo PO, che con atto dirigenziale venga coerentemente adeguato lo schema di convenzione, quanto segue:

- **Delibera CC n.8 del 14/03/2016** Approvazione ai sensi dell'art.7 delle NTA del RU dello schema di convenzione e atto di indirizzo interpretativo e applicativo inerente la disciplina urbanistico-edilizia vigente ai sensi dell'art.4 del D.Lgs 165/2001

- **Delibera CC n.42 del 25/07/2018** Modifiche ed integrazioni alla Delibera del Consiglio Comunale n.8 del 14/03/2016

- ai sensi dell'art.16 c.5 delle NTA del PO, prevedendo, nella fase transitoria immediatamente successiva all'approvazione del nuovo PO, che con atto dirigenziale venga coerentemente adeguato lo schema di convenzione, quanto segue:

- **Delibera CC n.22 del 13/03/2017** Approvazione dello schema di convenzione previsto dall'articolo 69 del regolamento edilizio comunale

- ai sensi dell'art.17 c.3 delle NTA del PO, prevedendo, nella fase transitoria immediatamente successiva all'approvazione del nuovo PO, che con atto dirigenziale venga coerentemente adeguato lo schema di convenzione, quanto segue:

- **Delibera CC n.66 del 19/12/2018** Approvazione dello schema di convenzione previsto dagli articoli 25 26 34 e 36 del regolamento urbanistico

Le Determinazioni Dirigenziali in essere alla data di approvazione delle modifiche di adeguamento del Regolamento Edilizio al Piano Operativo che siano in contrasto con le modifiche introdotte sono da intendersi implicitamente abrogate.

**7. AGGIORNAMENTI:** Le disposizioni contenute nel presente Regolamento sono soggette a periodici aggiornamenti da parte degli Uffici comunali competenti, da adottarsi con procedura consiliare, in relazione alle sopravvenute disposizioni di legge o di natura sovraordinata oppure in relazione alla concreta applicazione delle disposizioni stesse.

**8. INTERPRETAZIONI:** Qualora si ravvisi la necessità di fornire chiarimenti o precisazioni in merito a quanto disciplinato dal presente Regolamento, il Dirigente del Settore Pianificazione potrà definirne la portata o chiarirne il contenuto con proprio atto, dandone ampia informazione sul sito web e all'Albo pretorio. Potranno inoltre essere aggiunti testi, tabelle, allegati tecnici meramente esplicativi delle norme del presente regolamento o ivi citate o sopravvenute.

**9. NATURA GIURIDICA E LIMITI:** Il presente Regolamento costituisce atto di normazione secondaria e le sue previsioni hanno i caratteri della generalità e dell'astrattezza, senza alcun riferimento puntuale al territorio cui è invece preposto il Piano Operativo, e ne è dovuto il rispetto ove non contrasti con fonti normative statali o regionali aventi forza di legge.

**10. COMPETENZE:** Gli Uffici Urbanistica ed Edilizia Privata sono preposti, ognuno per quanto di sua competenza, alla verifica della corretta applicazione delle norme contenute nel presente Regolamento Edilizio, mentre tutti i soggetti aventi causa per le materie ivi disciplinate sono tenuti al rispetto della normativa. Il Servizio di Polizia Municipale è preposto, in sede di controllo dell'attività edilizia, alla verifica sul territorio del rispetto delle presenti norme.

**11. DIRITTI DI TERZI:** In ogni parte del Regolamento le prescrizioni sono da intendersi sempre e comunque fatti salvi i diritti di terzi.

## **TITOLO II PROCEDIMENTI E TITOLI ABILITATIVI**

### **CAPO I DISPOSIZIONI E PROCEDIMENTI PARTICOLARI**

#### **ART. 1 ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ED INTERVENTI PRIVI DI RILEVANZA EDILIZIA**

1. L'attività edilizia libera è disciplinata dall'art.136 LRT 65/2014 e l'attività priva di rilevanza edilizia è disciplinata dall'art.137 LRT 65/2014, tenendo altresì conto delle specifiche del Glossario Nazionale ai sensi dell'art.1 c.2 del Dlgs n.222 del 25/11/2016, nei limiti e nelle eventuali prescrizioni contenute nel presente Regolamento ai sensi dell'art.10 c.4 delle NTA del PO e del c.3 lett.c) dell'art.137 della LRT 65/2014.

#### **ART. 2 OPERE PUBBLICHE COMUNALI**

1. Per le opere pubbliche del Comune, l'atto comunale, con il quale il progetto esecutivo è approvato o l'opera autorizzata secondo le modalità previste dal D.L.vo 50/2016 (Codice dei contratti pubblici) ha i medesimi effetti del permesso di costruire. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

#### **ART. 3 INTERVENTI URGENTI**

Oltre le opere per la tutela della pubblica incolumità da eseguire a seguito di ordinanza emessa dal Sindaco oppure da uno dei Dirigenti dei Settori Pianificazione Territoriale o Lavori Pubblici, potranno essere iniziati, senza richiesta preventiva di titolo abilitativo, le opere da eseguirsi quando siano motivate da carattere di urgenza e necessità per rimuovere situazioni di pericolo a persone e cose.

1. Gli interventi urgenti possono essere eseguiti sotto la responsabilità personale del proprietario o avente titolo.
2. Entro 24 ore dall'inizio delle opere, la figura di cui al comma precedente dà comunicazione dei lavori all'Ufficio Edilizia privata, specificandone la natura, l'entità e le ragioni per cui si è reso necessario procedere con urgenza, allegando una esaustiva documentazione fotografica.
3. È fatto obbligo al proprietario o avente titolo di attivare, entro 15 (quindici) giorni dalla comunicazione di cui al punto 2, la procedura necessaria per l'acquisizione del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere. Scaduto il periodo suddetto senza l'attivazione prescritta le opere verranno considerate eseguite senza titolo.
4. Alla disposizione di cui al comma precedente può farsi eccezione per le opere eseguite in assenza di SCIA in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale in base alle normative vigenti

#### **ART. 3 BIS SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

1. Restano ferme le disposizioni relative e le competenze dello sportello unico per le attività produttive (SUAP) definite dalla LR 23/07/2009 n.40, dal DPR 07/09/2010 n.160 e dalla DGR 07/03/2011 n.129 e ss.mm.ii.

**ART. 3 TER**  
**PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO**  
**E MODALITA' DI PRESENTAZIONE**

1. Ai fini del presente regolamento, costituisce procedimento il complesso di atti e di operazioni tra loro funzionalmente collegati e preordinati all'adozione di un atto amministrativo da parte del competente organo dell'Amministrazione.
2. I procedimenti amministrativi di competenza dell'Amministrazione Comunale disciplinati dal presente regolamento sono inerenti ai processi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, subordinati al rilascio di permesso di costruire ovvero sottoposti ad attestazione di conformità con le vigenti norme degli strumenti urbanistici, del Regolamento Edilizio, delle salvaguardie regionali, provinciali, comunali, da attuarsi mediante permesso di costruire o denuncia di inizio attività.
3. Le procedure, le modalità ed i termini indicati dal presente regolamento integrano le disposizioni dettate in materia dalle leggi, dallo Statuto comunale e dal Regolamento Comunale per il procedimento amministrativo e l'accesso ai documenti.
4. L'avvio del procedimento è attivato su istanza di parte, ovvero d'ufficio nei casi di provvedimenti di competenza dell'Amministrazione.
5. Al momento della presentazione dell'istanza viene comunicato al richiedente il responsabile del procedimento. Al richiedente inoltre è comunicato ogni eventuale successiva variazione.
6. Ogni procedimento attivato, comprese le istanze di sanatoria, deve concludersi mediante l'adozione di un provvedimento espresso, congruamente motivato nei termini temporali previsti dalla normativa vigente. L'Amministrazione deve dichiarare la chiusura del procedimento tramite l'emissione di un atto finale.
7. La motivazione del provvedimento deve indicare i presupposti di fatto e le ragioni tecnico giuridiche che hanno determinato la decisione, in relazione alle risultanze dell'istruttoria.
8. Nel caso di istanze edilizie, la conclusione del procedimento consiste nel rilascio del titolo autorizzativo o nella comunicazione di diniego, con previa procedura di cui all'art 9 comma 3, dell'istanza stessa.
9. Per la SCIA, il procedimento si interrompe nel caso di richiesta di integrazione di documenti, per riprendere dalla data di presentazione della stessa, dalla quale decorrono per intero i termini per la formazione del procedimento secondo quanto previsto dalle norme sovraordinate.
10. Per ogni istanza di natura edilizia è obbligatoria la presentazione con modalità telematiche stabilite dall'amministrazione comunale. Presentazioni difformi saranno considerate improcedibili.

**ART. 3 QUATER**  
**ABROGATO**

**ART. 3 QUINQUES**  
**PARERE PREVENTIVO**

1. Qualora l'interessato ritenga di acquisire un parere preventivo dall'Amministrazione comunale, solo ed esclusivamente nel caso di incertezza della norma, può presentare apposita istanza di parere preventivo. Possono inoltre essere richiesti parere preventivi sia in materia di vincolo idraulico, in casi particolari, sia relativamente all'espressione della C.E.
2. La predetta istanza, da trasmettersi mediante portale sul sito dell'Ente; dovrà riportare almeno:
  - il versamento del bollo;
  - la generalità di chi effettua l'istanza, precisando di averne titolo, ossia di essere proprietario dell'area o del bene su cui chiede di operare, oppure allegando specifica delega del proprietario o altro documento che gli dia titolo;
  - relazione tecnica riferita all'intervento richiesto;

- estratto catastale e di P.O. con individuazione dell'area/lotto dell'intervento;
- disegni, grafici ed altri elaborati tecnici necessari alla rappresentazione dell'intervento;
- pagamento dei diritti di segreteria stabiliti.

3. Il parere preventivo decade in presenza di adozione di nuovi strumenti urbanistici.

4. Non è dovuto il rispetto dei termini di legge per il rilascio del parere preventivo che comunque dovrà essere rilasciato entro tre mesi dalla data di presentazione dell'istanza.

### **ART. 3 SEXIES DIRITTO DI ACCESSO AGLI ATTI EDILIZI**

1. Il diritto d'accesso si esercita con le seguenti modalità:

- accesso ai documenti previsto dall'art. 22 e ss L. 241/90;
- accesso civico (art. 5 comma 1 D.Lgs. 33/2013);
- accesso generalizzato (art. 5 comma 2 D.lgs. 33/2013);

2. L'Amministrazione, informati gli eventuali contro interessati, è tenuta a rispondere entro 30 giorni dalla presentazione dell'istanza, attraverso la produzione informatica o cartacea dei documenti e/o delle informazioni richieste, ovvero del motivato diniego. Il diniego dell'accesso può avvenire solo nei casi di diniego assoluto previsti dalla Legge, ovvero laddove prevalgano interessi tutelati del contro interessato.

### **ART. 3 SEPTIES CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

1. Il certificato di destinazione urbanistica contiene le destinazioni d'uso urbanistiche dei terreni, secondo le norme degli strumenti urbanistici vigenti (Piano Operativo) e dichiara anche se sono in itinere varianti che coinvolgono l'area interessata oggetto della richiesta.

2. Gli interessati possono richiedere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica (CDU) ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 del DPR 06.06.2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia.

La richiesta deve essere presentata dal proprietario, dal titolare di altro diritto reale o dal possessore del/degli immobili (qualora di tratti di Ente o Società con personalità giuridica i dati indicati devono riferirsi al titolare o legale rappresentante) con le modalità reperibili direttamente sul sito web del Comune di Camaione - Servizio Pianificazione Territoriale.

3. Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dal Dirigente competente o suo delegato entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta e contiene le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

## **CAPO II**

### **PERMESSO DI COSTRUIRE**

#### **ART. 4**

#### **INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Gli interventi subordinati a Permesso di Costruire sono quelli di cui all'art.10 del DPR 380/2001 e dell'art.134 della LRT 65/2014.

#### **ART. 5**

#### **SOGGETTI AVENTI TITOLO A RICHIEDERE PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario o avente titolo. Al momento di presentazione dell'istanza il titolo deve risultare da autocertificazione o da copia del contratto notarile.

2. **AVENTI TITOLO:** E' legittimato a richiedere il permesso di costruire chiunque abbia la disponibilità del suolo, dell'immobile o della parte di esso nella quale devono essere eseguiti i lavori, ed in genere, chiunque ne abbia diritto secondo le disposizioni di legge. In ogni caso devono ritenersi legittimati:

- a) il proprietario dell'immobile;
- b) il titolare del diritto di superficie;
- c) l'usufruttuario, il titolare del diritto d'uso o di abitazione (per interventi di restauro);
- d) l'enfiteuta (per la costruzione di fabbricati rurali);
- e) l'assegnatario a riscatto di alloggio economico popolare;
- f) i titolari di altri diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie (per trasformazioni che rientrano nel contenuto del loro diritto);
- g) l'affittuario coltivatore diretto (che, a norma degli artt.14 e 16 della L.11/2/1971 n.11 può eseguire miglioramenti dei fabbricati rurali e della casa di abitazione);
- h) il conduttore di fondi urbani e il comodatario (per le riparazioni urgenti degli immobili locati, ex art.1577, secondo comma, codice civile);
- i) il concessionario di beni demaniali o di servizi pubblici; le aziende erogatrici di servizi pubblici;
- j) i destinatari di ordini dell'autorità giudiziaria o amministrativa che riguardino l'esecuzione delle opere;
- k) l'amministratore del condomino;
- l) In luogo del titolare possono richiedere il permesso di costruire o presentare la SCIA il delegato (con atto notarile), il procuratore speciale o il mandatario; inoltre il curatore fallimentare, il commissario giudiziale, l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

3. **TRASFERIMENTO INDICI:** Il titolo per richiedere il permesso di costruire può riferirsi anche alle capacità edificatorie, relative a superficie coperta e volume, trasferite in virtù di accordi tra confinanti, a condizione che tali trasferimenti avvengano tra fondi compresi nella medesima zona urbanistica e contigui tra loro.

4. **ALTRI AVENTI TITOLO:** In caso di comunione di proprietà, divisa o indivisa, la richiesta deve essere presentata congiuntamente da tutti gli aventi titolo.

5. **FIRME:** La domanda e gli elaborati progettuali devono essere sottoscritti digitalmente dal progettista al quale deve essere conferita idonea procura e domiciliazione per il procedimento da parte degli aventi titolo. Nel caso di più proprietari tutti i soggetti devono conferire procura. Nel caso di società sarà sottoscritta dal legale rappresentante; nel caso di condomini da tutti i proprietari o dall'amministratore di condominio nel caso sia individuato.

6. Le domande non rispondenti a quanto previsto nel presente articolo non sono procedibili e di tale circostanza viene data comunicazione scritta agli interessati.

7. **RILASCIO:** Il permesso di costruire è rilasciato dal Dirigente a chi dimostra di aver acquisito il titolo per richiederlo, anche se diverso dall'originario richiedente.

**8. VOLTURA:** In caso di trasferimento del titolo relativo all'immobile, può essere trasferito anche il permesso di costruire, con provvedimento di voltura su domanda del soggetto legittimato. La voltura non dà luogo ad un nuovo permesso di costruire, ma consiste soltanto nella variazione dell'intestazione dell'atto amministrativo già esistente e non incide in alcun modo sul contenuto dello stesso che rimane del tutto identico ed invariato compresi i termini temporali.

## **ART. 6**

### **PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE**

**1. MODALITA':** L'istanza di permesso di costruire deve essere inoltrata telematicamente al comune, nel rispetto delle vigenti norme in materia di bollo, su appositi moduli regionali oppure predisposti dal Comune e periodicamente aggiornati messi a disposizione sul sito web, corredata di tutti gli elaborati tecnici, firmati dal progettista nei limiti delle proprie competenze professionali, e dei documenti necessari per l'adeguata rappresentazione degli interventi e delle condizioni che costituiscono presupposto per il rilascio del provvedimento, il cui elenco per ogni tipo di opera e di intervento è allegato al presente regolamento edilizio con esclusione dall'obbligo di preventiva acquisizione delle autorizzazioni, documentazioni e certificazioni di competenza del comune.

**2. VERIFICA COMPLETEZZA:** La completezza formale della domanda di permesso di costruire è verificata dal responsabile del procedimento entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione; qualora la domanda risulti incompleta o non conforme alle norme di cui al comma precedente, entro lo stesso termine ne viene data motivata comunicazione all'interessato invitandolo a presentare l'integrazione necessaria ai fini istruttori o della conformità.

**3. AVVIO PROCEDIMENTO:** Entro 10 giorni dalla presentazione della domanda di permesso di costruire è comunicato al richiedente l'avvio del procedimento indicando:

- l'amministrazione competente;
- l'oggetto del procedimento promosso;
- l'ufficio, e il domicilio digitale dell'amministrazione, la persona responsabile del procedimento ed il responsabile dell'istruttoria tecnica;
- la data entro la quale, secondo i termini previsti dalla LR 65/2014, deve concludersi il procedimento e i rimedi esperibili in caso di inerzia dell'amministrazione;
- nei procedimenti ad iniziativa di parte, la data di presentazione della relativa istanza;
- l'ufficio in cui si può prendere visione degli atti.

Qualora per il numero dei destinatari la comunicazione personale non sia possibile o risulti particolarmente gravosa, l'amministrazione provvede a rendere noti gli elementi di cui al comma secondo mediante forme di pubblicità idonee di volta in volta stabilite dall'amministrazione medesima.

L'omissione di taluna delle comunicazioni prescritte può esser fatta valere solo dal soggetto nel cui interesse la comunicazione è prevista. (art 8 L 241/90)

**4. REQUISITI IGIENICO-SANITARI:** Le funzioni attinenti la certificazione dei requisiti igienico sanitari sono attribuite al professionista abilitato o all'azienda USL ai sensi dell'art.141 c.5 della LRT 65/2014.

Ai sensi dell'art.141 c.6 della LRT 65/2014 a richiesta dell'interessato o del comune, l'AUSL esprime inoltre parere sui progetti di interventi edilizi che riguardano immobili con destinazione ricettiva, scolastica, sanitaria, socio-assistenziale, commerciale, sportiva, ricreativa, stabilimenti balneari e termali, cimiteri, pubblici esercizi, attività del settore alimentare.

**5. PARERI:** L'acquisizione di tutti i pareri, nullaosta o atti di assenso comunque denominati necessari per l'esecuzione dei lavori, è preliminare al rilascio del permesso; a tale acquisizione può provvedere direttamente l'interessato, allegando la relativa documentazione alla richiesta; in mancanza l'acquisizione è effettuata con le modalità di cui all'art.142 c.10 della LRT 65/2014.

**6. ACQUISIZIONE PARERI DI ALTRE AMMINISTRAZIONI:** Nel caso in cui all'istanza di permesso di costruire non siano stati allegati tutti gli atti di assenso comunque denominati di altre amministrazioni, necessari per l'esecuzione dei lavori, il responsabile del procedimento, fermi restando gli adempimenti previsti dai commi 2 e 3 del successivo art 7, acquisisce gli atti di

assenso con le modalità di cui all'art.142 c.8, 9 e 10 della LRT 65/2014.

**ART. 6 BIS**  
**COMMISSIONE EDILIZIA (C.E.) E**  
**COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO**

**COMMISSIONE EDILIZIA**

1. La commissione edilizia comunale per la qualità della città e del territorio (di seguito C.E.) è un organo collegiale tecnico consultivo dell'amministrazione comunale, costituito ai sensi dell'art.6 comma 5 delle NTA del PO e dell'art. 148 della L.R. 65/2014, che esprime pareri obbligatori non vincolanti in materia di edilizia e urbanistica.

Tali pareri non costituiscono presupposto di rilascio di atti abilitativi.

2. La C.E. è presieduta dal dirigente/responsabile dell'area tecnica Urbanistica/Edilizia, o suo delegato, e comprende tre membri esterni esperti elettivi.

3. I membri esterni sono tre professionisti scelti con procedura comparativa in base a una terna proposta dagli ordini o collegi di appartenenza con le professionalità di seguito indicate:

- due architetti, con esperienza in materia di pratiche edilizie, pianificazione attuativa, progettazione urbana e progettazione architettonica;
- un ingegnere, con esperienza in materia di progettazione strutturale, pratiche edilizie e/o progettazione di opere pubbliche.

4. In conformità a quanto disposto dall'art. 148 della L.R. 65/2014 i membri elettivi esterni sono nominati, previa valutazione dei curricula, con provvedimento del dirigente, su delle terne di nomi proposte dai rispettivi ordini o collegi professionali e restano in carica per tre anni. Nel caso in cui uno o più ordini o collegi non comunichino la terna di nomi, entro 15 giorni dalla richiesta, l'amministrazione procederà, previa valutazione dei curricula in seguito ad avviso pubblico. Alla scadenza del mandato i membri elettivi sono confermabili una sola volta. In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro, il dirigente provvede alla sostituzione attingendo ai curricula presentati. Ai membri elettivi è attribuito un gettone di presenza equiparato a quanto previsto dall'art. 153 c.8 della L.R. 65/2014. Si intende richiamata la disposizione dell'art. 148 della L.R. 65/2014 relativa al divieto, per i membri elettivi, di svolgere attività professionali nel territorio di competenza della commissione per la durata del loro mandato.

5. Alla commissione partecipa, con funzione di relatore senza diritto di voto, il responsabile del procedimento o un suo delegato.

6. La C.E. è convocata dal presidente, ed è tenuta anche in modalità da remoto, secondo le necessità del Servizio e comunque almeno una volta al mese. Sono sottoposti all'esame della C.E. i seguenti interventi:

- piani attuativi, comunque denominati;
- progetti unitari convenzionati, comunque denominati;
- Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Aziendale;
- opere di competenza dello Stato ex art. 81 del D.P.R. 616/1977 e art. 3 del D.P.R. 383/1994;
- interventi di opere pubbliche, ove richiesto dal dirigente/responsabile competente;
- monumenti, opere di carattere artistico e/o decorativo da eseguirsi nelle pubbliche vie, piazze o cimiteri o comunque luoghi aperti o fruibili al pubblico, progetti di arredo urbano, su richiesta della Giunta Comunale, salvo diversa valutazione in sede di Conferenza dei Dirigenti;
- pareri preventivi;
- eventuali procedimenti demandati specificatamente dagli strumenti urbanistici o dal presente Regolamento;

7. Il responsabile di procedimenti urbanistici o edilizi o di trasformazione urbana e territoriale potrà, con propria valutazione, richiedere il parere consultivo della C.E., senza che ciò sia espressamente previsto da leggi o dal presente regolamento, in casi di particolare complessità o che presentino la necessità di un approfondimento e valutazione collegiale oppure in relazione all'impatto architettonico, storico e paesaggistico.

8. Il parere della C.E. comunale è consultivo, obbligatorio, non vincolante, ad eccezione di diversa

previsione del PO, e non costituisce presupposto di rilascio dell'atto abilitativo, che è riservato esclusivamente al soggetto preposto all'emanazione del provvedimento conclusivo il quale potrà anche prescindere dal suddetto parere con adeguata motivazione. Il parere della C.E. riguarda:

- il valore estetico-formale, funzionale e tecnico dell'opera progettata, in relazione alla sua compatibilità rispetto al contesto ambientale, urbanistico e edilizio circostante.
- quanto espressamente previsto dalle norme di PO o di RE che ne prevedono la consultazione per lo specifico intervento.

9. Le funzioni di segretario della C.E. sono svolte da personale dell'area/settore/servizio Urbanistica/Edilizia, che redige i verbali delle adunanze.

10. Per la validità delle deliberazioni è necessaria la presenza del presidente o suo delegato e di almeno due membri esterni. Delle sedute della commissione deve essere redatto apposito verbale contenente i pareri espressi in riferimento alle pratiche esaminate, con le relative motivazioni, sottoscritto dal presidente e da tutti i membri presenti della commissione. Le deliberazioni (favorevole, contrario, sospeso) sono prese a maggioranza dei voti e in caso di parità prevale il voto del presidente. Nel caso in cui il parere non sia unanime, i voti riportati devono essere specificati con le eventuali dichiarazioni di voto.

11. L'ordine del giorno della seduta è redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione delle pratiche. Detto ordine può essere modificato in casi eccezionali e urgenti su proposta del presidente per motivate ragioni.

12. Il titolare della pratica edilizia potrà essere ascoltato personalmente o a mezzo di professionisti di sua fiducia, previa richiesta al presidente della commissione. Il presidente valuta la sussistenza delle condizioni per l'accoglimento della richiesta, sentita la C.E. e il responsabile del procedimento. La C.E. può altresì convocare il progettista per chiarimenti e approfondimenti relativi alla pratica in esame.

13. Eventuali richieste di riesame di pareri della C.E. relativi a titoli edilizi non ancora rilasciati o formati potranno essere esaminate solo nel caso in cui si evidenzino chiaramente elementi nuovi o non già valutati.

14. Le funzioni di cui alla C.E. al momento dell'entrata in vigore dell'adeguamento del presente Regolamento al Piano Operativo approvato, sono svolte dalla C.T.A. di cui al previgente Regolamento Urbanistico già insediata, fino al termine della durata della stessa e comunque fino alla nomina della nuova C.E.

## **COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO**

1. Per l'esercizio della funzione di cui all'articolo 88 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, il Comune di Camaiole istituisce una commissione denominata commissione per il paesaggio.

2. La commissione è composta da tre membri, scelti tra gli esperti in materia paesaggistica ed ambientale aventi i requisiti di cui al comma 6.

3. La commissione esprime parere obbligatorio ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

4. La commissione delibera con la presenza e il voto concorde di almeno due membri. Ciascun membro ha diritto di far verbalizzare le motivazioni del proprio voto.

5. I membri della commissione restano in carica per **tre** anni, e possono essere rieletti una sola volta nello stesso territorio.

6. In relazione alle specifiche finalità dell'incarico di consulenza tecnica, in seno alla Commissione possono essere nominati in qualità di esperti in materia paesaggistica:

a) professionisti con particolare, pluriennale e qualificata esperienza in materia di tutela del paesaggio, di pianificazione territoriale, in materia agronomo-forestale o in materia geologica, muniti di diploma di laurea attinente alle medesime materie e iscritti negli albi dei relativi ordini professionali da almeno cinque anni oppure in possesso di diploma post-universitario di specializzazione in materia paesaggistica; (art 96 LR 14.12.2009 n. 75)

b) professori e ricercatori universitari di ruolo nelle materie storiche, artistiche, architettoniche, paesaggistiche, urbanistiche e agronomiche;

c) dipendenti dello Stato e di enti pubblici, anche in quiescenza, iscritti agli albi professionali di cui alla lettera a) o in possesso dei titoli di studio e di abilitazione richiesti per l'accesso

agli stessi, che siano stati responsabili, per un periodo non inferiore a tre anni, di una struttura organizzativa della pubblica amministrazione con competenze in materia paesaggistica.

7. Le deliberazioni di nomina dei membri della commissione per il paesaggio sono corredate di curricula attestanti il possesso dei requisiti di idoneità di cui al comma 6, nonché dell'eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità nella materia.

8. Ai membri della commissione è corrisposto un gettone, a titolo di rimborso forfettario per la partecipazione alle sedute. L'importo del gettone non può superare il tetto massimo fissato per i consiglieri comunali eletti nello stesso territorio. 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. 6 TER**

#### **INTERVENTI NON SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA**

1. L'art. 149 del D.lgs n. 42/04 stabilisce che non è richiesta l'Autorizzazione Paesaggistica nei seguenti casi:

- per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- per gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

2. Il nuovo Regolamento approvato con DPR n. 31 del 13.02.2017 nel proprio Allegato A precisa ed estende, rispetto al testo del D.lgs n. 42/04, l'elenco dei casi di esenzione.

#### **ART. 7**

#### **ESAME E RILASCIO DELLE RICHIESTE DI PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. **ORDINE CRONOLOGICO:** L'esame delle domande risultate formalmente complete a norma dell'art 6 si svolge secondo l'ordine di presentazione, fatte salve quelle relative alle varianti in corso d'opera che comportano la sospensione dei relativi lavori e quelle relative alle opere di pubblico interesse.

2. **ISTRUTTORIA E PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO:** Entro i sessanta giorni successivi alla presentazione della domanda completa o della documentazione integrativa il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i pareri necessari di competenza comunale, redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e alle norme di riferimento vigenti e di conseguenza formula una motivata proposta al Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale cui compete l'emanazione del provvedimento conclusivo o, su sua delega, allo stesso responsabile del procedimento. Per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento, da comunicarsi immediatamente all'interessato, i termini di cui al presente comma e all'art 6 comma 5 sono raddoppiati.

3. **PARERI MANCANTI:** Qualora i pareri necessari non siano stati resi dai competenti organi comunali entro il termine di cui al comma 2, si prescinde da essi e il responsabile del procedimento formula la proposta di provvedimento di cui al comma precedente.

4. **INTEGRAZIONI:** Nel caso di domande risultate formalmente incomplete, il termine di cui al comma 2 decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa richiesta.

5. **ARCHIVIAZIONE:** In caso di domande di permesso di costruire qualora le integrazioni richieste non siano state prodotte entro il termine massimo di 180 giorni dal ricevimento dalla richiesta di documentazione integrativa, la pratica sarà da considerarsi archiviata e pertanto per

la realizzazione dell'intervento dovrà essere presentata una nuova istanza, senza possibilità di restituzione dei diritti di segreteria versati per la precedente.

Nel caso di domande relative al rilascio di accertamenti di conformità in sanatoria, inclusi i procedimenti ancora giacenti e relativi a condoni (L.47/85, L. 724/1994 e LR 53/2004), qualora le integrazioni richieste non siano state prodotte entro il termine massimo di 90 giorni dal ricevimento dalla richiesta di documentazione integrativa, la domanda sarà oggetto di diniego, previa comunicazione ai sensi dell'art.9 c.3 della L.241/90.

**6. INTEGRAZIONE GLOBALE:** Qualora le richieste di permesso di costruire siano integrate in qualsiasi momento del procedimento con soluzioni progettuali del tutto diverse da quelle originarie, ai fini dell'applicazione del presente articolo la presentazione della documentazione integrativa è parificata ad una nuova richiesta.

**7. PROVVEDIMENTO, RILASCIO:** Il permesso di costruire è rilasciato a tutti i soggetti richiedenti entro i 30 giorni successivi alla proposta di provvedimento e comunque secondo quanto disposto dall'art. 142 c.11, 12 e 13 della LRT 65/2014-

**8. COMMISSARIO AD ACTA:** Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 7, l'interessato può inoltrare istanza alla Regione ai sensi dell'art.144 della LRT 65/2014.

## ART. 8

### COMUNICAZIONE DEL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE

**1. NOTIFICA:** L'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene notificato all'interessato. Nella comunicazione è indicato il contributo dovuto e le relative modalità di pagamento. Da tale data decorrono le modalità e l'applicazione delle sanzioni.

**2. ALBO PRETORIO:** Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene data altresì notizia al pubblico mediante affissione all'Albo pretorio, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

**3.** Qualora il permesso di costruire non venga ritirato, esso rimane valido fino ad un anno dalla data della notifica dell'avviso del suo rilascio.

**4. IMPUGNAZIONE:** Il termine per l'impugnazione del permesso di costruire decorre dal momento del ritiro dello stesso anche tramite un soggetto delegato. La concessione ritirata tramite un delegato deve essere considerata giunta nella sfera di conoscenza del richiedente, perché il delegato la detiene per incarico del delegante, cui può trasmetterla e da cui può ricevere le opportune istruzioni, circa l'assunzione delle iniziative del caso.

**5. CONTRIBUTO:** Il contributo, se dovuto, è calcolato dal comune e corrisposto dal richiedente all'atto del ritiro del permesso di costruire secondo le modalità stabilite nel "Regolamento contributi e monetizzazioni relative agli interventi edilizi e ai mutamenti della destinazione d'uso".

## ART. 9

### DINEGO DI PERMESSO DI COSTRUIRE

**1. CONTRASTO:** Qualora il progetto presentato sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e/o con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia, entro il medesimo termine previsto per il rilascio del permesso di costruire il Dirigente adotta il provvedimento di Diniego, adeguatamente motivato.

**2. NOTIFICA:** Il provvedimento di diniego del permesso di costruire è notificato al richiedente avente titolo.

**3. COMUNICAZIONE DEI MOTIVI OSTATIVI ALL'ACCOGLIMENTO DELL'ISTANZA:** Nei procedimenti ad istanza di parte il responsabile del procedimento o l'autorità competente, prima della formale adozione di un provvedimento negativo, comunica tempestivamente agli istanti i **motivi che ostano** all'accoglimento della domanda. Entro il termine di **dieci giorni** dal ricevimento della comunicazione, gli istanti hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate da documenti. La comunicazione di cui al primo periodo interrompe i termini per concludere il procedimento che iniziano nuovamente a decorrere dalla data di presentazione delle osservazioni o, in mancanza, dalla scadenza del termine di cui al secondo periodo. Dell'eventuale mancato accoglimento di tali osservazioni è **data**

**ragione nella motivazione del provvedimento** finale (art 10 bis L 241/90)

## **ART. 10 VALIDITA', DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Nel permesso sono fissati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori i cui adempimenti contestuali sono determinati all'art. 125 del presente regolamento.
2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data di notifica dell'avviso di rilascio del permesso; il termine di ultimazione entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori e può essere prorogato con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso di costruire, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, oppure per atti e provvedimenti amministrativi che, intervenuti dopo il rilascio del titolo edilizio e del tutto estranei alla sfera volitiva del privato, abbiano inibito l'inizio dei lavori (ad esempio ordinanza sindacale di sospensione dei lavori o di annullamento del permesso di costruire; ordine di sequestro del cantiere ad opera dell'autorità giurisdizionale; provvedimento cautelare di sospensione emesso dal giudice civile; pendenza del processo per il rilascio del fondo agrario; provvedimento dell'ufficio forestale di inibizione dei lavori di sbancamento del terreno).  
Un periodo più lungo per l'esecuzione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari (art.133 c.3 della LRT 65/2014).
3. L'inosservanza dei termini fissati per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, comporta la decadenza del permesso di costruire, eventualmente per le parti non ultimate. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il titolare del permesso di costruire deve dotarsi di un nuovo titolo abilitativo concernente la parte non ultimata (art.133 c.3 della LRT 65/2014), cioè nuovo permesso di costruire o SCIA secondo la natura delle opere da completare.
4. La decadenza del permesso di costruire si verifica, in via immediata e diretta, al mero decorso del termine indicato nel relativo atto oppure per l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche con le quali il provvedimento sia in contrasto, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio. Il provvedimento di decadenza serve solo a certificare una situazione già verificatasi al momento in cui sono venuti in essere i presupposti stabiliti dalla legge e, come tale, è un atto vincolato a carattere meramente dichiarativo.
5. La richiesta di nuovo permesso di costruire per i lavori non eseguiti, è soggetta al procedimento previsto per le istanze di permesso di costruire ordinario ed a tutte le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi, nonché alle altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia, in vigore al momento della nuova richiesta.
6. Il permesso è trasferibile ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della LRT 65/2014 e l'applicazione delle sanzioni previste nel titolo VII, capo I della stessa legge (art.133 c.5 della LRT 65/2014).

## **ART. 11 VARIANTI AL PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Il titolare del permesso di costruire può richiedere varianti al progetto approvato.
2. Qualora le variazioni comportino la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, plano-volumetriche o di utilizzazione da quello oggetto di permesso oppure non rientri nelle condizioni di cui al successivo comma 3 del presente articolo, l'intervento è subordinato a un nuovo permesso che deve essere richiesto con le modalità previste per tale tipo di provvedimento, previa sospensione dei lavori.
3. Le varianti in corso d'opera al permesso di costruire o alla SCIA vige quanto previsto dall'art.143 della 65/2014.

Per le varianti che non comportano la sospensione dei relativi lavori sussiste esclusivamente

l'obbligo del deposito dello stato finale dell'opera come effettivamente realizzata ai sensi del c.3 dell'art.143 della LRT 65/2014.

L'eventuale conguaglio del contributo di cui all'art 119 della LR 1/05 determinato con riferimento alla data dell'atto abilitativo, è effettuato contestualmente agli adempimenti di ultimazione lavori e comunque prima della scadenza del termine di validità dell'atto abilitativo (art.143 c.3 della LRT 65/2014)

4. Fatto salvo quanto previsto dal precedente comma 3, alle varianti ai permessi di costruire si applicano le medesime disposizioni previste per il rilascio dei permessi di costruire.

#### **ART. 12 ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ**

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso, oppure in assenza di SCIA o in difformità da essa, l'avente titolo può ottenere la sanatoria ai sensi dell'art.209 della LRT 65/2014.

#### **ART. 13 PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA**

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato ai sensi dell'art.14 del DPR 380/2001.

## **CAPO III**

### **SCIA E COMUNICAZIONI ATTIVITA' EDILIZIE**

#### **ART. 14**

##### **INTERVENTI SUBORDINATI A SCIA O COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI**

1. Gli interventi subordinati a SCIA, fatte salve altre leggi in materia, sono quelli di cui all'art.22 del DPR 380/2001 e dell'art.135 della LRT 65/2014.
2. Gli interventi soggetti a CILA (comunicazione inizio lavori asseverata), fatte salve altre leggi in materia, sono quelli di cui all'art.6bis del DPR 380/2001 e dell'art.136 della LRT 65/2014.

#### **ART. 15**

##### **PRESENTAZIONE, VERIFICA FORMALE**

1. SCIA e CILA devono essere presentate telematicamente al Comune dal proprietario o da chi ne abbia titolo secondo le modalità di cui all'art.145 della LRT 65/2014.

#### **ART. 16**

##### **VARIANTI**

1. Per le varianti in corso d'opera vige quanto all'art.143 della LRT 65/2014 e quanto all'art.136 c. 4 bis della stessa legge.

#### **ART. 17**

##### **ESAME**

1. La SCIA è verificata dal responsabile con le modalità di cui all'art.145 della LRT 65/2014.
2. Le CILA sono verificate a campione con le modalità di cui al c.9 dell'art.136 della LRT 65/2014.

#### **ART. 17 BIS**

##### **INIZIO E ULTIMAZIONE LAVORI**

1. I lavori potranno avere inizio nei termini e con le modalità di cui alla LRT 65/2014.
2. L'interessato ha l'obbligo di comunicare al Comune l'ultimazione dei lavori, anche in caso di CILA.
3. In caso di CILA il termine massimo entro il quale presentare la fine lavori è di tre anni dalla data della comunicazione di inizio.

#### **ART. 18**

##### **DISPOSIZIONI NON ESPRESSE**

1. Ai fini della doppia conformità di interventi attualmente assoggettati alle comunicazioni di cui all'art.136 della LRT 65/2014, o comunque rientranti nella disciplina dello stesso nonché dell'art.137, nel rilascio di eventuali accertamenti di conformità ai sensi dell'art.209 della LRT 65/2014 nonché nell'applicazione della lettera h) del c.2 dell'art.2 del Regolamento sulla semplificazione, non si tiene conto delle disposizioni di regolamento edilizio vigenti all'epoca della loro realizzazione.

## **TITOLO II**

### **DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE**

#### **CAPO I**

#### **GLOSSARIO**

##### **ART. 19**

##### **DEFINIZIONE DEI TERMINI TECNICI E AMMINISTRATIVI**

1. Per la corretta lettura e applicazione del piano operativo e del regolamento edilizio, i termini tecnici e amministrativi hanno il seguente significato:

**ABBAINO:** Per la definizione si rimanda all'art.42 del DPGR 39/R/2018.

**ACQUE PLUVIALI:** sono acque pluviali quelle di natura meteorica, di infiltrazione o di falda, provenienti da coperture, terrazze, cortili, chiostrine, scannafossi, drenaggi, superfici scoperte e simili costruzione.

**ACQUE REFLUE:** Sono acque reflue quelle provenienti dagli impianti sanitari dell'edificio ed in genere tutte le acque di risulta da una qualsiasi forma di utilizzazione civile che comporti compromissione della loro naturale purezza. In funzione della loro provenienza, le acque reflue si distinguono in:

- acque nere le acque di rifiuto provenienti dai vasi wc e da tutti gli altri apparecchi sanitari con analoga funzione.
- acque saponose quelle provenienti dalle cucine, dai lavabi ed in genere da tutti quegli apparecchi sanitari od elettrodomestici la cui funzione presuppone l'impiego di saponi, detersivi, tensioattivi e simili.

**ADEGUAMENTO FUNZIONALE:** insieme di opere ed interventi aventi la finalità di adattare gli spazi, i vani, le strutture e gli impianti di un edificio esistente alle esigenze dell'uso o di renderli conformi a particolari disposizioni di legge o di regolamento.

**ADDIZIONE FUNZIONALE:** l'addizione funzionale di nuovi elementi agli organismi esistenti, nel rispetto dei limiti e delle regole disciplinate nel Piano Operativo in vigore, relativamente alla relativa classificazione dell'edificio e dell'intervento ammesso.

**ALLINEAMENTO:** prescrizione imposta alla posizione di un edificio o di un'altra costruzione nel lotto di pertinenza, rispetto agli spazi che lo circondano (pubblici o privati), alle linee che lo delimitano (fili stradali, confini di proprietà) o agli edifici posti in lotti adiacenti; può essere individuata dallo strumento urbanistico, da piani attuativi o da particolari condizioni indicate nella autorizzazione o nella concessione edilizia.

**ALLOGGIO:** insieme di locali con destinazione residenziale (abitativi e accessori) funzionalmente e strutturalmente relazionati tali da costituire un'unica unità immobiliare; dotato di tutti i servizi e degli impianti ad esso funzionali, nonché di volumi accessori (ancorché costituiti da vani e strutture autonomi) utilizzabile da uno o più nuclei familiari (coabitazione).

**ALTANA:** loggia o terrazzo coperto sopra il tetto di un edificio

**ALTEZZA ADIACENTE:** altezza (Hmax così come definita dal DPGR 39/R/2018) di edifici adiacenti aventi strutture in aderenza e fronti anche non allineati. Nel caso di edifici adiacenti

aventi fronte continuo ed allineato, è l'altezza esistente su quel fronte

**ALTEZZA MEDIA PONDERALE (HPM):** è il valore da determinare quando l'altezza media di un locale non è riscontrabile, attribuendo un peso e un valore specifico all'altezza di ogni ambiente in funzione della sua ampiezza e superficie

**AREA URBANIZZATA:** area ricadente nel territorio comunale in parte già edificata e dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria.

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO:** atto registrato e trascritto nei registri immobiliari con il quale un soggetto assume, nei confronti dell'Amministrazione Comunale o di privati, determinati obblighi riguardanti interventi edilizi o urbanistici. Quando il PO prevede la stipula di convenzioni, si può fare ricorso ad un atto unilaterale d'obbligo ove le obbligazioni vengano assunte soltanto dal soggetto attuatore dell'intervento edilizio.

**BACHECA:** riquadro a giorno, appeso al muro, destinato all'affissione di documenti, avvisi, manifesti

**BALCONE:** Per la definizione si rimanda all'art. 43 del DPGR 39/R/2018.

**BALLATOIO:** Per la definizione si rimanda all'art. 44 del DPGR 39/R/2018.

**BARRIERE ARCHITETTONICHE:** si intende, gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità delle persone, ed in particolare di coloro che hanno una capacità motoria e sensoriale ridotta o impedita in forma permanente o temporanea; gli ostacoli che limitano o impediscono alle persone la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature e componenti; la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per le persone ed in particolare per i non vedenti, ipovedenti e sordi.

**BOW-WINDOW:** Per la definizione si rimanda all'art.45 del DPGR 39/R/2018

**CANTINE (O SCANTINATI):** Per la definizione si rimanda all'art.46 del DPGR 39/R/2018

**CARICO URBANISTICO:** Per la definizione si rimanda all'art.41 del DPGR 39/R/2018.

**CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI:** categoria progettuale, assegnata agli edifici, cui corrisponde una specifica disciplina degli interventi edilizi, basata sulla valutazione dei caratteri tipologici, degli elementi qualificanti e caratterizzanti un edificio stesso. Nel Piano Operativo la classificazione è determinata sulla base delle indagini urbanistiche e della schedatura degli edifici.

**COMPLESSO EDILIZIO:** Per la definizione si rimanda all'art.27 del DPGR 39/R/2018

**CONFINE STRADALE:** 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. (art 3 D. leg. 285/92)

**CONVENZIONE:** atto registrato e trascritto nei registri immobiliari, stipulato tra un soggetto attuatore di interventi urbanistici e/o edilizi e l'amministrazione comunale, con il quale sono regolate le modalità di attuazione degli interventi stessi e gli obblighi a carico di ciascuna parte.

**COPERTURA:** Per la definizione si rimanda all'art.47 del DPGR 39/R/2018

**CORPI RICETTORI FINALI DELLE FOGNATURE.** I corpi ricettori finali cui possono essere condotte le acque reflue si distinguono in:

- pubblica fognatura. Il complesso di canalizzazioni, servite o meno da impianto di depurazione, specificatamente destinate a raccogliere e portare a recapito le acque meteoriche e/o di lavaggio provenienti da aree urbanizzate e quelle di rifiuto provenienti dalle diverse attività.
- corpo d'acqua superficiale. Qualsiasi massa d'acqua che, indipendentemente dalla sua entità, presenti proprie caratteristiche idrologiche, fisiche, chimiche e biologiche (laghi e corsi d'acqua, sia naturali che artificiali, falde sotterranee e simili).
- suolo. L'insieme degli strati superficiali del terreno, quando utilizzati non come semplice scarico di acque reflue ma bensì come mezzo di trattamento che sfrutti la naturale capacità depurante del terreno.
- sottosuolo. L'insieme delle unità geologiche atte a conferire agli scarichi il massimo confinamento possibile, bloccandoli in strutture porose isolate dalla circolazione idrica sotterranea mediante appropriate barriere geologiche impermeabili.

**COSTRUZIONE:** qualsiasi opera non completamente interrata avente i caratteri della solidità, stabilità ed immobilizzazione rispetto al suolo anche mediante appoggio o incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica contestualmente realizzato o preesistente e ciò indipendentemente dal livello di posa ed elevazione dell'opera stessa, dai caratteri del suo sviluppo aereo dall'uniformità e continuità della massa, dal materiale impiegato per la sua realizzazione, dalla sua destinazione

**CRITERI AVENTI VALORE DI INDIRIZZO:** i criteri aventi valore di indirizzo specificatamente presenti nel Regolamento Edilizio sono derogabili, ma solo con adeguata motivazione sulla base dei principi della L.241/90;

**DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE DI ATTO NOTORIO NELL'AMBITO DEI PROCEDIMENTI EDILIZI:** l'accertamento di stati, qualità personali o fatti che siano a diretta conoscenza dell'interessato che può avere luogo anche avvalendosi della dichiarazione sostitutiva di atto notorio redatto ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000, nei casi in cui gli stati, le qualità personali o i fatti siano a diretta conoscenza dell'interessato mentre qualora non se ne abbia una diretta conoscenza essi possono essere attestati ricorrendo all'istituto dell'atto notorio redatto nelle forme di legge. Condizione imprescindibile ai fini della ricevibilità da parte degli uffici comunali della dichiarazione sostitutiva di atto notorio (ovvero dell'atto notorio) è rappresentata da un'ulteriore, e specifica, asseverazione (resa nelle forme previste dal DPR 445/2000) da parte di professionista abilitato, con la quale si dia atto, in modo esaustivo, dei documenti disponibili, facendo ovviamente riferimento in primo luogo alle banche dati direttamente fruibili (ancorché a pagamento), fornendo elementi tali da delineare uno scenario complessivamente compatibile e coerente con il contenuto delle dichiarazioni rese ai sensi del comma precedente. A tal fine dovranno essere espressamente elencate le fonti consultate (cartografie, foto aeree, documenti di archivio, atti pubblici, documenti catastali etc.) asseverando l'impossibilità di reperire ulteriore documentazione.

**DISTANZE:** Per la definizione si rimanda all'art.40 del DPGR 39R/2018

**DOTAZIONI DI PARCHEGGIO PER LA SOSTA STANZIALE:** Per la definizione si rimanda all'art.37 del DPGR 39R/2018

**DOTAZIONI DI PARCHEGGIO PER LA SOSTA DI RELAZIONE:** Per la definizione si rimanda all'art.38 del DPGR 39R/2018

**DOTAZIONI DI PARCHEGGIO PUBBLICO:** Per la definizione si rimanda all'art.39 del DPGR 39R/2018

DOTAZIONI TERRITORIALI: Per la definizione si rimanda all'art.5 del DPGR 39R/2018.

EDIFICIO: Per la definizione si rimanda all'art.28 del DPGR 39R/2018.

EDIFICIO ADIACENTE E/O ADERENTE: costruzione completamente attaccata ad altro edificio

EDIFICIO CONTERMINE: edificio confinante o contiguo ad altro

EDIFICIO A SCHIERA: tipo edilizio di base, è l'edificio che si caratterizza, nel processo storico di formazione ed evoluzione del tipo, come unifamiliare, ovvero per alloggi aggregati con muri d'ambito portanti e in comune fra unità attigue, per il doppio affaccio su strada o su area di pertinenza, per la potenziale divisione delle zone notte e giorno per piani sovrapposti e la prevalenza della dimensione della profondità rispetto al fronte strada.

EDIFICIO IN LINEA: tipo edilizio di base, è l'edificio che si caratterizza, nel processo storico di formazione ed evoluzione del tipo, come plurifamiliare, sovrapponendo più alloggi complanari, da uno a due per piano a seconda della lunghezza del fronte. La casa in linea più diffusa associa a un fronte di circa 20 mt due alloggi su piano, un corpo di fabbrica doppio, ossia suddiviso da una struttura, muraria o pilastrata, al centro e profondo 10 – 12 mt. (Caniggia Maffei "Lettura dell'edilizia di base" – Marsilio Editori, Venezia 1979. Pag. 81 – 95)

EDIFICIO ESCLUSIVAMENTE AD UN PIANO: E' l'edificio che ha un unico piano abitabile e/o agibile fuori terra, anche sfalsato. Nel caso di edifici con parti o piani non abitabili o agibili, si considera ad un piano l'edificio la cui sopraelevazione rimane contenuta in due piani abitabili o agibili fuori terra. Ovvero, nel caso di un edificio composto da un piano abitabile e da un piano non abitabile (per esempio con un'altezza di mt. 2.20) è consentito il rialzamento fino a raggiungere due piani abitabili e/o agibili riferiti al livello stradale.

EDIFICIO UNIFAMILIARE: Per la definizione si rimanda all'art.29 del DPGR 39R/2018.

ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'EDIFICIO: insieme degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, in particolare:

- ELEMENTI STRUTTURALI, sono gli elementi che compongono la struttura materiale, anche non portante, dell'organismo edilizio (muratura tradizionale, in pietrame o laterizio, solai a volta o con struttura in legno, manto di copertura in coppi ed embrici, ecc.) che determinano la consistenza dell'edificio;
- ELEMENTI TIPOLOGICI, sono l'insieme degli elementi che consentono di individuare il tipo edilizio: disposizione planimetrica, posizione e configurazione della scale, rapporti dimensionali in pianta e in alzato, aggregazione e numero dagli alloggi
- ELEMENTI FORMALI, sono l'insieme degli elementi che qualificano l'edificio e consentono di riconoscerlo e distinguerlo a parità di elementi tipologici e strutturali. Sono elementi decorativi e di finitura, profili geometrici dei volumi, particolari architettonici, rifiniture, trattamenti delle superfici murarie, caratteri e forme delle aperture e delle coperture.

FINITURE DEGLI EDIFICI: elementi che caratterizzano l'assetto esteriore, funzionale e di completamento degli edifici ovvero gli infissi, gli intonaci, i rivestimenti, le tinteggiature, i pavimenti, i gradini, le soglie, i manti di copertura, i canali di gronda, i pluviali, le canne fumarie, le canne di aspirazione, i comignoli, le ringhiere, i parapetti, le copertine, le inferriate, le sistemazioni e le pavimentazioni esterne.

FOGNATURE PUBBLICHE. Le pubbliche fognature, in funzione del tipo di acque che vi possono essere condotte e del loro recapito, si distinguono in :

- fognature nere sono quelle che adducono ad un depuratore comunale ad ossidazione totale e che sono riservate all'immissione di acque nere ed acque saponose.

- fognature bianche sono quelle che di norma affiancano le fognature nere e che sono riservate all'immissione di acque pluviali.
- fognature miste sono quelle prive di depuratore ad ossidazione totale ed in cui è ammessa l'immissione di tutte le acque reflue (nere, saponose, pluviali).

**FONDO RUSTICO:** Appezamento di terreno di proprietà privata, per lo più destinato ad uso agricolo (podere, terreno agricolo). In particolare è costituito dall'insieme di terreni di un unico complesso aziendale agricolo, utilizzati con la stessa forma di conduzione e con lo stesso parco macchine, ovvero collegati fra loro sulla base di un piano pluriennale di utilizzazione aziendale, di un piano di sviluppo aziendale ovvero di un piano equipollente previsto dalle leggi.

**IMPRONTA A TERRA DI UN RUDERE:** è la traccia della preesistenza dell'originario manufatto che si manifesta attraverso la presenza fisica, anche parziale, di originali elementi edilizi quali muri perimetrali, fondamenta, pavimentazioni, ecc

**INSEGNE:** sono insegne i manufatti che tendono a evidenziare su vie e spazi pubblici, attività commerciali, artigianali, ecc. e a propagandare prodotti e servizi.

**INTERCAPEDINI:** Per la definizione si rimanda all'art.48 del DPGR 39/R/2018

**INTRADOSSO:** Per la definizione si rimanda all'art.49 del DPGR 39/R/2018

**INVOLUCRO EDILIZIO:** Per la definizione si rimanda all'art.33 del DPGR 39/R/2018

**LOGGIA:** Per la definizione si rimanda all'art.50 del DPGR 39/R/2018.

**LOTTO CATASTALMENTE INDIVIDUATO:** è un lotto corrispondente, nelle mappe catastali, ad un'unica "particella", ovvero una porzione continua di terreno appartenente a uno o più proprietari, della medesima qualità e classe, racchiusa in una linea continua, rappresentata secondo la propria forma geometrica che assume un numero o una lettera detti "mappale". (Aurelio Costa, Il catasto italiano. Procedure di accatastamento, aggiornamento e conservazione – Nuova Italia Scientifica, Roma 1985)

**LOTTO LIBERO CATASTALMENTE INDIVIDUATO:** uno o più lotti di terreno catastalmente individuato su cui possono anche insistere edifici precari, come sopra definiti, non abitabili e/o non agibili.

**LOTTO URBANISTICO DI RIFERIMENTO:** Per la definizione si rimanda all'art.35 del DPGR 39/R/2018

**MANUFATTO:** opere e costruzioni chiuse almeno su tre lati realizzate per lo più con materiali precari, senza escludere quelli in muratura o con parti e/o strutture portanti in muratura, con caratteri edilizi, uso di materiali e tipologie non riconducibili a quelle che caratterizzano l'edificio. Caratterizza il manufatto l'assenza di forma, consistenza, tipologia edilizia e destinazione d'uso definita, omogenea e consolidata. Spesso i manufatti sono analoghi agli edifici secondari e di pertinenza poiché non godono di un funzionamento autonomo e del prevalere di usi associati a corrispondenti caratteristiche volumetriche. Appartengono ai manufatti le costruzioni che pur avendo destinazioni d'uso omogenee, non hanno corrispondenti caratteristiche morfologiche, costruttive e tipologiche. Pertanto non costituiscono manufatto le tettoie aperte.

**MANUFATTO TEMPORANEO:** Si definiscono manufatti temporanei le opere di facile asportabilità, atti a far fronte ad esigenze temporanee di attività esistenti.

**MICROLOTTIZZAZIONI:** sistemazioni edilizie caratterizzate da un complesso di edifici

originati generalmente da interventi di ristrutturazione urbanistica e/o demolizione e ricostruzione, con un numero di edifici maggiore di quello originario, una configurazione planivolumetrica omogenea e comune, un sistema di spazi pubblici, spazi aperti e resedi del tutto simili alle aree di nuovo impianto previste dallo strumento urbanistico o originate da precedenti piani di lottizzazione, ma di minore entità.

**MONETIZZAZIONE:** corresponsione al comune di una somma di denaro, commisurata al valore degli standard urbanistici da realizzare in attuazione di un intervento edilizio, in sostituzione del reperimento delle relative aree e della realizzazione delle relative opere, nei casi in cui questo non risulti possibile

**MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO:** mutamento della destinazione d'uso di un immobile o un edificio da una all'altra delle categorie funzionali indicate dalla legge regionale vigente

**NUMERO DEI PIANI:** Per la definizione si rimanda all'art.21 del DPGR 39R/2018

**ORGANISMO EDILIZIO:** Per la definizione si rimanda all'art.31 del DPGR 39R/2018

**PARCHEGGIO PRIVATO:** la superficie, coperta o scoperta, legata da funzioni pertinenziali ad un edificio o ad una unità immobiliare, destinata al ricovero o alla sosta temporanea dei veicoli in uso agli utenti dell'edificio, o dell'unità immobiliare, ovvero agli addetti alle attività che vi si svolgono.

**PARTI CONDOMINIALI O DI USO COMUNE:** Per la definizione si rimanda all'art.51 del DPGR 39R/2018

**PATRIMONIO STORICO:** la definizione fa riferimento al patrimonio edilizio esistente classificato A1a, M, 1, 2, R ed RA dal Piano Operativo

**PENSILINA:** Per la definizione si rimanda all'art.52 del DPGR 39R/2018.

**PERGOLATO:** attrezzatura al solo scopo di fornire sostegno a piante rampicanti o per ombreggiare aree di sosta o soggiorno all'aperto, in coerenza alla descrizione di cui all'art.137 c.1 lett. a) p.to 1) della LRT 65/2014.

**PERTINENZA:** Per la definizione si rimanda all'art.32 del DPGR 39R/2018

**PIANO O LOCALE FUORI TERRA:** Per la definizione si rimanda all'art.53 del DPGR 39R/2018.

**PIANO O LOCALE INTERRATO:** Per la definizione si rimanda all'art.55 del DPGR 39R/2018.

**PIANO O LOCALE SEMINTERRATO:** Per la definizione si rimanda all'art.54 del DPGR 39R/2018.

**PIANO OPERATIVO:** E' lo strumento urbanistico applicativo, operativo e conformativo del Piano Strutturale, redatto in conformità alla disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) avente valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e in coerenza con le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento (PTC). Con esclusione delle aree ricomprese all'interno del Parco Regionale delle Alpi Apuane, si applica all'intero territorio comunale, è direttamente precettivo e conformativo della disciplina della destinazione e dell'uso dei suoli.

Si compone di due parti:

- la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato, che

individua e definisce:

- la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'articolo 98 della LR 65/2014, come parte integrante del piano operativo (di cui al Titolo I, Capo III delle presenti Norme);
- la disciplina del territorio urbanizzato, comprendente le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e nuclei di impianto storico, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale, nonché le disposizioni degli altri insediamenti di recente formazione (di cui al Titolo II delle presenti norme);
- la disciplina delle attrezzature e dei servizi del territorio urbanizzato e di quello rurale (di cui al Titolo III delle presenti norme);
- la disciplina del territorio rurale, in conformità alle disposizioni di cui al titolo IV, capo III della LR 65/2014 (di cui al Titolo IV delle presenti norme);
- la disciplina della rete infrastrutturale e delle mobilità del territorio urbanizzato e di quello rurale (di cui al Titolo V delle presenti norme);
- la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi (di cui al Titolo VI delle presenti norme), infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale che individua e definisce:
  - le previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti e più in generale del territorio urbanizzato (di cui al Titolo VI, Capo I delle presenti norme);
  - le previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità delle aree agricole e più in generale del territorio rurale (di cui al Titolo VI, Capo II delle presenti norme);
  - le previsioni di integrazione dei servizi e delle dotazioni territoriali, del territorio urbanizzato e di quello rurale (di cui al Titolo VI, Capo III delle presenti norme).

Le previsioni di trasformazione e gli eventuali vincoli preordinati alla espropriazione, sono dimensionate dal PO sulla base del quadro previsionale strategico quinquennale, nel rispetto delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni del PS vigente. Alla scadenza del quinquennio di efficacia del PO le stesse previsioni sono soggette a decadenza e perdono di efficacia secondo quanto appositamente disposto all'articolo 95 della LR 65/2014.

Le previsioni dei "Piani attuativi" e degli altri atti di governo del territorio previgenti, confermati, recepiti e resi efficaci dal PO, decadono di norma dopo dieci anni dall'entrata in vigore degli stessi, ovvero secondo quanto specificatamente indicato nelle rispettive deliberazioni di approvazione e/o nelle rispettive convenzioni eventualmente sottoscritte.

Alla decadenza delle si applicano le disposizioni di cui all' articolo 92 Disciplina delle aree non pianificate dell'elaborato QP1 Norme Tecniche di Attuazione e gestione del P.O.

**PORTICO O PORTICATO:** Per la definizione si rimanda all'art.56 del DPGR 39R/2018.

**PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (PUC):** attuazione di una previsione urbanistica che non pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, necessita comunque di un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento.

**PROSPETTI E PROSPETTO PRINCIPALE:** il prospetto è genericamente quanto appare esternamente di un edificio o di una porzione di esso, in elevazione, cioè in proiezione ortogonale sul piano verticale (non si identifica con la facciata benché possa coincidere con essa).

Il prospetto principale di un edificio è quello in cui è posto l'ingresso di maggiore rappresentanza che quindi consente l'accesso ai locali non di servizio; di norma è quello di maggiori dimensioni generalmente prospiciente la viabilità o gli spazi pubblici.

**RELAZIONE ASSEVERATA:** viene rilasciata da tecnico abilitato che dichiara, sotto la propria responsabilità, che tutto ciò che ha riportato sul documento corrisponde al vero. Il valore della dichiarazione è tale che se poi risultasse che quanto dichiarato non corrisponde al vero, il

tecnico risponderebbe anche in via penale del proprio comportamento.

**RESEDE DI PERTINENZA:** lo spazio aperto legato all'edificio o al complesso di edifici da relazioni di complementarietà e di continuità fisica o funzionale, tali da non poter essere utilizzato autonomamente, costituendo spazio scoperto di servizio dipendente dalla destinazione d'uso principale ospitata nell'edificio o complesso di edifici. Il resede di pertinenza corrisponde in particolare all'ambito spaziale entro cui sono ammissibili e realizzabili gli interventi edilizi sul PEE definiti, per ogni partizione spaziale dalle presenti norme e vi trovano di norma collocazione eventuali manufatti e strutture accessori, annessi pertinenziali, funzioni e usi correlati e omogenei con quelli prevalenti nell'edificio principale. In particolare:

a) nell'ambito della "Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti. Territorio Urbanizzato, della " "Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti. Attrezzature e servizi", il resede di pertinenza è l'area scoperta direttamente e funzionalmente relazionata all'edificio e complesso di edifici, di norma comprendente almeno l'attribuzione e rappresentazione catastale, corrispondente alla partizione spaziale così come perimetrata nelle cartografie di PO (Dettaglio delle previsioni) equiparabile al lotto urbanistico di riferimento come definito dalla legislazione e regolamentazione regionale.

b) nell'ambito della " Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti. Territorio rurale" con esclusione degli "edifici specialistici con funzioni non agricole", la resede di pertinenza corrisponde invece, indipendentemente dall'attribuzione e rappresentazione catastale e fermo restando la medesima destinazione agricola delle partizioni spaziali interessate, come indicate al successivo Titolo II, alle aree delimitate da un limite massimo ricompreso in un raggio di 30 mt. dall'impronta a terra (determinata dalle murature portanti esterne) dell'edificio o complesso di edifici.

Le categorie di intervento previste dal PO e disciplinate dalla presenti norme per il PEE si attuano esclusivamente all'interno del Resede di pertinenza. Ad eccezione di eventuali interventi in deroga ammessi dal P.O. (sostituzione edilizia per rimozione vincoli geomorfologici (v. art 5 NTA del P.O.) o dal presente Regolamento Edilizio (piscine) approvati dal C.C.

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:** soggetto previsto dalle vigenti disposizioni di legge o di regolamento che, nel rispetto di queste, cura gli adempimenti relativi al procedimento amministrativo.

**RIPRISTINO TIPOLOGICO:** l'insieme degli interventi sugli edifici esistenti di pregio storico – architettonico, interesse tipologico e valore ambientale, volti al recupero e alla restituzione, con caratteristiche e materiali analoghi a quelli preesistenti, di finiture, elementi architettonici e tipologici originari, elementi e strutture portanti, che attraverso specifiche azioni di trasformazione, per degrado ed usura, hanno subito alterazioni di diversa entità sino alla cancellazione.

**RUSTICO:** edificio originariamente a esclusiva destinazione agricola e/o silvo-pastorale, con tipologia identificabile nel caso di edifici di impianto storico, costituita da cellule elementari giustapposte o sovrapposte a seconda della giacitura.

Nel caso di edifici recenti le forme sono più diversificate pur mantenendo generalmente inalterata la caratteristica di monocellularità. E' inoltre da intendersi come rustico il complesso dei manufatti edilizi pertinenti al fondo rustico, organicamente ordinati alla sua produttività ed a quella dell'azienda agricola.

**SAGOMA DELL'EDIFICIO:** Per la definizione si rimanda all'art.34 del DPGR 39/R/2018.

**SCANTINATO (O CANTINA):** Per la definizione si rimanda all'art.46 del DPGR 39R/2018

**SEDIME:** Per la definizione si rimanda all'art.36 del DPGR 39R/2018.

SERRA SOLARE: Per la definizione si rimanda all'art.57 del DPGR 39R/2018

SOPPALCO: Per la definizione si rimanda all'art.58 del DPGR 39R/2018.

SOPRAELEVAZIONE: Rialzamento di un piano per esigenze funzionali con conseguimento dei requisiti di abitabilità o agibilità.

SOTTOTETTO: Per la definizione si rimanda all'art.59 del DPGR 39R/2018.

SUPERFETAZIONE: organismo edilizio, o parte di esso, incongruo con il tessuto urbano o con le caratteristiche architettoniche, storiche, ambientali e tipologiche proprie e caratterizzanti l'edificio o il contesto ambientale e urbano in cui si inserisce. La superfetazione altera i caratteri della architettura e tipologici, determinando forme di degrado.

SUPERFICIE PERMEABILE DI PERTINENZA DI UN EDIFICIO: la superficie non impegnata da costruzioni fuori terra o interrata che consenta l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche (art 16 comma 1 D.P.G.R. 09/02/07 n. 2).

TARGHE: manufatti tendenti ad evidenziare al pubblico la localizzazione di attività professionali, enti, organizzazioni, istituzioni.

TERRAZZA: Per la definizione si rimanda all'art.60 del DPGR 39R/2018.

TETTOIA: Per la definizione si rimanda all'art.61 del DPGR 39R/2018

VERANDA: Per la definizione si rimanda all'art.62 del DPGR 39R/2018.

UNITA' IMMOBILIARE: Per la definizione si rimanda all'art.30 del DPGR 39R/2018.

## **CAPO II**

### **DEFINIZIONI URBANISTICO EDILIZIE**

#### **ART. 19 BIS**

##### **DEROGHE EX LEGE PER INCENTIVAZIONE ENERGETICA**

1. In coerenza a quanto disposto dal DPGR 39/R/2018, sono esclusi dal computo dei parametri edilizi di cui al presente regolamento 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 in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

#### **ART. 20**

##### **SUPERFICIE TERRITORIALE (ST = MQ)**

1. Per la definizione si rimanda all'art.3 del DPGR 39/R/2018.

#### **ART. 21**

##### **SUPERFICIE FONDIARIA (SF = MQ)**

1. Per la definizione si rimanda all'art.4 del DPGR 39/R/2018.

#### **ART. 22**

##### **SUPERFICIE UTILE (SU = MQ)**

##### **E SUPERFICIE EDIFICABILE O EDIFICATA (SE = MQ)**

1. Per la definizione della SU si rimanda all'art.12 del DPGR 39/R/2018.
2. Per la definizione della SE si rimanda all'art.10 del DPGR 39/R/2018

#### **ART. 23**

##### **SUPERFICIE COPERTA (SC = MQ)**

##### **E SUPERFICIE PERMEABILE (SP)**

1. Per la definizione della SC si rimanda all'art.15 del DPGR 39/R/2018.
2. Per la definizione della SP si rimanda all'art.25 del DPGR 39/R/2018.

#### **ART. 24**

##### **ALTEZZA DEL FRONTE (HF)**

##### **ALTEZZA DEGLI EDIFICI (Hmax)**

##### **1. ALTEZZA DEL FRONTE (HF)**

L'altezza del fronte dell'edificio è definita dall'art.17 del DPGR 39/R/2018.

##### **2. ALTEZZA DEGLI EDIFICI (Hmax)**

L'altezza dell'edificio è definita dall'art.18 del DPGR 39/R/2018.

3. Ai sensi dell'art.5 c.1 delle NTA del PO e dell'art.13 c.3 del DPGR 93/R/2018 in merito alla quota da assumere a riferimento all'estremità inferiore per la misurazione dell'altezza del fronte, si assume:

- **Nelle aree e/o lotti non urbanizzati** il piano naturale di campagna aderente al perimetro dell'edificio, considerando per i terreni in pendenza ai fini del calcolo

del volume la media delle altezze all'estremità delle pareti di ogni corpo architettonico disaggregato.

- **Nelle aree e/o lotti urbanizzati pianeggianti** il livello del marciapiede pubblico o, in sua assenza, quello della mezzera del piano stradale.
  - Quando il piano di posa dell'edificio si trova ad un livello più alto di quello del vicino marciapiede/strada si considera il piano naturale di campagna.
  - Quando il piano di posa dell'edificio si trova ad un livello più basso di quello del vicino marciapiede/strada si considera:
    - se la differenza di quota fra marciapiede/strada e terreno è superiore a m 0,40: il reale piano d'imposta coincidente col piano naturale di campagna;
    - se la differenza di quota fra marciapiede/strada e terreno è inferiore o uguale a m 0,40: il piano artificiale di campagna come sistemato con riporto dopo l'intervento ad una quota non superiore a quella del marciapiede/strada.
- **Nelle aree e/o lotti urbanizzati in pendenza** in cui il piano d'imposta dell'edificio è più basso di quello del vicino marciapiede/strada si considera:
  - Se è in pendenza solo la strada: la misura di m 0,40 si valuta nel punto del dislivello medio del tratto di strada corrispondente alla parete, proiettato sulla parete di riferimento rispetto all'imposta dell'edificio
  - se è in pendenza solo il terreno: la misura di m 0,40 si valuta nel punto del dislivello medio della parete proiettato sulla linea di confine rispetto alla quota della strada misurata nel tratto corrispondente alla parete
  - se sono in pendenza entrambi: la misura di m 0,40 si valuta nel punto del dislivello medio della parete proiettato sulla linea di confine rispetto alla quota media del tratto di strada corrispondente alla parete

4. Ai sensi dell'art.17 c.4 del DPGR 39/R che prevede al c.4 che *in ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata la disciplina comunale può indicare come linea di riferimento in basso per il computo dell'altezza del fronte (HF) una quota sopra elevata rispetto a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio, comunque non superiore alla quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale*, nel caso di applicazione del c.5 dell'art. 56 del presente RE e limitatamente ad interventi su immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice, la linea di riferimento in basso per il computo dell'altezza del fronte (HF) viene assunta alla quota del piano di calpestio.

#### **ART. 25**

#### **ALTEZZA UTILE DEI LOCALI (HU), ALTEZZA LORDA (HL)**

1. Per la definizione di HU si rimanda all'art.19 del DPGR 39/R/2018.
2. Per la definizione di HL si rimanda all'art.20 del DPGR 39/R/2018.

#### **ART. 26**

#### **VOLUME EDIFICABILE O EDIFICATO (VE), VOLUME TOTALE O VOLUMETRIA COMPLESSIVA (Vtot) E VOLUME VIRTUALE (VV)**

##### **1. VOLUME EDIFICABILE O EDIFICATO (VE)**

Per la definizione si rimanda all'art.23 del DPGR 39/R/2018.

2. In relazione allo spessore dei solai si precisa che di norma gli stessi dovranno avere uno spessore massimo di cm 30. Spessori maggiori, per necessità strutturali o impiantistiche, dovranno essere adeguatamente giustificati.

### **3. VOLUME TOTALE O VOLUMETRIA COMPLESSIVA (Vtot)**

Per la definizione si rimanda all'art.22 del DPGR 39/R/2018.

### **4. VOLUME VIRTUALE (VV)**

Per la definizione si rimanda all'art.24 del DPGR 39/R/2018.

## **ART. 27 VOLUMI TECNICI**

1. Sono definiti dal DPGR 39/R/2016 art.63 e consentiti nella dimensione strettamente necessaria a contenere e a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio del complesso edilizio, dell'edificio e dell'unità immobiliare. La loro realizzazione è ammessa all'interno della resede definita dal PO con le deroghe di cui all'art.48 c.1 e 2.

2. Per gli edifici a destinazione artigianale-industriale, commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi e turistico-ricettiva (con esclusione degli stabilimenti balneari la cui disciplina è contenuta nel PUA) si definiscono volumi tecnici ed impianti tutti quegli interventi tesi ad assicurare la funzionalità dell'attività e il suo adeguamento tecnologico. Tali interventi, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento, non devono apportare particolari modifiche alle caratteristiche complessive, devono essere interni al perimetro dello stabilimento e non incidere in misura rilevante sulle strutture, così come suggerito dalla circolare del Ministro Lavori Pubblici n.1918 del 16/11/1977.

3. I volumi tecnici non devono:

- compromettere aspetti ambientali e paesaggistici, soprattutto in relazione al sistema delle acque (inteso come salvaguardia e regimazione);
- richiedere nuove opere di urbanizzazione e più in generale di infrastrutturazione;
- determinare alcun pregiudizio di natura igienica ovvero effetti inquinanti;
- rispettare i limiti di altezza massima previsti dal Piano Operativo;

4. I volumi tecnici di cui al c.2 sono, per ciascuna unità immobiliare:

- a) pensiline per copertura di mezzi di carico e scarico, oppure coperture necessarie per adeguamenti funzionali e tecnologici, indotti anche dall'aggiornamento di normative comunitarie e nazionali. La superficie massima consentita non deve superare mq. 100. Le pensiline devono essere realizzate preferibilmente a sbalzo escludendo in ogni caso il prospetto principale. Qualora le previsioni di piano non stabiliscano nessun parametro utile per un'adeguata collocazione delle pensiline, si considera come altezza massima consentita l'altezza media del fronte dell'edificio su cui devono assestarsi. Relativamente a queste indicazioni (realizzazione a sbalzo-altezza media) è possibile agire in deroga esclusivamente nel caso in cui si debba procedere alla realizzazione di una pensilina con una dimensione specifica imposta dalla legislazione vigente che deve essere chiaramente citata al momento della richiesta di concessione;
- b) centrali tecniche, celle frigorifere, cabine per trasformatori o interruttori elettrici, cabine per stazioni di trasmissioni dati e comandi, per gruppi di riduzione purché al servizio dell'impianto; depositi con superficie e volume strettamente necessari, prescritti e documentati in base alla normativa vigente, comunque nei limiti del 5% della superficie coperta esistente dell'unità immobiliare;
- c) serbatoi d'acqua, serbatoi o cassoni per lo stoccaggio e la movimentazione della produzione o dello scarto e relative opere;
- d) chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;
- e) passerelle di sostegno in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;

- f) trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento;
- g) canne fumarie.
5. I manufatti di cui ai punti precedenti dovranno essere realizzati in armonia con l'ambiente circostante e adottando soluzioni adatte e compatibili con gli edifici esistenti.
6. Inoltre, i volumi tecnici dovranno essere localizzati di norma sul retro del fabbricato principale.
7. I volumi tecnici di cui al c.2 sono soggetti a titolo convenzionato subordinato alla sottoscrizione di un atto d'obbligo regolarmente trascritto, con il quale il proprietario e il soggetto attuatore è obbligato a demolire la struttura edilizia cessata l'attività per la quale era stata autorizzata, salvo che entro un anno non vi sia insediamento di una nuova attività che assuma i medesimi obblighi. E' fatto divieto di cedere i volumi tecnici separatamente dalla proprietà ed è vietato ~~a non~~ modificarne la destinazione d'uso.
8. Sono ammessi volumi tecnici a corredo delle piscine esclusivamente per il funzionamento delle pompe, dei motori, dei filtri ecc. da realizzarsi in vani completamente interrati come disciplinati dall'art 48.

**ART. 28**  
**SUPERFICIE LORDA (SL)**  
**E SUPERFICIE TOTALE (STot)**

1. Per la definizione di SL si rimanda all'art.9 del DPGR 39R/2018.
2. Per la definizione di STot si rimanda all'art.8 del DPGR 39R/2018.

**ART. 29**  
**SUPERFICIE ACCESSORIA (SA),**  
**SUPERFICIE COMPLESSIVA (SCom)**  
**E SUPERFICIE CALPESTABILE (SCal)**

1. Per la definizione della SA si rimanda all'art.13 del DPGR 39R/2018.
2. Per la definizione della SCom si rimanda all'art.14 del DPGR 39R/2018.
3. Per la definizione della SCal si rimanda all'art.11 del DPGR 39R/2018.

**ART. 30**  
**INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (IF = MC/MQ),**  
**INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (IT = MC/MQ)**  
**E INDICE INSEDIATIVO RESIDENZIALE (IR)**

1. Per la definizione di IF si rimanda all'art.7 del DPGR 39R/2018.
2. Per la definizione di IT si rimanda all'art.6 del DPGR 39R/2018.
3. Per la definizione di IR si rimanda all'art.2 del DPGR 39R/2018.

**ART. 31**  
**INDICE DI COPERTURA (IC)**  
**E INDICE DI PERMEABILITA' (IPT/IPF)**

1. Per la definizione di IC si rimanda all'art.16 del DPGR 39R/2018.
2. Per la definizione di IPT/IPF si rimanda all'art.26 del DPGR 39R/2018.

**ART. 32**  
**DISTANZA DALLE STRADE E DALLE FERROVIE - ALLINEAMENTI**

1. Per distanza dalle strade si intende la distanza minima tra la proiezione a terra del massimo ingombro del fabbricato ai fini della determinazione della superficie coperta, ad eccezione degli elementi architettonici accessori e ornamentali indipendentemente dalla loro dimensione, ed il confine stradale come definito dal 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) (art 3 D. leg. 285/92)
2. La distanza minima dalle strade deve essere osservata rispetto a qualsiasi area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali ai sensi del codice della strada, sia essa esistente o di progetto.
3. La distanza minima dal confine delle strade è fissata come segue: vedi ALLEGATO TECNICO DISTANZE DA STRADE E FERROVIE In corrispondenza delle intersezioni stradali deve essere garantito il rispetto delle aree di visibilità previste dal codice della strada.
4. Gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti posti a distanza inferiore da quella prescritta rispetto alla strada, possono essere eseguiti nel rispetto di detta distanza inferiore.
5. La distanza minima dalle ferrovie è fissata in metri 30 dalla linea della più vicina rotaia di una strada ferrata; (vedi ALLEGATO TECNICO DISTANZE DA STRADE E FERROVIE)
6. ALLINEAMENTI: (vedi ALLEGATO TECNICO DISTANZE DA STRADE E FERROVIE)

**ART. 32 BIS**  
**DISTANZE DA FOSSI E CORSI D'ACQUA E DA OPERE DI BONIFICA**

1. Le distanze minime da fossi e corsi d'acqua e da opere di bonifica sono da tenersi nel rispetto delle norme nazionali e regionali vigenti in materia.
2. In tutti gli interventi è richiesto di dare atto di possibili interferenze con il reticolo idraulico secondo le modalità previste dalla Relazione di Fattibilità Idraulica Geologica e Sismica del PO (Allegato QG.1).
3. Le distanze sono misurate a partire dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, del ciglio di sponda.
4. In considerazione del fatto che ai sensi di legge tutte le acque superficiali e sotterranee sono pubbliche, è necessario che ogni intervento da realizzarsi nelle fasce di 10 mt adiacenti il corso, sia verificato sotto il profilo della compatibilità idraulica.  
Tale valutazione è a carico dell'Ente sovra-comunale competente in materia idraulica per il rilascio di autorizzazioni e concessioni e, in via residuale, spetta al settore LLPP del Comune laddove il corso non sia di competenza degli stessi.
5. Lo stesso suddetto principio di competenza da parte del settore LLPP del Comune si applica alle opere di attraversamento di acque pubbliche.

**ART. 33**  
**DISTANZA DAI CONFINI**

1. La distanza è definita come all'art. 40 del D.P.G.R. 39/R/2018.
2. Fermo restando quanto stabilito all'art. 140 c. 1 della L.R. 65/2014, la distanza di un edificio o di una costruzione dai confini di proprietà non deve essere inferiore a 5 m, fatto salvo quanto ai seguenti commi 5 e 6.
3. La costruzione a distanza dal confine inferiore ai suddetti 5 mt può essere ammessa in caso di esplicito accordo convenzionale tra i proprietari confinanti, trascritto presso la competente Conservatoria, con cui il proprietario confinante costituisca una servitù che lo obblighi ad assicurare il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici pari a 10 m. La sottoscrizione

dell'accordo non è necessaria quando:

- a) nei casi di sopraelevazione, siano rispettate le distanze preesistenti con un minimo di 3 m dal confine;
  - b) nei casi di realizzazione o modifica di verande su balconi esistenti, laddove consentite dagli strumenti urbanistici, siano rispettate le distanze preesistenti nel rispetto delle norme del Codice civile;
4. Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine nei seguenti casi:
- a) costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (costruendo in appoggio sul muro preesistente reso comune, ovvero in aderenza allo stesso, ai sensi degli artt. 874 e 877 c.c.), a condizione che la sagoma del fabbricato di nuova realizzazione sia totalmente contenuta in quella del fabbricato esistente sul confine;
  - b) porzioni completamente interrato degli edifici;
  - c) rialzamento derivante dall'inserimento del un cordolo in c.a. negli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, purché non comporti incremento di SE;
  - d) piccole modifiche della copertura, purché le modifiche stesse non comportino incremento di SE;
  - e) i maggiori spessori delle murature perimetrali dovuti per adeguamento alle normative vigenti in materia sismica, di risparmio energetico e di tutela acustica su edifici esistenti, nei limiti previsti dalle leggi in materia;
  - f) alle rampe di accesso ai garage;
  - g) fino ad una altezza massima di 90 cm dal piano originario di campagna per le scale esterne di accesso al fabbricato (oltre l'aggetto fino a ml 1,50 per eventuali terrazzi in aggetto o appoggio) per non oltre cm 150 di profondità;
  - h) alle fioriere esterne in muratura fatti salvi i diritti civilistici dei confinanti;
  - i) ai manufatti di cui all'art.110;
  - j) alle opere di schermatura e riparo dei veicoli nei posti auto all'aperto, così come disciplinate dall'art.48bis;
5. E' richiesto il rispetto della distanza minima di 3 mt (oppure a di 1,50 mt con accordo convenzionale fra confinanti) dal confine nei seguenti casi:
- ai volumi tecnici, qualora ricorrano le condizioni dell'art.34 del DPGR 39/R/2018 e siano comunque di altezza inferiore a 3 mt;
  - tettoie e scale esterne, qualora obiettivamente autonome, dal punto di vista morfotopologico o strutturale, dall'edificio cui sono poste in aderenza, in quanto non concorrenti alla sagoma dell'edificio;
6. Per le piscine interrate è richiesto il rispetto della distanza di 2,00 mt, in applicazione analogica dell'art.889 del Codice Civile;
7. Nei casi di manufatti a carattere stagionale di cui alla DCC 8/2016, devono essere rispettate le distanze previste dalla deliberazione stessa.

## **ART. 34 DISTANZA TRA FABBRICATI**

1. La distanza è definita come all'art. 40 del D.P.G.R. 39/R/2018.
2. In tema di distanze tra edifici si rinvia integralmente alle disposizioni dell'art. 9 del D.M. 1444/68 e dell'art. 140 della L.R. 65/2014.
3. La distanza minima tra edifici si ritiene rispettata quando, costruendo sulla base della parete finestrata un rettangolo di altezza pari a detta distanza minima, non si verifichi alcuna intersezione con le pareti (finestate o non finestrate) dell'edificio antistante, senza tener conto degli eventuali elementi aggettanti o sporgenti non costituenti sagoma dell'edificio.
4. Ai fini del rispetto della distanza minima tra edifici sono irrilevanti le distanze tra pareti dello stesso edificio, come definito dall'art. 28 del D.P.G.R. 39/R/2018, o di edifici unificati mediante elementi strutturali, nel rispetto della distanza minima di 3 mt e comunque ferme restando le prescrizioni riguardanti chiostrine e cavedi;

5. Si considerano pareti finestrate tutte quelle che presentino finestre e/o porte finestre di locali comunque abitabili. Non costituiscono invece pareti finestrate le pareti prive di aperture e le pareti che presentino solo porte o finestre a servizio di vani scala o in presenza di porta principale ed unica di una costruzione ad un solo piano o di portone non vetrato destinato al solo passaggio e/o di finestre lucifere, come definite dal C.C.;

6. 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.

7. La disposizione di cui al c.2 non si applica nei seguenti casi:

- per rialzamento derivante dall'inserimento del un cordolo in c.a. negli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, purché non comporti incremento di SE;
- per piccole modifiche della copertura, purché le modifiche stesse non comportino incremento di SE;
- ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete dei gas, ecc.);
- ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, ecc. percorsi sopraelevati, ecc.);
- alle strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc.);
- alle pensiline in genere ed ai box prefabbricati a blocco, al servizio di strutture di arredo stradale;
- ai volumi tecnici, qualora ricorrano le condizioni dell'art.34 del DPGR 39/R/2018, nel rispetto della distanza minima di 3 mt;
- tettoie e scale esterne, qualora obiettivamente autonome, dal punto di vista morfotipologico o strutturale, dall'edificio cui sono poste in aderenza, nel rispetto della distanza minima di 3 mt;
- alle rimesse e alle pertinenze del fabbricato principale relativamente alla distanza dal fabbricato principale medesimo comunque non inferiore a mt. 3,00;
- la distanza minima di ml. 10 tra pareti antistanti, non è richiesta nel caso di realizzazione di adeguamento dei servizi igienici di edifici esistenti qualora sia dimostrata l'impossibilità di provvedere diversamente, che dovranno, però, rispettare il Codice Civile e comunque non inferiore a mt. 3 dal confine di proprietà;
- nel caso di due pareti fronteggianti entrambe non finestrate, si applicano esclusivamente le norme del codice Civile e comunque non inferiore a mt. 3 dal confine di proprietà;
- nel caso di pareti già finestrate di edifici esistenti a distanza inferiore a ml. 10.00 da edifici fronteggianti è consentita l'apertura di ulteriori finestre su dette pareti.

## **ART. 35**

### **TOLLERANZE COSTRUTTIVE**

1. Si applicano le tolleranze costruttive di cui al Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 e Legge Regionale 65/2014.

## **CAPO III DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

### **ART. 36 INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono definiti ed individuati dalle leggi vigenti.
2. I progetti degli interventi relativi ad immobili classificati come soggetti a restauro o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico dagli atti di governo del territorio, devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili stessi, e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.

### **ART. 37 MANUTENZIONE ORDINARIA**

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono definiti ed individuati dalle leggi vigenti.

### **ART. 38 MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono definiti ed individuati dalle leggi vigenti.

### **ART. 39 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono definiti ed individuati dalle leggi vigenti.

### **ART. 40 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono definiti ed individuati dalle leggi vigenti.
2. Ai fini degli interventi ammessi dal PO sul patrimonio edilizio esistente, si fa riferimento alle descrizioni degli stessi negli artt.134 e 135 della LRT 65/2014 vigente al momento dell'adozione del Piano.
3. Inoltre, per quanto attiene alla conservativa (di cui all'art.135 c.2 lett. d) della LRT 65/2014):
  - a) gli interventi di ristrutturazione conservativa prevedono la conservazione del Volume Complessivo così come definito dal DPGR 39/R/2018, nel rispetto e nelle limitazioni previste dal c.7 dell'art.41;
  - b) ai sensi dell'art.10 c.9 delle NTA del PO, sono ammessi, in deroga alla conservazione del suddetto volume, gli incrementi necessari agli adeguamenti dell'altezza utile (HU) 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 comunque non oltre 50 cm di incremento, ivi compreso l'eventuale cordolo. La deroga non si applica ai fabbricati classificati M, 1 ed RA.
  - c) negli interventi in cui è prevista parziale demolizione:
    1. gli interventi di edilizia conservativa non potranno prevedere demolizioni non comportanti il mantenimento di almeno il 50% della struttura muraria portante anche se la stessa, successivamente alla ristrutturazione, non assolverà più alla sua funzione strutturale;
    2. in alternativa al punto precedente dovranno essere mantenute in essere almeno tre pareti su quattro della scatola muraria;

3. in caso di demolizioni che non rispettino quanto ai punti precedenti, dovrà essere allegata alla documentazione puntuale relazione del progettista che evidenzi la compatibilità dell'intervento alla descrizione di cui all'art.135 c.2 lett. d) della LRT 65/2014;

d) per gli interventi che prevedono l'adeguamento alla normativa antisismica:

1. ai sensi dell'art.10 c.9 delle NTA del PO è ammesso, in deroga alla conservazione del volume, l'inserimento di un cordolo in c.a. che non comporti un incremento rispetto alla linea di gronda esistente di non oltre 30 cm. La deroga non si applica ai fabbricati classificati M, 1 ed RA;

2. il rialzamento derivante dall'inserimento di cui sopra, non rileva ai fini delle distanze né dai confini né dai fabbricati, purché non comporti incremento di SE;

4. Per quanto attiene la ricostruttiva (di cui all'art.134 c.1 lett.h) della LRT 65/2014):

a) il PO ammette gli interventi di ristrutturazione ricostruttiva con il mantenimento del volume edificato. Qualora li ammetta contestualmente agli interventi di addizione volumetrica, il titolo legittimante l'intervento dovrà essere comunque richiesto ai sensi contestualmente sia della lett.g) che della lett.h) del c.1 dell'art.134 della LRT 65/2014. Ciò in quanto l'addizione volumetrica contestualmente ammessa dal PO non costituisce, ai fini del PO stesso, un *incremento della volumetria complessiva (anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana in aree connotate dalla presenza di degrado urbanistico o socio-economico ai sensi dell'art.123 della LRT 65/2014)* così come richiamato dal p.to 2) della lett. h) del c.1 dell'art.134 della LRT 65/2014;

b) analogamente al punto precedente, la contestuale addizione volumetrica non costituisce incentivo volumetrico ammesso nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti ai sensi dell'art.2 bis del DPR 380/2001 e dell'art.140 della LRT 65/2014, fatti salvi i casi in cui il PO qualifica espressamente gli incrementi volumetrici ammessi come di natura premiale per interventi di riqualificazione;

c) ai sensi dell'art.10 c.9 delle NTA del PO, sono ammessi, solo negli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui al p.to 2) della lett.h) dell'art.134 LRT 65/2014, in deroga alla conservazione del VE, gli incrementi necessari agli adeguamenti dell'altezza utile (HU) 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 comunque non oltre 50 cm di incremento;

#### ART. 41

#### ADDIZIONI E INCREMENTI VOLUMETRICI

1. Nel caso di interventi di addizione/sopraelevazione degli edifici esistenti la falda di copertura dovrà essere impostata a non oltre 30 cm dall'estradosso dell'ultimo solaio misurata all'interno della muratura perimetrale. Nel caso di coperture a volta queste dovranno essere comunque contenute nell'ideale sagoma di copertura a falde con pendenza non superiore al 30%

2. Di norma, negli interventi residenziali, la HU dei nuovi vani (eccezion fatta per quelli di collegamento verticale) dovrà essere contenuta in 3 mt, fatto salvo particolari e motivate esigenze di progettazione architettonica.

3. Ai fini della sopraelevazione una tantum ammessa dal PO negli *edifici completamente ad un piano o per le sole parti di edificio comunque ad un solo piano* è da intendersi come EDIFICIO ESCLUSIVAMENTE AD UN PIANO quello che corrisponde alle caratteristiche definite nel Glossario.

4. Sono sempre ammessi incrementi volumetrici sotto la quota del piano di calpestio del piano terra, al fine di consentire gli adeguamenti dell'altezza utile (HU) di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, purché nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie.

5. Gli incrementi volumetrici sotto la quota del piano di calpestio del piano terra, non finalizzati agli adeguamenti di cui al comma precedente, sono ammessi solo laddove il PO ammette l'addizione volumetrica e in alternativa, anche parziale, alla stessa nei limiti dimensionali fissati

dal piano per l'addizione. Per edifici completamente ad un piano, o per le sole parti di edificio comunque ad un solo piano, (così come definiti nel Glossario), ove ammessa dalle NTA del PO in alternativa all'addizione la sopraelevazione "una tantum", sono ammessi incrementi sotto la quota del piano di calpestio del piano terra, in alternativa, anche parziale, alla sopraelevazione.

6. Gli incrementi volumetrici fuori sagoma non comportanti incremento di SE, sono ammessi laddove il PO ammette l'addizione volumetrica e in alternativa, anche parziale, alla stessa, ed in ogni caso per una SE oggetto di intervento massima pari a quella dell'addizione ammessa.

7. Gli incrementi di SE entro la sagoma esistente determinati dal tamponamento di logge o loggiati, portici o porticati nonché elementi edilizi praticabili aperti comunque denominati posti in aggetto all'edificio, sono sempre ammessi, laddove sono consentite le addizioni volumetriche e fino alla concorrenza dell'incremento di superficie ammesso dall'addizione ed in alternativa, anche parziale, alla stessa.

8. La trasformazione in ambienti di abitazione, dei manufatti e dei vani pertinenziali e/o accessori di edifici a destinazione residenziale così detti "in deroga", concessi o abilitati in base a disposizioni di RE ed eccedenti la disciplina dello strumento urbanistico (PRG, RU) (garage e gli interventi pertinenziali già disciplinati a suo tempo in sede di regolamentazione edilizia), è consentita solo nel rispetto dell'art.17 c.6 delle NTA del PO. Qualora non vi siano i requisiti del detto art.17 è comunque ammessa la loro trasformazione, laddove il PO ammette l'addizione volumetrica e in alternativa, anche parziale, alla stessa.

#### **ART. 42**

#### **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA NELLE ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE.**

1. Nel caso specifico di edifici preesistenti in zona a vincolo cimiteriale sono ammessi, nel rispetto delle previsioni degli strumenti urbanistici, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia conservativa.

2. Nelle zone di rispetto cimiteriale sono comunque ammessi gli interventi previsti dall'art.28 della L. 166/02 nel rispetto delle previsioni contenute nel vigente Piano Operativo, dovendosi intendere l'ampliamento del 10% riferito alla superficie utile dell'edificio e comunque senza che si determini aumento delle unità immobiliari. In alternativa all'ampliamento è ammessa la sopraelevazione, qualora prevista dal PO e con le modalità previste dal PO stesso, a condizione che non si determini aumento del numero delle unità immobiliari esistenti.

#### **ART. 43**

#### **SOSTITUZIONE EDILIZIA**

1. Ai sensi dell'art.10 c.9 delle NTA del PO, sono ammessi, in deroga alla conservazione del VE, gli incrementi necessari agli adeguamenti dell'altezza utile (HU) 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 comunque non oltre 50 cm di incremento;

2. La falda di copertura dovrà essere impostata a non oltre 30 cm dall'estradosso dell'ultimo solaio misurata all'interno della muratura perimetrale. Nel caso di coperture a volta queste dovranno essere comunque contenute nell'ideale sagoma di copertura a falde con pendenza non superiore al 30%

3. Gli interventi di sostituzione edilizia, non devono produrre lottizzazioni, "microlottizzazioni" e un numero di edifici superiore da quello originale.

#### **ART. 44**

#### **MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO**

1. Il mutamento della destinazione d'uso è disciplinato dalla LRT 65/2014 e dal DPR 380/2001 nonché dal Piano Operativo.

2. E' da considerarsi mutamento di destinazione d'uso quanto all'art.99 della LRT 65/2014.

3. In casi particolari di usi non ricompresi né nella suddetta Appendice A al Piano Operativo “*Tabella non prescrittiva delle categorie funzionali e relative destinazioni d’uso*” né nel comma soprastante, potrà eventualmente essere valutata la compatibilità dell’uso con la categoria funzionale in apposita Conferenza di Servizi tra gli Uffici Edilizia Privata, Pianificazione Territoriale e Commercio.

**ART. 45**  
**OPERE NON SUSCETTIBILI DI SANATORIA**  
**AI SENSI DELLE LEGGI 47/85 E 724/94**

1. Per i manufatti oggetto di condono che ricadono in zone sottoposte a vincolo l’efficacia e la validità dello stesso può essere subordinata alla presentazione ed attuazione di un progetto che ne consenta l’adeguamento al vincolo, previo parere favorevole espresso dall’autorità competente e dalla Commissione Edilizia.

**ART. 46**  
**INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE**

1. Gli interventi di nuova costruzione sono definiti ed individuati dalle leggi vigenti.
2. Il lotto di pertinenza di un edificio di nuova costruzione deve essere chiaramente individuato dagli elaborati di progetto.
3. Nel caso in cui le possibilità edificatorie derivanti dall’applicazione dell’indice di fabbricabilità fondiaria dello strumento urbanistico non siano completamente sfruttate, le stesse possono essere utilizzate anche attraverso più interventi fino alla concorrenza dei limiti stabiliti.
4. Ogni nuovo edificio deve essere provvisto delle opere di urbanizzazione primaria o l’impegno del concessionario a realizzarla.

**ART. 47**  
**DEPOSITI DI MATERIALI A CIELO APERTO**

1. Si definiscono depositi di materiali a cielo aperto gli spazi destinati al deposito di materiale e manufatti edilizi, di cantiere, nonché gli spazi per deposito ed esposizione di merci, con o senza vendita (roulotte, motorcaravan, autoveicoli nuovi ed usati, materiali vari), con esclusione delle discariche regolate da specifica normativa D.Leg.vo. 3.4.2006 n. 152 Tali interventi possono essere realizzati esclusivamente dove ammessi dal Regolamento Urbanistico.
2. Non sono ammesse le discariche.
3. E’ comunque esclusa dalla disciplina del presente articolo ogni attività di scarichi relativi a rifiuti e materiali assimilabili.
4. Nelle aree individuate *Insedimenti recenti a prevalente funzione produttiva o specialistica* (D), qualora prive di manufatti, sono consentiti volumi, a carattere precario, per servizi igienici e amministrazione di complessivi mq. 20 e h.max 2,70 mt.. Tale manufatto può essere realizzato se attinente ad attività in regola con le autorizzazioni amministrative. Tali manufatti devono essere al servizio dell’attività e sono soggetti a titolo convenzionato subordinato alla sottoscrizione di un atto d’obbligo regolarmente trascritto, con il quale il proprietario e il soggetto attuatore è obbligato a demolire la struttura edilizia cessata l’attività per la quale era stata autorizzata, salvo che entro un anno non vi sia insediamento di una nuova attività che assuma i medesimi obblighi. E’ fatto divieto di cedere i manufatti separatamente dalla proprietà ed è vietato modificarne la destinazione d’uso.

**ART. 48**  
**INTERVENTI PERTINENZIALI, PISCINE ED IMPIANTI SPORTIVI AD USO**  
**PERTINENZIALE**

1. Gli interventi pertinenziali, le piscine e gli impianti sportivi ad uso pertinenziale possono essere realizzati nell’ambito della resede come definita dall’art.5 c.3 delle NTA del PO.

2. Ad esclusione delle autorimesse, i suddetti interventi possono essere realizzati, previo parere della C.E., oltre la resede, anche oltre il perimetro di partizione spaziale individuata in cartografia, in ogni caso all'interno di un raggio non superiore a 50 mt dal fabbricato, senza interruzione di strade o corsi d'acqua, solo nei casi in cui la realizzazione nell'ambito della resede non sia fattibile o una loro diversa collocazione corrisponda alla tutela di valori ambientali o paesaggistici.

3. Sui manufatti pertinenziali, sulle piscine e sugli impianti sportivi ad uso pertinenziale già esistenti, in tutte le partizioni spaziali, ad eccezione di quelli di valore storico, possono essere realizzati interventi fino alla sostituzione edilizia. Nel caso di quelli di valore storico, in tutte le partizioni spaziali, sono possibili solo interventi di manutenzione straordinaria e di restauro. L'Ufficio competente all'istruttoria della pratica edilizia può chiedere un parere alla C.E. sia sulla sussistenza del detto valore sia sulle caratteristiche dell'intervento oggetto dell'istanza edilizia allo scopo di salvaguardare valori architettonici, storici, ambientali o paesaggistici.

4. Negli interventi di realizzazione di nuovi manufatti pertinenziali o di loro demolizione e ricostruzione non è ammesso l'utilizzo di materiali di recupero degradanti, alluminio anodizzato nelle gradazioni bronzo/oro/argento, plastica, pannelli prefabbricati in cemento o analoghi e l'Ufficio competente all'istruttoria della pratica edilizia può chiedere un parere alla C.E. sulla compatibilità dei materiali proposti con il contesto di riferimento.

5. Le **PISCINE** sono consentite con le seguenti prescrizioni:

a) si possono realizzare a corredo dei fabbricati di civile abitazione e di quelli a destinazione turistica-ricettiva e ogni qualvolta vi sia un chiaro rapporto di strumentalità con l'attività svolta nell'edificio principale. In quest'ultimo caso l'intervento pertinenziale deve essere rimosso con la cessazione dell'attività a cui è strumentale e il relativo titolo dovrà essere assoggettato a tale obbligo. Se poste all'interno del territorio urbanizzato devono essere contenute nella dimensione massima di 70 mq di specchio acqueo, se invece diversamente poste la dimensione massima deve essere contenuta in 120 mq.

b) il fondo e le pareti dovranno di norma avere colorazione nella tonalità della terra e non riflettente. In caso contrario sarà necessario il preventivo parere della C.E.;

c) la pavimentazione circostante, di carattere e dimensioni accessorie alla piscina, dovrà essere in materiali consoni quali cotto, pietra, legno o altro materiale di simile finitura;

d) l'approvvigionamento idrico non potrà avvenire da sorgenti naturali;

e) la piscina, i volumi tecnici a corredo ed eventuali vasche di compenso partecipano al calcolo della superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico e della impermeabilizzazione del suolo, ai sensi e nei limiti delle normative vigenti.

f) dovranno mantenere il miglior rapporto con l'andamento del terreno, in nessun punto il bordo superiore della piscina dovrà discostarsi di oltre 50 cm. dalla quota originaria del terreno;

g) per le piscine pertinenziali delle civili abitazioni se poste in territorio rurale, dovranno rispettare gli allineamenti del tessuto agrario: muri a retta, alberature, filari e sistemazioni in genere. Eventuali schermature e piantumazioni dovranno utilizzare specie tipiche della zona, o comunque paesaggisticamente compatibili. Nelle aree non pianeggianti, al fine di tutelare la morfologia preesistente del terreno, l'Ufficio Edilizia Privata valuta la necessità di effettuare apposito sopralluogo di verifica dello stato dei luoghi rispetto al titolo abilitativo presentato da effettuare prima dell'inizio dei lavori di scavo della piscina.

h) potranno essere realizzati volumi tecnici a corredo esclusivamente per il funzionamento delle pompe, dei motori, dei filtri, incluse eventuali vasche di compenso, ecc. da realizzarsi in vani completamente interrati e non oltre mc 45.

i) non sono ammesse coperture volumetriche per le piscine a corredo di civile abitazione.

j) se ricadenti in aree interessate da vincolo paesaggistico, deve essere predisposta una relazione in grado di dimostrare il corretto inserimento paesaggistico del manufatto e che tenga in considerazione l'ambito territoriale della trasformazione;

6. Gli **IMPIANTI SPORTIVI** sono consentiti con le seguenti prescrizioni:

a) si possono realizzare a corredo dei fabbricati di civile abitazione e di quelli a destinazione turistica-ricettiva e ogni qualvolta vi sia un chiaro rapporto di strumentalità con l'attività svolta nell'edificio principale. In quest'ultimo caso l'intervento pertinenziale deve essere rimosso con la cessazione dell'attività a cui è strumentale e il relativo titolo dovrà essere

assoggettato a tale obbligo.

**b)** per gli impianti sportivi pertinenziali se posti in territorio rurale, dovranno rispettare gli allineamenti del tessuto agrario: muri a retta, alberature, filari e sistemazioni in genere. Eventuali schermature e piantumazioni dovranno utilizzare specie tipiche della zona, o comunque paesaggisticamente compatibili. Nelle aree non pianeggianti, al fine di tutelare la morfologia preesistente del terreno, l'Ufficio Edilizia Privata valuta la necessità di effettuare apposito sopralluogo di verifica dello stato dei luoghi rispetto al titolo abilitativo presentato da effettuare prima dell'inizio dei lavori.

**c)** nel caso di edifici di impianto storico dovranno essere posti ad adeguata distanza dagli edifici stessi e non comportare l'alterazione e/o manomissione di beni e manufatti minori di interesse testimoniale e dei giardini storici;

**d)** per la corretta mitigazione dell'impatto visivo delle strutture emergenti accessorie degli impianti sportivi, l'Ufficio può avvalersi del parere della C.E. In territorio rurale, il detto parere preventivo è obbligatorio;

**e)** partecipano al calcolo della superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico e della impermeabilizzazione del suolo, ai sensi e nei limiti delle normative vigenti.

**7. Gli INTERVENTI PERTINENZIALI ALLA RESIDENZA IN TERRITORIO RURALE**, sono ammessi esclusivamente in aderenza all'edificio principale, destinato o da destinarsi a residenza e comunque entro il limite assoluto di 12 mq di superficie accessoria (così come definita da DPGR 39R) con altezza utile così come definita da DPGR 39/R di 2,40 ml. Tali interventi, essendo realizzati a servizio dell'edificio principale non potranno, in ogni caso, essere suscettibili di autonoma utilizzazione. Potranno invece essere dotati anche di climatizzazione e di accesso dall'esterno purché, quest'ultimo, motivato dalla specifica utilizzazione come locali accessori. In nessun caso sono ammessi utilizzi qualificabili come locali di abitazione in base all'art. 64 delle presenti norme.

La costruzione dei suddetti manufatti, non è ammessa qualora venga fatto ricorso alle previsioni di cui all'art.17 c.6 delle NTA del PO.

**8.** Gli altri interventi ammessi a corredo dei fabbricati all'interno delle aree definite al comma 1 (es. forni, tettoie, logge non volumetriche, ecc), trovano disciplina nel TITOLO V. Le autorimesse e i posti auto coperti sono invece disciplinati all'articolo seguente.

**9.** Nella realizzazione degli interventi pertinenziali, il richiamo del PO all'art.135 c.2 lett.e) della LRT 65/2014, rileva al solo fine dell'individuazione del titolo edilizio.

#### **ART. 48 BIS**

#### **PARCHEGGI PRIVATI – AUTORIMESSE – COPERTURA DI POSTI AUTO ALL'APERTO**

**1.** Ferme restando le disposizioni del PO, per tutti gli interventi di nuova costruzione come definiti dall'art.3 del DPR 380/2001 deve essere prevista la realizzazione di parcheggi di cui all'art. 41 sexsies L 17.08.1942 n. 1150 e ss.mm.ii. nel rispetto di ulteriori disposizioni normative correlate alla funzione insediata. Si applicano ovviamente eventuali deroghe consentite dalle leggi allo strumento urbanistico.

**2.** Fermo restando quanto ammesso dalla L.122/89, è consentita la costruzione di volumi per la realizzazione di autorimesse per parcheggi pertinenziali delle unità immobiliari a destinazione residenziale nella misura massima di mq 20 di superficie accessoria, altezza massima interna in gronda non superiore a mt 2,40 e altezza interna media non superiore a ml 2,40. L'autorimessa potrà essere realizzata anche nella pendenza naturale del terreno senza alterare le caratteristiche morfologiche della zona. Fermo restando i limiti stabiliti dal PO, negli *edifici classificati di impianto storico o antica formazione (A1a)*, di *valore monumentale (M)*, *pregio architettonico (1)*, *interesse ambientale (2)* e *nei nuclei di impianto storico in territorio aperto (RA)* l'autorimessa deve essere indipendente dal fabbricato principale e appropriatamente inserita nel contesto di riferimento.

**3.** La costruzione dei volumi di cui al comma precedente destinati alla realizzazione di autorimesse, non è ammessa qualora venga fatto ricorso alle previsioni di cui all'art.17 c.6 delle NTA del PO.

4. Le autorimesse non possono comunicare direttamente con locali abitabili.

5. Le rampe di accesso non possono avere pendenza superiore al 20% e devono essere arretrate rispetto allo spazio pubblico di almeno ml 4, salvo l'adozione di sistemi di apertura automatizzata del cancello (art. 46 Regolamento attuazione del codice della strada).

Lo standard è comprensivo anche delle aree di manovra, delle corsie e delle rampe interne alle autorimesse; sono escluse invece le strade e rampe esterne alle autorimesse.

6. Gli spazi esterni destinati a parcheggio devono essere convenientemente sistemati e pavimentati in modo da creare il minor pregiudizio possibile per la permeabilità del suolo. In ogni caso partecipano al calcolo della superficie impermeabile in funzione delle loro caratteristiche tecniche ai fini della prevenzione del rischio idraulico e della impermeabilizzazione del suolo, ai sensi e nei limiti delle normative vigenti.

#### 7. COPERTURA DI POSTI AUTO ALL'APERTO

Nella funzione residenziale, in corrispondenza dei **posti auto all'aperto** sono ammesse opere di schermatura e riparo dei veicoli quali tettoie, pensiline, grigliati, con profondità non superiore a ml 5, compatibili con il contesto ambientale e con l'edificio principale, realizzati con struttura in ferro, legno o altri materiali leggeri, coperti in legno, telo impermeabile, o pannelli solari e/o fotovoltaici, costituiti da strutture leggere, facilmente smontabili e non stabilmente infisse al suolo (non è infatti consentito alcun genere di fondazione), per una superficie utile non superiore a mq.18 per ogni unità immobiliare. In assenza di autorimessa la superficie può arrivare a 30 mq. A scopo di ombreggiatura sono ammesse schermature grigliate verticali sui due lati di maggior soleggiamento, con esclusione di murature perimetrali. Non possono in ogni caso superare l'altezza massima di ml. 3,00.

Ai fini della verifica della compatibilità ambientale dell'inserimento l'Ufficio può avvalersi della C.E.

Per funzioni diverse dalla residenziale, è ammessa la copertura dei posti auto oltre i suddetti limiti, purché la copertura sia realizzata con pannelli solari e/o fotovoltaici, previa valutazione di compatibilità paesaggistica da parte della C.E.

I pergolati possono in ogni funzione essere adibiti alla funzione di copertura ombreggiante dei posti auto, senza limiti di superficie nel rispetto della altezza massima di ml. 3.

In ogni caso partecipano al calcolo della superficie impermeabile in funzione delle loro caratteristiche tecniche ai fini della prevenzione del rischio idraulico e della impermeabilizzazione del suolo, ai sensi e nei limiti delle normative vigenti.

### ART. 49

#### OPERE DI REINTERRO E DI SCAVO – SCANNAFOSSI

1. Si definiscono scavi e rinterrati quegli interventi sul territorio che comportino modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.

2. Sono ammessi quando ricorrono motivi igienico – sanitari, la realizzazione di scannafossi di dimensioni comunque contenute in mt. 1,50 di larghezza compreso l'intero spessore del muro di sostegno dello scannafosso. L'altezza non può superare il piano di campagna e, se aperto in sommità, deve essere adeguatamente protetto per l'incolumità delle persone. Non è ammesso altro uso dello scannafosso se non quello di isolamento dell'edificio dall'umidità.

3. Non rientrano nella presente definizione le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a quest'ultimo strettamente connesse, nonché quei modesti lavori connessi alla sistemazione di spazi verdi.

4. Gli interventi sono sottoposti all'acquisizione del relativo titolo abilitativo.

### ART. 50

#### POZZI PER LO SFRUTTAMENTO DELLE FALDE ACQUIFERE CISTERNE RACCOLTA ACQUA IN ZONA AGRICOLA

1. La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere è subordinata alla preventiva acquisizione delle eventuali autorizzazioni o dei nulla osta di altri

organi statali o regionali, prescritti da vigenti disposizioni di Legge o di regolamento.

2. Per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere il Comune può richiedere uno studio idrogeologico completo che dimostri il razionale utilizzo della falda.

3. Nelle aree agricole, è consentita la realizzazione di cisterne agricole completamente interrato, di volume massimo compreso le murature perimetrali di mc 30,00 a condizione che non modifichino lo stato originario dei luoghi. Non sono ammesse pareti fuori terra ancorché chiuse. E' ammessa la realizzazione di piccoli alloggi di dimensioni massime di 1 mc per alloggi impianti tecnologici ed eventuale ispezione.

#### **ART. 51**

#### **DEMOLIZIONI E OPERE DI DEMOLIZIONE**

1. Si definiscono demolizioni interventi autonomi volti a rimuovere, in tutto od in parte, manufatti preesistenti.

2. Gli interventi di demolizione di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione sono sottoposti a titolo edilizio. Le demolizioni di opere abusive ordinate dal Dirigente del settore competente non necessitano di titolo edilizio.

#### **ART. 52**

#### **MANUFATTI TEMPORANEI, MANUFATTI PRECARI AL SERVIZIO DEL FONDO RUSTICO E DI PERTINENZA AI FABBRICATI**

1. I manufatti temporanei di cui agli art.136 c.2 lett. c) e c bis) e art.137 lett. b) della LRT 65/2014 sono ammessi, fatta salva la necessità di un loro adeguato inserimento sotto il profilo ambientale e paesaggistico rispetto al contesto di riferimento.

2. Relativamente agli immobili a diversa destinazione produttiva (industriale – artigianale, commerciale al dettaglio, turistico – ricettiva, direzionale e di servizio) sono ammessi queglii “interventi pertinenziali” di cui all’art.10 c.8 delle NTA del PO e della DCC n.8/2016 con la disciplina della stessa.

3. E' sempre possibile l'installazione di frangivento laterali purché di altezza non superiore a 1,60 mt.

4. Ponteggi, opere provvisoriale per la realizzazione di opere edili su suolo pubblico, occupazione di suolo pubblico per feste, fiere, ecc., sono soggetti a preventivo nulla – osta del Comandante della Polizia Municipale previa presentazione di elaborati grafici.

5. In ogni caso, per i manufatti temporanei l'autorizzazione di polizia amministrativa e/o l'autorizzazione di suolo pubblico equivalgono il predetto nulla-osta.

6. E' ammessa la copertura temporanea mediante palloni pressostatici di impianti sportivi.

#### **ART. 53**

#### **SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

1. Sono interventi ammessi nel rispetto delle Leggi vigenti in materia.

## **CAPO IV**

### **REQUISITI IGIENICO-SANITARI DELLE COSTRUZIONI**

#### **ART. 54**

##### **SALUBRITÀ DEL TERRENO**

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

#### **ART. 55**

##### **MATERIALI DA COSTRUZIONE**

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

#### **ART. 56**

##### **IMPERMEABILITÀ E SECCHENZA DEGLI EDIFICI**

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

**1bis.** Il piano terra dei locali ad uso abitazione qualora non sovrasti un locale interrato deve essere isolato dal suolo a mezzo di vespai ventilati dello spessore di almeno 50 cm oppure da solai distaccati dal terreno non meno di 30 cm dotati di bocchette d'aerazione. Sono altresì ammesse altre metodologie di isolamento dal terreno innovative che assicurino i medesimi risultati.

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

3. Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti qualora sia dimostrata l'impossibilità di perseguire le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti e di valore o interesse storico-architettonico; il progetto dovrà indicare allora le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.

4. L'imposta del piano di calpestio del piano terra è posta ad un massimo di +40 cm dall'estremità inferiore del fronte dell'edificio. In caso di realizzazione di piani seminterrati la suddetta imposta è ammessa a +90 cm.

5. In caso di interventi nelle aree P2 e P3 di cui alla L.41/2018, fermo restando il suddetto limite in caso di realizzazione di piani seminterrati, la suddetta imposta è ammessa alla quota necessaria alla messa in sicurezza idraulica, previo parere della C.E. sulla compatibilità paesaggistica.

#### **ART. 57**

##### **ENERGIA ELETTRICA E IMPIANTI ELETTRICI DEGLI EDIFICI**

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

2. In tutti i casi in cui un impianto elettrico, per potenzialità, tipologia o dimensione degli ambienti, sia soggetto all'obbligo della progettazione ai sensi delle leggi vigenti, la documentazione tecnica prevista dalla legge deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori.

3. Tutti gli impianti elettrici dovranno essere realizzati in conformità alle leggi vigenti.

**ART. 57 BIS**  
**SALUBRITA' DEGLI IMMOBILI E DEL TERRITORIO,**  
**EDILIZIA SOSTENIBILE E CONTENIMENTO ENERGETICO**

**1. EDILIZIA SOSTENIBILE**

**a)** Il regolamento edilizio individua soluzioni tecnologiche volte a favorire l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili. A tal fine, contiene indicazioni anche in ordine all'orientamento e alla conformazione degli edifici da realizzare, al fine di massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare.

**b)** Il Comune incentiva l'edilizia sostenibile, nel rispetto delle norme nazionali e regionali

**c)** Nell'attuazione delle disposizioni di cui alla sopra indicata lett.a), il Comune applica, nel proprio *Regolamento sui contributi e monetizzazioni relative agli interventi edilizi e ai mutamenti della destinazione d'uso*, incentivi economici mediante la riduzione, ai sensi dell'art.220 della LRT 65/2014, degli oneri di urbanizzazione dovuti.

**2. IMPIANTI FOTOVOLTAICI E SOLARI TERMICI**

**a)** Ai fini delle presenti norme, gli impianti ad energia solare si distinguono:

(a) in base alla collocazione:

(a1) sugli edifici o loro pertinenze

(a2) sul terreno;

(b) in base alle finalità produttive:

(b1) per autoconsumo, quando il soggetto che realizza l'impianto consuma per sé l'energia che produce ovvero, nel caso di impianti fotovoltaici, la cede alla rete quando la produzione è superiore all'autoconsumo. L'esubero viene restituito quando il consumo è superiore alla produzione di energia;

(b2) per la cessione di energia (fotovoltaico), quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia prevalentemente per cederla alla rete.

**b)** Nelle funzioni residenziali sono ammessi solo impianti con finalità produttive di autoconsumo (b1).

Per tutte le attività economiche sono ammessi impianti anche per la cessione di energia (b2), fatta salva, in questo caso, la verifica di compatibilità paesaggistica ed ambientale del progetto di intervento da parte della C.E. anche in relazione ai valori riconosciuti e tutelati dal PS e dal PO.

**c) Per gli edifici di nuova costruzione:**

Per gli edifici di nuova costruzione il progetto deve prevedere l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, in modo da garantire la produzione energetica prevista dalle normative vigenti di settore.

E' sempre ammesso l'inserimento di pannelli solari termici.

**d) Per gli edifici del patrimonio edilizio esistente:**

**d1.1** Negli edifici classificati M e 1 e nel centro storico di Camaiore è ammessa l'installazione sulle coperture dei fabbricati, compreso le coperture delle loro pertinenze, di pannelli integrati o tegole fotovoltaiche colorati con tonalità tali da mimetizzare l'intervento.

Negli edifici classificati 2 è ammessa l'installazione, sulle ~~sole~~ coperture dei fabbricati compreso le coperture delle loro pertinenze, di tegole fotovoltaiche o pannelli integrati o complanari nella copertura.

Nei nuclei rurali di impianto storico per gli edifici non classificati M e 1 è ammessa l'installazione, sulle coperture dei fabbricati compreso le pertinenze, di tegole fotovoltaiche o pannelli integrati o complanari nella copertura.

Per gli edifici diversi da quelli suddetti è ammessa l'installazione di impianti solari fotovoltaici, sulle coperture delle edifici esistenti, compreso le coperture delle loro pertinenze (esclusi i gazebi).

E' sempre ammesso, sulle coperture dei fabbricati, compreso le coperture delle loro pertinenze, l'inserimento di pannelli solari termici. Nel centro storico di Camaiore sono ammessi solo previa verifica della loro compatibilità paesaggistica, anche in relazione

alle caratteristiche dell'edificio, da parte della C.E.

**d1.2** E' ammessa l'installazione di impianti a terra nella resede degli edifici esistenti quando, previo parere della C.E., la soluzione proposta sia preferibile rispetto all'utilizzo delle coperture e sia compatibile sotto il profilo dell'impatto paesaggistico. In questo caso gli impianti a terra essi dovranno essere collocati all'interno della resede del fabbricato come definita dal PO con la deroga di cui all'art.48 su parere della C.E. Ulteriori deroghe alla collocazione all'interno della resede saranno ammesse solo previo parere della C.E. con adeguata motivazione e nel rispetto dell'impatto paesaggistico. Tali impianti non dovranno comunque superare il 50% della superficie coperta della resede, tenendo conto anche della superficie già coperta dai fabbricati presenti.

**d1.3** E' ammessa l'installazione di impianti microeolici per finalità di autoconsumo, previa valutazione da parte della C.E. di compatibilità paesaggistica ed ambientale.

**e) Impianti ad energia solare su terreni non pertinenziali:**

**e1.1** Nelle aree libere, non pertinenziali di edifici esistenti, è possibile l'installazione di impianti a terra per la cessione di energia nei limiti delle normative regionali e in ogni caso previa stipula di convenzione con il Comune che ne disciplini ed individui l'interesse pubblico anche in relazione alla rimessa in pristino al cessare dell'attività produttiva.

In ogni caso è necessaria la preventiva verifica di compatibilità paesaggistica ed ambientale del progetto di intervento da parte della C.E. anche in relazione ai valori riconosciuti e tutelati dal PS e dal PO.

**e1.2** La realizzazione degli impianti sul terreno deve comunque perseguire il minimo impatto sul territorio, ricorrendo alle migliori tecnologie disponibili. Ogni intervento deve prevedere le opere di mitigazione necessarie ad attutirne l'interferenza visiva con efficaci barriere arboree o arbustive, tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e della visibilità da strade e da ogni altro spazio pubblico, nonché della vicinanza ad edifici di interesse documentario o artistico. A tal fine occorre utilizzare elementi impiantistici di modesta altezza, compatibilmente con le tecnologie disponibili.

Non devono essere mai alterati la naturale pendenza dei terreni e l'assetto idrogeologico dei suoli.

## **ART. 58**

### **RIFORNIMENTO IDRICO DEGLI EDIFICI**

1. Qualsiasi fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni unità immobiliare.

## **ART. 59**

### **ISOLAMENTO TERMICO DEGLI EDIFICI E RISPARMIO ENERGETICO**

1. Gli edifici di nuova costruzione od oggetto di ristrutturazioni parziali o integrali od ampliamenti volumetrici, nonché gli interventi relativi a nuova installazione o ristrutturazione di impianti termici in edifici esistenti devono essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici.

## **ART. 60**

### **IMPATTO ACUSTICO – CLIMA ACUSTICO ISOLAMENTO ACUSTICO DEGLI EDIFICI**

1. Gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso devono rispettare le norme vigenti in materia.

**ART. 61**  
**PREVENZIONE INCENDI**

1. Ogni qualvolta un progetto, per la specifica attività o destinazione d'uso prevista, sia soggetto al preventivo esame e al parere di conformità del Comando Provinciale Vigili del Fuoco sui progetti redatti nel rispetto delle prescrizioni di legge il conseguimento del certificato di prevenzione incendi costituisce condizione per il rilascio del permesso di costruire o del perfezionamento del titolo.

**ART. 62**  
**SOTTOTETTI**

1. Negli edifici aventi destinazione residenziale i sottotetti legittimamente esistenti possono essere oggetto di interventi di recupero abitativo ai sensi e nei limiti della normativa vigente.

**ART. 63**  
**POZZI DI LUCE, CHIOSTRINE E CAVEDI**

1. La costruzione di chiostrine e cavedi interni ai fabbricati è consentita allo scopo di dare aria e luce esclusivamente a scale e ripostigli, stanze da bagno, corridoi e disimpegni. L'affaccio di vani abitabili con dimensioni di chiostrine e cavedi maggiori di quelle al comma 2, potrà essere ammessa previo parere AUSL.
2. Non è consentita la copertura e la superficie minima in pianta non dovrà essere inferiore a mq.9,00 con lato minimo di ml.3,00.
3. Dovrà essere facilmente accessibile, pavimentata e dotata di tubazione per lo scarico delle acque meteoriche.

**ART. 64**  
**CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE**

1. In funzione delle loro caratteristiche dimensionali e costruttive i locali ad uso abitativo si distinguono:

**Locali di abitazione**

- Sono locali di abitazione quelli che soddisfano le caratteristiche minime perché possano essere adibiti ad uno specifico uso abitativo. I locali di abitazione si distinguono in permanenti e non permanenti. Sono locali di abitazione permanente quelli adibiti a funzioni abitative che comportino la permanenza continuativa di persone, quali: camere da letto; soggiorni e sale da pranzo; cucine abitabili; studi privati, salotti ed altri usi assimilabili a quelli sopra elencati. Sono locali di abitazione non permanente quelli adibiti a funzioni abitative che non comportino la permanenza continuativa di persone, quali: spazi di cottura, servizi igienici, spazi di disimpegno e collegamenti verticali ed orizzontali interni alla singola unità immobiliare, dispense, guardaroba, lavanderie e simili.

**Locali non di abitazione**

- Sono locali non di abitazione quelli diversi dai precedenti che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie alla residenza che comportino presenza solo saltuaria di persone, quali: soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili, cantine, ripostigli e simili.

**ART. 65**  
**CANTINE, LOCALI FUORI TERRA, INTERRATI E SEMINTERRATI**

1. Per la definizione di cantine, locali fuori terra, interrati e seminterrati si fa riferimento al DPGR 39/R/2018.
2. E' consentita la costruzione di locali interrati o seminterrati con altezza massima fuori terra di

mt. 0.90 (misurata da piano di campagna all'estradosso del solaio di calpestio) a condizione che non venga alterato il piano naturale di campagna adiacente preesistente.

3. I locali interrati e seminterrati possono ricavarsi esclusivamente entro la sagoma degli edifici esistenti e/o di nuova edificazione come da art.10 c.9 delle NTA del PO. A tal fine la sagoma è da intendersi come sagoma planimetrica del piano terra. Le pertinenze non in aderenza all'edificio principale, non costituiscono, agli effetti del presente articolo, sagoma planimetrica. L'altezza massima è per tutti gli edifici di mt. 2,40 ad esclusione degli stabilimenti balneari e degli alberghi che è di mt. 3,00.

## **ART. 66 ILLUMINAZIONE DEI LOCALI**

1. Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di illuminazione naturale diretta.

2. Ciascun vano di abitazione permanente deve avere superfici finestrate in misura non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. Detto rapporto potrà essere ridotto ad 1/12 per i locali sottotetto la cui illuminazione sia conseguita tramite finestrate piane o semipiane (lucernari o finestre in falda). Nei locali sottotetto abitabili di cui all'art.62 il rapporto illuminante può essere ottenuto con aperture a tetto, tali aperture devono essere integrate con aperture a parete ove non espressamente vietato da norme edilizie o urbanistiche.

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

- È consentita l'installazione dei **servizi igienici** in ambienti non direttamente areati e illuminati dall'esterno, a condizione che:
  - a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi
  - b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria
  - c) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiammalibera.
- E' consentita l'installazione di **scale** e relativi disimpegni anche senza finestrate sull'esterno a condizione che:
  - a) risultino adeguatamente garantite tutte le norme di sicurezza e di igiene
  - b) le scale e i disimpegni siano dotati di un'idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni

4. Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato. E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sui fabbricati classificati A1a, A2, A3, M, 1, 2 e R ed RA, ogni qualvolta ciò risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali, tipologiche, costruttive ed architettoniche del manufatto.

## **ART. 67 AREAZIONE DEI LOCALI**

1. Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di areazione naturale diretta.

2. Ciascun alloggio dovrà essere areato mediante aperture ubicate in modo tale da garantire la ventilazione trasversale o la ventilazione d'angolo. Il requisito si considera soddisfatto anche quando la ventilazione è conseguita mediante aperture prospettanti su cortili o su chiostrine.

3. Di norma le finestre di locali di abitazione permanente debbono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili di dimensioni regolamentari. Le superfici finestrate apribili devono risultare non inferiori a 1/8 della superficie del pavimento. Nei locali sottotetto abitabili l'aerazione può

essere ottenuta con aperture a tetto , tali aperture devono essere integrate con aperture a parete ove non espressamente vietato da norme edilizie o urbanistiche.

**3bis.** L'areazione dei locali di abitazione non permanente, limitatamente a quelli adibiti a servizi igienici, lavanderia, guardaroba, dispensa e spazi cottura, può essere sia naturale che meccanizzata.”

**3ter.** Il punto di cottura della cucina deve essere dotato di cappa aspirante canalizzata oltre la copertura dell'edificio come gli sfiatatoi dei servizi igienici. Nel caso in cui il punto cottura sia ricavato nella stanza di soggiorno la cappa aspirante deve essere dotata di impianto di aspirazione forzata.

**4.** Nel caso di interventi su edifici esistenti in cui le caratteristiche tipologiche degli alloggi non consentano di fruire di aerazione naturale diretta nella misura prescritta dal presente articolo, l'aerazione naturale dovrà essere integrata da un adeguato impianto meccanico di areazione che provveda sia all'immissione che all'estrazione di aria.

**5.** Nel caso di interventi che comportino il mutamento di destinazione d'uso i requisiti debbono essere conseguiti

## **ART. 68 ALTEZZA DEI LOCALI**

**1.** L'altezza libera dei locali destinati ad abitazione permanente non deve essere minore di ml. 2,70. Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml. 1,80. Nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a ml. 2,40. Gli alberghi e le residenze turistico-alberghiere sono equiparate alle abitazioni.

**2.** L'altezza libera dei locali di abitazione non permanente non deve essere minore di ml. 2,40. Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml. 1,50 e l'altezza media non inferiore a mt. 2,40. Nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a ml. 1,80. Gli alberghi e le residenze turistico-alberghiere sono equiparate alle abitazioni.

**3.** Negli interventi di restauro e ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di altezze inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti, sempre che l'intervento non comporti una riduzione delle altezze preesistenti.

**3bis.** Le minori altezze conseguenti ad adeguamenti strutturali antisismici e/o acustici e/o termici sono ammissibili previo parere favorevole dell'AUSL

**4.** Negli stessi interventi di cui al comma 3 è inoltre consentita la realizzazione di servizi igienici con altezza media inferiore a quella prescritta e comunque non inferiore a m 2,00 ogni qualvolta l'unità sia dotata di almeno un altro servizio completamente conforme alle prescrizioni del presente Regolamento.

## **ART. 68bis VALUTAZIONI TECNICO DISCREZIONALI AI SENSI DELL'ART.141 c.5 LETTERA a) DELLA LRT 65/2014 SUI REQUISITI IGIENICO SANITARI DEI LOCALI DI ABITAZIONE**

**1.** Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente:

a) è ammessa la mera rettifica di errate graficizzazioni relative a precedenti titoli edilizi, peggiorativa dei parametri igienico-sanitari nel limite del due per cento di cui all'art. 198 L.R.65/2014, mediante valutazioni tecnico discrezionali, ai sensi dell'art. 141 c. 5 lett. a) della L.R. 65/2014, asseverate da un professionista abilitato;

b) i casi che prevedono il miglioramento dei parametri igienico-sanitari, pur nel mancato raggiungimento compiuto dei parametri "ordinari" stessi, sono ammessi alle condizioni di cui ai successivi commi mediante valutazioni tecnico discrezionali, ai sensi dell'art. 141 c. 5 lett.a) della L.R. 65/2014, asseverate da un professionista abilitato.

2. Ai fini del presente articolo si definiscono con il termine:

a) “NUOVO” gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ripristino di edifici o parti di essi crollati, di cui all’art. 134 c. 1 lettere a), f), g), i) e l) oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva del tipo di interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata di cui all’art. 134 c. 1 lettera h) numero 2);

b) “RECUPERO” gli interventi non compresi nel “NUOVO” di cui alla precedente lettera ovvero quelli fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva del tipo di interventi di demolizione con fedele ricostruzione di cui all’art. 134 c. 1 lettera h) numero 1), del tipo di demolizione e contestuale ricostruzione non comportanti incremento di volume e modifiche di sagoma di cui all’art. 134 c.1 lettera h) numero 3), del tipo ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione di cui all’art. 134 c. 1 lettera h) numero 4).

3. Le seguenti disposizioni relative a valutazioni tecnico discrezionali sono riferite a quanto disposto ai sensi dell’art. 141 c. 5 lett. a) in materia di rispondenza del progetto ai requisiti igienico-sanitari. Eventuali casistiche al di fuori di quelle sotto elencate si configurano quali deroghe ai sensi dell’art. 141 c. 5 lett. b) rilasciate dalla USL competente.

4. Ai fini igienico-sanitari si definisce “CUBO D’ARIA” la quantità d’aria necessaria a un individuo affinché lo stesso, restando in un locale non vi determini un aumento della concentrazione di anidride carbonica (CO2) oltre un valore soglia considerato come limite di disagio per aria contaminata. Sulla base delle superficie e altezze del D.M. 5.7.1975 e del presente regolamento si assumono come cubo d’aria regolamentare i seguenti valori dimensionali:

	Sup. (mq)	Altezza (m)	Volume (mc)
Camera doppia/soggiorno	14,00	2,70	37,80
Camera singola/altri locali primari (studio ecc.)	9,00	2,70	24,30
Cucina	9,00	2,70	24,30
Soggiorno/angolo cottura	16,00	2,70	43,20

5. Si definisce “CUBO D’ARIA INCREMENTATO” il sotto descritto modo di operare. Nel caso in cui la superficie aeroilluminante risulti inferiore a 1/8 della superficie utile del locale con altezza regolamentare si può ipotizzare che tale difformità venga compensata da un incremento della volumetria del locale direttamente proporzionale secondo la seguente formula:

$$Vol_{iner\ min} : RAI_{locale} = V_{rif} : RAI_{rif} \Rightarrow Vol_{iner\ min} = V_{rif} \times RAI_{rif} / RAI_{locale}$$

$Vol_{iner\ min}$  = volume minimo incrementato

$RAI_{locale}$  = rapporto aeroilluminante reale del locale inferiore a 1/8

$V_{rif}$  = volume minimo regolamentare per il tipo di locale considerato (es. camera singola 24,30 mq.)

$RAI_{rif}$  = volume minimo regolamentare 1/8.

Il volume reale del locale non potrà risultare inferiore al  $Vol_{iner\ min}$ .

6. Nei soli casi di interventi di “RECUPERO” si applicano le disposizioni di cui ai commi 7 e 8 in materia di valutazioni tecnico discrezionali ai sensi dell’art. 141 c. 5 lettera a) per le seguenti casistiche:

- frazionamenti di unità immobiliari a uso abitativo;
- mutamenti di destinazione d’uso verso la civile abitazione;
- progetti di trasformazione di organismi edilizi;
- sanatorie ordinarie art. 209 della L.R. 65/2014.

7. Nel caso in cui uno o più locali di abitazione permanente dell’unità immobiliare siano difformi dai requisiti previsti dal regolamento edilizio, è possibile derogare a uno, e uno solo, dei seguenti parametri igienico-sanitari, nel rispetto dei limiti di seguito indicati:

a) ALTEZZA MEDIA INFERIORE a 2,70 m. È necessario il contemporaneo rispetto delle seguenti condizioni:

1) il rispetto del “CUBO D’ARIA” per la specifica destinazione d’uso del locale;

2) altezza media interna del locale non inferiore a 2,50 m.

b) SUPERFICIE AEROILLUMINANTE INFERIORE alle disposizioni di cui agli artt.66 *Illuminazione dei locali* e 67 *Areazione dei locali* del RE. È necessario il contemporaneo rispetto delle

seguenti condizioni:

- 1) immobili in area agricola zona omogenea "E" ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968:
    - 1.1) il rispetto del "CUBO D'ARIA INCREMENTATO" per la specifica destinazione d'uso del locale;
    - 1.2) rapporto aeroilluminante non inferiore a 1/16;
  - 2) immobili nelle zone omogenee diverse dalla "E" ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968:
    - 2.1) il rispetto del "CUBO D'ARIA INCREMENTATO" per la specifica destinazione d'uso del locale
    - 2.2) rapporto aeroilluminante non inferiore a 1/12;
  - 3) immobili di interesse storico nelle zone omogenee diverse dalla "E" ai sensi art. 2 D.M.1444/1968:
    - 3.1) rapporto aeroilluminante non superiore a 1/12 per immobili ricadenti in zone omogenee "A" ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968 e/o classificati dallo strumento urbanistico di interesse storico-architettonico-documentale;
    - 3.2) rapporto aeroilluminante non superiore a 1/16 esclusivamente per edifici vincolati/tutelati ai sensi del Titolo II del D.Lgs. 42/2004.
- c) AFFACCI SU SPAZI SCOPERTI NON REGOLAMENTARI
- 1) Al fine di rispettare quanto previsto dall'art. 5 c. 2 del D.M. 5.7.1975 è necessario che vengano effettuate le rilevazioni illuminotecniche dei locali con le modalità previste dalla normativa e/o dalle norme di buona tecnica e un professionista specializzato redige specifica relazione di rispetto del fattore luce diurna medio FLMD>2 per cento.  
Tali rilevazioni non sono necessarie in caso di dimensioni contenute nei limiti di cui al c.2 dell'art.63 "Pozzi di luce, chiostrine e cavedi" ovvero per una superficie in pianta non inferiore a 9 mq con lato minimo e ml.
- d) SUPERFICI LOCALI E/O UNITÀ ABITATIVE
- 1) Da applicarsi solo ed esclusivamente in casi di sanatorie ex art. 209 della L.R. 65/2014 per interventi eseguiti/autorizzati antecedentemente al 02.08.1975 (data di entrata in vigore del DM 5.7.1975) il cui periodo di realizzazione sia idoneamente dimostrato, relativi a "camera singola" con superficie utile calpestabile compresa tra 8,00 e 9,00 mq. di cui sia rispettato il "CUBO D'ARIA" minimo di 24,30 mc.
8. Fanno eccezione a quanto sopra le disposizioni per specifiche casistiche previste da leggi e regolamenti nazionali e regionali (es. L.R. 5/2010 per il recupero dei sottotetti).

## **ART. 69**

### **DIMENSIONAMENTO DEGLI ALLOGGI E DEI SINGOLI LOCALI**

1. Ad esclusione di quelli esistenti e regolarmente assentiti, la superficie utile minima degli alloggi, non può essere inferiore a quanto previsto dall'art.16 delle NTA del PO.
2. Ciascun alloggio dovrà essere costituito almeno da un soggiorno, una cucina o angolo cottura, una camera da letto ed un servizio igienico. Qualora i vari spazi costituenti l'alloggio non siano delimitati da pareti, ad eccezione dei servizi igienici, si parla di alloggio monostanza.
3. Le stanze da letto debbono avere superficie utile non inferiore a di mq. 9 se per una persona e mq 14 se per due persone: il lato minore dei locali di abitazione permanente non deve essere inferiore a m 2,40.
4. La cucina, quando costituisce vano indipendente ed autonomo dal soggiorno, non dovrà avere superficie utile inferiore a mq. 9 ed essere dotata di propria finestratura apribile, altrimenti dovrà essere collegata al locale di soggiorno mediante apertura priva di infissi di ampiezza pari ad almeno 4 mq..
5. La stanza di soggiorno dovrà avere superficie utile non inferiore a mq 14,00. Qualora la funzione di cucina consista in un semplice spazio di cottura ricavato nel soggiorno (e non sia quindi autonoma e distinta dal medesimo) la superficie minima del soggiorno dovrà essere incrementata di mq 1,50.
6. Ogni altro locale adibito ad abitazione permanente non può comunque avere superficie inferiore a mq. 9,00.

7. La dotazione minima di impianti igienici a servizio di un alloggio è costituita da: vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia. Detta dotazione minima può essere soddisfatta tramite uno o più locali, sempre che essi siano riservati esclusivamente ai servizi igienici.

8. I servizi igienici non possono avere accesso direttamente dalla cucina o dallo spazio di cottura né dal soggiorno. L'eventuale spazio di disimpegno deve essere interamente delimitato da pareti. I locali adibiti a servizio igienico non possono avere superficie inferiore a mq. 2,50 e larghezza inferiore a ml. 1,20. Nel caso di più servizi igienici nella stessa unità immobiliare detti valori minimi sono riferiti al solo servizio igienico principale.

9. I disimpegni non possono avere una larghezza inferiore a ml 1; le scale non possono avere la larghezza della rampa inferiore a ml 0,80, mentre la profondità del pianerottolo non potrà essere inferiore a ml 0,90.

10. Negli interventi di restauro e ristrutturazione edilizia da eseguirsi sugli edifici classificati A1a, A2, A3, M, 1, 2 e R ed RA, le indicazioni del presente articolo possono essere derogate ogni qualvolta ciò risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali, tipologiche, costruttive ed architettoniche del manufatto.

11. Il garage non può avere accesso direttamente da locali abitabili, ma dovrà essere isolato attraverso un disimpegno interamente delimitato da pareti.

12. All'interno degli alloggi, qualora le caratteristiche degli stessi lo consentano, possono essere realizzati soppalchi che possono anche contribuire al calcolo della superficie utile degli alloggi esclusivamente alle seguenti condizioni.

- L'altezza minima degli spazi sottostanti il soppalco e quella tra il pavimento finito del soppalco ed il soffitto finito del locale non deve essere inferiore a mt. 2,40
- La superficie del soppalco non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.
- Nel caso in cui non si raggiungano tali parametri la superficie sotto e sopra il soppalco non potrà essere conteggiata come superficie utile ma come vano accessorio

## **ART. 70**

### **CLASSIFICAZIONE DEI LUOGHI DI LAVORO**

1. I luoghi in cui viene svolta attività lavorativa, qualsiasi sia il ramo di attività o la forma di azienda, si distinguono in:

**AMBIENTI DI LAVORO:** sono ambienti di lavoro i locali in cui vengono svolte le attività lavorative proprie del processo produttivo di una azienda o impresa.

**AMBIENTI DI SUPPORTO:** sono ambienti di supporto i locali adibiti a funzioni non direttamente connesse con l'attività dell'azienda ma necessari a garantirne il buon funzionamento con particolare riferimento alle esigenze degli addetti, quali: refettori, mense ed altri locali aziendali di uso comune, ambulatori, camere di medicazione e simili, locali destinati al riposo degli addetti e simili.

**AMBIENTI DI SERVIZIO:** sono ambienti di servizio i locali adibiti a funzioni accessorie di quelle indicate ai commi precedenti che, per loro natura, non presuppongono la permanenza continuativa di addetti, quali: spogliatoi, servizi igienici, wc, docce e simili, spazi di distribuzione e disimpegno in genere, magazzini e archivi che non comportano la permanenza continuativa di persone.

**AMBIENTI DI VENDITA:** sono ambienti di vendita i locali in cui vengono svolte le attività di commercializzazione di prodotti o servizi.

**AMBIENTI DI UFFICIO:** sono ambienti di ufficio i locali in cui vengono svolte attività di carattere amministrativo, direzionale o libero professionale, siano esse svolte autonomamente che a servizio di prevalenti attività produttive o commerciali, quali: uffici amministrativi e direzionali,

studi professionali e simili, sale riunioni, sale di attesa, sale consultazione e simili.

#### **ART. 71**

### **LUOGHI DI LAVORO IN EDIFICI ESISTENTI**

1. Qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente deve in ogni caso tendere a conseguire i minimi prescritti e la deroga potrà essere concessa solo quando (per le caratteristiche dell'edificio o per la vigenza di specifiche norme di tutela disposte dal presente Regolamento o dalle N.T.A. del Piano Operativo o per altri documentati motivi) detto conseguimento non sia possibile. In ogni caso non sono ammesse deroghe per interventi che comportino peggioramento igienico rispetto alla situazione preesistente.

#### **ART. 72**

### **REQUISITI E CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DI LAVORO**

1. Gli ambienti di lavoro delle aziende industriali rientranti nell'ambito di applicazione del D.P.R. 15 marzo 1956 n. 303, devono rispettare i limiti di altezza, cubatura e superficie indicati al primo comma dello stesso art. 6. Altezze inferiori, fino ad un minimo inderogabile di ml. 2,70 e limitatamente ai casi di cui al quarto comma dello stesso art. 6, potranno essere ammesse previa autorizzazione dell'organo di vigilanza competente per territorio.

2. Gli ambienti di lavoro, ad esclusione degli stabilimenti balneari, per i quali è comunque necessaria la deroga di cui all'art 8 DPR 303/56, devono essere ricavati nei locali fuori terra degli edifici od in locali che siano equiparabili a quelli fuori terra. I locali equiparati a quelli fuori terra devono in ogni caso avere le parti contro terra protette da scannafosso aerato ispezionabile ed il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente areati.

3. Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica è vietato adibire ad ambienti di lavoro locali interrati e locali seminterrati che non siano equiparabili a quelli fuori terra. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, l'utilizzo dei medesimi locali quali ambienti di lavoro potrà essere ammesso solo quando sia stata preventivamente conseguita la deroga del D.P.R. 303/56.

4. Gli ambienti di lavoro degli edifici di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, devono essere areati mediante infissi apribili, prospettanti direttamente su spazi liberi o cortili di dimensioni regolamentari.

5. Gli infissi che garantiscono l'areazione ad un ambiente di lavoro devono essere dotati di comandi ad altezza d'uomo e presentare superficie non inferiore a:

- 1/8 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie fino a mq. 100; 1/16 della superficie di pavimento del locale, per la parte eccedente mq. 100 e fino a mq. 1000;
- 1/24 della superficie di pavimento del locale, per la parte eccedente mq. 1000.

6. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, l'intervento dovrà tendere al raggiungimento dei parametri sopra riportati. Qualora ciò non risulti possibile, per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto e previo parere sanitario AUSL, i valori minimi di cui al comma precedente possono essere ridotti a 2/3.

7. E' ammessa deroga alle presenti prescrizioni nel caso di lavorazioni speciali che, per loro natura, richiedano particolari condizioni ambientali. In tali casi la peculiarità della lavorazione dovrà essere adeguatamente documentata nel progetto e l'idoneità del locale sarà limitata alla speciale attività dichiarata.

8. Gli ambienti di lavoro devono essere illuminati con luce naturale. Nel caso di edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica le superfici illuminanti devono risultare non inferiori a :

- 1/8 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie fino a mq. 100;
- 1/10 della superficie di pavimento del locale, per la parte eccedente mq. 100 e fino a mq. 1000;
- 1/12 della superficie di pavimento del locale, per la parte eccedente mq. 1000;

9. Parametri diversi da quelli prescritti ai commi precedenti potranno essere ammessi previo parere sanitario AUSL esclusivamente ove ricorrano particolari esigenze tecniche, le quali dovranno essere adeguatamente illustrate e documentate nel progetto. In tali casi l'idoneità del locale quale ambiente di lavoro sarà limitata all'attività lavorativa dichiarata.

10. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, l'intervento dovrà tendere al raggiungimento dei parametri sopra riportati. Quando ciò non sia possibile, per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto, è ammesso integrare l'illuminazione naturale con illuminazione artificiale idonea per intensità e qualità e che non dia luogo a fenomeni di abbagliamento.

11. All'interno degli ambienti di lavoro, qualora le caratteristiche degli stessi lo consentano, possono essere realizzati soppalchi esclusivamente alle seguenti condizioni:

L'altezza minima degli spazi sottostanti il soppalco e quella tra il pavimento finito del soppalco ed il soffitto finito del locale non deve essere inferiore a mt. 2,70 per ambienti agibili e mt. 2,40 per i disimpegni, ripostigli e bagni.

La superficie del soppalco non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.

## **ART. 72 BIS CRITERI EDILIZI PER INTERVENTI SU ATTIVITA' DEL SETTORE ALIMENTARE**

Ai fini della conformità igienico-sanitaria le attività del settore alimentare oltre a quanto specificatamente previsto dal Regolamento CE 852/2004 e dal vigente Regolamento Comunale d'Igiene devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

1. Lo schema, la progettazione, la costruzione e le dimensioni dei locali nei quali si trovano prodotti alimentari devono:

a) consentire un'adeguata pulizia o disinfezione;

b) essere tali da impedire l'accumulo di sporcizia e il contatto con materiali tossici, la penetrazione di particelle nei prodotti alimentari e la formazione di condensa o muffa sulle superfici;

c) consentire una corretta prassi igienica impedendo anche la contaminazione crociata, durante le operazioni, fra prodotti alimentari, apparecchiatura, materiali, acqua, ricambio d'aria o interventi del personale ed escludendo agenti esterni di contaminazione quali insetti e altri animali nocivi;

d) fornire, ove necessario, adeguate condizioni di temperatura per la lavorazione e l'immagazzinamento igienici dei prodotti.

2. Gli esercizi ove avvenga **produzione di alimenti** devono essere provvisti di locali distinti e separati:

- -per il deposito delle materie prime
- -per la produzione, preparazione e confezionamento della sostanze destinate all'alimentazione
- -per il deposito dei prodotti finiti (se necessario)

3. Tutti i locali devono essere di **dimensioni** adeguate al potenziale produttivo, alle caratteristiche ed alla tipologia di attività. Tutti i locali devono avere accesso dall'interno dell'esercizio e devono essere distribuiti in maniera tale da garantire percorsi interni alla struttura. I locali di preparazione devono essere organizzati secondo il principio di marcia in avanti degli alimenti dalla materia prima al prodotto finito.

4. Devono essere disponibili un sufficiente numero di **lavelli**, adeguatamente collocati per consentire l'agevole lavaggio delle mani e degli alimenti. I lavelli devono disporre di acqua corrente fredda e calda, materiale per lavarsi le mani e un sistema igienico di asciugatura. Ove necessario, gli impianti per il lavaggio dei prodotti alimentari devono essere separati dai lavelli per il lavaggio delle mani.

5. Tutti gli esercizi devono possedere uno o più **servizi igienici per gli addetti**, non direttamente comunicanti con i locali di lavoro. A seconda della tipologia di attività e del numero

di addetti, potranno essere richiesti uno o più servizi ad uso esclusivo del personale. Gli esercizi di somministrazione con sosta di clienti dovranno possedere un servizio esclusivo ad essi destinato.

I servizi igienici devono disporre di un buon sistema di aereazione, naturale o meccanico.

**6. Per servizio igienico** si intende un locale suddiviso in:

- locale destinato ad accogliere wc ed eventuali altri accessori
- locale precedente il locale di cui sopra (antibagno), dotato di lavabo con comando a pedale o elettrico per l'erogazione dell'acqua, di erogatore di sapone liquido o in polvere, di asciugamani a perdere e ad emissione di aria, con porta dotata di chiusura automatica.
- La superficie minima complessiva di tale locale non deve essere inferiore a mq. 2. Tale servizio igienico deve essere accessibile dall'interno dell'esercizio.

**7.** Per i locali destinati ad attività lavorativa e' prevista, di norma, una **altezza media** di m. 2,70. I locali destinati ai servizi igienici, a spogliatoi e a magazzini alimenti devono avere una altezza media di metri 2,40.

**8. Lo spogliatoio** del personale dovrà avere superficie pari a mq. 1,20 per ogni addetto. Può coincidere con l'antibagno del servizio igienico del personale, qualora non coincidente con quello utilizzato dai clienti; deve inoltre essere accessibile dall'interno dell'esercizio.

Il locale spogliatoio deve essere attrezzato con armadietti individuali a doppio scomparto, realizzati in materiale lavabile e disinfettabile.

**9. Le pareti** dei locali destinati alla lavorazione ed allo stoccaggio delle materie prime e dei servizi igienici devono essere realizzati in materiale lavabile e disinfettabile fino ad una altezza non inferiore a m. 2.

**10. I locali totalmente interrati** possono essere destinati esclusivamente ad usi accessori (magazzini, spogliatoi, servizi igienici) purché dotati di sufficiente areazione ed adeguatamente protetti da infiltrazioni ed umidità.

**11.** I locali posti al **piano seminterrato** potranno essere utilizzati come laboratori solamente se di altezza almeno pari a m.3 e se dotati delle caratteristiche costruttive, di areazione ed illuminazione previste per i locali fuori terra e rispettare le normative in materia di sicurezza. Tale utilizzo e' sottoposto alla richiesta di deroga ai sensi del D.P.R. 303/56.

**12.** In tutti i locali deve essere garantito un **ricambio d'aria naturale** proporzionato alla cubatura del locale e all'attività che in esso si svolge.

### **13. Aerazione naturale**

Tutti i laboratori ed i locali adibiti ad attività lavorativa con permanenza di addetti devono essere dotati di superfici apribili attestata su spazi esterni e con comandi ad altezza d'uomo.

La superficie infissi apribile dei suddetti locali deve corrispondere ad almeno:

- 1/8 della superficie utile del locale inferiore a 100 mq;
- 1/16 della superficie utile del locale con un minimo di 12,5 mq se la superficie del locale è compresa tra 100 e 1000 mq;
- 1/24 della superficie utile del locale con un minimo di 62,5 mq se la superficie del locale è superiore a 1000 mq.

### **14. Illuminazione naturale**

Tutti i laboratori ed i locali adibiti ad attività lavorativa devono essere illuminati con luce naturale proveniente da aperture attestata su spazi esterni.

La superficie illuminante dei suddetti locali deve corrispondere ad almeno

- 1/8 della superficie utile del locale inferiore a 100 mq;
- 1/10 della superficie utile del locale con un minimo di 12,5 mq se la superficie del locale è compresa tra 100 e 1000 mq
- 1/12 della superficie utile del locale con un minimo di 100 mq se la superficie del locale è superiore a 1000 mq.

Gli spogliatoi, i servizi igienici – WC, le docce, i disimpegni, gli archivi e magazzini senza permanenza di addetti, e i depositi possono essere privi di illuminazione naturale.

**15.** Gli esercizi devono essere dotati di **acqua potabile** proveniente da acquedotto pubblico. Qualora siano adottati sistemi di approvvigionamento autonomo, deve essere effettuata, a cura del titolare, analisi trimestrale dell'acqua utilizzata, secondo quanto previsto dal D.Lgs.31/2001 e norme collegate.

Nel caso di lavorazioni stagionali, è sufficiente un'analisi effettuata nel periodo immediatamente precedente all'avvio della lavorazione e successivi controlli trimestrali ove la lavorazione prosegua oltre i tre mesi.

### **ART. 73**

#### **REQUISITI E CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DI VENDITA**

1. Per il dimensionamento degli ambienti di vendita si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.
2. Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di vendita deve essere non inferiore a :
  - ml. 3,00 per i locali di nuova costruzione adibiti ad attività commerciali di grande distribuzione;
  - ml. 2,70 per le altre attività commerciali ed in genere per i locali adibiti alla commercializzazione di prodotti o servizi, anche quando facenti parte di edifici destinati a diversa prevalente attività.
3. Gli ambienti di vendita devono usufruire di aerazione naturale diretta o di adeguato impianto di ventilazione forzata. Nel caso di aerazione naturale diretta, le aperture di aerazione devono presentare superficie non inferiore a quella già prescritta per gli ambienti di lavoro. Nel caso di aerazione forzata dovrà essere installato un impianto di ventilazione forzata o di condizionamento che garantisca il ricambio le portate d'aria dovranno rispettare gli indici previsti dalla norma UNI 10339
4. Gli ambienti di vendita possono essere illuminati con luce naturale o luce artificiale. Anche quando usufruiscano di illuminazione naturale, gli ambienti di vendita devono comunque essere dotati di adeguati impianti di illuminazione artificiale, idonei per intensità e qualità e che non diano luogo a fenomeni di abbagliamento.
5. Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato.  
E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici ricadenti in "aree urbane storiche" e per gli edifici posti in area agricola classificati di interesse architettonico, tipologico e ambientale, ogni qualvolta ciò risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali, tipologiche, costruttive ed architettoniche del manufatto, nonché per gli edifici posti in zona B1 nelle frazioni collinari.
6. Ogni ambiente di vendita, anche del settore non alimentare, deve essere dotato di almeno un servizio igienico-sanitario o del numero previsto da specifiche norme

### **ART. 74**

#### **REQUISITI E CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DI UFFICIO**

1. Gli ambienti di ufficio devono in genere usufruire delle stesse caratteristiche di aerazione ed illuminazione già prescritte per gli ambienti lavorativi. In assenza di detti requisiti, per gli ambienti di ufficio sono ammessi :
  - l'aerazione forzata mediante un impianto di ventilazione forzata o di condizionamento che garantisca il ricambio d'aria.
  - l'illuminazione artificiale mediante un impianto che assicuri livelli luminosi idonei per intensità e qualità e che non diano luogo a fenomeni di abbagliamento.
2. Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato.  
E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati A1a, A2, A3, M, 1, 2 e R ed RA ogni qualvolta ciò risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali, tipologiche, costruttive ed architettoniche del manufatto.

**ART. 75**  
**DIMENSIONAMENTO E CARATTERISTICHE**  
**DELLE FOSSE E DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE**

1. I dispositivi di depurazione delle acque nere e delle acque saponose devono essere dimensionati in proporzione al numero degli abitanti equivalenti serviti.  
Il numero di abitanti equivalenti è da assumersi secondo le disposizioni del vigente *Regolamento per l'Autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche (e/o assimilabili) in recapiti diversi dalla pubblica fognatura nera* del Comune.

**ART. 76**  
**RACCOLTA E SMALTIMENTO DELLE ACQUE PLUVIALI**

**a) Contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo**

1. Si definisce superficie permeabile di pertinenza di un edificio la superficie non impegnata da costruzioni fuori terra o interrate che consenta l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche.
2. Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati, e negli ampliamenti di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta, è garantito il mantenimento di una superficie permeabile di pertinenza pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria o da quanto comunque previsto dalle leggi vigenti in materia.
3. Il rispetto della percentuale di cui al comma precedente deve comunque essere garantito nella realizzazione di qualsiasi intervento, anche di attività di edilizia libera o non rilevante sotto il profilo edilizio, comportante decremento della superficie permeabile.
4. Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento del limite di cui sopra può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di auto contenimento o di ritenzione temporanea, nei limiti ed alle condizioni delle norme vigenti.
5. In ogni caso, per tutti gli interventi che comportano l'aumento della superficie coperta e l'incremento dell'impermeabilizzazione del suolo devono essere previste misure di regimazione idraulica ai fini della prevenzione del rischio idraulico e della impermeabilizzazione del suolo, ai sensi e nei limiti delle normative vigenti.

**b) Interventi per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo negli spazi urbani**

1. I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata sono realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.
2. E' vietato il convogliamento delle acque piovane in fognatura o nei corsi d'acqua, quando sia tecnicamente possibile il loro convogliamento in aree permeabili, senza determinare fenomeni di ristagno come da leggi vigenti in materia.

**c) Risparmio idrico**

1. Il presente regolamento edilizio prescrive l'utilizzo di impianti idonei ad assicurare il risparmio dell'acqua potabile, quali sistemi di riduzione e regolazione della pressione per garantire la disponibilità costante di acqua a tutti gli utenti della rete acquedottistica e la predisposizione di un contatore per ogni unità immobiliare come da leggi vigenti in materia.

**d) Ricostituzione delle riserve idriche nelle aree costiere**

1. Al fine di contrastare e ridurre i fenomeni di ingressione delle acque salmastre, nonché favorire la ricarica degli acquiferi costieri nelle aree di pianura, i comuni:
  - a) incentivano la progressiva riduzione dei prelievi delle acque di falda;
  - b) prevedono la razionalizzazione dell'uso di acqua e l'utilizzo di sistemi a basso consumo

- nelle tecniche irrigue;
- c) realizzano impianti per l'utilizzazione delle acque reflue depurate;
  - d) realizzano depositi per la raccolta delle acque piovane.

#### **e) Reti differenziate per la distribuzione e la disponibilità della risorsa idrica**

Al fine di favorire la realizzazione di reti separate per l'uso potabile e per l'uso non potabile dell'acqua, il regolamento edilizio prevede per l'irrigazione dei terreni, idonei sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque piovane come da leggi vigenti in materia.

1. Tutti gli edifici devono essere dotati di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque pluviali ed il loro convogliamento ai recapiti finali osservando le regole stabilite ai punti precedenti.
2. Le coperture degli edifici devono essere munite di canali di gronda lungo i cornicioni, e pluviali di scarico, tanto verso le aree di uso pubblico, quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti. All'estremità inferiore di ogni calata devono essere installati pozzetti d'ispezione ad interruzione idraulica. Pozzetti d'ispezione devono inoltre essere installati lungo le condutture interrate nei punti in cui si verifichi un repentino cambiamento di direzione o la confluenza di più condutture.
3. Tutte le tubazioni costituenti l'impianto devono condurre ad un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, da cui si diparta la tubazione che conduce al recapito finale.
4. L'impianto di raccolta e smaltimento delle acque pluviali deve essere del tutto indipendente da quelli delle acque di altra natura. E' tassativamente vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque reflue di qualsiasi altra provenienza.
5. La confluenza di acque piovane con le 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. Le acque pluviali possono essere smaltite mediante:
  - convogliamento in pubblica fognatura bianca o mista;
  - convogliamento in acque superficiali;
  - dispersione nel suolo;
  - in cisterna per uso irriguo, antincendio e simili (fermo restando che le eventuali tubazioni di troppo pieno devono comunque condurre ad una delle altre destinazioni ammesse) completamente interrate di volume massimo, compreso le murature perimetrali di mc 15,00 e altezza massima interna ml 2,00.

### **ART. 77**

#### **RACCOLTA E SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE**

Al fine di favorire la realizzazione di reti separate per l'uso potabile e per l'uso non potabile dell'acqua, il regolamento edilizio prevede:

- a) per le zone industriali, sistemi di accumulo e riutilizzo di acque reflue depurate come da leggi vigenti in materia.
  - b) per l'irrigazione dei terreni, idonei sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque piovane.
1. Tutti gli edifici devono essere dotati di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque reflue ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali.

In particolare per la raccolta delle acque reflue valgono le seguenti prescrizioni generali:

- le tubazioni verticali devono essere poste in opera incassate nelle murature o in apposite cassette che le isolino dagli ambienti interni; la collocazione esterna alle murature è ammessa in cavedi od in spazi riservati al passaggio degli impianti tecnologici;
- le tubazioni verticali devono essere dotate di condotta di ventilazione, provvista di mitra o cappello e di reticella contro gli insetti, da prolungarsi oltre il solaio di copertura;
- le tubazioni orizzontali interrate devono essere provviste di pozzetti di ispezione senza interruzione del transito nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione, una variazione di livello o la confluenza di più condutture;
- le calate delle acque nere devono terminare in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta di ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili. Tali sifoni o pozzetti

devono collegarsi mediante condutture interrato ad un impianto di depurazione conforme alle normative vigenti. Devono inoltre essere installati due pozzetti di prelievo, uno a monte ed uno a valle del sistema di depurazione, per consentire verifica dei limiti imposti dalle norme vigenti.

2. Prima di essere condotte al recapito finale, le acque reflue devono essere condotte ad uno dei dispositivi di depurazione descritti nei successivi articoli.

#### **Recapito in fognatura mista**

3. Nelle zone servite da pubblica fognatura mista, tutte le opere edilizie inerenti la rete di fognatura stessa, sia all'esterno che all'interno dei fabbricati, devono essere eseguite in conformità al vigente Regolamento del Servizio Idrico Integrato adottato dall'Ente e/o Autorità competente, le cui disposizioni prevalgono in caso di contrasto col presente Regolamento.

#### **Recapito in fognatura nera**

4. Nelle zone servite da pubblica fognatura nera, tutte le opere edilizie inerenti la rete di fognatura stessa, sia all'esterno che all'interno dei fabbricati, devono essere eseguite in conformità al vigente Regolamento del Servizio Idrico Integrato adottato dall'Ente e/o Autorità competente, le cui disposizioni prevalgono in caso di contrasto col presente Regolamento.

#### **Recapito al suolo**

5. Nelle zone sprovviste di fognatura pubblica il recapito delle acque nere può avvenire nel suolo previa chiarificazione/depurazione con un idoneo impianto di trattamento previa autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche (e/o assimilabili) in recapiti diversi dalla pubblica fognatura nera rilasciato dal Servizio Ambiente del Comune di Camaioere.

### **ART. 78**

#### **FOSSE SETTICHE TIPO IMHOFF**

1. Il ricorso a fosse settiche di tipo imhoff è ammesso nell'ambito dello scarico di acque reflue domestiche (e/o assimilabili) in recapiti diversi dalla pubblica fognatura nera previa autorizzazione rilasciata dal Servizio Ambiente del Comune di Camaioere.

### **ART. 79**

#### **FOSSE BIOLOGICHE**

1. Le fosse biologiche, o vasche settiche di tipo tradizionale, sono ammesse nell'ambito dello scarico di acque reflue domestiche (e/o assimilabili) in recapiti diversi dalla pubblica fognatura nera, previa autorizzazione rilasciata dal Servizio Ambiente del Comune di Camaioere.

### **ART. 80**

#### **DEPURATORI AD OSSIDAZIONE TOTALE**

1. L'utilizzo dei depuratori ad ossidazione totale, nella varie forme in cui i medesimi si trovano in commercio, è ammesso nell'ambito dello scarico di acque reflue domestiche (e/o assimilabili) in recapiti diversi dalla pubblica fognatura nera, previa autorizzazione rilasciata dal Servizio Ambiente del Comune di Camaioere.

### **ART. 81**

#### **RECAPITO AL SUOLO DEI LIQUAMI CHIARIFICATI**

##### **Recapiti al suolo mediante subirrigazione**

1. Il liquame chiarificato, comunque sempre in uscita da un idoneo dispositivo di depurazione, deve essere trattato conformemente alle leggi vigenti in materia e comunque previa autorizzazione rilasciata dal Servizio Ambiente del Comune di Camaioere.

##### **Recapito al suolo mediante pozzi assorbenti**

2. Il recapito al suolo mediante pozzi assorbenti non è ammesso per nuove installazioni. Per gli impianti ancora presenti nei vecchi insediamenti, il loro utilizzo dovrà essere valutato da

tecnico abilitato, mediante relazione asseverata e depositata presso l'Ufficio Ambiente del Comune di Camaione. Tale relazione deve tenere conto dello stato di conservazione del manufatto e dell'impianto, del dimensionamento, delle caratteristiche del suolo, della vulnerabilità della falda acquifera e della proporzione rispetto agli abitanti equivalenti, nonché degli eventuali vincoli di Piano Strutturale e Piano Operativo.

**Recapito finale al suolo mediante subirrigazione con drenaggio**

3. Il sistema di percolazione nel terreno mediante subirrigazione con drenaggio deve essere adottato in tutti i casi in cui sia ammessa la subirrigazione normale ma ci si trovi in presenza di terreni impermeabili conformemente alle leggi vigenti in materia e comunque previa autorizzazione rilasciata dal Servizio Ambiente del Comune di Camaione.

**ART. 82  
FITODEPURAZIONE**

1. L'impianto a fitodepurazione sfrutta il potere depurativo di determinati tipi di vegetazione ed è costituito sostanzialmente da uno o più letti assorbenti, sul fondo dei quali corre una tubazione disperdente che rilascia il liquame in prossimità dell'apparato radicale delle piante. Deve essere realizzato conformemente alle leggi vigenti in materia e comunque previa autorizzazione rilasciata dal Servizio Ambiente del Comune di Camaione.

# TITOLO III

## NORME GENERALI SULL'EDILIZIA

### ART. 83 NORME DI CARATTERE GENERALE

1. Gli interventi di manutenzione, recupero, ristrutturazione edilizia o nuova edificazione devono tendere a soddisfare i requisiti e le caratteristiche richiesti nei successivi articoli in base ai diversi tipi di aggregati edilizi in cui ricadono. Sono fatte salve eventuali diverse e contrastanti indicazioni da parte della competente Soprintendenza nel caso di immobili eventualmente sottoposti a vincolo ai sensi del Codice.

**1bis.** Obbligo di manutenzione

a) I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici, sia nel loro insieme, che in ogni parte, in buone condizioni di efficienza, stabilità e decoro e dovranno tempestivamente provvedere al normale mantenimento ogni volta che se ne manifesti la necessità.

b) Sono obbligati a mantenere in buono stato i prospetti visibili da vie o spazi pubblici, muri di cinta o recinzioni in genere, con particolare riguardo agli intonaci, infissi, tinteggiature, verniciature, canali di gronda e discendenti.

c) Per ragioni di decoro o di pubblica incolumità il Dirigente può obbligare all'esecuzione di riparazioni nonché di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un determinato termine, passato il quale farà eseguire i lavori d'ufficio a spese dei proprietari.

**1ter.** Conservazione degli elementi decorativi

Tutto ciò che costituisce o completa la decorazione di valore architettonico degli edifici costruiti, all'esterno e/o all'interno come colonne, pilastri (anche se non necessari alla statica), nome di Gesù, mostre di porte o finestre, cancelli, edicole, camini, rivestimenti marmorei, pitture murali, graffiti, sculture di alto e basso rilievo, si intende far parte integrante dell'edificio stesso e non può essere asportato o modificato, in qualsiasi parte, senza preventiva autorizzazione del Dirigente e di eventuali altri organi competenti.

2. I criteri generali per la realizzazione degli interventi sono prescrittivi nei seguenti casi:

- **nei fabbricati classificati M:** gli interventi sono da condurre con criteri scientifici appropriati e comprenderà in modo prescrittivo:
  - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo originario;
  - la conservazione o il ripristino da superfetazioni degli spazi liberi: corti, piazzali, orti, giardini, chiostri;
  - la manutenzione degli elementi architettonici e decorativi col ripristino delle parti alterate;
  - il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili;E' ammesso tuttavia:
  - l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari;
- **nei fabbricati classificati 1 e in quelli A1a:** gli interventi hanno le seguenti prescrizioni:
  - conservazione delle facciate esterne, dei volumi esistenti, della sagoma e inclinazione dei tetti, dell'apparato decorativo.
  - conservazione dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale e dei collegamenti distributivi originari legati alla tipologia fondamentale dell'edificio.
  - conservazione e ripristino delle aperture originarie degli accessi agli edifici, ai fondi e negozi.
  - conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, muri di recinzione, edicole, pozzi, lapidi, pavimentazioni pregevoli degli spazi scoperti.
  - conservazione degli orti e dei giardini esistenti.
  - nel caso di destinazione residenziale nell'aumento di unità immobiliari ammesso, gli alloggi dovranno occupare porzioni unitarie dell'organismo edilizio senza sconvolgerne l'impianto distributivo;
  - le attività terziarie sono ammesse per uffici adattabili senza forzature nel sistema

distributivo;

- ai piani terra, se sono ammesse attività artigianali e commerciali, devono essere compatibili con l'impianto tipologico.

E' ammesso tuttavia:

- il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costruttivi e l'eliminazione di elementi e impianti tecnici;

- il riordinamento di collegamenti orizzontali e verticali, dei servizi e della distribuzione interna.

• **nei fabbricati classificati 2:** gli interventi hanno le seguenti prescrizioni:

- conservazione del profilo originario delle coperture, anche nel caso di piccoli rialzamenti;

- conservazione delle strutture originarie verticali e di quelle orizzontali nel caso di solai o volte di valore architettonico o decorativo;

- conservazione o ripristino delle aperture originarie delle facciate sul fronte strada o sul fronte principale, degli elementi plastici e decorativi, fatte salve lievi modifiche preventivamente approvate dalla C.E.;

- conservazione degli eventuali elementi architettonici isolati: fontane, pozzi, chioschi, stemmi, lapidi;

- conservazione degli spazi aperti sistemati a corte, orto o giardino.

- nel caso di destinazione residenziale nell'aumento di unità immobiliari ammesso, gli alloggi dovranno occupare porzioni unitarie dell'organismo edilizio senza sconvolgerne l'impianto distributivo;

- le attività terziarie sono ammesse per uffici adattabili senza forzature nel sistema distributivo;

- ai piani terra, se sono ammesse attività artigianali e commerciali, devono essere compatibili con l'impianto tipologico.

- le addizioni volumetriche ammesse dal PO devono essere oggetto di valutazione dell'ufficio sentita la C.E. e devono garantire che rimangano inalterate le caratteristiche sia tipologiche che architettoniche del fabbricato esistente. Di norma devono svilupparsi nelle parti non prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico, anche con sopraelevazione della quota di gronda, nel limite delle altezze adiacenti esistenti. Gli interventi dovranno puntare al ripristino dei caratteri architettonici e tipologici tradizionali, dove alterati.

E' ammesso tuttavia:

- il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costruttivi e l'eliminazione di elementi e impianti tecnici;

- il riordinamento di collegamenti orizzontali e verticali, dei servizi e della distribuzione interna;

- il piccolo rialzamento dei solai di copertura, per creazione di vani sottotetto, senza modifica del profilo della copertura e la creazione di nuove aperture, anche sulle facciate sul fronte strada e la formazione di terrazze a tasca;

- la traslazione dei solai, se privi di valore architettonico e decorativo;

- realizzare lievi modifiche delle aperture esistenti sul fronte principale dell'edificio, su parere del Dirigente e sentita la C.E.;

- la modifica delle aperture esistenti sui fronti secondari dell'edificio, qualora questi non siano di valore architettonico e decorativo e le aperture non presentino elementi di particolare pregio;

- la realizzazione di vani ad uso cantina con altezza massima 2,40 mt;

- la trasformazione di superficie accessoria in superficie utile;

- la formazione di nuove aperture.

- l'accorpamento al fabbricato principale di volumi accessori;

- la demolizione e fedele ricostruzione con gli stessi materiali o con materiali analoghi, senza possibilità di variazione di altezza per adeguamento strutturale.

• **nei nuclei rurali di impianto storico in territorio aperto RA:** oltre a quanto previsto ai punti precedenti relativamente ai fabbricati, riguardo agli spazi esterni, è prescritto quanto

segue: i tracciati e i percorsi esistenti, da recuperare e riqualificare, possono essere progettati con filari alberati o altre sistemazioni naturali in modo da rendere visibile e riconoscibile il confine del centro storico dando riconoscibilità ai tessuti urbani della collina e della montagna. Gli spazi aperti interni ai borghi storici che sono caratterizzate dalle colture agrarie tradizionali come oliveti, vigneti e orti e dalla presenza delle relative strutture agrarie come ciglioni, muretti a secco, di stretta pertinenza ed uso del nucleo storico di riferimento, devono essere conservate e sono ammessi interventi di sola manutenzione della struttura agraria tradizionale, con un rispetto della trama della viabilità podereale e delle connesse sistemazioni idrauliche individuate nelle diverse carte di piano. Gli interventi devono essere coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio; è ammessa la formazione di orti per autoconsumo. Non è consentito costruire muri divisorii, sono invece ammesse suddivisioni solo con piante, alberi o siepi.

3. L'ufficio può consentire deroghe ai criteri prescrittivi di cui al c.2, nonché a quanto ammesso dallo stesso, previo parere favorevole della C.E.

4. Nei seguenti casi valgono inoltre gli indirizzi per la progettazione:

**NEGLI INSEDIAMENTI RECENTI e per i fabbricati classificati A1b:** la ricomposizione degli aggregati periurbani sorti negli ultimi venti anni a seguito di processi di dispersione insediativa e la riqualificazione della loro edilizia, dovranno realizzarsi sia con la ridefinizione dei margini tra gli insediamenti e la campagna sia con l'innalzamento qualitativo degli interventi di trasformazione e nuova edificazione al fine di correggere l'eterogeneità di comportamenti e linguaggi che distingue questi insediamenti.

5. Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti, per la tutela dell'ambiente, del paesaggio e dei beni culturali in genere, al fine di non sconvolgere il tradizionale assetto dell'ambiente costruito e di quello naturale, il Dirigente del settore competente o suo delegato, su parere della C.E., può chiedere modifiche ed adattamenti alle proposte di intervento presentate.

**CAPO I**  
**INTERVENTI IN AREE URBANE STORICHE**  
(ovvero interventi riguardanti i fabbricati classificati A1a, A2, A3, M, 1, 2 e R ed RA)

**ART. 84**  
**INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI E LORO AMPLIAMENTI**

1. Elementi di riferimento della progettazione sono:

- la disposizione dell'incremento e/o dei volumi di sostituzione all'interno del lotto di pertinenza con particolare riguardo all'allineamento con gli edifici vicini;
  - l'adeguarsi dell'incremento e/o dei volumi di sostituzione all'andamento morfologico del terreno anche attraverso l'articolazione volumetrica;
  - negli interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione, ma anche nei casi di ristrutturazione edilizia, si devono rispettare le caratteristiche dimensionali e formali e gli eventuali allineamenti delle aperture, delle logge, delle scale esterne, ecc. degli edifici oggetto dell'ampliamento e/o della sopraelevazione. Pertanto le modifiche ai prospetti devono essere contenute, in ogni caso devono rispettare gli allineamenti e la dimensione potrà essere variata mantenendo la gerarchizzazione delle aperture esistenti:
    - a) se le aperture della parte interessata dall'ampliamento - trasformazione dell'organismo edilizio sono di dimensione inferiore rispetto a quelle degli altri piani, resteranno di dimensioni inferiori;
    - b) le dimensioni delle aperture possono variare, ma non può variare la forma;
    - c) le aperture possono essere traslate se c'è l'inserimento di un nuovo solaio, mantenendo le proporzioni originarie pieno - vuoto presenti in facciata;
    - d) se le aperture in facciata sono organizzate secondo un ordine dimensionale e architettonico questo non può essere modificato a seguito delle modifiche proposte con gli interventi di ristrutturazione edilizia, sopraelevazione o ampliamento;
    - e) non possono essere alterati gli elementi di maggior qualificazione della facciata quali terrazzi, modanature, marcapiani, bugnati, mensole, ecc. e tutti gli elementi di accentuazione compositiva.
2. E' vietata la trasformazione di coperture a padiglione, o mezzo padiglione, in coperture a capanna.
3. In caso di progettazioni non rispondenti ai riferimenti di cui ai commi precedenti, l'ufficio può acquisire parere della C.E.

**ART. 85**  
**INTERVENTI DI REALIZZAZIONE DI NUOVI EDIFICI E**  
**PERTINENZE, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**  
**RICOSTRUTTIVA E SOSTITUZIONE**

1. Elementi di riferimento della progettazione sono:

- i rapporti tra il percorso di collegamento ed i lotti di pertinenza degli edifici;
  - il rapporto tra la disposizione degli edifici ed il lotto di pertinenza e principalmente l'aggregazione per continuità lungo il percorso;
  - la preminenza degli affacci principali su quelli secondari;
  - i rapporti con gli eventuali annessi.
2. In particolare, la progettazione dovrà adeguarsi alle articolazioni plani volumetriche riscontrabili negli edifici che formano il contesto e conformarsi alle prescrizioni di seguito riportate:
- per la formazione dei lotti sui quali insisteranno gli edifici si rispetteranno gli andamenti morfologici del terreno e le eventuali emergenze naturalistiche; si realizzeranno sistemazioni che comportino modesti movimenti di terra, e conseguenti muri di contenimento, garantendo comunque una corretta integrazione delle trasformazioni con l'assetto del terreno circostante;

- negli aggregati di edilizia coperta a falde anche la copertura dei nuovi edifici dovrà preferibilmente, essere a falde inclinate e a gronda costante, con inclinazione non superiore al **30%**;
  - le coperture a capanna sono ammesse esclusivamente per fabbricati rettangolari che presentano un rapporto tra lato lungo e corto di almeno 2:1. La pendenza delle falde non dovrà essere superiore al **30%**.
  - per le strutture in elevazione è previsto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale ed, in particolare, l'impiego, per la tinteggiatura, di colori tipici presenti nella zona; per gli infissi esterni, porte e finestre, così come per le eventuali persiane, è prevista la tinteggiatura nei colori comuni;
3. Tutti gli elementi sporgenti dalle coperture degli edifici (quali torrette di ascensore, scale, camini, abbaini, antenne radio e televisive, ecc.) si inseriranno in forma organica nel contesto architettonico dell'edificio e saranno dettagliatamente rappresentati nel progetto. In tutti gli edifici le antenne radio e televisive dovranno essere centralizzate in occasione della manutenzione straordinaria o del rifacimento della copertura.
  4. Nelle nuove costruzioni, derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, si dovrà di regola mantenere l'allineamento del nuovo fabbricato con gli edifici del tessuto e la stessa modalità di aggregazione tra gli edifici
  5. Sono ammesse articolazioni semplici della volumetria; senza rilevanti alterazioni dei piani di facciata, quando questi siano prospettanti su vie o piazze pubbliche; verso le aree di pertinenza private sono consentite composizioni volumetriche più complesse coerentemente con le caratteristiche del contesto.
  6. L'altezza del nuovo fabbricato sarà omogenea con quella degli edifici che costituiscono il tessuto edilizio nel quale il nuovo edificio si inserisce. La dimensione e la modulazione delle aperture così come la composizione architettonica delle facciate, non dovranno essere in contrasto con quelle del tessuto di riferimento.
  7. In caso di progettazioni non rispondenti ai riferimenti di cui ai commi precedenti, l'ufficio può acquisire parere della C.E.

## **CAPO II**

### **INTERVENTI IN AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE**

**(ovvero interventi riguardanti i fabbricati classificati A1b e RB e quelli posti negli insediamenti recenti )**

#### **ART. 86**

##### **NUOVA EDIFICAZIONE RISTRUTTURAZIONE RICOSTRUTTIVA, SOSTITUZIONE E REALIZZAZIONE DI PERTINENZE**

1. Nella disposizione dei nuovi edifici si terrà conto della strutturazione agricola del suolo e degli elementi che la costituiscono (percorsi, canalette filari della vegetazione) e ci si metterà in rapporto con edifici vicini e preesistenti in modo da ricostituire, per quanto possibile lo spazio stradale, aggiornato in relazione alle normative vigenti in materia urbanistico-edilizia.
2. Nelle aree di edilizia unifamiliare discontinua la continuità dei percorsi e le formazioni dello spazio stradale saranno affidate agli elementi di definizione delle aree di pertinenza (muri di recinzione, cancellate, ecc.) che dovranno, in questo essere parte integrale del progetto architettonico.
3. Si auspica che vengano conservati quanto più possibile gli andamenti morfologici consolidati del terreno e le eventuali emergenze naturalistiche e che vengano realizzate sistemazioni esterne con modesti interventi di terra e conseguenti muri di contenimento, garantendo una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto del terreno circostante.
4. Si auspica una progettazione che privilegi la composizione architettonica per volumi e per masse con una composizione delle facciate in cui sia chiara la leggibilità dei contenuti distributivi e strutturali, limitando la gamma delle tinteggiature e dei materiali di rivestimento.
5. Le coperture devono essere realizzate di norma a padiglione o a struttura piana. Altre tipologie di coperture sono ammesse solo per motivate ed evidenti esigenze costruttive e di inserimento in un contesto architettonico omogeneo.  
Gli interventi relativi alle nuove coperture saranno soggetti alla corresponsione del contributo per la maggior altezza del vano realizzatosi.
6. Sono ammesse coperture a volta o stondate solo come necessario contributo a un rilevante risultato architettonico a condizione che il loro intradosso sia interamente ricompreso nell'intradosso virtuale di una falda inclinata del 30%.
7. In caso di progettazioni non rispondenti ai riferimenti di cui ai commi precedenti, l'ufficio può acquisire parere della C.E.

#### **ART. 87**

##### **AMPLIAMENTI DEGLI EDIFICI**

1. Gli ampliamenti degli edifici, che siano sopraelevazioni o addizioni nell'area di pertinenza, dovranno armonizzarsi con i loro caratteri tipologici e architettonici nonché con le regole insediative dei tessuti, degli aggregati o degli isolati in cui essi sono inseriti.
2. Nel tessuto urbano a isolati della zona centrale del "Lido" gli ampliamenti di superficie devono essere realizzati in modo da non alterare i rapporti consolidati tra lo spazio pubblico, l'edilizia e i giardini visibili dalla strada; pertanto in questa zona è preferibile che gli ampliamenti si dispongano solo nella fascia compresa tra il filo della facciata posteriore dei fabbricati e il confine dei lotti sul retro.
3. Negli aggregati di case sparse a bassa densità gli ampliamenti non devono ostruire le vedute della campagna dalla strada e pertanto devono disporsi di regola sul retro dei fabbricati.
4. I progetti di sopraelevazione degli edifici a un solo piano devono adeguarsi alle caratteristiche tipologiche e architettoniche dei fabbricati. La sopraelevazione può interessare soltanto l'edificio principale, escludendo le parti aggiunte in un secondo tempo (garage,

rimesse, volumi secondari, ecc.).

5. I progetti di sopraelevazione devono tenere conto:

- della volumetria dell'edificio (fabbricati compatti o articolati);
- della disposizione delle falde di copertura preesistenti: copertura a falde composte (a capanna o a padiglione); copertura a più falde di diversa altezza e orientamento.

6. Negli interventi di sopraelevazione e rialzamento dei sottotetti è possibile mantenere la stessa tipologia della copertura esistente. Negli interventi di modifica della tipologia le coperture devono essere realizzate di norma a padiglione o a struttura piana. Altre tipologie di coperture sono ammesse solo per motivate ed evidenti esigenze costruttive e di inserimento in un contesto architettonico omogeneo.

Gli interventi relativi alle nuove coperture saranno soggetti alla corresponsione del contributo per la maggior altezza del vano realizzatosi.

7. In caso di progettazioni non rispondenti ai riferimenti di cui ai commi precedenti, l'ufficio può acquisire parere della C.E.

# **CAPO III**

## **INTERVENTI SOGGETTI A SCHEDE NORMA**

### **(elaborato QP.1a del PO)**

#### **ART. 88**

#### **INDIRIZZI GENERALI PER GLI INTERVENTI**

1. I caratteri dell'edilizia e i criteri di urbanizzazione del territorio nelle aree di trasformazione saranno definiti in dettaglio dalle norme tecniche dei piani attuativi: queste dovranno comunque garantire che gli interventi assicurino un corretto inserimento del linguaggio architettonico contemporaneo nei tessuti urbani esistenti e contribuiscano a ridefinire in modo appropriato i margini tra insediamenti e campagna.
2. Nell'aprire nuovi percorsi, tracciare i confini dei lotti e disporre i nuovi edifici si rispetteranno i tracciati della strutturazione agricola del suolo e gli allineamenti catastali consolidati, ponendosi in continuità con l'edilizia esistente anche al fine di costituire, con le opere di urbanizzazione, spazi pubblici che abbiano posizioni e dimensioni appropriate al contesto. La logica di questi spazi dovrà informare anche la disposizione e l'orientamento dei fabbricati nei quali si dovrà di norma riconoscere una chiara gerarchia dei fronti e degli affacci. La disposizione nel lotto e la relazione con lo spazio pubblico guideranno la definizione tipologica e architettonica degli edifici e dei loro componenti. Devono essere conservati e, quanto più possibile valorizzati col progetto, gli andamenti morfologici consolidati del terreno e le eventuali emergenze naturalistiche; che vengano realizzate sistemazioni esterne con modesti interventi di terra, e conseguenti muri di contenimento, garantendo una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto del terreno circostante.
3. Nelle aree di recupero all'urbano con edilizia unifamiliare discontinua si potranno usare siepi e cancellate, di disegno semplice e lineare, per costituire i fili stradali.
4. Si richiede un uso moderato di articolazioni volumetriche quali aggetti, rientranze, logge e balconi, l'uso di coperture semplici (piane o a falde composte) e comunque una composizione architettonica fondata sulla leggibilità dei contenuti distributivi e strutturali, anche quando lo scheletro strutturale dell'edificio non è visibile. Si raccomanda in ogni caso di limitare e selezionare la gamma dei materiali di rivestimento e dei colori.
5. Negli interventi che interessano più lotti è prevista una dotazione di verde su terreno permeabile; gli spazi scoperti che ne sono privi dovranno essere sistemati a verde. In particolare, nelle parti del lotto o nei lotti privi di idonee alberature, al momento dell'attuazione degli interventi edilizi, ed in forma definitiva, dovranno essere poste a dimora nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni mq. 50 di superficie del lotto non coperta, oltre a specie arbustive nella misura minima di due gruppi ogni 50 mq di superficie del lotto non coperta. La scelta delle specie deve avvenire all'80% nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali. Non meno dell'80% delle alberature complessivamente messe a dimora deve essere costituito da latifoglie decidue.
6. I progetti edilizi, ed in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto, nonché le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.
7. Il progetto edilizio avrà cura delle sistemazioni degli spazi aperti con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino ed a coltivo; i progetti dovranno essere corredati dalla indicazione delle specie e dai progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna.

#### **ART. 89**

#### **OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI DEFINIZIONE DELLO SPAZIO PUBBLICO**

1. Le strade a doppio senso di circolazione avranno di norma una sezione tecnica di 6 metri, con possibilità di utilizzare anche sezioni inferiori nei centri storici qualora si decida, col progetto di valorizzazione, di mantenere la continuità dei fronti edilizi esistenti. Nelle aree di

recupero all'urbano, e in tutti gli altri piani attuativi progettati per la residenza, le strade saranno sempre fiancheggiate, dalla parte in cui si aprono gli accessi, da marciapiedi di sezione non inferiore a m. 1,50.

2. Solo il nastro stradale percorribile dai veicoli a motore potrà essere impermeabilizzato con manto d'asfalto; i marciapiedi saranno realizzati con cordoni in pietra o cemento e pavimentazione in mattonelle, o altri elementi, di cemento. Nei centri storici manto stradale e marciapiedi saranno trattati in maniera conforme alle altre pavimentazioni dello spazio pubblico.

3. Le aree di parcheggio saranno trattate con elementi che assicurano la permeabilità del terreno e la crescita di un manto erboso superficiale. In queste aree saranno previste di norma alberature in misura pari ad un albero per ogni posto auto.

4. Le recinzioni dei lotti che delimitano gli spazi pubblici avranno un'altezza massima di metri 1,50 e saranno realizzate con cancellate di disegno semplice e lineare o con arbusti da siepe in essenze tipiche del luogo, eventualmente appoggiati a una rete metallica con paletti posta sul lato interno della siepe.

5. Per la definizione degli accessi alle proprietà è consentita la realizzazione di strutture in muratura in pietra o mattoni faccia a vista o in altri materiali purché intonacati e tinteggiati ovvero di strutture realizzate in ferro. Le opere in ferro per l'esecuzione di cancelli e cancellate e degli elementi di sostegno di questi dovranno essere realizzati in forme semplici.

# **CAPO IV**

## **INTERVENTI IN TERRITORIO RURALE**

### **ART. 90**

#### **INDIRIZZI GENERALI PER GLI INTERVENTI**

1. Si auspica la conservazione, quanto più possibile attenta, del paesaggio agrario inteso come prodotto delle integrazioni tra elementi infrastrutturali, terrazzamenti e modellazioni territoriali, canali, architetture isolate ed aspetti vegetazionali.
2. In particolare vanno mantenuti i tracciati stradali di accesso alle abitazioni esistenti qualora questi determinino un'organizzazione tipica delle aree di pertinenza. Sono altresì da conservare gli andamenti consolidati del terreno ed in particolare modellazioni tipiche di questo attraverso sistemazioni a terrazze, ciglioni o gradoni.
3. Eventuali interventi di riorganizzazione dell'ambiente sono ammessi purché comportino modeste modificazioni agli andamenti morfologici del terreno e comunque garantiscano una corretta integrazione delle trasformazioni previste nell'assetto del territorio circostante.
4. Eventuali muri di contenimento che si rendessero necessari devono essere realizzati in pietra faccia a vista ricorrendo a soluzioni e tecnologie che ne riducano l'elevazione al minimo necessario. Non è consentito l'utilizzo di altri materiali se non opportunamente rivestiti con elementi in pietra locale. Di norma si richiede l'utilizzo di scarpate in terra battuta inerbite al fine di superare eventuali salti di quota. Muri a retta potranno essere realizzati al piede di queste per contenerne lo sviluppo; la loro altezza comunque non potrà di norma essere superiore a m. 1,50.
5. Nel caso di nuove costruzioni derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica di edifici preesistenti il posizionamento del nuovo edificio sul lotto dovrà tenere conto dell'andamento morfologico del terreno al fine di evitare soluzioni architettoniche e distributive estranee alla cultura costruttiva rurale consolidata ed al rapporto tipico edificio/terreno. In particolare sono previste due modalità di adeguamento al terreno, ponendo l'edificio o lungo una isoipsa oppure disponendolo lungo una linea di massima pendenza.
6. E' auspicabile un approccio bioclimatico alla progettazione dei nuovi edifici: se non in contrasto con esigenze particolari di affacci dovute a vedute panoramiche di pregio, i nuovi edifici dovranno avere di norma il fronte principale verso sud o comunque ruotato verso orientamenti vantaggiosi rispetto ai venti freddi dominanti. In relazione all'orientamento andranno quindi localizzate anche le funzioni interne.
7. Il principio progettuale dovrà privilegiare la composizione architettonica per volumi e per masse interpretando in tal senso le potenzialità espressive delle tecnologie costruttive contemporanee. Pur all'interno di una semplice articolazione volumetrica l'edificio dovrà comunque presentare un'articolazione delle parti confrontabile con i caratteri consolidati dell'edilizia esistente, in particolare di quella storica.
8. Si auspica una composizione delle facciate in cui sia chiara la leggibilità dei contenuti distributivi e strutturali.
9. Negli interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione, ma anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nei casi degli edifici classificati di valore, si devono rispettare le caratteristiche dimensionali e formali e gli eventuali allineamenti delle aperture, delle logge, delle scale esterne, ecc. degli edifici oggetto dell'ampliamento e/o della sopraelevazione. Pertanto le modifiche ai prospetti devono essere contenute, in ogni caso devono rispettare gli allineamenti e la dimensione potrà essere variata mantenendo la gerarchizzazione delle aperture esistenti:
  - se le aperture della parte interessata dall'ampliamento - trasformazione dell'organismo edilizio sono di dimensione inferiore rispetto a quelle degli altri piani, resteranno di dimensioni inferiori;
  - le dimensioni delle aperture possono variare, ma non può variare la forma;
  - le aperture possono essere traslate se c'è l'inserimento di un nuovo solaio, mantenendo le proporzioni originarie pieno - vuoto presenti in facciata;

- se le aperture in facciata sono organizzate secondo un ordine dimensionale e architettonico questo non può essere modificato a seguito delle modifiche proposte con gli interventi di ristrutturazione edilizia, sopraelevazione o ampliamento;
- non possono essere alterati gli elementi di maggior qualificazione della facciata quali terrazzi, modanature, marcapiani, bugnati, mensole, ecc. e tutti gli elementi di accentuazione compositiva.

**10.** La realizzazione di coperture a capanna è ammessa solo su con rapporto tra lato lungo e corto di almeno 2:1 per gli edifici principali e sempre per gli annessi agricoli mantenendo la linea di colmo parallela al lato maggiore dell'edificio.

**11.** E' fatto obbligo di verificare che l'intervento rispetti e salvaguardi le emergenze messe in evidenza nella *TAVOLA DI PIANO STRUTTURALE QP0 – patrimonio territoriale*.

**12.** Al fine di assicurare la tutela delle sistemazioni idraulico agrarie tradizionali, il miglioramento e la riqualificazione del fondo agricolo, degli spazi e della resede di pertinenza e il corretto inserimento paesaggistico degli interventi, il progetto delle opere e il rilascio dei conseguenti titoli abilitativi deve garantire il rispetto delle seguenti prescrizioni attuative ed operative:

- la realizzazione di nuove opere di accesso carrabile e pedonale è ammessa solo all'interno della resede individuata dal PO, privilegiando percorsi già esistenti e legittimati se privi di valore storico;
- la sezione massima degli accessi non dovrà essere superiore a 3 mt., avere sviluppo lineare (misurato al centro del tracciato), avere pendenza massima sull'intero tracciato non superiore al 12%;
- la superficie degli accessi, così come ogni altra opera di sistemazione esterna, non deve essere pavimentata e deve essere realizzata con materiali permeabili, preferibilmente in terra battuta, anche mista a ghiaia e/o pietra locale e asfalto architettonico, ovvero in piastre semplicemente appoggiate a terra in pietra locale, o in alternativa, mediante superfici inerbite trattate con griglie di irrigidimento del fondo che producano un effetto di mimetismo con le aree agricole circostanti; comunque escludendo asfalto, cemento e resine sintetiche;
- le eventuali nuove opere d'arte e muri di contenimento, devono essere realizzati con materiali lapidei di tipo locale e con tecniche tradizionali fino a produrre una texture che garantisca l'inserimento più adeguato in termini percettivi dei manufatti nel contesto paesaggistico ed ambientale. Inoltre le eventuali opere di contenimento, di movimentazioni di terra e scarpate, di regimazione idraulica, dovranno essere realizzate utilizzando tecniche locali (ciglioni e terrazzamenti in pietra a secco) o in alternativa con elementi e tecnologie dell'ingegneria naturalistica;
- nella realizzazione delle opere edilizie le modellazioni del terreno devono essere sempre caratterizzate dalla sistemazione a ciglioni, con la minima entità degli sbancamenti. Per tutti gli elementi di raccordo delle quote si prevede il ricorso all'ingegneria naturalistica e il massimo utilizzo di superfici inerbite.

Non è comunque ammessa l'alterazione e la trasformazione permanente delle sistemazioni idraulico agrarie storico - tradizionali esistenti (da documentare con adeguato ed esaustivo rilievo fotografico esteso all'intera area oggetto di intervento), dei filari alberati, delle alberature segnaletiche e monumentali, dei manufatti storico-tradizionali e di quelli funzionali alle pratiche agricole e colturali, con particolare riferimento per terrazzamenti, muri di contenimento anche a secco, lunette, ciglioni, opere di regimazione idraulica e microreticolo di controllo delle acque meteoriche e superficiali.

# **CAPO V**

## **COMPONENTI DIMENSIONALI E TECNICO-ESTETICHE DEGLI EDIFICI**

### **ART. 91 STRUTTURE PERIMETRALI VERTICALI**

1. I criteri generali da seguire nella realizzazione di tutti gli interventi sono:
  - il mantenimento, la conservazione e quando è il caso, il restauro delle murature antiche e di pregio;
  - l'impiego di strutture non murarie (telai in cemento armato e in acciaio) coerenti con la tipologia degli edifici e con la loro espressione architettonica;
  - l'integrazione appropriata delle strutture portanti contemporanee (intelaiate e tamponate) nei contesti di edilizia muraria.

Nei seguenti casi i criteri per la realizzazione delle strutture sono prescrittivi:

#### **FABBRICATI CLASSIFICATI A1a, A2, A3, M, 1, 2 e R POSTI IN TERRITORIO URBANIZZATO**

2. Nella costruzione di nuove strutture a faccia a vista è richiesta l'utilizzazione di tecnologie e materiali tradizionali ricorrendo alla lettura delle strutture presenti nel contesto.
3. Eventuali opere di integrazione di parti deteriorate di murature esistenti saranno effettuate utilizzando materiali analoghi e le stesse tecnologie.
4. Qualora si usino materiali diversi (laterizi cavi, blocchi di calcestruzzo vibrato etc.) e tecnologie non tradizionali (strutture in calcestruzzo armato, etc.) la struttura sarà interamente intonacata o rivestita coerentemente con le caratteristiche del contesto.
5. Nelle strutture verticali realizzate in muratura portante eventuali riduzioni della sezione muraria si disporranno in corrispondenza della linea d'imposta dei solai e, nel caso di coperture a volta, a livello della linea dei davanzali delle finestre soprastanti.

#### **FABBRICATI CLASSIFICATI A3, M, 1, 2 e R ed RA POSTI IN TERRITORIO RURALE**

6. La modificazione o l'alterazione anche mediante demolizione parziale o totale di murature portanti determinanti per l'organizzazione tipologica dell'edificio è ammessa, ad eccezione degli interventi di restauro
7. abrogato
8. Per la costruzione di nuove strutture faccia a vista è prescritto l'uso di tecnologie e materiali tradizionali ricorrendo alla lettura delle strutture presenti nel contesto.
9. Nelle strutture verticali realizzate in muratura portante, eventuali riduzioni della sezione muraria sono ammesse in corrispondenza della linea d'imposta dei solai e nel caso di coperture a volta a livello della linea dei davanzali delle finestre soprastanti.

### **ART. 92 STRUTTURE ORIZZONTALI E DI COPERTURA**

1. I criteri generali da seguire nella realizzazione di tutti gli interventi sono:
  - il mantenimento e la conservazione delle volte, degli impalcati tradizionali in legno, legno e laterizio, ferro e laterizio con volticciole (anche negli interventi che richiedono il consolidamento statico e l'inserimento di canalizzazioni degli impianti) uniti, quando è il caso, al restauro delle strutture di pregio;
  - l'impiego di strutture di copertura coerenti con la tipologia degli edifici e con la loro espressione architettonica;
  - l'inserimento appropriato di strutture orizzontali leggere realizzate con tecniche attuali (legno lamellare, acciaio) sulle murature esistenti, in alternativa e in sostituzione dei solai con getti di cemento armato.

Nei seguenti casi i criteri per la realizzazione delle strutture sono prescrittivi:

**NEI FABBRICATI CLASSIFICATI A1a, A2, A3, M, 1, 2 e R ed RA, NEGLI INTERVENTI SOGGETTI A SCHEDE NORMA, INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE, DI RISTRUTTURAZIONE RICOSTRUTTIVA, SOSTITUZIONE E REALIZZAZIONE PERTINENZE E NELLE ADDIZIONI VOLUMETRICHE**

2. E' preferibile conservare quanto più possibile le strutture originarie.
3. Per i solai in legno o a volta di particolare pregio architettonico e decorativo, qualora deteriorati, si privilegiano opere di manutenzione e consolidamento.
4. L'eventuale cordolo, anche nel caso di piccoli rialzamenti, su murature faccia a vista dovrà essere opportunamente rivestito con gli stessi materiali della struttura, ovvero intonacato nel caso di facciate intonacate.
5. Nel caso di opere di sostituzione di intero solaio realizzato con materiali e tecnologie contrastanti con l'assetto prevalente del fabbricato, è preferibile che la nuova struttura venga realizzata in legno ovvero con altri materiali aderenti con la tipologia del fabbricato stesso. Per la formazione dell'impalcato si dovrà prevedere l'utilizzo di piastrelle in cotto o di assito in legno.
6. Non è consentito interrompere l'andamento delle falde per la realizzazione di terrazze a tasca.
7. La copertura degli edifici potrà essere piana, a falde inclinate o di altra forma purché sia coerente col progetto architettonico dell'edificio.
8. Le coperture a falde inclinate saranno sempre a gronda costante ed avranno pendenze non superiori al 30%. Sono comunque da evitare le soluzioni architettoniche che prevedano, senza motivo, più falde di diversa dimensione e orientamento su edifici a pianta compatta. L'interruzione delle falde in corrispondenza della linea di colmo è ammessa soltanto se corrisponde all'articolazione interna degli edifici, ad esclusione dei fabbricati ad uso industriale o artigianale nei quali tipologie consolidate presuppongono tali geometrie delle strutture
9. La pendenza delle falde di copertura degli edifici non dovrà essere superiore al 30%. Nel caso di coperture a volta o stondate queste dovranno essere comunque contenute nell'ideale sagoma di copertura ottenuta con le modalità sopradescritte
10. Gli interventi di ristrutturazione delle coperture esistenti, anche con modifiche all'andamento delle falde che presentano tipologie non usuali, sono ammessi, nel rispetto dei disposti del presente articolo impostando la nuova copertura con un'altezza in gronda pari alla media delle altezze preesistenti delle facciate dell'edificio e, a condizione che producano un limitato incremento volumetrico.

**ART. 93  
MANTI DI COPERTURA**

1. In tutto il territorio comunale i manti delle coperture a falde esistenti realizzati con tegole e coppi vanno conservati, reintegrati o sostituiti con manti analoghi; allo stesso modo vanno mantenuti e restaurati i lastrici solari degli edifici del Novecento sui quali è pertanto vietato applicare e lasciare in vista guaine e vernici impermeabilizzanti.
2. I manti dei nuovi edifici saranno realizzati con i materiali e i colori più idonei ad armonizzarsi con quelli degli edifici circostanti tenendo conto anche dell'impatto visivo delle coperture nelle vedute dall'alto e nelle foto aeree. Fanno eccezione i nuovi edifici nelle aree con coperture eterogenee (tegole marsigliesi, lastrici solari, elementi di fibrocemento) che non danno indicazioni chiare e gli edifici che fanno parte di piani attuativi ai quali è affidata la stesura delle apposite norme tecniche.
3. Le coperture piane debbono essere pavimentate o coperte con ghiaia o erba. E' vietato lasciare in vista guaine e vernici impermeabilizzanti.

**ART. 94  
LUCERNARI**

1. Non è ammessa la costruzione di abbaini.
2. L'installazione di finestre a tetto, in continuità con l'andamento delle falde, per

l'aeroilluminazione di locali sottostanti ad integrazione di finestre esistenti sulle facciate è limitata, nei fabbricati classificati A1a, A2, A3, M, 1, 2 e R ed RA, a due finestre per edificio principale, di misura non superiore a 1,00 mq l'una.

#### **ART. 95 COMIGNOLI, SFIATI E CANNE FUMARIE**

1. In tutte le zone del territorio comunale, comignoli, sfiati e canne fumarie devono essere coerentemente inseriti nel disegno della copertura e realizzati con materiali durevoli e appropriati.
2. Nei fabbricati classificati A1a, A2, A3, M, 1, 2 e R ed RA, i comignoli e gli sfiati vanno realizzati in muratura ed in forme tradizionali, comunque non in contrasto con il carattere tipologico consolidato dell'edificio. E' vietato l'uso di comignoli prefabbricati, tubi in plastica e fibrocemento. Nel caso in cui siano realizzate canne fumarie con elementi prefabbricati, dovranno essere intonacate e tinteggiate. Realizzazione di canne fumarie, comignoli o sfiati di materiali diversi da quelli precedentemente indicati dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ufficio previo parere della C.E. che ne valuterà il corretto inserimento rispetto all'armonizzazione del contesto.
3. Qualora si renda necessario il loro inserimento all'esterno delle pareti perimetrali degli edifici queste dovranno essere realizzati in modo da armonizzarsi con le forme architettoniche.
4. E' obbligatorio che ogni caldaia comunque alimentata, i caminetti, le stufe e i forni di ogni genere siano collegati ad una canna fumaria prolungata al di sopra della copertura del tetto del fabbricato. La quota di sbocco (dove per quota di sbocco si intende quella che corrisponde alla sommità del camino/canna fumaria, indipendentemente da eventuali comignoli) deve essere al di fuori della cosiddetta *zona di reflusso*, al fine di evitare la formazione di contro-pressioni che impediscano il libero scarico nell'atmosfera dei prodotti della combustione. E' necessario quindi che vengano adottate le altezze minime indicate negli schemi di fig. 15 del p.to 4.3.3. della norma UNI CIG 7129.

Una maggiore altezza sopra il tetto può essere imposta in casi particolari dall'ufficio edilizia per evitare pericoli, danno o disturbo agli edifici circostanti

Per le caldaie alimentate a gas metano a camera di combustione stagna di tipo C11-C31-C12-C32-C13-C33, gli scaldacqua unifamiliari a gas e per i radiatori autonomi a gas è ammissibile deroga per quanto attiene al prolungamento della canna fumaria al di sopra del tetto purché siano rispettate le distanze e le quote previste dalla norma UNI CIG 7129/01 e venga redatta una relazione tecnica sottoscritta dall'installatore abilitato che attesti le difficoltà che impediscono la realizzazione di idonea canna fumaria .

L'ufficio edilizia può concedere deroga previo parere dell'Azienda USL.

#### **ART. 96 AGGETTI DI GRONDA**

1. Negli edifici esistenti coperti a falde con manto di tegole le strutture di aggetto di gronda che non derivano da recenti interventi di sostituzione degli elementi originari o comunque consolidati, vanno conservate nelle caratteristiche dimensionali e nei materiali; nel caso di piccoli rialzamenti, così come nei casi di rifacimento dell'intera struttura, dovranno essere riproposte con le stesse tecnologie e caratteri formali.  
Eventuali interventi di sostituzione di elementi deteriorati o in contrasto con quelli esistenti vanno effettuati utilizzando materiali e tecniche analoghe a quelle consolidate.
2. Nel caso di rifacimento di strutture derivanti da interventi di sostituzione di strutture preesistenti e non consolidate con la tipologia dell'edificio, queste vanno realizzate nei seguenti modi:
  - aggetto di gronda realizzato con file di mezzane in cotto e variamente articolato;
  - aggetto di gronda realizzato con morali in legno sagomati, con o senza sottomensola e impalcato di mezzane in cotto o scempiato di tavole limitato da seggiola finale.
3. La dimensione dell'aggetto deve essere proporzionata con le dimensioni della facciata, la

tipologia e le caratteristiche architettoniche dell'edificio e comunque non superiore a cm 80,00.

4. Nei fabbricati classificati A1a, A2, A3, M, 1, 2 e R ed RA è vietata la realizzazione di aggetti di gronda in cemento o laterizio.

5. Nella nuova edilizia l'aggetto di gronda, ove previsto, sarà proporzionato con le dimensioni del fabbricato e col tipo di copertura adottato. In particolare:

- in tipologie di tetto a capanna, in corrispondenza dei timpani non saranno ammessi aggetti di gronda superiori a cm. 40 misurati dal piano della facciata (fatti salvi gli edifici specialistici);
- in tipologie di tetto piano gli aggetti di gronda realizzati con solette piane a sbalzo saranno rastremati ed avranno un elemento di raccordo con il filo della facciata.

6. L'aggetto potrà essere realizzato o attraverso tecnologie e materiali tradizionali (travetti in legno con impalcato in cotto, mezzane in legno etc.) ovvero attraverso la realizzazione di strutture in tecnologie contemporanee (gronde interamente in cemento). Nel caso di utilizzo di tavelle o tavelloni in laterizio questi andranno comunque intonacati e tinteggiati.

#### **ART. 97 CANALI DI GRONDA E PLUVIALI**

1. I canali di gronda ed i discendenti saranno realizzati in lamiera di rame, o in lamiera verniciata, preferibilmente di sezione circolare. Non è consentito l'utilizzo di elementi in materiali plastici o in fibrocemento.

2. I pluviali posti su facciate prospettanti vie o spazi pubblici, ad esclusione degli edifici con murature in pietra, dovranno essere preferibilmente contenuti entro la muratura nel loro tratto terminale per un'altezza, misurata dal marciapiede o dalla quota stradale, pari a quella del primo interpiano. Nel punto di inserimento entro la muratura dovranno essere posti in opera opportuni gocciolatoi. Negli altri casi è ammesso l'utilizzo di terminali di pluviali in ghisa.

#### **ART. 98 SCALE**

1. Le strutture di collegamento verticale, esterne agli edifici, vanno conservate e mantenute se non in contrasto con l'assetto tipologico consolidato. Eventuali interventi di consolidamento o di sostituzione di parti deteriorate o mancanti, o dell'intera struttura, possono essere eseguiti ferme restando la localizzazione della struttura in relazione al fabbricato, la forma e l'utilizzo di materiali analoghi a quelli esistenti.

2. Qualora si rendano necessari interventi su strutture che nel corso degli anni hanno progressivamente perduto la loro connotazione tipologica a seguito della sostituzione o della giustapposizione di elementi, anche di rivestimento, incongrui ovvero contrastanti con l'assetto tipologico, è auspicabile che tali interventi prevedano la demolizione delle strutture aggiunte e la ricostituzione dell'assetto originario. Sono da evitare rivestimenti delle pedate e delle alzate realizzate con elementi di monocottura o altri materiali ceramici a favore di elementi in pietra locale o laterizio.

3. Scale esterne di evidente origine superfetativa, contrastanti con l'assetto tipologico dell'edificio devono essere preferibilmente demolite qualora ciò non impedisca l'accessibilità alle singole unità abitative e comunque in caso di interventi di riorganizzazione complessiva del fabbricato.

4. Negli immobili classificati in territorio rurale sono vietate scale esterne e modifiche che rompano in modo irreversibile l'unità del complesso. Diverse soluzioni potranno essere valutate dalla C.E.

5. Vani scale posti al di sopra della linea di gronda del fabbricato, fino ad un volume massimo di 30 mc, non si considerano ai fini del computo dell'altezza del fronte.

**ART. 99**  
**ORIZZONTAMENTI DI FACCIATA**

1. Cornici marcapiano e marca-davanzale, elementi decorativi sottogronda di particolare pregio architettonico, devono essere mantenuti e conservati con adeguate tecniche di restauro. Eventuali parti deteriorate devono essere sostituite utilizzando tecnologie costruttive o materiali del tutto analoghi a quelli esistenti.
2. Nel caso di esecuzione ex novo di tali orizzontamenti questi dovranno essere realizzati con materiali e tecniche costruttive tradizionali quali cornici in pietra semplice o lavorata, marcapiani in muratura intonacata etc.
3. Nella nuova edilizia elementi marcapiano, marcadavanzale o decorazioni sottogronda sono ammessi purché di semplice e lineare disegno e sempreché coerenti con l'architettura complessiva dell'edificio.

**ART. 100**  
**BASAMENTI**

1. Devono essere privilegiate opere di conservazione, attraverso opportuni interventi di manutenzione e restauro, eventuali opere di definizione delle zone basamentali degli edifici. Eventuali sostituzione di elementi o parti di elementi deteriorate va effettuata utilizzando materiali analoghi a quelli esistenti.
2. Nel caso di interventi generalizzati ai fabbricati o comunque di rifacimento delle facciate è preferibile individuare uno zoccolo, qualora la tipologia edilizia lo contempli, quale mediazione tra la struttura verticale e il marciapiede o la strada, opportunamente proporzionato con le dimensioni della facciata e comunque mai superiore all'altezza del primo interpiano o della linea del marcadavanzale. Esso potrà essere individuato o attraverso la posa in opera di elementi in pietra locale, od altri materiali lapidei, o attraverso particolari tecniche di lavorazione dell'intonaco (rigatura, bugnatura, etc.) ovvero attraverso tinteggiatura con colori differenti dal campo della facciata e nelle tonalità tipiche locali.
3. La sporgenza dello zoccolo sugli spazi pubblici non potrà superare la profondità massima di cm 8,00

**ART. 101**  
**APERTURE**

1. Davanzali, architravi, stipiti e cornici di particolare pregio devono essere conservati attraverso opportuni interventi di consolidamento o restauro. L'eventuale sostituzione di parti deteriorate dovrà avvenire utilizzando elementi della stessa forma e realizzati con gli stessi materiali.
2. Per quelle aperture che hanno perduto la loro dimensione o posizione originaria o consolidata a seguito di interventi che non hanno portato ad una ridefinizione coerente dell'intero edificio, è auspicabile che, contemporaneamente ad interventi di ristrutturazione complessiva del fabbricato, si proceda ad una loro ridefinizione dimensionale.
3. In occasione di opere di rifacimento delle facciate si richiede che eventuali davanzali, soglie, gradini e cornici di riquadrimento delle aperture derivanti da interventi di sostituzione e realizzati con materiali estranei alla tradizione, siano sostituiti con altri elementi realizzati in forme e materiali tipici (pietra, cemento lavorato, ecc.).
4. Non è consentito stonacare e mettere in vista piattabande o archi di scarico posti al di sopra delle aperture o altre particolari tessiture murarie pensate per essere intonacate
5. Tutte le strutture occasionali e di allestimento quali vetrine di negozi, bacheche saranno inserite nella muratura evitando di sovrapporsi a stipiti, davanzali, cornici ed ogni altro elemento di pregio.
6. Le soglie delle aperture verso l'esterno così come i gradini esterni devono essere realizzate in pietra locale o laterizio.
7. Nel dimensionamento delle aperture, nel numero e nella loro localizzazione va tenuto conto della gerarchia dei fronti determinata dall'orientamento del fabbricato. Nell'edilizia di base la

dimensioni e le proporzioni delle aperture saranno coerenti con i caratteri costruttivi degli edifici.

#### **ART. 102 BALCONI, TERRAZZI**

1. Nei fabbricati classificati A1a, A2, A3, M, 1, 2 e R ed RA non è consentito realizzare balconi e terrazze a sbalzo, o di ogni altro tipo, sui fronti principali degli edifici esistenti a meno che la loro preesistenza sia comprovata da adeguata documentazione storico-architettonica e comunque non siano in contrasto con l'architettura complessiva dell'edificio.
2. Negli edifici di nuova costruzione balconi e terrazze devono essere coerenti con il progetto generale dell'edificio, sono comunque da escludersi soluzioni che interrompano la leggibilità del fronte su strada attraverso l'uso generalizzato di terrazze in lunghezza. Comunque essi sono consentiti al di sopra di m 3,50 dal marciapiede pubblico e con aggetto non superiore alla larghezza del marciapiede e comunque non superiore a ml 1,50. Nel caso di mancanza di marciapiede sono consentiti al di sopra di m 4,00 dalla sede stradale con aggetto non superiore a m 1,20.
3. La realizzazione di terrazzi a terra è consentita, se del caso previo parere della C.E. sull'impatto estetico, ambientale o paesaggistico, anche di profondità superiore a 1,50, ma non costituisce sagoma ai fini della localizzazione sottostante della eventuale cantina.

#### **ART. 103 INFISSI ESTERNI**

**I seguenti criteri sono prescrittivi nei FABBRICATI CLASSIFICATI A1a, A2, A3, M, 1, 2 e R ed RA**

1. Si prevede la conservazione degli infissi originali o la loro sostituzione con elementi identici per forma e materiali. In particolare vanno conservati i portoni e i portoncini in legno.
2. Nella sostituzione di intere finestre, o delle sole parti vetrate, si manterranno o si ripristineranno le tradizionali tripartizioni delle specchiature trasparenti. Non sono ammessi in ogni caso l'installazione di vetri a specchio e fumé.
3. Le persiane e gli sportelloni in legno vanno conservati o sostituiti con elementi di analogo disegno e materiale verniciati con i colori comuni. Il fissaggio di questi elementi sarà realizzato con cardini metallici murati ed è quindi escluso per questi infissi l'impiego dei telai "a madonna".
4. E' vietato di norma l'utilizzo di avvolgibili.
5. Nel caso di apertura di nuove porte e finestre su edifici esistenti gli infissi saranno realizzati con gli stessi criteri che si utilizzano per la sostituzione di infissi vecchi, fatto salvo l'uso di telai metallici verniciati nelle porte vetrate dei piani terra. E' comunque escluso l'impiego di telai metallici non verniciati e di telai di plastica. Sono da preferirsi soluzioni a due ante simmetriche o ad anta unica.
6. I locali ad uso commerciale, artigianale ecc. posti al piano terreno dei fabbricati dovranno avere i serramenti realizzati in legno o in metallo verniciato nei colori comuni. Per le aperture di garage prospettanti spazi pubblici non è ammesso l'utilizzo di serrande o basculanti in lamiera metallica. E' altresì ammesso l'utilizzo di portoni sezionati in legno oppure ad ante incernierate, lasciati con il materiale a vista tonalizzato o verniciati nei colori comuni.
7. Eventuali soluzioni diverse ritenute equipollenti sotto il profilo estetico architettonico potranno essere valutate dalla C.E.

**IN TUTTE LE ALTRE ZONE, i seguenti criteri hanno valore di indirizzo:**

8. Sono ammessi serramenti in legno o metallo verniciato ma sono esclusi vetri a specchio e fumé. Questi ultimi sono ammessi unicamente nelle grandi pareti vetrate degli edifici non residenziali ma non per i serramenti di locali ad uso commerciale o artigianale posti in edifici residenziali.

## ART. 104 INTONACI E TINTEGGIATURE

L'amministrazione comunale predisporrà apposito Piano del Colore che disciplinerà le tinteggiature degli edifici anche all'esterno delle aree vincolate ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

**I seguenti criteri sono prescrittivi nei fabbricati classificati A1a, A2, A3, M, 1, 2 e R ed RA:**

1. Gli intonaci esterni dovranno essere realizzati con malta di calce, coerentemente con le caratteristiche consolidate della zona. E' altresì ammesso l'utilizzo di intonaci con altre composizioni purché garantiscano la possibilità di traspirazione della struttura e abbiano caratteristiche di finitura superficiale assimilabili a quelli tradizionali. E' consentito l'uso di tempere idrorepellenti di colori assimilabili alla tinteggiatura a calce;
2. Si auspica un comportamento progettuale che valuti attentamente la qualità delle tessiture murarie nel disegno delle facciate ed il loro significato nel contesto. In questo senso si devono lasciare in vista o stonacare solo i paramenti murari a conci regolari costruiti per rimanere senza intonaco e mantenere o ripristinare l'intonaco, con materiali e tecniche tradizionali, sulle altre murature in pietra, specie su quelle in ciottoli o rincocciate.
3. Non è consentita la stuccatura a base di malta di cemento delle murature in pietra a vista né l'applicazione di intonaci al quarzo o comunque sintetici. La loro stuccatura, anche coprente "a rasopietra", nei casi di murature irregolari e rincocciate, dovrà avvenire a base di malta di calce e/o cemento bianco, misto a inerti e terre locali
4. Eventuali decorazioni pittoriche sulle facciate o all'interno degli edifici vanno conservate e restaurate attraverso opportune tecniche.
5. Negli edifici di valore storico - architettonico, in occasione di interventi di tinteggiatura delle facciate si devono eseguire saggi per individuare i colori preesistenti da riproporre. In caso di mancanza di tracce di vecchie coloriture che costituiscono materiale documentario per l'utilizzo di specifiche tinte saranno da utilizzare colori analoghi a quelli tradizionali a base di calce. E' sconsigliato quindi l'utilizzo di vernici al quarzo o simili. E' consentito l'uso di tempere idrorepellenti di colore e caratteristiche assimilabili alla tinteggiatura a calce.
6. Nelle nuove costruzioni E' consentito l'uso di tempere idrorepellenti purché di colore assimilabili alla tinteggiatura a calce.
7. Qualora la tinteggiatura delle facciate dei fabbricati siti nelle aree contemplate dalle lettere c) e d) dell'art 136 comma 1 o dalla lettera m) dell'art 142 comma 1 della L 42/2004 (complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici, bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze; zone di interesse archeologico) sia sottoposta all'obbligo della **preventiva autorizzazione paesaggistica** in base alle disposizioni degli artt 146 e 149 comma 1 lett a), l'amministrazione competente su parere vincolante del soprintendente (parere obbligatorio non vincolante se approvate le prescrizioni d'uso dei beni paesaggistici tutelati e se verificato l'avvenuto adeguamento degli strumenti urbanistici) o il Ministero, possono ordinare che alle facciate medesime sia dato un colore che armonizzi con la bellezza d'insieme La disposizione vale anche per i beni culturali di cui all'art 10 comma 1 e comma 3 lett. a) e d) (art 154 del D. Leg. 42/2004 mod. e int.).

## ART. 105 TENDE, TETTOIE E FORNI/LEGNAIE, PENSILINE, LOGGE E PORTICI

1. Le tende da sole che aggettano dal filo delle facciate prospettanti su spazi pubblici sono consentite unicamente per la protezione di esercizi commerciali al piano terra. Le tende retrattili devono sporgere al massimo di metri 1.50, con altezza minima di m 2,20 dal suolo, senza creare intralcio alla circolazione e saranno realizzate in tela impermeabile di colore non contrastante con i caratteri cromatici dell'edificio e con la zona urbana di riferimento.

Le tende da sole possono essere sostenute da montanti a condizione che questi siano in metallo

e di sezione limitata.

Il soggetto interessato al rilascio di autorizzazione per l'installazione di tende deve presentare relativa domanda presso l'ufficio competente corredata da idonea documentazione.

2. Nei fabbricati classificati A1a, A2, A3, M, 1, 2 e R ed RA, ~~tettoie~~ e le pensiline sono ammesse solo sulle aperture prospettanti su spazi privati purché realizzate in ferro e vetro di disegno semplice con oggetto contenuto.

3. Per la realizzazione di logge o portici in edifici esistenti in muratura si terrà presente, nel dimensionare i piedritti, il rapporto tra pieni e vuoti che caratterizza le zone a vocazione muraria, preferendo soluzioni che permettano la percezione della struttura lavorante per masse.

4. Portici e logge saranno posti preferibilmente nelle facciate orientate verso sud.

5. Le tettoie e le logge, o loro porzioni, escluse dal computo della SE (a rilevanza non volumetrica), sono ammesse fino ad una dimensione massima del 30% della superficie coperta dell'unità immobiliare residenziale dell'edificio principale (e/o delle unità turistico ricettive) senza considerazione delle autorimesse, pertinenze e corpi accessori.

6. Per ciascuna unità residenziale è ammessa la realizzazione di forni e legnaie che comunque non potranno superare la superficie accessoria massima di 10 mq comunque aperta su due lati.

#### **ART. 106**

#### **INSEGNE, TARGHE, BACHECHE, VETRINE – EDICOLE**

E' ammessa l'installazione di insegne, targhe e bacheche (così come definite nel Glossario) fuori dai negozi e dagli edifici previo rilascio dell'Autorizzazione da parte del Servizio competente.

Il soggetto interessato al rilascio di autorizzazione per l'installazione di insegne, targhe e bacheche deve presentare relativa domanda presso l'Ufficio competente al rilascio allegando la seguente documentazione:

- elaborato grafico in duplice copia ed in scala opportuna (normalmente 1:20) rappresentando le dimensioni dell'opera, la relativa altezza e da terra, il posizionamento rispetto alla facciata dell'edificio interessato, l'ampiezza della strada o spazio interessato e ingombro del marciapiede ed un foto inserimento;
- estratto di mappa catastale con individuazione dell'immobile interessato e la posizione del manufatto;

**I seguenti criteri sono prescrittivi per i fabbricati classificati A1a, A2, A3, M, 1, 2 e R ed RA:**

1. Insegne, iscrizioni o targhe di pregio storico o architettonico vanno conservate attraverso opportuni interventi di manutenzione o restauro.

3. Le nuove insegne degli esercizi commerciali vanno contenute entro il vano dell'apertura dell'esercizio stesso. In ogni modo non dovranno mascherare né demolire eventuali stipiti o architravi di pregio architettonico.

4. Per quanto concerne la dimensione e il tipo di insegne e targhe si rimanda al Piano Generale degli Impianti Pubblicitari, comunque dovranno essere in armonia con le linee architettoniche e con i caratteri cromatici dell'edificio e con la zona urbana di riferimento. Sono vietate le insegne a bandiera. Sono altresì vietate le insegne luminose realizzate con materiali plastici o tubi al neon. Sono quindi da preferirsi insegne illuminate da opportune lampade. Sono altresì vietate le insegne a libro su suolo pubblico.

5. Le targhe debbono essere collocate di norma in prossimità dell'ingresso dell'edificio in cui è situata l'attività e su una porzione di superficie muraria. Esse non debbono sporgere più di 5 cm. dal piano della facciata. Nel caso di più targhe afferenti ad una stessa apertura esse devono essere contenute entro idoneo supporto ordinatore o comunque installate in armonia fra loro.

6. Non è consentita la collocazione di targhe su porte, portoni, cancelli o altri tipi di infisso mobile quando costituiscono una testimonianza significativa dal punto di vista storico, artistico ed ambientale.

7. Placche di campanelli e buche per lettere vanno realizzate evitando comunque l'uso della plastica e dell'alluminio anodizzato e vanno poste in opera avendo cura di non occultare gli stipiti delle aperture.

**NELLE ALTRE AREE i seguenti criteri hanno valore di indirizzo:**

**8.** Fatta salva l'osservanza delle norme del "Regolamento comunale" e del "Piano Generale degli Impianti Pubblicitari" che disciplina anche il tipo, le caratteristiche e dimensioni su suolo pubblico o di uso pubblico, della collocazione delle insegne di esercizio pubblicitarie e della cartellonistica, le insegne, i cartelli, le lampade e lampioni, i rivestimenti decorativi a contorno delle aperture dei negozi, le mostre-vetrine e le serrande dei negozi stessi, le relative diciture, le mostrine a muro, i quadri e le tabelle di pubblicità, gli oggetti che a scopo pubblicitario ed a qualsiasi altro scopo si intenda apporre alle fronti o sotto i portici dei fabbricati, dovranno essere eseguiti e posti in opera a regola d'arte e dovranno risultare in armonia con le linee architettoniche e con le tinte e decorazioni dei fronti e dei portici medesimi.

**9.** In attesa di apposito censimento e relativo piano di settore, le vetrine, le insegne, di valore o interesse storico sono vincolati alla conservazione od al ripristino.

**10.** Gli aggetti massimi delle vetrine debbono essere contenuti entro il piano della facciata a cui appartengono.

**11.** Per l'ubicazione di chioschi, edicole od altre installazioni anche a carattere provvisorio, fuori dai centri abitati, si applicano le disposizioni di cui all'art. 32 del presente Regolamento Edilizio.

**12.** In caso di proposte di installazioni non rispondenti ai riferimenti di cui ai commi precedenti, l'ufficio può acquisire parere della C.E.

#### **ART. 106 BIS CARTELLONISTICA ED ALTRI MEZZI PUBBLICITARI**

**1.** L'installazione di cartellonistica pubblicitaria ed altri mezzi pubblicitari, sia su strade comunali, provinciali o statali è ammessa solo negli spazi previsti dal Piano Generale degli Impianti Pubblicitari rispettandone anche dimensione e tipo previsti.

Valgono le disposizioni previste dal vigente Codice della Strada e nel rispetto del suo Regolamento di Attuazione.

**2.** Il soggetto interessato al rilascio di autorizzazione per l'installazione cartellonistica ed altri mezzi pubblicitari deve presentare relativa domanda presso l'ufficio competente allegando la seguente documentazione:

- elaborato grafico in duplice copia ed in scala opportuna (normalmente 1:20) rappresentando le dimensioni dell'opera, la relativa altezza e da terra, il posizionamento rispetto alla facciata dell'edificio interessato, l'ampiezza della strada o spazio interessato e ingombro del marciapiede e foto inserimento;
- estratto di mappa catastale con individuazione dell'immobile interessato e la posizione del manufatto;
- parere degli Enti proprietari del suolo;
- titolo di disponibilità se ricadente in area privata;
- pagamento della tassa di occupazione di suolo pubblico.

**3.** Nell'ambito e in prossimità dei BENI PAESAGGISTICI è vietata la posa in opera di cartelli e altri mezzi pubblicitari se non previa autorizzazione dell'amministrazione competente, che provvede su parere vincolante del soprintendente (parere obbligatorio non vincolante se approvate le prescrizioni d'uso dei beni paesaggistici tutelati e se verificato l'avvenuto adeguamento degli strumenti urbanistici). Decorso inutilmente i termini senza che sia reso il prescritto parere, l'amministrazione può procedere ai sensi di legge (art 153 D.Leg. 42/2004 comma 1 modificato con D.Leg 63/2008).

**3bis.** E' vietato collocare o affiggere cartelli o altri mezzi di pubblicità sugli edifici e nelle aree tutelati come BENI CULTURALI. Il collocamento o l'affissione possono essere autorizzati dal soprintendente quando non danneggino l'aspetto, il decoro o la pubblica fruizione di detti immobili. L'autorizzazione è trasmessa a cura degli interessati agli altri enti competenti all'eventuale emanazione degli ulteriori atti abilitativi. Per l'utilizzo a scopi pubblicitari delle coperture dei ponteggi predisposti per l'esecuzione degli interventi di conservazione dei beni culturali, il soprintendente, valutata la compatibilità con il carattere artistico o storico, rilascia o nega il nullaosta o l'assenso per un periodo non superiore alla durata dei lavori. Alla richiesta di nullaosta deve essere allegato il contratto di appalto dei lavori medesimi. (art 49 D.Leg. 42/2004

comma 1 e 3 modificato con D.Leg 63/2008).

**4. LUNGO LE STRADE** site nell'ambito e in prossimità dei BENI PAESAGGISTICI è la posa in opera di cartelli o altri mezzi pubblicitari, salvo l'autorizzazione rilasciata ai sensi della normativa in materia di circolazione stradale e di pubblicità sulle strade e sui veicoli, previo parere favorevole del soprintendente sulla compatibilità della collocazione o della tipologia del mezzo pubblicitario con i valori paesaggistici degli immobili o delle aree soggette a tutela (art 153 D.Leg. 42/2004 comma 2 modificato con D.Leg 63/2008)

**4bis LUNGO LE STRADE** site nell'ambito o in prossimità dei BENI CULTURALI, è vietata la posa in opera di cartelli o altri mezzi pubblicitari, salvo l'autorizzazione rilasciata ai sensi della normativa in materia di circolazione stradale e di pubblicità sulle strade e sui veicoli, previo parere favorevole del soprintendente sulla compatibilità della collocazione o della tipologia del mezzo pubblicitario con l'aspetto, il decoro e la pubblica fruizione dei beni tutelati.(art 49 D.Leg. 42/2004 comma 2)

**5.** Le funzioni della Commissione Edilizia di cui all'art.12 del Piano Generale degli Impianti Pubblicitari sono svolte dalla C.E.

#### **ART. 107**

### **RECINZIONI, CONFINI TRA RESEDI, RINGHIERE, CANCELLATE E INFERRIATE**

**a)** Devono essere osservate le distanze dal confine stradale previste dal regolamento di attuazione del Codice della strada, riportate all'art 32 del presente regolamento edilizio e nell'ALLEGATO TECNICO DISTANZE DA STRADE E FERROVIE.

**b)** E' prescritta l'adozione di parapetti o di altre opere di protezione e di riparo per cortili, ballatoi e terrazze e spazi comunque accessibili che prospettino su terreni, rampe, parti di edifici posti a quota inferiore con un dislivello maggiore di 50 cm

**c)** Fino all'approvazione del Piano comunale per le strutture di raccolta dei rifiuti, i privati che intendono edificare e/o recintare lotti prospicienti collocazioni già in essere di cassonetti, debbono lasciare uno spazio di lunghezza adeguata alla sistemazione di due cassonetti.

**I seguenti criteri sono prescrittivi nei fabbricati classificati A1a, A2, A3, M, 1, 2 e R ed RA**

**1.** Gli elementi di recinzione in ghisa, pietra o altro materiale della tradizione aventi carattere storico saranno mantenuti con opportuni interventi di conservazione. Eventuali sostituzioni di parti deteriorate dovranno essere eseguite attraverso l'utilizzo di elementi di uguale forma e materiale.

**2.** La sostituzione di ringhiere in ferro o ghisa con parapetti pieni in muratura per balconi, terrazze e logge non è ammessa, sempre che la loro preesistenza non venga documentata attraverso relazione storico-architettonica.

**3.** E' ammesso l'utilizzo di grate in ferro su finestre o aperture poste al piano terreno degli edifici purché di disegno semplice e lineare.

**4.** Ogni altra opera in ferro quali cancellate o ringhiere di nuova esecuzione dovrà essere eseguita con disegni lineari e semplici e verniciata nei colori comuni.

**I seguenti criteri sono prescrittivi per il TERRITORIO RURALE**

**5.** Opere od elementi di recinzione aventi carattere storico o tipologico vanno di norma conservate e mantenute attraverso adeguate tecniche di restauro, siano queste muri di recinzione delle proprietà o strutture di definizione degli accessi alle stesse (strutture a sostegno di cancelli).

**6.** Sono da considerarsi elementi di definizione delle proprietà agricole anche filari di arbusti o alberi che vanno quindi trattati alla stregua delle opere murarie, garantendone la conservazione.

**7.** Eventuali nuove opere per la realizzazione di strutture di recinzione sono consentite nelle seguenti forme:

- rete a maglie metalliche sostenuta da montanti in ferro, legno o calcestruzzo di altezza non superiore a m. 2,00;
- muri realizzati in pietra faccia a vista o con altri elementi (blocchi in calcestruzzo, laterizio etc.) purché intonacati e tinteggiati di altezza non superiore a m. 1,80;
- porzione in muratura e soprastante rete a maglie metalliche o ringhiera in ferro di altezza

- complessiva non superiore a m. 1,80;
- arbusti da siepe o alberi a filare in essenze tipiche del luogo.
- 8.** Per la definizione degli accessi alle proprietà è consentita la realizzazione di strutture in muratura in pietra o mattoni faccia a vista o in altri materiali purché intonacati e tinteggiati ovvero di strutture realizzate in ferro. Le opere in ferro per l'esecuzione di cancelli e cancellate e degli elementi di sostegno di questi dovranno essere realizzati in forme semplici.
- 9.** Non è consentito costruire muri divisorii nell'ambito delle corti, anche di edifici lineari, per le quali sono ammesse suddivisioni solo con piante ed elementi amovibili.
- 10.** Le recinzioni sono ammesse, nel rispetto del regolamento edilizio, nei soli resedi strettamente connessi alle abitazioni e che non suddividano corti comuni. Sono ammesse delimitazioni di aree di lavoro, allevamento, percorsi con staccionate in legno o con siepi e rete a maglia sciolta, arbusti e alberature di specie tipiche.
- NELLE ALTRE AREE i seguenti criteri hanno valore di indirizzo:**
- 11.** Ad esclusione del centro storico di Camaiore, per i confini tra aree di pertinenza private oltre che le soluzioni precedentemente indicate è ammesso inoltre l'uso di rete a maglie metalliche plastificate sorretta da montanti in ferro, il tutto di altezza non superiore a m. 2,00 e purché associata a siepe o a piante rampicanti.
- 12. In tutti i casi** è facoltà dell'Ufficio avvalersi della C.E. per la valutazione dell'impatto ambientale e paesaggistico di soluzioni non conformi o non specificamente disciplinate dal presente articolo.

#### **ART. 108 CANALIZZAZIONI E SCAVI**

**I seguenti criteri sono prescrittivi nei fabbricati classificati A1a, A2, A3, M, 1, 2 e R ed RA**

- 1.** Canalizzazioni e cavi del gas, elettrici, telefonici, ecc. devono essere installati sotto traccia quando non in contrasto con le normative vigenti in materia.
- 2.** Sportellini di chiusura di vani contatore devono essere realizzati in ferro e tinteggiati nei colori della porzione di muratura in cui si inseriscono.
- 3.** E' fatto divieto di demolire, per la realizzazione dei vani contatore, parti di muratura di valore storico o cornici e stipiti di pregio.

**NELLE ALTRE AREE i seguenti criteri hanno valore di indirizzo:**

- 4.** E' auspicabile che canalizzazioni e cavi del gas, elettrici, telefonici ecc. vengano installati sotto traccia quando ciò non sia in contrasto con le normative vigenti in materia.
- 5.** I vani contatore, nel caso di edifici non prospettanti direttamente su vie o spazi pubblici, devono essere preferibilmente localizzati nel lotto in modo tale da consentire l'ispezione. Qualora questi vengano posti in margine a strade pubbliche devono essere previste delle strutture adatte al loro contenimento che offrano soluzioni architettonicamente coerenti con l'edificio a cui si riferiscono; essi devono, in quest'ultimo caso, essere quanto più possibile integrati con le strutture di recinzione.
- 6.** I contatori relativi alle adduzioni di acqua, energia elettrica, gas ecc. devono essere installati in appositi vani ispezionabili secondo le normative vigenti in materia. Tali vani devono essere quanto più possibile inseriti organicamente nella struttura a cui fanno riferimento, sia questa la muratura esterna dell'edificio o parte della struttura di recinzione.

#### **ART. 109 ANTENNE TELEVISIVE E PARABOLE SATELLITARI**

- 1.** In edifici composti da più unità immobiliari si installeranno antenne televisive condominiali con le modalità indicate nelle norme generali.
- 2.** Le parabole satellitari sono ammesse solo sopra le coperture degli edifici e nei giardini privati. Ne è vietata l'installazione su balconi o terrazze prospettanti vie e pubblici spazi.

**ART. 110**  
**GIARDINI, ARREDI DA GIARDINO**

**1. GIARDINI:**

**I seguenti criteri sono prescrittivi per le TERRITORIO RURALE**

- Nella progettazione dei giardini deve essere considerato il significato che al mondo vegetale veniva attribuito dalla cultura abitativa rurale. Il significato era principalmente quello di ricreare un microclima attorno all'abitazione oltre che di decoro.
- Per questa ragione la localizzazione delle specie arboree ed arbustive segue una vera e propria zonizzazione: specie sempreverdi venivano di norma collocate all'opposto della facciata principale quale barriera protettiva per il fabbricato dai venti freddi dominanti mentre di norma verso sud venivano disposte le essenze caducifoglie ombreggianti durante il periodo estivo e che comunque in inverno permettono l'irraggiamento solare del fabbricato.

**NELLE ALTRE AREE i seguenti criteri hanno valore di indirizzo:**

- Sono consentiti, per la realizzazione di giardini di pertinenza delle abitazioni esistenti o di nuova costruzione, gli impianti di essenze autoctone o comunque tipiche del luogo, in particolare essenze appartenenti alla macchia mediterranea ed alla vegetazione apuana.
- I progetti dovranno comprendere, nel caso dei giardini urbani, anche l'indicazione delle modalità di irrigazione durante il periodo estivo, con riferimento alle risorse idriche disponibili.

**2. ARREDI DA GIARDINO:**

- *piccoli manufatti con funzioni accessorie art.137 c.1 lett.a6) (es. casette attrezzi)* E' ammessa su tutto il territorio la realizzazione di manufatti privi di rilevanza edilizia, come definiti e disciplinati dalla DCC n.8/2016 al p.to 14, all'interno della resede così come definita all'art. 5 delle NTA del PO.
- *elementi di arredo di cui all'art.137 c.1 lett.a1, a2, a3, a4) (es. pergolati, gazebo, pavimentazioni, piccoli forni prefabbricati)* sono ammessi su tutto il territorio nella resede così come definita all'art. 5 delle NTA del PO e sono ammesse le deroghe di cui all'art.48 c.2 relativamente ai limiti della pertinenza, previo parere C.E.
- *pergolati e gazebo:*
  - a) sono entrambi costituiti da strutture leggere, facilmente smontabili e non stabilmente infisse al suolo (non è consentito alcun genere di fondazione) che in ogni caso non possono superare l'altezza massima di mt. 3;
  - b) i pergolati devono essere composti da elementi verticali e orizzontali non inclinati, metallici o lignei;
  - c) i gazebo devono essere costituiti da telaio in legno o ferro, aperti su tutti i lati, coperti con materiali facilmente rimovibili. La superficie coperta da gazebo, dovrà verificare l'indice di permeabilità;
- *vasche per il tempo libero o per il decoro:*
  - a) *vasche riconducibili all'art.137 c1 lett. a6):* nei limiti di 9 mq senza alterazioni morfologiche del terreno e senza le deroghe di cui all'art.48 relativamente ai limiti della pertinenza.
  - b) *vasche riconducibili all'art.136 c1 lett. h):* senza alterazioni morfologiche del terreno e con le deroghe di cui all'art.48 relativamente ai limiti della pertinenza. Dette strutture non potranno comunque rimanere installate per un periodo superiore a 180 gg.

**3.** Nei fabbricati classificati A1a, A2, A3, M, 1, 2 e R ed RA, quanto previsto ai commi precedenti è ammesso nel rispetto di quanto all'art.83 del presente Regolamento (prescrizioni sugli interventi nei fabbricati classificati).

**4.** E' possibile inserire i manufatti disciplinati dal presente articolo anche nelle pertinenze dei fabbricati con funzione diversa dalla residenziale a condizione che non vi siano incompatibilità ambientali o paesaggistiche.

## **ART. 110 BIS ALBERATURE**

1. Nelle zone edificate ed in particolare in quelle soggette a vincolo paesaggistico o forestale, il progetto edilizio deve contenere ed evidenziare eventuali spostamenti o tagli delle alberature esistenti, fermo restando che per tali modificazioni dovrà essere acquisita specifica autorizzazione da parte delle autorità preposte alla tutela del vincolo, su parere dell'Ufficio Ambiente se previsto dal vigente Regolamento del Verde. Tale autorizzazione potrà contenere prescrizioni ritenute necessarie per la corretta salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio.
2. Negli interventi edilizi dovrà prevista una dotazione di verde su terreno permeabile; gli spazi scoperti che ne sono privi dovranno essere sistemati a verde. In particolare, nelle parti del lotto o nei lotti privi di idonee alberature, al momento dell'attuazione degli interventi edilizi, ed in forma definitiva, dovranno essere poste a dimora nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni mq. 50 di superficie del lotto non coperta, oltre a specie arbustacee nella misura minima di due gruppi ogni 50 mq di superficie del lotto non coperta. La scelta delle specie deve avvenire all'80% nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali. Non meno dell'80% delle alberature complessivamente messe a dimora deve essere costituito da latifoglie decidue.
3. I progetti edilizi, ed in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto, nonché le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.
4. Il progetto edilizio avrà cura delle sistemazioni degli spazi aperti con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino ed a coltivo; i progetti dovranno essere corredati dalla indicazione delle specie in funzione delle caratteristiche pedologiche e climatiche della zona di intervento, dettagliando le sistemazioni idraulico agrarie e idraulico-forestali e gli interventi di carattere agronomico dei quali si prevede la realizzazione, e dai progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna.

## **ART. 111 ACCESSO AI FABBRICATI**

1. La realizzazione di nuovi accessi ai fabbricati è ammessa all'interno della resede come definita dall'art.5 c.3 delle NTA del PO.
2. La suddetta realizzazione, nel territorio rurale, può avvenire oltre il raggio di 30 mt individuato dal PO, ma in ogni caso non oltre 50 mt, previo parere della C.E. fermo restando che in questi casi il fabbricato non può essere considerato servito da viabilità esistente ai fini dell'applicazione delle norme di PO che individuano, in talune fattispecie, la predetta circostanza come condizione per il cambio d'uso.
3. I nuovi accessi sono vietati per i fabbricati a destinazione agricola, ad eccezione delle esigenze dell'imprenditore agricolo.
4. Sono ammessi interventi di adeguamento sulla viabilità esistente e legittimata, previa verifica della compatibilità ambientale e paesaggistica del progetto proposto.

### **NEL TERRITORIO RURALE è prescritto quanto segue:**

5. La sezione massima degli accessi non dovrà essere superiore a 3 mt., avere sviluppo lineare (misurato al centro del tracciato), avere pendenza massima sull'intero tracciato non superiore al 12%;
6. la superficie degli accessi, così come ogni altra opera di sistemazione esterna, non deve essere pavimentata e deve essere realizzata con materiali permeabili, preferibilmente in terra battuta, anche mista a ghiaia e/o pietra locale e asfalto architettonico, ovvero in piastre semplicemente appoggiate a terra in pietra locale, o in alternativa, mediante superfici inerbite trattate con griglie di irrigidimento del fondo che producano un effetto di mimesi con le aree agricole circostanti; comunque escludendo asfalto, cemento e resine sintetiche;

7. le eventuali nuove opere d'arte e muri di contenimento, devono essere realizzati con materiali lapidei di tipo locale e con tecniche tradizionali fino a produrre una texture che garantisca l'inserimento più adeguato in termini percettivi dei manufatti nel contesto paesaggistico ed ambientale. Inoltre le eventuali opere di contenimento, di movimentazioni di terra e scarpate, di regimazione idraulica, dovranno essere realizzate utilizzando tecniche locali (ciglionamenti e terrazzamenti in pietra a secco) o in alternativa con elementi e tecnologie dell'ingegneria naturalistica;

8. nella realizzazione delle opere edilizie le modellazioni del terreno devono essere sempre caratterizzate dalla sistemazione a ciglioni, con la minima entità degli sbancamenti. Per tutti gli elementi di raccordo delle quote si prevede il ricorso all'ingegneria naturalistica e il massimo utilizzo di superfici inerbite.

9. non è comunque ammessa l'alterazione e la trasformazione permanente delle sistemazioni idraulico agrarie storico - tradizionali esistenti (da documentare con adeguato ed esaustivo rilievo fotografico esteso all'intera area oggetto di intervento), dei filari alberati, delle alberature segnaletiche e monumentali, dei manufatti storico-tradizionali e di quelli funzionali alle pratiche agricole e colturali, con particolare riferimento per terrazzamenti, muri di contenimento anche a secco, lunette, ciglioni, opere di regimazione idraulica e microreticolo di controllo delle acque meteoriche e superficiali.

#### **ART. 111 BIS**

### **ACCESSO AI FONDI AGRICOLI E SISTEMAZIONI DELLE RESEDI DEI FABBRICATI IN ZONA AGRICOLA**

#### **ACCESSO AI FONDI**

1. Gli accessi ai fondi agricoli, che non costituiscono resedi di edifici, dovranno avere una limitata estensione e saranno realizzati alle seguenti condizioni:

- dovranno essere realizzate tutte quelle opere, utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica, che siano necessarie al fine di assicurare un corretto inserimento ambientale e la più completa stabilità dei terreni attraversati nei confronti di frane, smottamenti, cedimenti, senza compromettere lo scolo naturale.
- tutte le opere inerenti al tracciato non dovranno arrecare danno al paesaggio ed all'ambiente in cui l'opera si inserisce, pertanto dovrà essere documentata nel dettaglio la scelta dei materiali relativi alla sede e alle opere a corredo e degli elementi di arredo. Analogamente il tracciato dovrà essere studiato in modo da comportare il minor numero di opere di sbancamento e modellazione dei suoli, così come deve svilupparsi secondo il tracciato più contenuto in rapporto alle pendenze e alla qualità dei suoli.
- la larghezza di tali accessi resta stabilita da una minima di ml. 2.50 ad una massima di 3,50 mt.

#### **SISTEMAZIONE DELLE RESEDI**

2. Negli interventi di sistemazioni delle resedi dei fabbricati in zona agricola non è comunque ammessa l'alterazione e la trasformazione permanente delle sistemazioni idraulico agrarie storico - tradizionali esistenti (da documentare con adeguato ed esaustivo rilievo fotografico esteso all'intera area oggetto di intervento), dei filari alberati, delle alberature segnaletiche e monumentali, dei manufatti storico tradizionali riferimento per terrazzamenti, muri di contenimento anche a secco, lunette, ciglioni, opere di regimazione idraulica e microreticolo di controllo delle acque meteoriche e superficiali.

Le eventuali modellazioni del terreno devono essere sempre caratterizzate dalla sistemazione a ciglioni, con la minima entità degli sbancamenti. Per tutti gli elementi di raccordo delle quote si prevede il ricorso all'ingegneria naturalistica e il massimo utilizzo di superfici inerbite.

Eventuali opere di sistemazione esterna, non devono essere pavimentate e devono essere realizzate con materiali permeabili, preferibilmente in terra battuta, anche mista a ghiaia e/o pietra locale e asfalto architettonico, ovvero in piastre semplicemente appoggiate a terra in pietra locale, o in alternativa, mediante superfici inerbite trattate con griglie di irrigidimento del fondo che producano un effetto di mimesi con le aree agricole circostanti; comunque escludendo asfalto, cemento e resine

sintetiche.

### **ART. 111 TER EMERGENZE TERRITORIALI**

1. E' sempre prescritta, se del caso previo parere della C.E., la tutela e la conservazione degli elementi di valore del patrimonio territoriale di cui alla TAV. QP.0 del Piano Strutturale.

### **ART. 112 ANTENNE AD USO COLLETTIVO**

1. La realizzazione di impianti di uso collettivo (antenne, tralicci, parabole, ecc.) per telefonia cellulare e quant'altro ad essa assimilabile dovrà essere conforme alle prescrizioni di cui al *Regolamento per l'installazione e il controllo degli impianti di radiofrequenza* vigente.

### **ART. 113 INGRESSI CARRAI**

1. Per l'attraversamento dei marciapiedi e dei portici potrà essere consentita la costruzione di ingressi carrai, con prescrizione di pavimentazioni speciali. La loro ubicazione dovrà essere tale da non intralciare il traffico e rispettare il Codice della Strada. Per la realizzazione degli ingressi carrai è ammessa previa presentazione di apposita istanza la copertura di eventuali fossi antistanti, per la sola lunghezza necessaria ed eventualmente previo parere dell'ente gestore della tutela del fosso. Il progetto deve comunque assicurare il libero deflusso delle acque.

2. Quando il passo carraio sia collegato con una rampa, questa non dovrà superare la pendenza dei 20%.

3. Tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito dovrà essere previsto un tratto piano, pari ad almeno m. 5 di lunghezza.

La costruzione degli accessi carrai è per intero a carico della proprietà, la quale inoltre, sarà soggetta per essi alla applicazione delle tasse stabilite dal Comune per l'occupazione di suolo pubblico e a quanto è previsto dal Codice della Strada **vedi ALLEGATO TECNICO INGRESSI CARRAI**.

### **ART. 114 DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LA TOPONOMASTICA LE LAPIDI STRADALI E IL NUMERO CIVICO DEI FABBRICATI**

1. Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici, senza che i proprietari possano fare opposizione.

2. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili; lo stesso dicasi delle altre segnalazioni stradali e di servizi di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare previo avviso agli interessati sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.

3. Nel caso di demolizioni di immobili o recinzioni che non devono essere ricostruite, o di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

4. Le richieste di attribuzione dei numero civico e/o dei numeri interni dovranno essere presentate congiuntamente mediante modello conforme all'apposito esemplare predisposto dall'Istituto Centrale di Statistica.

a) Il comune assegnerà ad ogni accesso che dall'area di circolazione immette all'interno dei fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni, od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili) il numero civico e ne farà apporre l'indicatore a cura ed

- a spese del proprietario o dell'Amministratore del Condominio.
- b) Il numero civico verrà collocato di fianco alla porta di ingresso (possibilmente a destra di chi guarda), ad un'altezza variabile da 2 a 3 m., in posizione ben visibile.
  - c) Il proprietario, previo pagamento della relativa spesa, riceverà in consegna l'indicatore e sarà obbligato ad installarlo ed a mantenerlo nella collocazione precedentemente prestabilita.
  - d) Non sono ammessi numeri civici di tipologia diversa da quelli standardizzati approvati con separata ordinanza del Sindaco;
  - e) Altri tipi dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ufficio toponomastica del Comune.
  - f) In caso di demolizione di fabbricati od in caso di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario dovrà comunicare al Comune, a demolizione o soppressione avvenuta, il numero od i numeri civici che verranno così ad essere aboliti, consegnandoli all'ufficio toponomastica.
  - g) Nel caso di costruzioni di nuovi fabbricati o di aperture di nuovi ingressi in fabbricati esistenti i proprietari dovranno richiedere al Sindaco, con apposita domanda, e comunque contestualmente alla domanda di licenza di uso, l'attribuzione dei civici da applicarsi alle porte di ingresso dei fabbricati medesimi.
  - h) Sia per quanto riguarda la costruzione di nuovi fabbricati che la ristrutturazione completa o parziale di alcune unità immobiliari, il proprietario è tenuto a richiedere l'attribuzione dei numeri interni, i quali saranno apposti a cura e spese del proprietario stesso.
  - i) L'assegnazione dei numeri interni avverrà dopo la presentazione all'Ufficio toponomastica di un elaborato grafico, corrispondente all'ultimo progetto licenziato, che, oltre ad individuare gli accessi esterni al fabbricato, riporterà anche tutti gli accessi che ammettono in ogni unità immobiliare
5. E' fatto, altresì, divieto di coprire, con insegne od altro, gli indicatori toponomastici (targhe viarie, numeri civici).

#### **ART. 115**

#### **PAVIMENTAZIONI ED ELEMENTI DI DEFINIZIONE DELLO SPAZIO PUBBLICO ARREDO URBANO**

1. Con l'esecuzione di opere di rifacimento dei manti stradali, nonché di opere di urbanizzazione primaria si dovrà tempestivamente provvedere al rifacimento anche delle reti di distribuzione per evitare conseguenti manomissioni.
2. In particolare, per ciò che concerne la pavimentazione di percorsi o piazze esclusi al traffico veicolare si dovrà tassativamente escludere manti di finitura in conglomerato bituminoso.
3. Nelle aree urbane storiche è vietata la rimozione di pavimentazioni in pietra. Nel caso di opere pubbliche è prescritto l'accatastamento dei materiali lapidei e la successiva posa in opera nella stessa posizione e secondo le stesse modalità.
4. L'arredo urbano è costituito dal complesso delle opere strutturali, formali e funzionali atte a garantire la fruibilità ed il decoro dello spazio urbano, quali:
  - a) le opere di allestimento utili alla fruizione delle strade, delle piazze, degli spazi pubblici o di uso pubblico da parte dei veicoli e dei pedoni;
  - b) le alberature, le aiuole e tutte le sistemazioni a verde delle aree di pertinenza o prossime alla sede stradale;
  - c) gli elementi per il decoro e la qualificazione esteriore del tessuto insediativo, con particolare riferimento al prospetto di piano terra degli edifici;
  - d) le insegne commerciali e la segnaletica di informazione o indicazione;
  - e) le attrezzature ecologiche per la raccolta dei rifiuti.
5. Gli atti di governo del territorio ed i regolamenti edilizi dei comuni definiscono una disciplina finalizzata alla qualificazione delle componenti dell'arredo urbano di cui al comma 4, orientando le proprie previsioni e disposizioni all'obiettivo del miglioramento dell'aspetto esteriore dei tessuti edilizi e degli spazi pubblici e di relazione.
6. La disciplina di cui al comma 2 indirizza la progettazione degli interventi pubblici e privati a

più elevati livelli tecnici e qualitativi, privilegiando interventi in grado di incrementare la qualità degli assetti insediativi e dello spazio pubblico sotto il profilo urbanistico, architettonico, funzionale, paesaggistico e ambientale.

7. Per l'ubicazione di chioschi, edicole od altre installazioni anche a carattere provvisorio, fuori dai centri abitati, si applicano le disposizioni di cui all'art 32 del presente regolamento edilizio.

#### **ART. 116 ILLUMINAZIONE PUBBLICA**

1. L'installazione di qualsiasi elemento (cavo od altro) che, anche se giustificato da esigenze funzionali dell'immobile specifico, possa compromettere l'estetica dovrà essere autorizzata dall'Ufficio dei Lavori Pubblici Tecnico Comunale.
2. Sono da preferirsi soluzioni in cui i cavi vengono messi in opera entro apposite canalizzazioni sotto traccia o interrate.
3. Si dovrà tenere conto delle preesistenze di tipo architettonico e potranno essere individuati ambiti spaziali più complessi quali piazze, vie, per i quali, considerate particolari valenze di tipo architettonico o ambientale, si limiti la predisposizione di cavi o condotte aeree.
4. Per la collocazione dei corpi illuminanti si auspica venga previsto un progetto complessivo che riguardi la progettazione esecutiva dei corpi illuminanti e la loro collocazione nella città.
5. Per particolari motivazioni ambientali o monumentali potranno essere previsti corpi illuminanti nelle zone del centro storico diversi da quelli tipologicamente ammessi, al fine di diminuire il numero e di facilitare la qualificazione dello spazio urbano.

**TITOLO IV**  
**NORME PER LA SICUREZZA E LA VIVIBILITA'**  
**CONDUZIONE DEI LAVORI, E AGIBILITÀ**

**CAPO I**  
**CANTIERI**

**ART. 117**  
**DEFINIZIONE DI CANTIERE.**

1. Tutti i luoghi di lavoro in cui si eseguono lavori di costruzione, manutenzione riparazione e demolizione di opere edilizie sono da considerarsi cantieri e come tali sono soggetti alla disciplina definita dalle presenti norme e dalle altre disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia urbanistico edilizia.

**ART. 118**  
**NORME DA ADOTTARSI NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI.**

1. Nell'esecuzione di opere edilizie di qualsiasi genere (nuove costruzioni, trasformazioni o demolizioni di manufatti esistenti) devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose (pubbliche e private), nonché a limitare le molestie nei confronti di terzi e a garantire la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

**ART. 119**  
**ASSEGNAZIONE DEI PUNTI FISSI**

1. L'Ufficio Tecnico Comunale ha facoltà di procedere all'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali riferire le opere edilizie che vengono realizzate in forza di permessi di costruire o SCIA.
2. In ogni caso nel provvedimento di permesso di costruire può essere prescritto di concordare preventivamente l'assegnazione di punti fissi.
3. L'assegnazione dei punti fissi è effettuata mediante apposito verbale redatto dal Funzionario incaricato dell'Ufficio Tecnico Comunale e sottoscritto dal medesimo e dal titolare della permesso di costruire o da suo incaricato; una copia del verbale deve essere conservata in cantiere ed esibita ad ogni eventuale controllo.

**ART. 120**  
**RECINZIONE DEL CANTIERE.**

1. Le aree destinate a cantiere edile devono essere isolate mediante opportune recinzioni che non consentano l'accesso ai non addetti ai lavori, con materiali idonei e decorosi, aventi una altezza non inferiore a m. 2,00.
2. I lavori esterni, di qualsiasi genere, ai fabbricati insistenti su aree pubbliche od aperte al pubblico possono essere realizzati solo previa recinzione dei fabbricati medesimi o con analoghe e idonee misure protettive.
3. In caso di lavori estemporanei e/o di breve durata, sono ammesse difese equivalenti consistenti in adeguata vigilanza e/o segnalazione purché siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente, nel rispetto comunque nelle norme vigenti in materia di sicurezza nei cantieri.

**ART. 121**  
**ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE.**

1. Ogni cantiere edilizio deve essere provvisto di cartello costruito con materiali resistenti agli agenti atmosferici ed apposto in modo da risultare visibile dagli spazi pubblici esterni.
2. Tale cartello deve indicare gli estremi del titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori, la natura dell'opera in corso di realizzazione, il nominativo del titolare del permesso di costruire o dell'equivalente titolo, il nominativo del progettista dell'opera, il nominativo del calcolatore delle opere in c.a., il nominativo del committente dei lavori, il nominativo dell'esecutore dei lavori, il nominativo del direttore dei lavori, il nominativo del responsabile del cantiere e del responsabile della sicurezza.
3. Gli interventi di qualsiasi genere ai fabbricati potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione delle polveri.
4. In cantiere deve essere conservato il permesso di costruire, o l'equivalente titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori, completi di tutti gli allegati, in originale o copia conforme, nonché tutta la documentazione richiesta dalle vigenti disposizioni di legge e regolamentari in relazione alla natura dell'opera, alle caratteristiche costruttive ed alle caratteristiche ambientali dei luoghi.
5. Nell'ambito del cantiere edilizio ed esclusivamente per il periodo di esecuzione dei lavori, è ammessa l'installazione a titolo precario di box, prefabbricati o simili, strettamente connessi con la conduzione del cantiere stesso.
6. Il Dirigente del settore competente o suo delegato possono disporre opportuni sopralluoghi di verifica in cantiere.
7. Il costruttore deve sempre lasciare libero accesso in cantiere ai Vigili Urbani, agli incaricati degli Uffici Comunali, al personale della A.U.S.L. per i controlli di loro competenza.
8. Se le visite di controllo accertassero che sono state compiute opere difformi dal progetto approvato, con esclusione delle opere provvisoriale e degli interventi riconducibili alle varianti in corso d'opera definite, il Dirigente del settore o suo delegato adotteranno i provvedimenti di legge relativi.

**ART. 122**  
**DEMOLIZIONI E SCAVI**

1. Nell'esecuzione di opere di demolizione devono osservarsi le seguenti norme:
  - è da evitare l'accumulo di materiali di risulta quando da ciò possa derivare pregiudizio per l'igiene e la sicurezza pubblica;
  - è da evitare l'accumulo di materiali pesanti nei piani portanti degli edifici;
  - deve essere evitato il sollevamento della polvere usando tutte le opportune cautele durante il trasporto e innaffiando abbondantemente i manufatti ed i materiali da demolire;
  - è da evitare il gettito di materiali demoliti od altro dai ponteggi o dagli edifici verso la pubblica via o gli spazi comunque aperti al pubblico passaggio: essi devono essere calati a terra mediante appositi recipienti o fatti discendere attraverso appositi condotti chiusi;
  - è comunque vietato ogni deposito di materiale sul suolo pubblico al di fuori della recinzione del cantiere.
2. I lavori di scavo devono essere eseguiti con modalità atte ad evitare qualsiasi rovina o franamento.
3. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante mediante puntellature o adeguata scarpa e da non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti posti nelle vicinanze.
4. Gli scavi interessanti il suolo pubblico o di uso pubblico, fatte salve le eventuali prescrizioni del Codice della Strada, devono essere convenientemente recintati e segnalati; essi non devono impedire o limitare oltre quanto strettamente necessario, l'uso degli spazi pubblici con particolare riferimento alla circolazione stradale.

### **ART. 123**

#### **OCCUPAZIONE TEMPORANEA E MANOMISSIONE DEL SUOLO PUBBLICO.**

1. Quando l'esecuzione dei lavori comporti:
  - la manomissione di suolo e/o sottosuolo pubblico o di uso pubblico al fine di eseguire scavi, rompere la pavimentazione stradale, immettere o ripristinare condutture, realizzare fognature ecc.;
  - l'occupazione temporanea del suolo pubblico o di uso pubblico per la costruzione di assiti o ponteggi, il deposito di materiali o la realizzazione di opere provvisorie;gli interessati devono preventivamente richiedere apposita autorizzazione all'Amministrazione Comunale, o al soggetto dalla stessa incaricato della gestione del servizio, agli altri enti pubblici proprietari ed eventualmente agli enti erogatori di pubblici servizi interessati.
2. La richiesta al Comune deve contenere la documentazione necessaria all'istruttoria dell'istanza.
3. Il rilascio dell'autorizzazione comunale è subordinato al pagamento di una tassa commisurata alla superficie ed alla durata dell'occupazione, ed al versamento di una congrua cauzione per l'eventuale rimessa in pristino del suolo danneggiato.
4. La durata dell'autorizzazione è stabilita in un massimo di sei mesi consecutivi e può essere prorogata di sei mesi in sei mesi.
5. Allo scadere dell'autorizzazione il titolare della medesima deve provvedere alla rimessa in pristino delle aree pubbliche manomesse in conseguenza dei lavori; il Comune può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.
6. La riconsegna delle aree deve avvenire in contraddittorio tra le parti con la redazione di apposito verbale.
7. In caso di inottemperanza all'obbligo del ripristino l'Amministrazione Comunale provvede utilizzando l'apposito deposito cauzionale che in caso contrario sarà restituito entro novanta giorni dall'avvenuto ripristino delle aree manomesse e potrà essere decurtato in relazione alla completezza dei lavori.

### **ART. 124**

#### **STRUTTURE PROVVISORIALI DI CANTIERE.**

1. Salvo in ogni caso l'osservanza delle disposizioni di legge e regolamentari vigenti in materia, tutte le strutture provvisoriali di cantiere quali ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili devono essere poste in opera a regola d'arte, avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni atte a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; esse devono altresì conformarsi alla vigente normativa per la prevenzione degli infortuni sui luoghi di lavoro.
2. I fronti dei ponti che prospettano su spazi pubblici o di uso pubblico devono essere chiusi con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e devono essere provvisti di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali, onde evitare la formazione e la propagazione di polveri.
3. Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere adottate tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

## **CAPO II ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **ART. 125 INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI.**

**1.** Fatti salvi i casi in cui sia già obbligatorio secondo disposizioni legislative e regolamentari, l'inizio dei lavori deve essere contestualmente comunicato all'amministrazione comunale dal titolare del permesso di costruire. In caso di mancata comunicazione si applicano le sanzioni previste dal presente regolamento.

Per gli interventi attuati tramite SCIA l'inizio dei lavori si intenderà riferito al momento del deposito della SCIA o, ai sensi dell'art.23 bis del DPR 380/2001 e dell'art.147 della LR 65/2014, dalla comunicazione da parte del SUE/SUAP dell'avvenuta acquisizione dei preventivi atti di assenso, richiesti con il deposito della SCIA.

**2.** La Fatta salva ogni altra specifica disposizione normativa o regolamentare vigente, la comunicazione deve contenere l'indicazione dei soggetti coinvolti prevista dalla legge allegando altresì la documentazione prevista dalla norme vigenti in riferimento allo specifico intervento; qualora successivamente all'inizio dei lavori, si verifichi il subentro di altra impresa il proprietario o chi ne abbia titolo dovrà comunicare i relativi dati entro quindici giorni dall'avvenuto subentro.

**3.** L'Ufficio Edilizia Privata ha facoltà di predisporre apposito modello per l'inizio dei lavori cui sarà obbligo conformarsi per la comunicazione.

**3bis.** Non costituiscono opere valide come inizio dei lavori la recinzione del cantiere, la pulizia dell'area, lo spellicciamento del terreno, opere di sondaggio geognostico, apposizione di cartello, allaccio alla rete elettrica.

**4.** L'ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal titolare del permesso di costruire o SCIA/CILA, congiuntamente al Direttore dei Lavori, entro il termine di validità dello stesso titolo. Alla comunicazione è allegata tutta la documentazione comunque prevista per legge o in virtù delle prescrizioni del titolo abilitativo.

### **ART. 126 INTERRUZIONE DEI LAVORI**

**1.** Nel caso che, per qualsiasi motivo, i lavori iniziati dovessero essere interrotti, il titolare dell'atto abilitativo alla esecuzione degli stessi deve darne immediata comunicazione all'Amministrazione Comunale indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione stessa e disporre le cautele necessarie a garantire, durante detta interruzione, la sicurezza, l'igiene e il decoro. In caso di inadempienza, l'autorità competente ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

**2.** Qualora il Direttore dei lavori venga sostituito, i lavori devono essere sospesi fino a quando non sia presentata relazione sullo stato dei lavori da parte del tecnico uscente e la comunicazione del nominativo del subentrante all'Amministrazione comunale. In casi particolari ed adeguatamente motivati, il Comune potrà autorizzare la ripresa dei lavori anche senza sottoscrizione della relazione sullo stato dei lavori da parte del tecnico uscente.

**3.** La ripresa dei lavori dovrà essere comunicata all'Autorità competente.

### **ART. 127 SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI ED ARTISTICI**

**1.** Oltre alle prescrizioni del D.lgs. del 22.01.2004 n.42, sull'obbligo della denuncia alle Autorità competenti, da parte di chiunque esegua scoperte di presumibile interesse scientifico (paleontologico, archeologico, storico, artistico, ecc.), il titolare, del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, il direttore dei lavori o l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco o, in sua assenza ai Vigili Urbani, e comunque non oltre

sei ore, i rinvenimenti di cui sopra, qualora si verificassero nel corso dei lavori.

2. Il Sindaco potrà disporre i provvedimenti che ritenesse utili in conseguenza di tali scoperte, in attesa dell'intervento delle Autorità competenti.

#### **ART. 128 VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI**

1. Il Comune esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli atti di governo e del regolamento edilizio ed alle modalità esecutive contenute nel permesso di costruire o nella denuncia di inizio dell'attività.

2. Al fine di cui sopra il Comune si avvale dell'opera di funzionari ed agenti comunali, nonché di ogni altro mezzo che ritenga opportuno.

3. Nei cantieri in cui si eseguono i lavori deve sempre essere consentito l'accesso agli incaricati delle strutture tecniche comunali, al personale di Polizia Municipale, agli ispettori del lavoro, al medico della USL ed agli altri organi per i controlli di loro competenza.

## **CAPO III AGIBILITA'**

### **ART. 129 AGIBILITÀ**

1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene e salubrità, risparmio energetico e, ove previsto dalla legge, di accessibilità è attestata nei casi e secondo le forme di cui agli artt.149 e 150 della LR 65/2014;
2. Per gli edifici già oggetto di specifica sanatoria edilizia, presentata ai sensi della L. 47/85, L. 724/94 o LRT. 53/2004, ove a seguito della concessione o autorizzazione in sanatoria non sia stato contestualmente rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità, lo stesso potrà essere attestato da un professionista abilitato unitamente alla conformità edilizia.
3. Per gli edifici o le unità immobiliari realizzate anteriormente al 24/08/1934 (data di entrata in vigore del RD 1265/1934) la sussistenza dei requisiti per l'utilizzazione può essere asseverata mediante apposita dichiarazione che attesti:
  - a) la conformità urbanistico-edilizia del bene anche in ordine alla destinazione d'uso;
  - b) il possesso dei requisiti di salubrità;
  - c) il rispetto della normativa in materia di sicurezza delle strutture, redatta da tecnico abilitato e degli impianti;
  - d) il regolare accatastamento del bene.

### **ART. 130 ABROGATO**

### **ART. 131 NORMA TRANSITORIA**

1. Le norme del presente regolamento edilizio non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della delibera di Consiglio Comunale di approvazione dello stesso. Detti progetti rimangono quindi sottoposti alla disciplina precedente.
2. Le modifiche alle norme del presente regolamento edilizio, non si applicano ai progetti edilizi presentati prima dell'entrata in vigore della delibera di Consiglio Comunale di approvazione delle modifiche stesse. Detti progetti rimangono quindi sottoposti alla disciplina precedente.

## **TITOLO V ALLEGATI**

### **CAPO I MODULISTICA**

- 1.** A seguito dell'emanazione della LR n.50/2017 che ha adeguato la LR 65/2014 sul governo del territorio alle modifiche al DPR 380/2001 di cui al D.Lgs 222/2016, con DGR 25/09/2017 n.1031, sono stati approvati in via definitiva i moduli unici regionali in materia edilizia, in vigore dal 01/10/2017; tale modulistica è reperibile sul sito internet istituzionale della Regione Toscana.
- 2.** E' data facoltà all'Ufficio competente di integrare la modulistica di cui al comma precedente con modelli approvati con determinazione dirigenziale del Responsabile del Settore, che prevedano anche eventuali allegati e la modalità di redazione degli stessi.

## **CAPO II**

### **ALLEGATI TECNICI**

#### **ALLEGATO ART 32 DISTANZE DALLE STRADE E DALLE FERROVIE- ALLINEAMENTI**

1. Per distanza dalle strade si intende la distanza minima tra la proiezione a terra del massimo ingombro del fabbricato ai fini della determinazione della superficie coperta, ad eccezione degli elementi architettonici accessori e ornamentali indipendentemente dalla loro dimensione, ed il confine stradale come definito dal 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) (art 3 D. leg. 285/92)

2. La distanza minima dalle strade deve essere osservata rispetto a qualsiasi area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali ai sensi del codice della strada, sia essa esistente o di progetto.

3. La distanza minima dal confine delle strade è fissata come segue:

- **all'interno del perimetro dei centri abitati:**

**COSTRUZIONI:** per nuove costruzioni, demolizioni integrali con ricostruzione, ampliamenti fronteggianti le strade: **ml 30,00** dalle autostrade, **ml 20,00** dalle strade urbane di scorrimento, dalle altre strade **ml. 5,00 o sull'allineamento** individuato da edifici preesistenti collocati su strade prevalentemente costruite a distanza dalla strada minore di m 5 e fra loro a distanza non superiore a m 80, dovranno osservare le seguenti regole e schemi :

- Allineamento dato dalla linea virtuale tracciata sul prolungamento della facciata dell'edificio più arretrato rispetto alla strada,
- Se detta linea virtuale non interseca né si congiunge con la facciata dell'edificio più avanzato, si assume come riferimento la linea virtuale congiungente gli spigoli prossimi delle facciate prospicienti la strada dei due edifici preesistenti
- Negli altri casi dovrà essere prevista la distanza di cui ai precedenti commi.
- Negli ampliamenti laterali agli edifici esistenti potrà essere mantenuto il filo della costruzione da ampliare, ad eccezione degli edifici collocati nell'angolo di un isolato nel qual caso per non peggiorare le condizioni di visibilità stradale l'ampliamento dalla parte dell'intersezione seguirà la regola dei m 5.

**MURI DI CINTA:** per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alle strade: **ml 3** dalle autostrade, **ml 2** dalle strade urbane di scorrimento (art 28 DPR 495/92)

**INTERSEZIONI A RASO:** In corrispondenza di intersezioni stradali a raso alle suddette fasce di rispetto si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nel regolamento, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi (art 18 comma 2 D.Leg. 285/92)

**INTERSEZIONI SFALSATE:** In corrispondenza di intersezioni stradali a livelli sfalsati è vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione all'interno dell'area di intersezione che pregiudichino, a giudizio dell'ente proprietario, la funzionalità dell'intersezione stessa e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano (art 18 comma 3 D.Leg. 285/92)

**CAMPO VISIVO:** Le recinzioni e le piantagioni dovranno essere realizzate in conformità ai piani urbanistici e di traffico e non dovranno comunque ostacolare o ridurre, a giudizio

dell'ente proprietario della strada, il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione (art 18 comma 4 D.Leg. 285/92)

**CHIOSCHI:** Ferme restando le limitazioni e i divieti previsti dal codice della strada, l'occupazione di marciapiedi da parte di chioschi, edicole o altre installazioni può essere consentita fino ad un massimo della metà della loro larghezza, purché in adiacenza ai fabbricati e sempre che rimanga libera una zona per la circolazione dei pedoni larga non meno di 2 ml. Le occupazioni non possono comunque ricadere all'interno dei triangoli di visibilità delle intersezioni. Nelle zone di rilevanza storico-ambientale, ovvero quando sussistano particolari caratteristiche geometriche della strada, è ammessa l'occupazione dei marciapiedi a condizione che sia garantita una zona adeguata per la circolazione dei pedoni e delle persone con limitata o impedita capacità motoria. ( art 20 comma 3 D. leg 285/92)

- **all'esterno del perimetro dei centri abitati:**

- secondo la fascia di rispetto stabilita dal codice della strada e comunque non inferiore a ml.5,00, salvo deroghe per gli interventi che non arrecano pregiudizi alla circolazione e alla sicurezza stradale, su autorizzazione e sentito l'ufficio competente.
- CODICE CIVILE: Restano ferme le disposizioni di cui agli artt. 892 e 893 del codice civile. (art 16 comma 1 D.Leg.285/92)
- COSTRUZIONI: per nuove costruzioni, demolizioni integrali con ricostruzione, ampliamenti fronteggianti le strade: **ml 60** dalle autostrade, **ml 40** dalle strade extraurbane principali, **ml 30** dalle strade extraurbane secondarie, **ml 20** dalle strade locali ad eccezione delle strade vicinali, **ml 10** dalle strade vicinali. All'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal Regolamento urbanistico vigente se con attuazione diretta ovvero per le zone ove siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, valgono le seguenti distanze ridotte: **ml 30** dalle autostrade, **ml 20** dalle strade extraurbane principali, **ml 10** dalle strade extraurbane secondarie
- MURI DI CINTA: per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alle strade: **ml 5** dalle autostrade e dalle strade extraurbane principali, **ml 3** dalle strade extraurbane secondarie e dalle strade vicinali
- ALBERI: per gli alberi da impiantare lateralmente alla strada:distanza maggiore della **massima altezza** raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a **ml 6**.
- SIEPI VIVE E RECINZIONI BASSE: Per le siepi vive, anche a carattere stagionale, da impiantare lateralmente alle strade e tenute ad altezza inferiore a ml 1 sul terreno, per le recinzioni non superiori a ml 1 costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre cm 30 dal suolo: **ml 1**
- SIEPI VIVE E RECINZIONI ALTE: Per le siepi vive o piantagioni di altezza superiore a ml 1 sul terreno, per le recinzioni di altezza superiore a ml 1 costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti oltre cm 30 dal suolo: **ml 3**. Questa prescrizione non si applica alle opere e colture preesistenti.
- SCAVI: Per canali, fossi da aprire o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade: distanza **non inferiore** alla profondità dei canali, fossi,escavazioni e in ogni caso non inferiore a **ml 3**. Questa prescrizione non si applica alle opere e colture preesistenti.
- CURVE : Nei tratti di strada fuori dai centri abitati con curvatura di raggio superiore a 250 m deve essere osservata una fascia di rispetto, inibita a qualsiasi tipo di costruzione, di recinzione, di piantagione, di deposito, con i criteri di cui agli alinea precedenti. Per i tratti con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata ai precedenti alinea in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda. (art 27 DPR 495/92)
- CHIOSCHI: Per l'ubicazione di chioschi, edicole od altre installazioni anche a carattere provvisorio, si applicano le disposizioni per le recinzioni sopra riportate, con la precisazione che non sono consentite sulle fasce di rispetto previste per le recinzioni e che nelle intersezioni stradali a raso si deve aggiungere ad esse l'area di visibilità determinata

dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nel regolamento, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi (art 29 DPR 495/92)

#### **4. La distanza minima dal confine delle FERROVIE è fissata come segue:**

**OBBLIGO RECINZIONI PRIVATE:** Nei casi di nuovi insediamenti abitativi o industriali adiacenti alle ferrovie è fatto obbligo ai proprietari di provvedere ai fini della sicurezza pubblica e dell'esercizio ferroviario, alla preventiva idonea recinzione dei terreni stessi in prossimità della linea ferroviaria. I fondi adiacenti alle ferrovie su cui si esercitano attività di pascolo, allevamento o riproduzione di bovini, equini, cervi, cinghiali o comunque animali di grossa taglia devono essere avere nel tratto interessato recinzioni stabili e permanenti idonee ad impedire che il bestiame si introduca nella sede ferroviaria ( artt 40 e 42 D.P.R. 11.7.1980, n.753)

**DISTANZE** (vedi anche riepilogo in allegato)

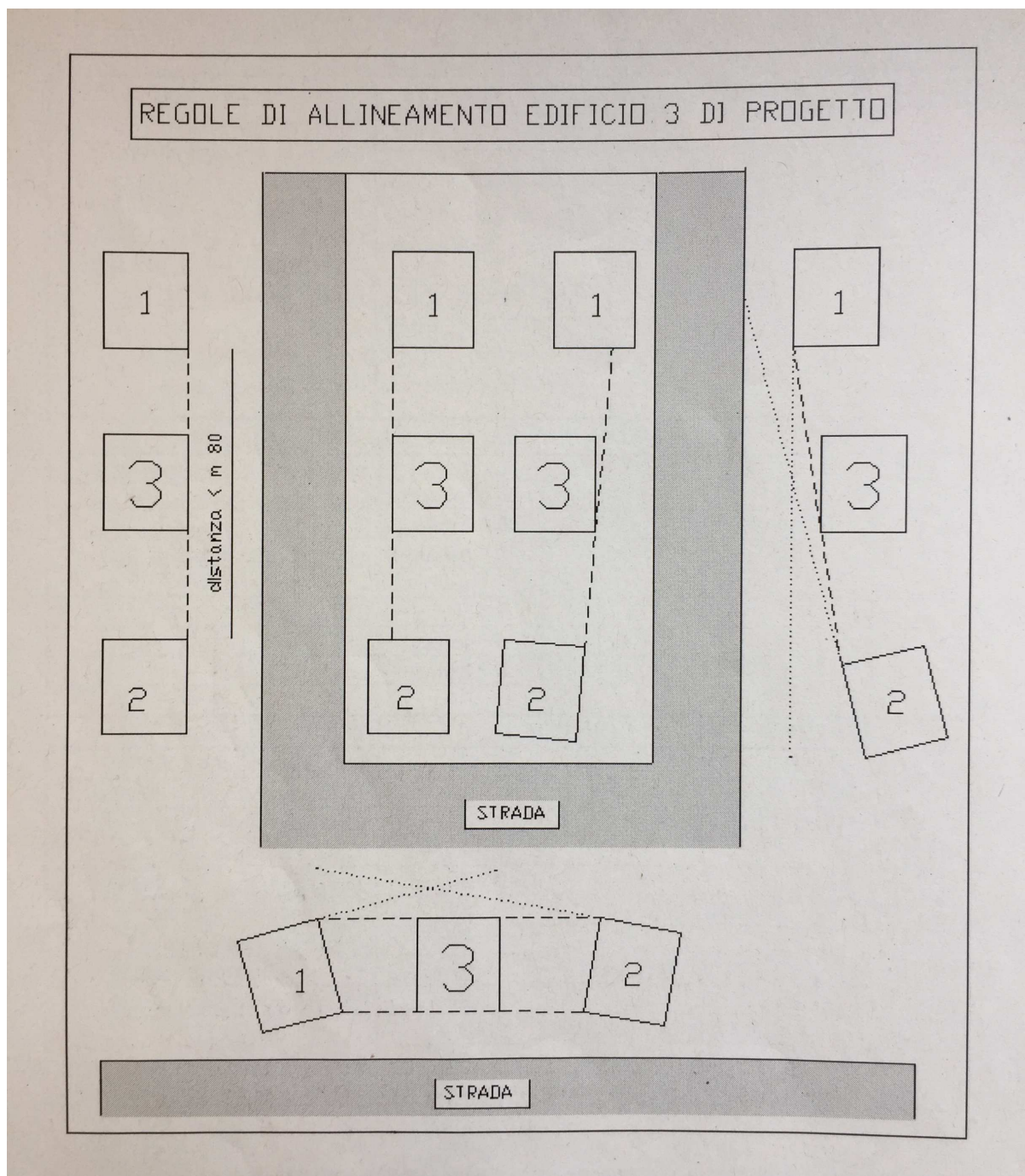
1. **COSTRUZIONI** :Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di ml 30 dal limite della più vicina rotaia( Art 49 DPR 11.7.80 n. 753)
2. **PIANTE MURI DI CINTA e SIEPI:** Lungo i tracciati delle ferrovie è vietato far crescere piante o siepi ed erigere muriccioli di cinta, steccati, o recinzioni in genere ad una distanza minore di m 6 dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale. Tale misura dovrà, occorrendo, essere aumentata in modo che le anzidette piante od opere non si trovino mai a distanza minore di m 2 dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati
  - .Le distanze potranno essere diminuite di m 1 per le siepi, muriccioli di cinta e steccati di altezza non maggiore di m 1,50.
  - Gli alberi per i quali è previsto il raggiungimento di un'altezza massima superiore a m 4, non potranno essere piantati ad una distanza dalla più vicina rotaia minore della misura dell'altezza massima raggiungibile aumentata di m 2. nel caso che il tracciato della ferrovia si trovi in trincea o in rilevato, tale distanza dovrà essere calcolata, rispettivamente, dal ciglio dello sterro o dal piede del rilevato. (Art 52 DPR 11.7.80 n. 753).
3. **SCAVI e CANALI:** Nei terreni adiacenti alle linee ferroviarie qualsiasi escavazione o canale deve essere effettuato ad una distanza tale che, in relazione alla natura dei terreni interessati, non arrechi pregiudizio alla sede o alle opere ferroviarie. La distanza dal ciglio più vicino dell'escavazione o canale non deve comunque essere inferiore alla sua profondità partendo dal ciglio più esterno del fosso laterale o dalla cunetta, ove questi esistano, oppure dal ciglio degli sterri se la ferrovia è in rilevato. Tale distanza non potrà mai essere minore di m 3 anche se l'escavazione del terreno sia meno profonda(Art 53 DPR 11.7.80 n. 753)
4. **FONDERIE:** Lungo le linee ferroviarie fuori dai centri abitati è vietato costruire fornaci, fucine e fonderie ad una distanza minore di m 50 dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale. (Art 54 DPR 11.7.80 n. 753)
5. **BOSCHI:** I terreni adiacenti alle linee ferroviarie non possono essere destinati a bosco ad una distanza minore di m 50 dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale. (Art 55 DPR 11.7.80 n. 753)
6. **DEPOSITI MATERIALI:** Sui terreni adiacenti alle linee ferroviarie qualsiasi deposito di pietre o di altro materiale deve essere effettuato ad una distanza tale da non arrecare pregiudizio all'esercizio ferroviario. Tale distanza non deve essere comunque minore di m 6, da misurarsi in proiezione orizzontale, dalla più vicina rotaia a m 2 dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati quando detti depositi si elevino al di sopra del livello della rotaia.
  - Questa distanza è aumentata a m 20 nel caso che il deposito sia costituito da materiali

- combustibili. (Art 56 DPR 11.7.80 n. 753)
7. MATERIE PERICOLOSE O INSALUBRI: In vicinanza della ferrovia è vietato depositare materie pericolose o insalubri o costruire opere per la loro conduzione ad una distanza tale che possano arrecare pregiudizio all'esercizio ferroviario. (Art 57 DPR 11.7.80 n. 753)
  8. RIDUZIONE DISTANZE: Quando la sicurezza pubblica, la conservazione delle ferrovie, la natura dei terreni e le particolari circostanze locali lo consentano possono essere autorizzate dagli uffici lavori compartimentali delle F.S. riduzioni alle distanze prescritte (Art 60 DPR 11.7.80 n. 753)

Nella costruzione di tiri a segno, opifici o depositi di materiale esplosivo, gas o liquidi infiammabili, cave coltivate mediante l'uso di esplosivo, nonché di stabilimenti che interessino comunque la sicurezza o la salute pubblica o la regolarità della circolazione stradale, è stabilita dalle relative disposizioni di legge e, in difetto di esse, dal prefetto, previo parere tecnico degli enti proprietari della strada e dei vigili del fuoco ( art 19 D. leg. 285/92)

<b>DISTANZA DA STRADE NEI CENTRI ABITATI</b>			Nuovo Codice strada 285/92 Regolamento attuaz. 495/92 Regolamento edilizio art 32		
		<b>COSTR</b>	<b>M.CINTA</b>		
<b>A) AUTOSTRADE</b>		<b>30</b>	<b>3</b>	<b>RIEPILOGO DISTANZE DOVUTE COME FASCE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIO</b>	
<b>B) EXTRAURBANE PRINCIPALI</b>					
<b>C) EXTRAURBANE SECONDARIE</b>					
<b>D) URBANE DI SCORRIMENTO</b>		<b>20</b>	<b>2</b>		
<b>E) URBANE DI QUARTIERE</b>		<b>5</b>	<b>0 se h &lt; 3</b>		
<b>F) LOCALI DIVERSE DA PRECED.</b>		<b>5</b>	<b>0 se h &lt; 3</b>		
<b>F) VICINALI PODERALI BONIFICA</b>					
<b>Fbis) PISTA CICLOPEDONALE</b>				<b>Misure in metri</b>	
<b>DISTANZA DA STRADE FUORI DAI CENTRI ABITATI</b>					
<b>COSTRUZIONI</b>	<b>ZONE EDIFIC.</b>	<b>MURI DI CINTA</b>	<b>ALBERI</b>	<b>siepi recinz &lt; h</b>	<b>siepi recinz &gt; h</b>
				1	1
<b>A) 60</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>6 * hmax</b>	<b>1</b>	<b>3</b>
	<b>0</b>				
<b>B) 40</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>6 * hmax</b>	<b>1</b>	<b>3</b>
	<b>0</b>				
<b>C) 30</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>6 * hmax</b>	<b>1</b>	<b>3</b>
	<b>0</b>				
<b>D)</b>					
<b>E)</b>					
<b>F) 20</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 * hmax</b>	<b>1</b>	<b>3</b>
<b>F) 10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 * hmax</b>	<b>1</b>	<b>3</b>
<b>Fbis)</b>					
<b>DISTANZA DA FERROVIE</b>			D.P.R. 11.7.1980 n. 753		
<b>COSTRUZIONI NUOVE o AMPLIAMENTI</b>		<b>3</b>	dalla più vicina rotaia		
		<b>0</b>			
<b>MURI CINTA / SIEPI / PIANTE con h &gt; 1,5</b>		<b>6</b>	<b>+2</b> da ciglio sterri o piede rilev		
<b>MURI CINTA / SIEPI / PIANTE con h &lt; 1,5</b>		<b>5</b>	<b>+1</b> da ciglio sterri o piede rilev		
<b>ALBERI h &gt; 4m</b>		<b>H max + 2</b>	da rotaia, ciglio o piede		
<b>SCAVI / CANALI</b>		<b>P min &gt; 3</b>	da ciglio fosso o degli sterri		
<b>FORNACI / FUCINE / FONDERIE</b>		<b>5</b>	dalla più vicina rotaia		
		<b>0</b>			
<b>BOSCO</b>		<b>5</b>	dalla più vicina rotaia		
		<b>0</b>			
<b>DEPOSITI PIETRE o ALTRI MATER. IALI</b>		<b>6</b>	<b>+2</b> da ciglio sterri o piede rilev		
<b>MATERIALI COMBUSTIBILI</b>		<b>2</b>	<b>+2</b> da ciglio sterri o piede rilev		
		<b>0</b>			
<b>DEPOSITI MAT. PERICOLOSE/INSALUBRI</b>		<b>VIETATE</b>			
<b>ESTRAZIONE SOSTANZE MINERALI</b>		<b>5</b>	dalla più vicina rotaia		
		<b>0</b>			
<b>Distanze minori autorizzabili se consentito da sicurezza pubblica, natura terreni (v. art 59)</b>					

## TABELLA RIEPILOGO DELLE DISTANZE DA STRADE E FERROVIE



- Allineamento dato dalla linea virtuale tracciata sul prolungamento della facciata dell'edificio più arretrato rispetto alla strada,
- Se detta linea virtuale non interseca né si congiunge con la facciata dell'edificio più avanzato, si assume come riferimento la linea virtuale congiungente gli spigoli prossimi delle facciate prospicienti la strada dei due edifici preesistenti
- Negli altri casi dovrà essere prevista la distanza di cui ai precedenti commi.
- Negli ampliamenti laterali agli edifici esistenti potrà essere mantenuto il filo della costruzione da ampliare, ad eccezione degli edifici collocati nell'angolo di un isolato nel qual caso per non peggiorare le condizioni di visibilità stradale l'ampliamento dalla parte dell'intersezione seguirà la regola dei m 5.

## ALLEGATO ART. 113 INGRESSI CARRAI

**STRADE URBANE:** I passi carrabili sono autorizzati dal Comune o altro Ente proprietario della strada nel rispetto della normativa edilizia e urbanistica vigente e devono essere realizzati a distanza di almeno m 12 dalle intersezioni e, in ogni caso, visibili da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada medesima. Per i passi carrabili esistenti al 1.1.1993 sono ammesse distanze inferiori nel caso in cui sia tecnicamente impossibile procedere all'adeguamento previsto dall'art 22 comma 2 del Codice della strada. Inoltre devono consentire l'accesso ad un'area laterale idonea allo stazionamento o alla circolazione dei veicoli e deve essere prevista una separazione dell'entrata carrabile da quella pedonale qualora siano destinati anche a notevole traffico pedonale. Qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà laterale avvenga direttamente dalla strada i passi carrabili devono essere realizzati in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale arretrando l'eventuale cancello privato per consentire la sosta fuori dalla 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. Sono derogabili l'arretramento e i sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o con traffico estremamente limitato. (art 46 D.P.R. 495/92)

**STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI:** sono consentiti accessi privati ubicati a distanza non inferiore a m 1.000 tra loro, misurata tra gli assi degli accessi consecutivi

**STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE:** sono consentiti accessi privati realizzati a distanza non inferiore, di norma, a m 300 tra loro, misurata tra gli assi degli accessi consecutivi per ogni senso di marcia, con possibilità di deroga da parte dell'ente proprietario della strada fino ad un minimo di m 100, qualora in relazione alla situazione morfologica, risulti particolarmente gravosa la realizzazione di strade parallele. La stessa deroga è applicabile a tratti di strada che, in considerazione della densità di insediamenti di attività o di abitazioni, sono soggetti a limitazioni di velocità e per i tratti di strade compresi all'interno di zone previste come edificabili o trasformabili dal regolamento urbanistico o dai piani attuativi vigenti.

**LOCALIZZAZIONE:** Gli accessi devono essere localizzati dove l'orografia dei luoghi e l'andamento della strada consentono la più ampia visibilità della zona di svincolo e possibilmente nei tratti di strada in rettilineo, e realizzati in modo da consentire una agevole e sicura manovra di immissione o di uscita dalla sede stradale, senza che tale manovra comporti la sosta del veicolo sulla carreggiata

**DINIEGHI:** L'ente proprietario della strada può negare l'autorizzazione ai sensi dei comma 6 e 7 dell'art 45 del D.P.R. 495/92.

**MODALITA' ESECUTIVE:** Gli accessi e le diramazioni dalle strade extraurbane devono essere costruiti con materiali di adeguate caratteristiche e sempre mantenuti in modo da evitare apporto di materie di qualsiasi natura e lo scolo delle acque sulla sede stradale; devono inoltre essere pavimentati per l'intero tratto e comunque per una lunghezza non inferiore a m 50 a partire dal margine della carreggiata della strada da cui si diramano.

**ACCESSI TEMPORANEI:** E' consentita l'apertura di accessi provvisori per motivi temporanei quali l'apertura di cantieri o simili. In tali casi deve essere disposta idonea segnalazione di pericolo ed, eventualmente, quella di divieto ( art 45 D.P.R. 495/92)